

**DP Hotel “DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE”
BEOGRAD**

PROFIL PREDUZEĆA



FMAKs

DP Hotel "DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE"

BEOGRAD

Kralja Milutina 54

PROFIL PREDUZEĆA

KONSALTING:

"FIMAKS"

Preduzeće za poslovne usluge i konsalting

Smederevska Palanka, Šulejićeva 10/1

Tel/faks ++381 26 321 854, 317 169

Direktor : Radiša Rakić, dipl.oec

Profil izradila : Milica Rakić, dipl.oec

Oktobar, 2008. god.

PRAVNA ODGOVORNOST

Preduzeće za poslovne usluge, finansijski marketing i konsalting "FIMAKS" iz Smederevske Palanke ("Konsultant") angažovano je da pripremi preduzeće Hotel "DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE" Beograd za privatizaciju putem aukcijske prodaje.

Profil preduzeća ("Profil") pruža osnovne informacije o Hotelu "DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE" iz Beograda (u daljem tekstu "Preduzeće") svakom potencijalnom kupcu u postupku aukcijske prodaje 70% društvenog kapitala Preduzeća.

Materijal sadržan u Profilu sastavljen je na osnovu informacija dobijenih od preduzeća, predstavnika ili zaposlenih, u pisanom ili usmenom obliku, uključujući i materijale iz javnih izvora. Materijal se distribuira potencijalnim kupcima (svaki takav potencijalni kupac je "Primalac") zainteresovanim za učešće u aukcijskoj prodaji Preduzeća.

Jedina svrha ovog Profila preduzeća je da pruži Primaocu uvid o stanje Preduzeća i pomogne mu u donošenju odluka u vezi sa aukcijskom privatizacijom Preduzeća.

Profil sarži citirane zakone, ugovore i druga dokumenta, date samo kao olakšica u procesu zaključivanja. Njihov sadržaj se ne sme smatrati kompletnim citiranjem zakona, ugovora ili drugih dokumenata na koje se odnose.

Prihvatanjem Profila preduzeća, svaki Primalac stiče polaznu informacionu osnovu o poslovanju preduzeća, ali prihvata potrebu za ostvarenjem nezavisnog uvida u poslovanje, finansijsko stanje i bonitet Preduzeća, ukoliko to smatra potrebnim radi donošenja poslovnih odluka.

Konsultant nije nezavisno verifikovao informacije sadržane u ovom Profilu, niti su Preduzeće, Agencija za privatizaciju ili Konsultant (osim ako to nije izričito rečeno) prihvatili odgovornost, obavili prezentaciju ili dali garanciju (izrazili ili nagovestili) po pitanju tačnosti, adekvatnosti i sveobuhvatnosti sadržaja Profila preduzeća.

Nijedna informacija, prezentacija (eksplicitno ili implicitno izražena) ili mišljenje, sadržani u Profilu preduzeća ili preneti usmenim putem, ne mogu da čine osnovu ni za jedan ugovorni odnos.

Svaki Primalac koji odluči da učestvuje na aukcijskoj privatizaciji ("Učesnik") će pre aukcije potpisati sa Agencijom Nacrt Ugovora o prodaji u kome se od takvog Učesnika može zahtevati da se u svojim odlukama u vezi aukcijske privatizacije i/ili kupovine kapitala Preduzeća oslanja na sopstvena istraživanja, dokumenta i nalaze, a ne na one koji su bili ponuđeni od strane Preduzeća, Agencije ili Konsultanta.

Informacije sadržane u Profilu preduzeća, koje se ne mogu smatrati sveobuhvatnim, date su zaključno sa (osim ako to nije drugačije naznačeno) 31.12.2007. godine.

SADRŽAJ

1. OSNOVNI PODACI O PREDUZEĆU	3
1.1. TABELARNI PREGLED OSNOVNIH PODATAKA	3
1.2. NASTANAK PREDUZEĆA I ORGANIZACIONI RAZVOJ	4
1.3. ORGANIZACIONA I UPRAVLJAČKA STRUKTURA PREDUZEĆA	5
2. POSLOVNI RESURSI	7
2.1. ZEMLJIŠTE	7
2.2. GRAĐEVINSKI OBJEKTI	7
2.3. OPREMA	11
2.4. POSLOVNI PROGRAM	12
3. FINANSIJSKI POKAZATELJI	16
3.1. BILANS STANJA	16
3.2. BILANS USPEHA	18
3.3. OCENA FINANSIJSKIH POKAZATELJA	20
4. OCENA TRŽIŠNE POZICIJE	21
5. PREDLOŽENA TRANSAKCIJA I KONTAKTI	23
5.1. PREDLOŽENA TRANSAKCIJA	23
5.2. KONTAKT	23

1. OSNOVNI PODACI O PREDUZEĆU

1.1. TABELARNI PREGLED OSNOVNIH PODATAKA

Pun naziv preduzeća:	Društveno preduzeće Hotel "DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE" Beograd
Skraćeni naziv preduzeća:	Hotel "DOM PROSVETNIH RADNIKA JUGOSLAVIJE" Beograd
Adresa:	11000 Beograd, Kralja Milutina 54
Broj potvrde – rešenja APR	BD 28777/2005 od 17.06.2005. godine
Oblik organizovanja:	Društveno preduzeće
Matični broj:	07000626
Osnovna delatnost:	Hoteli i moteli, s restoranom
Šifra delatnosti:	55110
Broj zaposlenih:	22
Godina osnivanja:	1961.
Poreski identifikacioni broj (PIB):	100265684
Tekući račun:	245-0008192101024-15
Direktor:	Zoran Dimitrijević
Telefon/faks	011/2684-953, 2683-872
E-mail:	

1.2. NASTANAK PREDUZEĆA I ORGANIZACIONI RAZVOJ

Zgrada današnjeg hotela "DOM", podignuta je 1928./29. godine kao "Jugoslovenski učiteljski dom" sa prvobitnom namenom prijema učitelja i učiteljske dece, dok se njena namenska funkcija menjala tokom vremena u skladu sa promenom korisnika. Nakon Drugog svetskog rata, zgradu "DOM" je preuzeo Sindikat učitelja, a od 1961. godine novoformirani Dom prosvetnih radnika Jugoslavije, koji radi u okviru centralnog odbora sindikata prosvetnih radnika. Od 1963. godine ulazi u sastav Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije. Iste godine izvršena je adaptacija i uređenje zgrade, te je tako opremljen "DOM" brojao 73 ležaja.

Predstavništvo Centralnog odbora Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije na svojoj sednici 26.04.1966. godine, donelo je odluku da se formira Radna zajednica "Doma prosvetnih radnika" Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije u Beogradu.

Od 27.12.1966. godine "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" funkcioniše kao posebna ugostiteljska jedinica, budući da je prema važećem pravilniku za kategorizaciju ugostiteljskih objekata ispunjavao uslove za kategoriju "prenočište". Radna zajednica "DOM"-a upravlja i odgovorna je za imovinu "DOM"-a. U cilju porasta kvaliteta i obima usluga, predložena je adaptacija zgrade, kojom bi navedeni "DOM" dobio status "B" kategorije.

19.05.1971. godine organi Skupštine opštine Savski Venac uputili su obaveštenje da se zgrada "Doma prosvetnih radnika Jugoslavije", predaje Gradskom stambenom preduzeću Beograd, budući da je u zemljišnim knjigama ista imovina uknjižena na ime grada Beograda.

10.05.1972. godine Centralni odbor Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije, donosi odluku, da kao osnivač, obezbedi za početak rada Doma, određeni iznos osnovnih i obrtnih sredstava. Okružni privredni sud u Beogradu 26.10.1972. godine donosi rešenje da se u registar ustanova kod ovog suda upiše osnivanje ustanove - "Doma prosvetnih radnika Jugoslavije".

Odlukom okružnog privrednog suda u Beogradu, od 30.12.1973. godine, doneto je rešenje o konstituisanju RO - "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" u Beogradu, ulica Kralja Milutina br. 66. Navedena radna organizacija u pravnom prometu istupa u svoje ime i za svoj račun, a za obaveze prema trećim licima odgovara svim svojim sredstvima.

Okružni privredni sud u Beogradu, dana 29.12.1989. godine doneo je rešenje, kojim se nalaže da se u sudski registar upiše: da je "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", ulica Cara Haili Salasija br. 30, uskladio samoupravna opšta akta sa odredbama Zakona o preduzećima proširio delatnost i promenio lice ovlašćeno za zastupanje, s' pravnim posledicama koje teku od 01.01.1990. godine.

Dana 08. juna 1995. godine doneto je rešenje o promeni sedišta DP Hotel "DOM" usled promene naziva ulice iz ulice Cara Haili Salasija br. 30 u ulicu Kralja Milutina br. 54, Beograd. Tom odlukom, umesto Dragoslava Stefanovića, dotadašnjeg direktora preduzeća, hotel "DOM" zastupa Zoran Dimitrijević. 12. Jula 1999. godine, Privredni sud donosi rešenje o proširenju delatnosti DP Hotel "DOM" a 15.02.2000. godine, doneo je rešenje o usklađivanju sa ZOP – om, zakonom o klasifikaciji delatnosti i o registru jedinica razvrstavanja, promena firme na sadašnje registrovano ime i proširenje delatnosti.

1.3. ORGANIZACIONA I UPRAVLJAČKA STRUKTURA PREDUZEĆA

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" posluje kao samostalno pravno lice, koje ima ovlašćenja u pravnom prometu sa trećim licima i koje odgovara za svoje obaveze celokupnom svojom imovinom.

Imovinu preduzeća čine prava svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, novčana sredstva i hartije od vrednosti i druga imovinska prava, kao i pravo korišćenja sredstava i dobara u državnoj svojini.

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" nema učešća u kapitalu drugih pravnih lica.

Rešenjem Agencije za privredne registre broj BD 28777/2005 registrovano je prevođenje DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", u Registar privrednih subjekata, dana 17.06.2005. godine.

Društveno preduzeće Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" je u skladu sa Zakonom o preduzećima (Sl. List br. 29/96, 29/97) i Statutom preduzeća koji je donet 28.06.2000. godine, utvrdilo je organe upravljanja.

Prema Statutu, organi upravljanja su:

- Skupština
- Direktor

Skupština je najviši organ upravljanja preduzećem, čiji su izbor i nadležnosti definisani članovima 32 – 39 Statuta. Skupštinu čine svi zaposleni u Preduzeću. Skupština bira predsednika i zamenika predsednika. Predsednik Skupštine bira se na dve godine, naizmenično iz reda predstavnika svih organizacionih delova preduzeća.

Predsednik Skupštine saziva i priprema zasedanje Skupštine, rukovodi radom Skupštine i potpisuje njene akte. Skupština može da radi i odlučuje ako Skupštini prisustvuje više od polovine zaposlenih u preduzeću. Skupština odlučuje tajnim glasanjem o pojedinim pitanjima kada to zahteva većina zaposlenih, i donosi odluke, po pravilu većinom glasova prisutnih.

Direktor preduzeća je organ poslovođenja, koga imenuje i razrešava Skupština preduzeća. Izbor i nadležnosti direktora preduzeća su definisane članovima 40 do 60 Statuta preduzeća. Direktor preduzeća se imenuje na period od četiri godine.

Unutrašnja organizacija bliže se uređuje posebnim aktom, ali u skladu sa Statutom preduzeća.

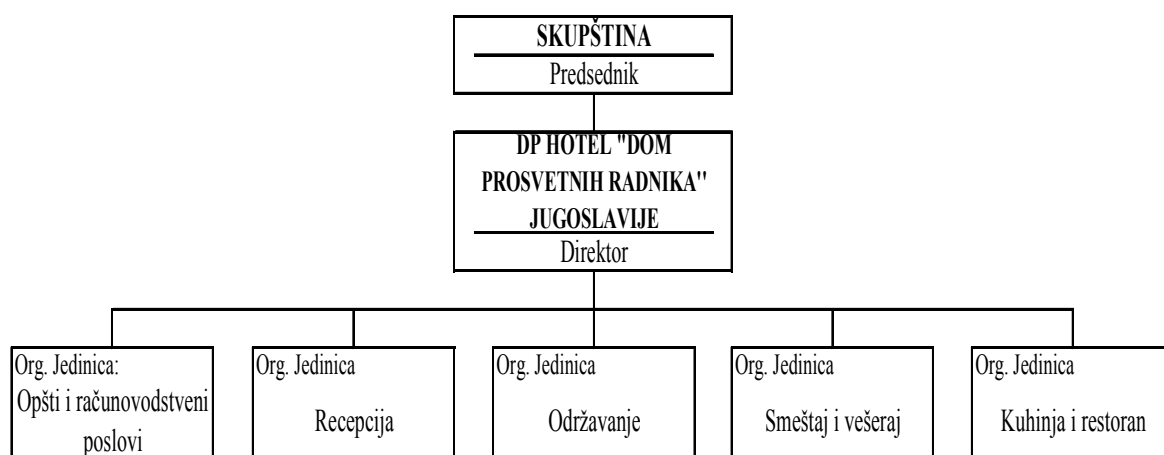
Unutrašnju organizaciju preduzeća utvrđuje Skupština preduzeća, na predlog direktora.

Makroorganizaciona struktura Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" definisana je kao funkcionalna organizacija sa grupama poslova neophodnim za obavljanje i praćenje poslovanja, sa ciljem da u uslovima postojećih kapaciteta obezbedi odgovarajuću efikasnost.

Makroorganizacionu strukturu čine pet organizacionih jedinica na drugom nivou organizovanja i rukovođenja. Organizacione jedinice su:

- Opšti i knjigovodstveni poslovi
- Recepcija
- Održavanje
- Smeštaj i vešeraj
- Kuhinja i restoran

***Makroorganizaciona i upravljačka struktura
DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije "***



U postojećoj organizacionoj strukturi zastupljeno je više poslovnih funkcija, i to: komercijalna, finansijska, kadrovska i opšta.

2. POSLOVNI RESURSI

2.1. ZEMLJIŠTE

Zemljište nije vlasništvo subjekta privatizacije, niti na njemu ima upisano pravo korišćenja, pa se iz tog razloga u njegovim poslovnim knjigama zemljište ne vodi.

Na lokaciji Kralja Milutina u Beogradu, Preduzeće se nalazi u državini kp.br. 1448 KO Savski venac i istu koristi u celosti.

Na lokacijama u ulici Vojvode Stepe – Voždovac i Zahumskoj – Zvezdara (lokali u zgradama), preduzeće nije upisano kao korisnik u katastru zemljišta, niti u zemljišnim knjigama.

Stanje uknjižbe zemljišta je dato u narednoj tabeli:

R. br.	KP.Br.	OZNAKA	Lokacija	Katastarska opština	Površina ha.	Stanje uknjižbe
1	1448	Zemljište pod zgradom Zemljište uz zgradu	Beograd, Kralja Milutina 54	KO Savski venac	0.10.80	List nepokretnosti 699,KO Savski venac, državna svojina, korisnik Grad Beograd GGZ
		UKUPNO:			0.10.80	Državna svojina

2.2. GRAĐEVINSKI OBJEKTI

Društveno preduzeće Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda, ul. Kralja Milutina 54, Beograd, koristi građevinske objekte na više lokacija na teritoriji grada Beograda, i to:

- Građevinski objekat – DOM PROSVETNIH RADNIKA i 2 pomoćna objekta na k.p.br. 1448, K.O., Savski Venac na uglu ul. Kralja Milutina i Pasterove,
- lokal - poslovni prostor u prizemnom delu višespratnog objekta u ul. Zahumskoj br. 41 na k.p.br. 3030 K.O. Zvezdara i
- lokal - poslovni prostor u prizemlju višespratne zgrade br. 137 – 139, u ul. Vojvode Stepe, a na k.p.br. 4989/1, 4898/2, 4990/2 i 4990/1 K.O. Voždovac.

Objekat hotela u ulici Kralja Milutina 54 u Beogradu se u katastru nepokretnosti vodi kao državna svojina, korisnik Grad Beograd. Preduzeće ima nesmetanu državinu ovog objekta. Prema informacijama dobijenim od subjekta privatizacije Grad Beograd je uknjižen kao korisnik zgrade hotela u vreme važenja zemljišnoknjižnog sistema upisa prava na nepokretnostima, pri čemu Grad Beograd tada nije dostavio nikakvu ispravu podobnu za uknjižbu, niti takva isprava postoji u zbirci isprava. Državna svojina na hotelu je takođe upisana u zemljišnim knjigama sa pozivom na član 8 i 8a Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije. Objedinjavanjem evidencije na nepokretnostima pri Službi za katastar nepokretnosti izdat je list nepokretnosti 699 za KO Savski venac gde je zgrada hotela, označena kao poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost, sa upisom državne svojine na njoj, korisnik Grad Beograd.

Preduzeće u poslovnim knjigama vodi susvojину na objektu hotela sa udelom od 51%. Međutim, pravni osnov sticanja suvlasničkog udela na zgradi hotela od 51% na ime izvršenih ulaganja preduzeća nije regulisan i nije zaključen Sporazum za utvrđivanje udela državne svojine u sredstvima koje koristi DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije".

Stanje uknjižbe objekata preduzeća u ulici Zahumskoj i Vojvode Stepe u Beogradu, je takvo da lokali u ulici Zahumskoj i Vojvode Stepe nisu uknjiženi na preduzeće, iz razloga što ni zgrade u kojima se lokali nalaze nisu uknjižene na prodavce ovih lokala. Preduzeće poseduje osnove sticanja oba lokala-ugovore o kupoprodaji overene u sudu.

Građevinski objekti koje koristi subjekt privatizacije, prikazani su u tabeli broj 3.

Tabela 3 – Objekti visokogradnje

R. Br.	KP.Br. Kat.opština	NAZIV OBJEKTA I LOKACIJA	Godina izgradnje	Vrsta objekta	Površina m ² .	Stanje uknjižbe
1.	1448 KO Savski venac	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost-1,2 i 3 Hotel i dve zgrade Beograd Kralja Milutina 54 ranije Cara Haile Selasija 30	1928/29 1939 1965 1983-86 1947-52	Ugost. objekat	1.740,93 21,00 60,00	List nepokretnosti 699, KO Savski venac, državna svojina, korisnik Grad Beograd. Osnov korišćenja Ugovor broj 136-152 od 07.02.1974.g. i Ugovor 550/78 – povereno pravo upravljanja i korišćenja bez nadoknade – Ugovori istekli, nisu obnovljeni .
2.	3030 KO Beograd 2	Lokal 1 u prizemlju Stambene zgrade k.br.41 u ulici Zahumskoj, Beograd Zk.telo II	1999	Poslovni	10,97	Vlasnički list za zk.ul.1299 KO Beograd 2, državna svojina korisnik Uprava stambenih zgrada NO V reona- Grad Beograd. Osnov sticanja Ugovor o prodaji Ov.br.5938/99 od 30.07.1999.g. zaključen sa prodavcem «Jinpros» Beograd.
3.	4989/1, 4889/2, 4990/2 i 4990/1 KO Beograd 3	Lokal 4 u Bloku 25 A 3 na uglu ulice Vojvode Stepe i Vitanovačke, broj 137-139 Beograd	1998	Poslovni	34,21	Vlasničkim list za zk.ul. 330 i 8073 KO Beograd 3, državna svojina, korisnik Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Grada Beograda. Osnov sticanja Ugovor o prodaji broj 01-92/1 od 15.12.1998 zaključen sa GIP «Hidrotehnika» Beograd . Zgrada nije uknjižena.
		UKUPNO:			1.867,11	

1. Hotel " Dom prosvetnih radnika Jugoslavije"

Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" nalazi se na uglu ulica Kralja Milutina i Posterove, na lokaciji koja je udaljena nekoliko stotina metara od Trga "Slavija". Lokacija na kojoj se nalazi predmetni objekat je ravna i ima površinu 10,80 ara. Glavni ulaz je iz ulice Kralja Milutina br. 54. Kapija za vozila se nalazi u ulici Pasterovoj, gde je i pomoćni ulaz u hotel. Plato u dvorištu je izbetoniran površine oko 200 m². Prema Pasterovoj ulici parcela je ograđena ozidanom i malterisanom ogradom sa stubovima i ispunom od žičanog pletiva, a sa suprotne strane ograda je ozidana opekama i omalterisana.

Hotel je izgrađen 1928./29-32. godine. U toku 1939. godine je dograđen drugi sprat, a u periodu od 1983. do 1986. godine sagrađeno je potkrovlje i izvršena potpuna adaptacija postojećeg objekta. Sa dvorišne strane je sagrađen aneks u periodu 1947.-1952. godine dimenzije osnove 6,10 x 10,30 = 62,80 m². U dvorištu se nalaze dva pomoćna prizemna zidana objekta sa krovnim pokrivačem od valovitog salonita postavljenih na drvenoj konstrukciji – letvama. Dimenzije osnove pomoćnog objekata su 12 x 5=60 m² i drugoj 7 x 3=21 m². Ova dva pomoćna objekta se koriste kao magacini.

Građevinski objekat, Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" je spratnosti Po+P+2+Pk neto korisne površine 1.740,93 m². Temelji su trakasti, betonski, a međuspratna konstrukcija je betonska rebrasta s tim što je iznad podrumskih prostorija urađena čeličnim nosačima sa ispunom od pečene opeke. Zidovi su ozidani pečenom opekam u krečnom i produžnom malteru. Krovna konstrukcija je od drvene rezane građe na dve vode. Krovni pokrivač je žljebljeni crep sa kosim prozorima. Vertikalne komunikacije u hotelu se obavlja preko glavnog i sporednog stepeništa i lifta. Konstrukcija stepeništa je armirano betonska, glavno širine 1,7 m, a sporedno širine 1,2 m sa metalnom ogradom. Prozorski ramovi su drveni, dvostruki, trokrilni. U potkrovlju su ugrađeni kosi – krovni prozori. Vrata su drvena, a na apartmanskim sobama drvena, sa nadsvetlom. Unutrašnja obrada podova je različita u zavisnosti od namene prostorije, i to: cementna košuljica, itison, parket, i keramičke pločice. Hotel ima 45 soba tj. 100 ležaja sa odgovarajućim pratećim prostorijama: ulaznim holom sa recepcijom, kancelarijom direktora i računovodstva, restoranskim delom i kuhinjom, prostorijom za vešeraj i prostorijom za peglanje i dr.

U prizemlju hotela je renovirana sala za sastanke, površine oko 50 m². Hotel ima 2 zvezdice i druge je kategorije sa jednokrevetnim, dvokrevetnim i trokrevetnim sobama.

Iz ulice Kralja Milutina preko vetrobranskog prostora se ulazi u hol hotela u kome je smeštena recepcija. Iz ovog prostora stepeništem se dolazi u hodnički prostor sa stepeništem za suturen i spratni deo objekta.

U suturenskom prostoru objekta je kuhinja, magacin sa tri prostorije, restoran sa dve prostorije, sanitarni čvor sa muškim i ženskim prostorom, garderobe i telefonska centrala. Neto površina suturena iznosi 156,0 m².

U prizemlju hotela na levom krilu su smeštene: TV sala, dve kancelarije (računovodstvo i direktor), pet soba i vešeraj; u desnom krilu prizemlja su tri sobe, zajednički sanitarni prostor sa dve kabine i pretprostorom i lift. Neto površina prizemlja iznosi 389 m².

Na prvom spratu u levom krilu je devet soba, dve garderobe, jedna ostava i sanitarni čvor za osoblje. U desnom krilu prvog sprata su: četiri sobe, lift i mali magacin. Neto površina sprata je 409 m².

Na drugom spratu objekta raspored prostorija je isti kao na prvom spratu. Neto površina drugog sprata je 407 m².

U potkrovlju objekta na levom krilu je osam soba, hodnik i dva magacina. Na desnom krilu su tri sobe, lift kućica, kancelarija za sobarice sa WC-om i ostava. Sve sobe su sa kupatilima i WC-ima, podovi u sobama su obloženi itisonom. Unutrašnja i fasadna stolarija nije standardna, već je pravljen za ovaj objekat. Neto površina potkrovlja je 380 m².

U hodnicima, TV sali i u sanitarnim čvorovima plafoni su spuštene i urađeni su kao drveni roštilj što su u hodnicima urađeni eloksiranim aluminijumom. Visina prostorija od poda do plafona je 3,50 m, a u potkrovlju 2,8 m.

Električne instalacije

Glavni razvodni orman je smešten u prizemlju na recepciji. Prema tehničkim propisima razvodne table su opremljene topljivim osiguračima, jedнопolnom šemom i bez glavnih prekidača. U prostorijama je izvedeno masivno osvetljenje. Instalacija je izvedena prema propisima, zaklonjena je u zidu. Ugrađeno je i nužno panično svetlo. Instalacija je rekonstruisana kada i

objekat 1986. godine. Gromobranska instalacija izvedena preko Fe Zn trake 2 x 2,5 mm, svom potrebnom instalacijom i mernim spojevima. Postoji trinaest ručnih javljanja požara smeštenih po spratovima.

Mašinske instalacije

U hotelu je izvedeno grejanje toplom vodom, a grejna tela su liveni radijatori. U podrumskom prostoru (ulaz iz dvorišta) je toplotna podstanica sa čeličnim bojlerom zapremine 1000 l i drugom pratećom opremom. Dovod tople vode je prizemnim toplovodom iz kotlarnice KBC. Mašinsko postrojenje lift kućice nalazi se u nivou potkrovlja objekta.

Lokacija na kojoj se nalazi predmetni objekat je atraktivna, smeštena na uglu dveju prometnih ulica, S obzirom na lokaciju veličinu, položaj i spratnost objekta isti bi mogao da ima i druge namene što pogodno utiče na njegovu tržišnu vrednost.

2. Zgrada – Zahumska

U prizemnom delu višespratne zgrade u Zahumskoj 41 nalazi se poslovni prostor – lokal neto površine 10,97 m² koji je u posedu društvenog preduzeća DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" Beograd.

Lokal se sastoji iz dva prostora i to radnog prostora i sanitarnog čvora. U radni prostor se ulazi direktno sa ulice, a iz njega u sanitarni čvor koji se sastoji iz pretprostora i kabine sa WC-om. Podovi u lokalu su završno obrađene podnim keramičkim pločicama. Zidovi i plafoni su omalterisani, gletovani i posno bojani. U sanitarnom čvoru zidovi su obloženi zidnim keramičkim pločicama u visini od 1,5 m.

Ulazna vrata i izlog su drveni dvostruko zastakljeni, vrata na sanitarnom čvoru su drvena duplo šperovana. Sanitarni čvor je opremljen WC šoljom, vodokotlićem i lavaboom. Grejanje lokala je centralno, a grejna tela su radijatori. Ulazna vrata lokala su zaštićena rolo rešetkom od pocinkovanog lima. U momentu pregeda lokal nije bio u funkciji.

S' obzirom na svoj položaj i veličinu u ovom lokalu bi mogla da se obavlja administrativna, uslužna ili pak trgovinska delatnost što sve utiče na njegovu tržišnu vrednost. Ispred lokala na trotoaru postoji mogućnost parkiranja motornog vozila.

3. Zgrada – Vojvode Stepe

Na uglu ulica Vojvode Stepe i Vitanovačke u prizemnom delu višespratne stambene zgrade nalazi se lokal neto površine 34,21 m² i isti je u posedu DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda. Lokal ima oznaku L4, a ulaz u lokal je iz ulice Vojvode Stepe br. 137 – 139. Ispred ulaza lokala je popločan prostor namenjen pešacima. Parking za vozila je između kolovoza i trotoara. Lokal je u dva nivoa, prizemnog i galerijskog koji su međusobno povezani jednokrakim armirano betonskim stepeništem. U lokalu završni zanatsko – građevinski radovi nisu izvedeni do kraja. U prizemnom delu na podu je cementna košuljica. Zidovi i plafon su omalterisani, ali nisu gletovani niti su završno bojani. Ulazna vrata i izlog su PVC zastakljeni termo staklom, a grejanje je daljinsko, a grejna tela su tri manja radijatora. Prizemni deo lokala ima korisnu visinu od poda do plafona galerije 2,90 m. Galerija se sastoji od dva prostora, prostor galerije i sanitarni čvor. Građevinsko – zanatski radovi u sanitarnom čvoru su izvedeni do kraja.

Podovi i zidovi do plafona su obloženi keramičkim pločicama i postavljeni su sanitarni uređaji (WC šolja, vodokotlić, lavabo, bojler) i dr. Vrata sanitarnog čvora su drvena i PVC. Pod, zidovi i plafon galerije su završno su neobrađeni – omalterisani su, a nisu gletovani niti završno bojeni. Stepenište nije završno obrađeno. Visina galerije je H=2,2 m. Gabarit lokala u prizemlju je 2,82 x 7,20 m. Višespratne stambene zgrade u kojoj je predmetni lokal je novosagrađeni objekat. Lokacija je veoma dobra jer je na uglu veoma prometne ulice Vojvode Stepe i mirnije Vitanovačke ulice. U ovom lokalu može da se obavlja ugostiteljska, administrativna, trgovinska i uslužna delatnost što sve utiče na formiranje tržišne vrednosti ovog lokala.

2.3. OPREMA

Društveno preduzeće Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", raspolaže opremom za hotelski smeštaj gostiju na noćenje ili duži boravak sa pansionom, kuhinjskom i trpezarijskom opremom, rashladnom opremom, biro opremom i nameštajem, informatičkom opremom, opremom za pranje i peglanje posteljine, stolnjaka i druge opreme u procesu poslovanja preduzeća.

Preduzeće Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" raspolaže sa 5 jednokrevetnih soba, 17 dvokrevetnih soba, 16 trokrevetnih, 5 soba sa francuskim ležajem, dve četvorokrevetne sobe, ukupno 45 soba.

Oprema kojom raspolaže Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", obuhvata opremu za obavljanje ugostiteljskih usluga, opremu za obavljanje administrativnih poslova i ostalu opremu.

Struktura postojeće opreme:

- Oprema hotelskih soba koju čine kreveti, ormari, natkasne, stolice, stolovi za pisanje, televizori, frižideri. Oprema je u dobrom stanju, nabavljena u periodu od 1986. do 2005. godine.
- Kuhinjska i trpezarijska oprema za pripremanje i serviranje hrane, i to, friteza električna, ljuštilica krompira električna, roštilj električni, štednjak električni "IGO" Ljubljana, neutralni sto, rashladna oprema (frižideri i zamrzivači), stolovi trpezarijski i stolice. Pored toga, oprema za pranje sudova, orman za posuđe 3 kom., radna površina, ormarići – dvodelni niski, radni sto, sudopere trodelne i jednodelne. Ova kuhinjska oprema je u veoma dobrom upotrebnom stanju, nabavljena u periodu od 1986. do 2006. godine.
- Kancelarijska oprema je deo ukupne opreme koja je namenjena za kancelarijsko poslovanje, a to je kancelarijski nameštaj, stolovi, stolice, fotelje, stolovi klubski, ormari, vitrine, informatička oprema (računari, štampači, skeneri) i druga oprema. Kancelarijska i druga oprema je u upotrebi, a nabavljena je u periodu od 1986. do 2007. godine.

- Oprema za pranje i peglanje posteljine, stolnjaka i drugo, koju čine: centrifuga "Primat", valjak za peglanje "Primat" 1 – 1,95 m, veš mašina "Primat" PS – 15E, super automat, 2 kom. veš mašina "Gorenje" 5 kg, sušara za sušenje opranih stvari "Primat". Ova oprema nabavljena je još u 1986. godini.
- Ostala oprema obuhvata, uglavnom, fiskalne kase 2 kom., lampe paničarke, mlin za kafu, mobilne telefone, muzički stub, telefonsku centralu, usisivače, video nadzor. Sva oprema je u upotrebi, a nabavljena je u periodu od 1986. do 2004 godine.

2.4. POSLOVNI PROGRAM

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", Beograd se u prethodnom periodu bavilo svojom osnovnom delatnošću. Pretežna delatnost i predmet poslovanja društvenog preduzeća Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", definisana je Statutom od 28.06.2000. godine, a to je 55110 – Hoteli i moteli, s restoranom.

Pored navedene delatnosti preduzeće je registrovano i za obavljanje drugih delatnosti, kao što su:

1. Hoteli i moteli, bez restorana,
2. Dečja, omladinska i radnička odmarališta,
3. Turistički smeštaj u domaćoj radinosti, ostali smeštaj za kraći boravak,
4. Trgovina na malo (hlebom, kolačima, slatkišima, voćem i povrćem, mesom i proizvodima od mesa, ribom i itd.)
5. Trgovina na veliko (zrnastim proizvodima, voćem i povrćem, mlečnim proizvodima, alkoholnim i drugim pićima, ostalim proizvodima za domaćinstvo i itd.)
6. Proizvodnja mlinskih proizvoda, hleba i peciva,
7. Ostale delatnosti koje su navedene u Statutu.

Preduzeće je registrovano za spoljno trgovinski promet i za usluge u spoljnotrgovinskom prometu.

U narednoj tabeli je dat pregled obima i strukture prodaje usluga.

Tabela 4 - Pregled obima i strukture usluga

Red. br.	NAZIV PROIZVODA ILI USLUGA	Izveštajni period					
		2005.		2006.		2007.	
		vrednost u 000 din.	% učešće	vrednost u 000 din.	% učešće	vrednost u 000 din.	% učešće
1	2	3		4		5	
1	Smeštaj i dnevni odmor	19.530	79,78%	21.226	77,84%	24.097	79,94%
2	Hrana	3.740	15,28%	4.197	15,39%	4.054	13,45%
3	Piće	1.018	4,16%	1.661	6,09%	1.811	6,01%
4	Vešeraj	110	0,45%	109	0,40%	121	0,40%
5	Telefon	45	0,18%	22	0,08%	62	0,21%
6	Ostalo	37	0,15%	54	0,20%	0	0,00%
	Ukupan obim prodaje i prihodi od prodaje usluga	24.480	100%	27.269	100%	30.145	100%

Iz tabelarnog pregleda ostvarenog obima prodaje usluga u prethodnom periodu, može se zaključiti sledeće:

- u strukturi prihoda od realizacije usluga vodeće i dominantno mesto, u celokupnom prethodnom periodu, držale su ostvarene usluge smeštaja i u 2007. godini one učestvuju u prihodima od realizacije usluga sa preko 79%,
- posle usluga smeštaja značajni prihodi od prodaje ostvareni su na bazi realizacije usluga ishrane koji zauzimaju drugu poziciju u strukturi prihoda od realizacije usluga tokom čitavog perioda,
- prihodi od prodaje pića takođe beleže apsolutan rast tokom posmatranog perioda,
- ukupni prihodi od realizacije usluga u proteklom periodu zabeležili su znatno povećanje, od 24.480 hiljada dinara ostvarenih u 2005. godini na 30.145 hiljada dinara u 2007. godini,

S obzirom da se DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" u prethodnom periodu bavilo svojom osnovnom delatnošću ostvareni poslovni prihodi se u celosti sastoje od prihoda od prodaje ugostiteljskih usluga.

Ukupni poslovni prihodi su ostvareni na domaćem tržištu.

2. STRUKTURA ZAPOSLENIH

Kadrovska struktura preduzeća "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", prema stepenu stručne spreme, kvalifikacijama i ukupnom broju zaposlenih, imalo je neznatne kadrovske promene u periodu 2005. do 2007. godine.

Kretanje broja zaposlenih radnika prema stepenu stručne spreme u prethodnom periodu, u direktnoj je funkciji potreba za obavljanje poslova koji proističu iz delatnosti preduzeća.

Tabela 5 - Pregled broja zaposlenih prema stepenu stručne spreme

Red. broj	STEPEN STRUČNE SPREME	Godina		
		2005.	2006.	2007.
1	Doktor nauka	-	-	-
2	Magistar	-	-	-
3	VSS	1	1	1
4	VŠS	1	1	2
5	SSS	8	10	9
6	NSS	2	2	2
7	VKV	2	2	2
8	KV	3	2	2
9	PKV	2	2	2
10	NKV	2	2	2
	UKUPNO:	21	22	22

Tabela 6 – Pregled broja zaposlenih po kvalifikacionoj strukturi

Red. broj	NAZIV KVALIFIKACIJE I ZVANJE	Broj zaposlenih na dan 31.12.2007. god.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	VSS - Turizmolog	1
2	VŠS - Ekonomista	1
3	VŠS - Organizator u ugostiteljstvu	1
4	SSS - Ekonomski tehničar	2
5	SSS - Maturant Gimnazije	2
6	SSS - Recepcionar	1
7	SSS - Poljoprivredni tehničar	1
8	SSS - Elektrotehničar	1
9	SSS - Konobar - tehničar	1
10	SSS - Brodski tehničar	1
11	VKV - Kuvar	1
12	VKV - Konobar specijalista	1
13	KV - Moler - farbar	1
14	KV - Kuvar	1
15	PKV - II stepen	2
16	NSS - Daktilograf	1
17	NKV - Osnovna škola	3
	UKUPNO:	22

Iz prikazanog pregleda zaposlenih radnika po kvalifikacijama, može se zaključiti da broj zaposlenih radnika po kvalifikacionoj strukturi zadovoljava proces rada ugostiteljstva, ali da zaposlenih sa visokom i višom stručnom ima relativno malo.

Tabela 7 – Pregled kadrova prema starosnoj strukturi po organizacionim celinama

Red. broj	Naziv organizacione celine	STAROSNA STRUKTURA							Ukupno
		do 25 g.	25-35	35-45	45-50	50-55	55-60	60+	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Opšti i knjigovodstveni poslovi	-	-	1	2	-	1	-	4
2	Recepcija	-	-	1	2	2	-	-	5
3	Održavanje	-	-	1	-	-	-	1	2
4	Smeštaj - vešeraj	-	-	1	3	1	-	-	5
5	Kuhinja - restoran	-	1	1	-	3	1	-	6
	UKUPNO:	-	1	5	7	6	2	1	22
		-	4,55%	22,73%	31,82%	27,27%	9,09%	4,55%	100,00%

Iz pregleda starosne strukture zaposlenih može se zaključiti da do 45 godina starosti ima nešto manje od 30% zaposlenih, do 35 godina starosti ima samo jedan zaposleni radnik, a da su preko 40% zaposlenih stariji od 45 godina.

Preko 60 godina starosti ima jedan zaposleni radnik.

Imajući u vidu osnovnu delatnost, može se reći da je starosna struktura zaposlenih relativno povoljna.

3. FINANSIJSKI POKAZATELJI

3.1. BILANS STANJA

Stanje sredstava i obaveza preduzeća na dan 31.12.2007. godine, u apsolutnim iznosima i relativnim odnosima, prikazano je u narednoj tabeli.

Tabela 8 - Bilans stanja 31.12.2007. godine u 000 dinara

	AKTIVA Pozicija	2007	%
A	STALNA IMOVINA	17.050	77,56
I	NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL	0	0,00
II	NEMATERIJALNA ULAGANJA	0	0,00
III	NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I BIOLOŠKA SREDSTVA	17.046	77,54
1	<i>Nekretnine, postrojenja i oprema</i>	<i>17.046</i>	<i>77,54</i>
2	<i>Biološka sredstva</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
IV	DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	4	0,02
1	<i>Učešće u kapitalu</i>	<i>4</i>	<i>0,02</i>
2	<i>Ostali dugoročni finansijski plasmani</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
B	OBRTNA IMOVINA	4.934	22,44
I	ZALIHE	222	1,01
II	KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, PLASMANI I GOTOVINA	4.712	21,43
1	<i>Potraživanja</i>	<i>591</i>	<i>2,69</i>
2	<i>Potraživanja za više plaćen porez na dobitak</i>	<i>303</i>	<i>1,37</i>
3	<i>Kratkoročni finansijski plasmani</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
4	<i>Gotovinski ekvivalenti i gotovina</i>	<i>3.818</i>	<i>17,37</i>
5	<i>Porez na dodatu vrednost i aktivna vremenska razgraničenja</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
III	ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	0,00
IV	POSLOVNA IMOVINA	21.984	100,00
G	GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0,00
D	UKUPNA AKTIVA	21.984	100,00
Đ	VANBILANSNA AKTIVA		

	PASIVA Pozicija	2007	%
A	KAPITAL	19.775	89,95
I	OSNOVNI I OSTALI KAPITAL	20.320	92,43
II	NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL	0	0,00
III	REZERVE	88	0,40
IV	REVALORIZACIONE REZERVE	0	0,00
V	NERASPOREĐENA DOBIT	5.134	23,35
VI	GUBITAK	-5.767	-26,23
VII	OTKUPLJENE SOPSTVENE AKCIJE	0	0,00
B	DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	2.209	10,05
I	DUGOROČNA REZERVISANJA	0	0,00
II	DUGOROČNE OBAVEZE	0	0,00
<i>1</i>	<i>Dugoročni krediti</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>2</i>	<i>Ostale dugoročne obaveze</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
III	KRATKOROČNE OBAVEZE	2.209	10,05
<i>1</i>	<i>Kratkoročne finansijske obaveze</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>2</i>	<i>Obaveze iz poslovanja</i>	<i>594</i>	<i>2,70</i>
<i>3</i>	<i>Obaveze po osnovu PDV i ostalih javnih prihoda</i>	<i>199</i>	<i>0,91</i>
<i>4</i>	<i>Ostale kratkoročne obaveze i pasivna vremenska razgraničenja</i>	<i>1.416</i>	<i>6,44</i>
<i>5</i>	<i>Obaveze po osnovu poreza na dobitak</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
IV	ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	0	0,00
V	UKUPNA PASIVA	21.984	100,00

3.2. BILANS USPEHA

Tabela 8. - Bilans uspeha u periodu 2005.-2007 godine u 000 dinara

Pozicija		2005	%	2006	%	2007	%
A	Poslovni prihodi i rashodi						
I	Poslovni prihodi	24.480	99,85%	27.269	99,82%	30.145	99,76%
a	Prihodi od prodaje robe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
b	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	24.480	99,85%	27.269	99,82%	30.145	99,76%
1	<i>Prihodi od prodaje na domaćem tržištu</i>	<i>24.480</i>	<i>99,85%</i>	<i>27.269</i>	<i>99,82%</i>	<i>30.145</i>	<i>99,76%</i>
2	<i>Prihodi od prodaje na inostranom tržištu</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
c	Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
d	Promena stanja zaliha	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
e	Ostali poslovni prihodi	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
II	Poslovni rashodi	27.084	99,95%	30.504	100,00%	29.753	99,41%
a	Rashodi direktnog materijala i robe	1.782	6,58%	2.228	7,30%	2.255	7,53%
1	Nabavna vrednost prodane robe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
2	Troškovi materijala za izradu	1.782	6,58%	2.228	7,30%	2.255	7,53%
b	Drugi poslovni rashodi	25.302	93,37%	28.276	92,70%	27.498	91,87%
1	Troškovi ostalog materijala	1.169	4,31%	1.116	3,66%	1.234	4,12%
2	Troškovi goriva i energije	1.872	6,91%	2.303	7,55%	1.853	6,19%
3	Trošk. zarada, naknada zarada i ostali l.rashodi	17.850	65,87%	20.488	67,16%	19.670	65,72%
	<i>Neto zarade i naknade zarada</i>	<i>9.594</i>	<i>35,40%</i>	<i>11.197</i>	<i>36,71%</i>	<i>15.585</i>	<i>52,07%</i>
	<i>Porezi i doprinosi</i>	<i>6.904</i>	<i>25,48%</i>	<i>8.066</i>	<i>26,44%</i>	<i>3.561</i>	<i>11,90%</i>
	<i>Ostali lični rashodi</i>	<i>1.352</i>	<i>4,99%</i>	<i>1.225</i>	<i>4,02%</i>	<i>524</i>	<i>1,75%</i>
4	Troškovi proizvodnih usluga	1.460	5,39%	1.109	3,64%	1.203	4,02%
5	Troškovi amortizacije	1.283	4,73%	1.275	4,18%	1.237	4,13%
6	Troškovi rezervisanja za materijalne troškove	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7	Nematerijalni troškovi	870	3,21%	1.269	4,16%	1.559	5,21%
8	Troškovi poreza	798	2,94%	716	2,35%	742	2,48%
III	Bruto poslovni dobitak - gubitak	22.698	92,58%	25.041	91,66%	27.890	92,29%
IV	Poslovni dobitak - gubitak	-2.604	-10,62%	-3.235	-11,84%	392	1,30%

Pozicija		2005	%	2006	%	2007	%
B	Finansijski prihodi i rashodi						
I	Finansijski prihodi	0	0,00%	0	0,00%	56	0,19%
a	Prihodi od kamata	0	0,00%	0	0,00%	56	0,19%
b	Pozitivne kursne razlike	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
c	Ostali finansijski prihodi	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
II	Finansijski rashodi	0	0,00%	0	0,00%	1	0,00%
a	Rashodi kamata	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
b	Negativne kursne razlike	0	0,00%	0	0,00%	1	0,00%
c	Otpis dugoročnih fin. plasmana	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
d	Ostali finansijski rashodi	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
III	Dobitak - gubitak finansiranja	0		0		55	
C	Neposlovni i vanredni prihodi i rashodi						
I	Neposlovni i vanredni prihodi	37	0,15%	49	0,18%	18	0,06%
II	Neposlovni i vanredni rashodi	14	0,05%	0	0,00%	176	0,59%
III	Neposlovni i vanredni dobitak - gubitak	23		49		-158	
D	Bruto rezultat preduzeća						
	Bruto dobitak - gubitak	-2.581		-3.186		289	
E	Porezi i doprinosi iz dobitka	0		0		0	
F	Neto rezultat preduzeća						
	Neto dobitak - gubitak	-2.581		-3.186		289	
G	UKUPNI PRIHODI	24.517		27.318		30.219	
H	UKUPNI RASHODI	27.098		30.504		29.930	

3.3. OCENA FINANSIJSKIH POKAZATELJA

Na osnovu analize finansijskog poslovanja, koja se temelji na podacima iz Bilansa stanja i Bilansa uspeha za period od 2003-2007. godine, mogu se izvesti sledeći zaključci i ocene o postignutim rezultatima poslovanja i finansijskom položaju DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda:

- DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" je ostvarilo poslovni dobitak u 2004. i 2007. godini, dok je u ostalim godinama analiziranog perioda ostvaren poslovni gubitak.
- Dominantno učešće stalne imovine u strukturi poslovne aktive tokom perioda analize karakteristično je za kapitalno intenzivne delatnosti.
- Učešće sopstvenog kapitala u ukupnom kapitalu krajem 2007. godine bilo je 90% iz čega se može zaključiti da su u visokom stepenu zadovoljena vertikalna pravila finansiranja i potencijalna kreditna sposobnost – kreditni kapacitet.
- Dugoročna finansijska stabilnost, sa stanovišta finansiranja ukupnih dugoročno imobilisanih sredstava (stalna imovina+gubitak+zalihe) sopstvenim kapitalom, postojala je tokom čitavog perioda analize.
 - Uvažavajući tradicionalni standard za opšti racio likvidnosti, po kome je odnos obrtne imovine i kratkoročnih obaveza 2:1, preduzeće je bilo likvidno tokom posmatranog perioda izuzev u 2006. godini, dok je sa stanovišta redukovano racia likvidnosti, bilo likvidno tokom celog perioda analize. Po osnovu monetarne likvidnosti, preduzeće nije bilo likvidno u 2003. i 2006. godini posmatranog perioda.
- Obrt poslovnih sredstava i obrt sopstvenog kapitala su bili ispod zadovoljavajućeg nivoa tokom čitavog perioda.
- Prinos na sopstveni kapital, prinos na poslovna sredstva kao i reproduktivna sposobnost sopstvenog kapitala bili su ispod prihvatljivog nivoa tokom čitavog perioda analize izuzev u 2004. godini.

4. OCENA TRŽIŠNE POZICIJE

Društveno preduzeće Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda, ulica Kralja Milutina br. 54 svoju genezu započinje donošenjem Odluke Centralnog odbora Sindikata prosvetnih i naučnih radnika Jugoslavije na sednici od 23. februara 1961. godine da se formira Dom prosvetnih radnika Jugoslavije. Odlukom Predsedništva Centralnog odbora Sindikata radnika društvenih delatnosti od 06. maja 1963. godine proširuje se obim korisnika usluga Doma, tako što usluge prenoćišta pored prosvetnih radnika mogu da koriste i svi ostali članovi Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije. Dom nosi zvaničan naziv – Sindikat radnika društvenih delatnosti Jugoslavije, Uprava Doma prosvetnih radnika, Beograd.

Dana 27. decembra 1967. godine Predsedništvo Centralnog odbora Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije donosi Odluku da se osniva Dom prosvetnih radnika Jugoslavije kao posebna ugostiteljska jedinica u sastavu Centralnog odbora, u cilju pružanja usluga smeštaja članovima Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije, s tim što može, pošto podmiri potrebe članovima Sindikata, pružati usluge smeštaja i licima koja nisu članovi Sindikata.

Okružni Privredni sud u Beogradu je dana 26. oktobra 1972. godine doneo Rešenje da se u registar ustanova kod ovog Suda upiše osnivanje ustanove – Dom prosvetnih radnika Jugoslavije – Sindikata radnika društvenih delatnosti Jugoslavije u Beogradu, da bi 30. decembra 1973. godine doneo Rešenje da se u sudski registar ovog suda upiše konstituisanje radne organizacije "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" u Beogradu.

Agencija za privredne registre je svojim Rešenjem od 17.06.2005. godine pod brojem BD.28777/2005 registrovala u Registru privrednih subjekata prevođenje privrednog subjekta Društvenog preduzeća Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" Beograd, Kralja Milutina br. 54.

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije", Beograd se u prethodnom periodu bavilo svojom osnovnom delatnošću, pružanjem usluga smeštaja, zatim uslugama razgledanja istorijsko-kulturnih i drugih znamenitosti, organizovanjem izleta, putovanja i sl.

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda svoju delatnost obavlja na domaćem odnosno lokalnom tržištu i to u Beogradu, ali korisnici usluga su bili abonenti sa celokupnog područja bivših Republika SFRJ, poslednjih godina samo sa područja Republike Srbije.

U ranijem periodu statusa Ustanove, kada su pretežno korisnici usluga smeštaja i ishrane bili članovi sindikata radnika društvenih delatnosti, a manjim delom ostala tzv. »treća lica«, ova Ustanova nije imala konkurenciju. Međutim sa svim društveno-političkim i ekonomskim promenama koje su se dešavale poslednjih petnaestak godina, a posebno i prisutne promene u sindikalnom organizovanju menjali su se i abonenti – korisnici usluga smeštaja i ishrane, tako da je sve više korisnika tzv. trećih lica, a manje iz sfere sindikata i prosvetnih radnika.

U novim uslovima tržišnog korišćenja usluga smeštaja i ishrane mnogo je više prisutna konkurencija u ponudi modernijih i opremljenih smeštajnih objekata, hotela, motela, depadansa, sa kvalitetnijom uslugom smeštaja i ishrane i šire ponude usluga vanpansionske potrošnje, tako da je DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" podlegao žestokoj i nemilosrdnoj konkurenciji novoponudjenih asortimana smeštajnih kapaciteta i ugostiteljskih usluga.

U sledećem tabelarnom pregledu daje se prikaz realizacije različitog asortimana usluga DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" i tržišna zastupljenost najvećih kupaca – korisnika usluga smeštaja i ishrane u 2007. godini:

Red. br.	Kupac	Vrsta usluga	Vrednost (000 din.)
1	„INTERKLIMA“	Smeštaj i ishrana	2.295
2	Savez hokeja na ledu SCG	Smeštaj i ishrana	1.024
3	„S LEASING“	Smeštaj i ishrana	601
4	„DELTA MAXI“	Smeštaj i ishrana	579
5	ŽRK „CRVENA ZVEZDA“	Smeštaj i ishrana	365
6	„BIČ POLO SHARKS“	Smeštaj i ishrana	361
7	Veslački savez Srbije	Smeštaj i ishrana	336
8	„PANORAMA“	Smeštaj i ishrana	319
9	TK „Ljubiša Miodragović“	Smeštaj i ishrana	299
10	„VOLLEY STAR“	Smeštaj i ishrana	285

Iz tabelarnog pregleda tržišne zastupljenosti većih kupaca u 2007. godini može se zaključiti da dominiraju korisnici usluga odnosno veći kupci iz sfere trgovine, preduzetništva i sportskih organizacija i klubova.

DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" u procesu pružanja usluga smeštaja i ishrane i ostalih usluga, neophodne proizvode koji se koriste u ishrani, zatim potrošni materijal koji se koristi za smeštaj, kao i ostale komunalne usluge neophodne kod smeštaja i ishrane, u najvećem obimu obezbeđuje na domaćem lokalnom, beogradskom tržištu, i to preko renomiranih dobavljača.

5. PREDLOŽENA TRANSAKCIJA I KONTAKTI

5.1. PREDLOŽENA TRANSAKCIJA

Struktura kapitala DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" iz Beograda je 100,00% kapitala u društvenom vlasništvu. U skladu sa Uredbom o prodaji kapitala i imovine aukcijom ("Sl. Glasnik" RS 52/2005 i 91/2007) u postupku aukcijske privatizacije nudi se 70% društvenog kapitala DP Hotel "Dom prosvetnih radnika Jugoslavije" na prodaju. Preostalih 30% društvenog kapitala preduzeća distribuirane se putem besplatnih akcija u skladu sa Zakonom o privatizaciji.

Agencija za privatizaciju je imenovala preduzeće "FIMAKS" iz Smederevska Palanke kao svog finansijskog savetnika za izradu aukcijske dokumentacije (profil preduzeća, procena vrednosti kapitala i program privatizacije), kao i da aktivno učestvuje u prodaji 70% društvenog kapitala preduzeća. Od potencijalnih kupaca se očekuje da u postupku aukcijske privatizacije otkupe 70% društvenog kapitala preduzeća, sa ciljem poboljšanja i jačanja tržišne pozicije preduzeća, uključujući i neophodan nivo investiranja za stabilizaciju i dalji razvoj poslovnih aktivnosti preduzeća.

5.2. KONTAKT

Celokupna komunikacija i pitanja vezana za predložene transakcije usmerena je na:

1. Agencija za privatizaciju

Vuk Perić

e-mail vperic@priv.yu

Tel. +381 11 3020 872

Fax.+381 11 3020 881

2. FIMAKS, Smederevska Palanka

Radiša Rakić

e-mail: rrakic@fimaks.rs

Tel./fax +381 26 321 854; 317 169