

**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 dovodenje 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, troškovi 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 tehničku 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 procjene vrijednosti građevinskih 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.

Sitar 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 cijenama 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 I 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	ZEMLIŠTE	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	<i>Ostala sredstva za rad</i>	0	0	0
012	<i>Materijalna ulaganja u pripremu</i>	0	0	0
013	<i>Avans za materijalna ulaganja</i>	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	<i>materijalni i rezervni dijelovi</i>	49	49	0
027	<i>sitan inventar</i>	0	159,7	159,7
030	<i>roba</i>	0	0	0
031	KRA TKOR. POTRAŽ. IZ POSLOVANJA	58	58	0
032	<i>avansi, depoziti i kaucije</i>	8	8	0
033	<i>kupci</i>	28	28	0
034	<i>- u zemlji</i>	28	28	0
035	<i>- u inostranstvu</i>	0	0	0
036	<i>potraživanja iz zajedničkog poslovanja</i>	22	22	0
039	<i>- razna</i>	22	22	0
040	KRA TKOROČNA FINANSIJSKA ULAGANJA	0	0	0
044	<i>kredit u zemlji</i>	0	0	0
047	OSTALA KRA TKOROČNA POTRAŽIVANJA	5	5	0
050	<i>potraživanja od radnika</i>	5	5	0
051	<i>ostala potraživanja</i>	0	0	0
052	HARTIJE OD VRIJED. I NOVČANA SREDS.	0	0	0
054	<i>novčana sredstva</i>	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	<i>Društveni kapital</i>	1.903	9.058,1	7.041,1
104	<i>Početni društveni kapital</i>	1.903	9.058,1	7.041,1
107	<i>Deonički kapital</i>	0	0	0
108	<i>Deonička glavnica</i>	0	0	0
110	<i>Trajni ulogi</i>	0	0	0
114	<i>Kapital i udiosnog vlasnika</i>	0	0	0
115	REZERVE	0	0	0
118	NERASPOREĐENA DOBIT	0	0	0
121	NEPOKRIVENI GUBITAK DO VISINE KAPIT.	114	0	-114
123	<i>Gubitak tekuće godine</i>	114	0	-114
124	DUGOROČNA REZERVISANJA	0	0	0
127	DUGOROČNE OBAVEZE	0	0	0
133	<i>Kredit u inostranstvu</i>	0	0	0
136	KRATKOROČNE OBAVEZE	57	57	0
137	KRATKOR. OBAVEZE IZ POSLOVANJA	54	54	0
138	<i>Avansi, depoziti i kaucije</i>	15	15	
139	<i>Dobavljači</i>	14	14	0
140	<i>Dobavljači u zemlji</i>	14	14	0
145	<i>Obaveze iz zarade</i>	25	25	0
146	KRATKOROČNE FINANSI. OBAVEZE	0	0	0
149	<i>Krediti od banaka u zemlji</i>	0	0	0
152	<i>Ostale kratkoročne finansijske obaveze</i>	0	0	0
153	OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	0	0	0
154	<i>Obaveze za por.dop. i druge dažbine</i>	0	0	0
155	<i>Ostale obaveze i razne obaveze</i>	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	<i>Fond za potrebe stanovanja</i>	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 novčani 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 uspjeha 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 djelatnosti.

Otplata postojećih kredita predstavlja obaveze preduzeća koje će dospjeti 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 privređivanja, tj. stabilnost ekonomskog privrednog sistema zemlje.

Procijenom u narednih deset godina obuhvaćena je projekcija ukupnog prihoda i to prevashodno poslovnih prihoda koji su osnovna djelatnost 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 djelatnosti, 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 djelatnosti 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 sljedećom 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 djelatnosti 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.	<i>Troškovi materijala i energije</i>	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.	<i>Usluge sa karakterom materijalnih troškova</i>	54	67,7	3,10
	2.1. Transportne usluge	54	54	3,5
	2.2. Ostale usluge	0	13,7	1,5
3.	<i>Ukalkulisana rezervisanja materijalnih troškova</i>	0	0	0
	3.1. Revalorizacija zaliha	0	0	0
	3.2. Rezervisanja materijalnih troškova	0	0	0
4.	<i>Amortizacija</i>	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.	<i>Nematerijalni troškovi</i>	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.	<i>Ukalkulisane bruto zarade</i>	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 povećanjem 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 prosječnih amortizacionih stopa na procijenjenu vrijednost opreme i građevinskih objekata koji do sada nisu 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 radnicima, 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 pridržno istom dinamikom kao rast ukupnog prihoda.

- Primijenjena 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 djelatnost.

- 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 transformacije 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 objekata, 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 određuje 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 vrijednosti 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 djelatnosti 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 umanjuje 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 umanjeno za srazmjeran dio gubitka.

Kao osnov za procjenu 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 umanjuje za kapital drugih vlasnika i obaveze iz pasive

(U 000 DINARA)	
1.	POSLOVNA AKTIVA
2.	KAPITAL DRUŠTVENIH VLASNIKA
3.	OBAVEZE PASIVE
4.	DRUŠTVENI KAPITAL

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 procjeni 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.	Toplo 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.	Radno sto 80/70	5	500	3	11	9 09	165
7.	Radno 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 čokama	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.	Tabure	29	870	3	11	9 09	287,1
32.	Natkašne	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.	Toaletno 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.	Fote je 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/Λ	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 drveni	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.	Banaks sa topom	1	1.500	3	10	10	450
26.	Banaks za predaju	1	500	3	10	10	150
27.	Sudopera jednodjelna	1	600	3	11	9,09	198
28.	Bojler mali	1	500	3	14,3	6,99	214,5
29.	Mašina za mljevenje mesa	1	1.000	2	15	6,66	300
30.	Stalaze 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.	Stalaza 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.	Električni 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	6,09	114,4
22.	Roštilj na čumur	1	450	3	14,3	6,09	193,05
23.	Roštilj električni	1	500	2	15	6,66	150
24.	Sudopera 2/l	1	1.400	3	14,3	6,09	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.	Stalaza	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.	Frizider	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

Vrijice Latic
broj 13279
f. br. 44-588

ALBA
POSREDOVANJE

HTP TURJAK

- 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 posljednje 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 tačnost
- 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 događajem koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključka ovog izvještaja.

PROCJENJIVAČI:

1. Dr. Borislav Ushaković, 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

REPUBLIKA CRNA GORA

AGENCIJA CRNE GORE ZA PRESTRUKTURIZACIJU
PRIVREDE I STRANA ULAGANJA

Br: 02/1140-3

Podgorica, 17.10.1995

Na osnovu odredbi iz čl.15, 16 i 17. Zakona o privrednoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl. list SRCG", br. 2/92), Agencija Crne Gore za prestrukturizaciju privrede i strana ulaganja donosi sljedeće:

R I 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 DDM, 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 Rješenje je uslov za upis preduzeća u sudski register.

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

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

DIREKTOR
mr. MELJEIN LALIĆ

Mm

P R I L O G
KNJIGOVODSTVENA I PROCIJENJENA VRIJEDNOST
"TURJAK" - ROŽAJE

Izveštajem o procjeni vrijednosti preduzeća na dan 31.12.1994. . god. utvrđena 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. DRUŠTVENI KAPITAL(1-5)	1.903.000	14.225.366

Na osnovu procjene utvrđuje 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 11.07.1995. god. donio je slijedeću

ODLUKU

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 građevinski 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;
 o9o2o1 berberske, frizerske, kozmetičke i druge usluge;
 o7o31o spoljna trgovina prehrambenim proizvodima;
 o7o32o spoljna trgovina neprehrambenim proizvodima;
 - izvoz i uvoz robe u malograničnom prometu;
 - međunarodna 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 skladu s 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 DIONICKOG 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 DIONICKOG 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 ZAVRSNE ODREDBE

Član 14.

Do upisa Dioničkog društva u sudski registar sve aktivnosti u postupku organizovanja 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 Dioničkog 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.



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

HTEP "TURJAK" - ROŽAJE je za svrhu transformacije izvršilo procjenu vrijednosti preduzeća, odnosno društvenog kapitala. Nakon kontrole procjene vrijednosti utvrđena 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.

26.07.1995
AGENCIJA CRNE GORE
M. Milutin Lalić

AGENCIJA CRNE GORE ZA PRESTRUKTURIRANJE
PRIVREDE I STRANA ULAGANJA
BR: 02-169/2-25
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.

20 D I R E K T O R
mr Milutin Lalić
[Signature]

HTP "TURJAK"
Rožaje

164
24. 7. 1995
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 sljedeću

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
Fond za razvoj Republike Crne Gore
04-345/95
Podopisnik 02.10. 1995

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 prestrukturiranje 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 prioriternih (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 obavješćavanja 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

Direktor,

FOND ZA RAZVOJ REPUBLIKE
CRNE GORE

Direktor,
Prof. dr Božo Mihailović

61-2139
13-10
HIF "TURJAK" iz Rožaja i Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja
dijelom istim Fond PIO), zaključuju

SPORAZUM

o vrsti i strukturi dionica koje se prenose Fondu PIO

Član 1.

Na osnovu članova 42. i 43. Zakona o poslovanju i upravljačkoj transformaciji ("Službeni list
RCC", br. 1/92 i 27/94) HIF "TURJAK" iz Rožaja i Fond PIO, ovim Sporazumom određuju opću
strukturu dionica koje se prenose Fondu PIO.

Član 2.

HIF "TURJAK" iz Rožaja i Fond PIO konstatuju da je Odlukom o izmjeni
predmetna od 11.09.1995. god. Stručnim mišljenjem Agencije Čine Glave za poslovanje
privreda i srma ulaganja na obračun dioničkog kapitala proizveden (br. 01/1091 od 01.09.1995. god.)
utvrđeno je da na dan 24.07.1995. god. vrijednost društvenog kapitala koji se prenosi Fondu PIO
iznosi 2.039.558,00 DEM, odnosno 4.573.000,00 dinara i da vrijednost jedne dionice iznosi 4.573
DEM, gdje smo 1000,00 dinara, što znači da se Fondu PIO prenosi 1.177 dionica, a među njima
- 1.744 običnih dionica sa pravom upravljanja
- 1.829 prioritetnih dionica.

Član 3.

Sve strane su saglasne da dionice koje se prenose Fondu PIO glase na članove i na njih
Zakona o kartijama od vrijednosti ("Službeni list SRJ" br. 26/95).

Član 4.

Na osnovu prenesenih dionica po ovom Sporazumu, Fond PIO ima pravo prenositi i dionice
i upravljanje poduzećem i svim njegovim dio ostalim imovine poslije isplate poslovanja u skladu
sa odlukom ili likvidacije društva.

Član 5.

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

212/H
11.4.95
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 prioritetnih 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.

Управление по делам молодежи
г. Омск
Итого: 166
24.07.1995 г. г. Омск
Итого:

O D L U K U

o objavljivanju izvoda iz Programa transformacije
preduzeća i javnom pozivu za upis dionica

Clan 1.

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

Clan 2.

Clan 3.

1.000,00 dinara, vrijednost jedne dionice u preduzeću iznosi

II. UPIS DIONICA

A. Opšte odredbe

Član 4.

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

Član 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

Član 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.

Član 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.

Član 8.

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

C. Povlašćene dionice

Član 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 dionice 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:

24.06.1968
 168
 1968

O D L U K U

O izdavanju dionica pod povlašćenim uslovima

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

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.

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

Clan 4.

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

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 uplaćenju vrijednosti dionica uvećanoj za srazmjeran iznos ostvarenog popusta pri otkupu dionica.

Član 13.

Imalac dionica stiče pravo na dividendu srazmjerno uplaćenju 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 savez
Predsjednik:

HTP "TURJAK"
Rožaje

Копијеног турскогеног одлука
у приватној одлуци
"TURJAK" од 24.07.1995.
Број 107
24.07.1995
ПОКЛОП

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

Knjižnica Republičkog arhiva
u administrativnoj zgradi
K. T. P. R. J. B. Z. G. R. B.
Izd. 162
24. 8. 1995. god.
P. O. B. B.

PROGRAM TRANSFORMACIJE PREDUZEĆA

JUL, 1995 god.

S A D R Ž A J:

A. OPŠTI PODACI O PREDUZEĆU

- A1. Firma i sjedište preduzeća
- A2. Istorijat preduzeća
- A3. Djelatnost preduzeća
- A4. Organizacija preduzeća

B. CILJEVI TRANSFORMACIJE PREDUZEĆA

- B1. Ciljevi i opredjeljenja transformacije
- B2. Novi pravni oblik preduzeća
- B3. Upravljanje u preduzeću

C. MODELI TRANSFORMACIJE

- C1. Pregled izabranih modela transformacije
- C2. Struktura kapitala u preduzeću
- C3. Novi vlasnici preduzeća

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.p. 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 turističko-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 oprobano 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 prapratne 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 sutra 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 bira-ju 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" opredjeljujući 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 svojojinskoj i upravljačkoj transformaciji, utvrđuje se slijedeći model svojinjske transformacije:

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

Opredjeljujući 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

Opredjeljujući 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 imajući 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, R
Predsjednik: