



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 9001-8/2010
Datum: 1. 9. 2010

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: POSLOVANJE PODJETJA ZARJA, d.o.o., Novo mesto

- NAMEN:** Odgovori na sprejete sklepe sej Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto
- PRAVNA PODLAGA:** Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 76/2008, 79/2009, 51/2010)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2)
- POROČEVALEC:** Alojzij Muhič, župan Mestne občine Novo mesto
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani s poročilom o poslovanju Zarje, d.o.o., Novo mesto in z realizacijo sklepov sej Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto.



Župan

Alojzij Muhič

PRILOGE:

1. Obrazložitev (PRILOGA 1)





Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Številka :9001-8/2010
Datum: 1. 9. 2010

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: POSLOVANJE PODJETJA ZARJA, d.o.o., Novo mesto - ODGOVORI NA
SPREJETE SKLEPE Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto**

Na podlagi sklepov, sprejetih na 5. izredni in 31. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto z dne 8. 7. 2010 in 15.7.2010 posredujem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto gradiva, ki se nanašajo na poslovanje Zarje, d.o.o.

Prvi odstavek 33. člena Zakona o lokalni samoupravi določa, da je zakoniti zastopnik občine župan. Kot tak župan predstavlja in zastopa interese občine na skupščini gospodarske družbe - podjetja Zarja, d.o.o.. Odločitev občinskega sveta, da s strani občinskega sveta imenovani občinski svetnik izvršuje pravice družbenika pa je nezakonita, saj je v nasprotju z določbo 1. odstavka 33. člena Zakona o lokalni samoupravi in 1. odstavka 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto, ki določata: » Župan predstavlja in zastopa občino.«. Naloge iz pristojnosti župana pa lahko opravljajo le osebe, za katere tako določa zakon in samo v zakonsko določenih primerih.

V tretjem odstavku 33. člena Zakona o lokalni samoupravi in tretji alineji 2. odstavka 30. člena Statuta je določeno, da župan v okviru svojih nalog predvsem skrbi za izvajanje splošnih aktov občine in drugih odločitev občinskega sveta. Glede na določbe zakona in statuta je župan edini, ki lahko izvršuje katerekoli sklepe občinskega sveta, torej tudi takrat, kadar gre za izražanje volje občine kot družbenika v gospodarski družbi. Občinski svet je tako prekršil svoje pristojnosti in za izvršitev sklepa zadolžil občinskega svetnika, s tem pa županu odvzel zakonito pristojnost izvrševanja sklepov občinskega sveta.

Način delovanja gospodarske družbe z omejeno odgovornostjo določa samo Zakon o gospodarskih družbah (v nadaljevanju ZGD), v svojih določbah od 471. – 522. člena. Pravice družbenikov in način njihovega uresničevanja znotraj družbe pa se določijo z družbeno pogodbo, kot to določa 504. člen ZGD. Za izvrševanje pravic družbenika pa je, kot že zgoraj navedeno, v primeru občine, pristojen le župan kot njen zakoniti zastopnik.

Župan po veljavni zakonodaji in veljavnem Statutu Mestne občine Novo mesto ni dolžan o izvrševanju ustanoviteljskih pravic v gospodarski družbi obveščati Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto ali mu o tem poročati. Statusa gospodarske družbe namreč ne gre enačiti s statusom javnega zavoda ali javnega podjetja, ki ga ustanovi občina in že sama v aktu o ustanovitvi določi pristojnosti občinskega sveta in župana.

Kljub temu pa zaradi odnosa do Občinskega sveta v prilogi dajem poročilo o poslovanju Zarje, d.o.o., Novo mesto, pripravljeno za namen odgovorov na sprejete sklepe Občinskega sveta.

Odgovori na vprašanja, ki so navedena v tem gradivu so bili pridobljeni tudi od vodstva podjetja Zarja, d.o.o., in posredovani v prilogi in so hkrati dopolnitev h gradivu, posredovanem občinskemu svetniku na seji v juliju mesecu 2010.



To so odgovori na vprašanja, ki se nanašajo na :

1. poročilo o poslovanje Stanovanjskega podjetja »Zarja« z vidika uresničevanja postavljenih ciljev ob njegovi ustanovitvi na področju izvajanja stanovanjske politike občine v preteklem obdobju z naslednjimi podatki:
 - o navedba zadanih ciljev ob ustanovitvi Zarje in pooblastil danih s strani občine
 - o poročilo o zadanih letnih ciljih in poročilo o konkretni realizaciji in izvajanju pooblastil po letih
 - o podatki o številu vloženih stanovanj in poslovnih prostorov v Zarjo s strani občine ob ustanovitvi in podatek o številu prodanih stanovanj in poslovnih prostorov oziroma o sedanjem številu nekdanjih občinskih stanovanj in poslovnih prostorov.
 - o poročilo o učinku dokapitalizacije in nakupa večinskega dela (več kot $\frac{3}{4}$) Mestne občine Novo mesto na izvajanje stanovanjske politike občine
 - o izvlečki iz poslovnih poročil Zarje v zadnjih treh letih, v delu, ki se nanašajo na zadane cilje občine z vidika uresničevanja stanovanjske politike: povzetek ciljev in realizacije ciljev
 - o Poročilo o razvojnih ciljih in njihovem uresničevanju in
 - o Poročilo o gospodarjenju z občinskim premoženjem z oceno ohranjanja oziroma pridobivanja njegove vrednosti.;
2. razloge za določitev dvočlanske uprave oziroma uprave z dvema direktorjema;
3. razloge, da uprava ni predlagala izplačila dobička družbenikom;
4. podatke o izplačanih nagradah članom uprave in članom nadzornega sveta
5. poročilo o uskladitvi prejemkov s priporočili Vlade RS;
6. zakaj je bilo v družbi s trideset zaposlenimi sklenjenih dvanajst individualnih pogodb?
7. razlogi za padanje višine dobička v zadnjih treh letih z navedbo sprejetih ukrepov za izboljšanje poslovanje in poročilo o njihovem izvajanju;
8. prikaz najpomembnejših stroškov poslovanja, njihovo spreminjanje v posameznih letih in razlogi za tako spreminjanje;
9. razloge za sprejete sklepe za dokapitalizacijo (nelikvidnost družbe,...?) s predložitvijo strokovnih gradiv, ki argumentirajo tako odločitev in gradiv v zvezi z dokapitalizacijo (vrednotenje družbe, plan aktivnosti za doseg dokapitalizacije, preveritev primerjalne možnosti najema posojila namesto dokapitalizacije,...)
10. zakaj je bila potrebna statusna sprememba iz d.d. v d.o.o. in katere konkretne koristi so bile do sedaj dosežene glede na argumente v zvezi s to odločitvijo;
11. kateri razlogi so narekovali ustanovitev Zarje Invest, d.o.o.? Kakšne so finančne posledice ustanovitve in delovanja te družbe na podjetje Zarja z razlogi za nastanek izgube v višini nad 42.000,00 EUR?;
12. navedba razlogov, da se s poslovanjem družbe ni seznanjalo občine oziroma občinskega sveta Mestne občine Novo mesto ?
13. poročila o strateških povezavah z drugimi družbami, obsegu poslovanja z njimi in dejanskimi koristmi teh povezav;
14. seznam dobaviteljev blaga in storitev in obseg poslovanja z njimi;
15. prikaz delnic in drugih vrednostnih papirjev, s katerimi razpolaga Zarja ter prikaz rezultatov gospodarjenja s temi vrednostnimi papirji;
16. kakšen delež imata v družbi oba direktorja in člani Nadzornega sveta in na kakšen način ter po kakšni ceni so pridobili te delnice? Kakšni so bili prejemki teh oseb v posameznem letu oz. v povprečju letos na mesec?

Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priloge:

1. Poročilo Zarje, d.o.o



ZARJA d.o.o. Novo mesto

Prešernov trg 8
8000 NOVO MESTO

Datum: 27/8-2010

**MO NOVO MESTO
ŽUPAN**

ZADEVA: Poslovanje podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto – priprava odgovorov na sprejete sklepe Občinskega sveta MO NM, Odbora za davčno politiko, proračun in finance in podane pobude in vprašanja članov občinskega sveta MO NM

Vezano na vaš dopis številka 9001-8/2010 z dne 3/8-2010 v nadaljevanju dajemo odgovore na zastavljena vprašanja, kot dopolnitev h gradivu, ki smo ga posredovali občinskim svetnikom v juliju 2010.

1. Poročilo o poslovanju stanovanjskega podjetja Zarja z vidika uresničevanja postavljenih ciljev ob njegovi ustanovitvi na področju izvajanja stanovanjske politike občine v preteklem obdobju.

- *Navedba zadanih ciljev ob ustanovitvi Zarje in poročilo o njihovi realizaciji ter podatki o številu vloženih stanovanj in poslovnih prostorov:*

Pogodba o ustanovitvi delniške družbe Zarja z dne 30/7-1991 v 3. členu določa, da »Ustanovitelji ustanavljajo družbo z namenom zagotovitve neprofitne stanovanjske organizacije in s tem zagotavljanja gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami kot tudi opravljanje strokovnih, administrativnih ... in ostalih del po stanovanjskem zakonu. Namen družbe je tudi investicijska dejavnost na področju stanovanjskega gospodarstva ter profitna dejavnost upravljanja in gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami, s poslovnimi prostori in poslovnimi stavbami.« Dejavnost družbe določata še 4., 5., 6., in 7. člen, kjer so navedena strokovna opravila s področja investicij, prometa z nepremičninami, posredovanja in zastopanja, izvajanja ali oddajanja investicijskih del v tujini in doma in ostale dejavnosti, ki lahko pripomorejo k boljšemu opravljanju registrirane dejavnosti.

Iz navedene dejavnosti je družba predlagala cilje v vsakoletnih gospodarskih planih, ki jih je sprejemal nadzorni svet. Realizacija teh ciljev je bila navedena v letnih poročilih ter obravnavana in potrjena s strani nadzornega sveta in skupščine družbe. Na podlagi uresničevanja poslovne politike družbe in uspešnosti poslovanja, je uprava na skupščini vsako leto dobila razrešnico.

Podjetje Zarja je ob ustanovitvi zbirala sredstva za svoje poslovanje na podlagi javnega poziva za odkup delnic. Delničarji so imeli možnost vplačati delnice z gotovino ali v stvareh, t.j. stanovanjih, stanovanjskih hišah, poslovnih stavbah in prostorih. Vsi ustanovitelji (med katerimi v prvi fazi ni bilo MO Novo mesto), so izrabili drugo možnost in delnice vplačevali s sredstvi v naturi – to je z nepremičninami. Ustanovni vložek je tako znašal 1.152 stanovanjskih enot in 29 poslovnih prostorov. Od tega je MO Novo mesto za nakup delnic vložila v podjetje Zarja 817 stanovanj in 29 poslovnih prostorov. Njen delež, merjeno s številom vseh vloženih stanovanj, je predstavljal 70,92 %.

Iz Dodatka št. 2 k pogodbi o ustanovitvi delniške družbe Zarja z dne 20/3-1992 je razvidno, da je znašala osnovna glavnica družbe 1.230.583.450 SLT oz. 32.965.000 DEM, ki je bila razdeljena na 6.593 navadnih delnic, od katerih je imela MO Novo mesto 4.890 delnic ali 74,17 % delež.

Statut družbe z dne 7/5-1992 v 19. členu določa, da v kolikor so lastniki kot svoj ustanovni vložek v podjetje Zarjo dali stanovanja, preden so upravičenci do privatizacije stanovanj po takratnem stanovanjskem zakonu uveljavljali pravico do nakupa stanovanj, bo družba Zarja omogočila tem upravičencem privatizacijo teh stanovanj in naknadno znižala ustanovitveni fond z njihovo zločitvijo. Nadalje tudi določa, da v kolikor delničar odtuji delnice, izgubi pravico določanja najemnika nepremičnin.

V obdobju od leta 1992 do 2009 je bilo tako izločenih:

- 685 stanovanj iz naslova privatizacije upravičencev (od tega 533 stanovanj od MO Novo mesto)
- 9 stanovanj iz naslova denacionalizacije (od tega 4 stanovanja od MO Novo mesto)
- 20 stanovanj zaradi prenosa lastninske pravice na Rep. Slovenija (od tega 20 stanovanj od MO NM).

Če bi podjetja vložila kot stvarni vložek v kapital Zarje le tista stanovanja, ki jih upravičenci kasneje niso odkupili po stanovanjskem zakonu, bi bilo od 1.152 stanovanj ob ustanovitvi dejansko vloženih le 438 stanovanj (od tega s strani MO NM le 260 stanovanj). In to je dejanski stvarni vložek lastnikov v kapital Zarje.

V obdobju od 1994 – 2009 je podjetje Zarja prodalo 98 starih in manj primernih stanovanj in jih nadomestilo z nakupom in izgradnjo 100 novejših. S tem ni le povečalo svoj stanovanjski fond, pač pa ga tudi posodobilo.

Na dan 31/12-2009 ima podjetje Zarja v svojem premoženju 440 stanovanj, od katerih je tri četrtine neprofitnih ter 25 poslovnih prostorov.

- Poročilo o učinku dokapitalizacije in nakupu večinskega dela MO Novo mesto na izvajanje stanovanjske politike občine.

Uprava je dne 4.6.2010 nadzornemu svetu poslala gradivo o predlogu dokapitalizacije podjetja v višini 3.000.000 EUR kot podlago za odločanje na 2. skupščini družbenikov.

Razlogi, zaradi katerih se je družba znašla v likvidnostnih težavah so različni. Na eni strani obstoječe makroekonomske razmere, na katere vodstvo podjetja nima vpliva, na drugi pa načrtovani razvojni načrti gradnje projektov za trg. Posledice se najbolj kažejo v zniževanju prodaje iz področja inženiring poslov. To slabša poslovni uspeh, ki znižuje razvojne možnosti.

Podjetje je v zadnjih letih iz tekoče akumulacije in bančnih kreditov (saldo na dan 31.12.2009 je 2,9 mio EUR) investiralo v projekte okoli 6,7 mio EUR. Gre za izgradnjo stanovanj v Podbrezniku, nakup zemljišča v Postojni, poslovni objekt na Jakčevi in Kastelčevi ulici ter poslovni objekt z garažno hišo ob Kettejevem drevoredu.

Nepremičninska kriza je povzročila, da so praktično zastale skoraj vse aktivnosti na teh projektih, ob tem, da podjetje tekoče vrača posojila bankam. Hkrati zaradi kriznih razmer pada tudi kupna moč kupcev - socialno šibkih najemnikov stanovanj, ki svoje obveznosti čedalje težje poravnavaajo.

Zapadle terjatve do okolja so se samo v letu 2009 povečale za 304 tisoč EUR in na dan 31.12.2009 znašajo 1.413 tisoč EUR. Obstaja resna bojazen, da bo velik del neizterjan, saj se nekatere pravde vlečejo že več let. Samo zapadle terjatve socialno najobčutljivejših kupcev, to so stanovalci v neprofitnih stanovanjih, znašajo 439 tisoč EUR (od tega jih je 253 tisoč EUR v postopku izvršbe) in je malo verjetnosti za poplačilo. S tem podjetje Zarja prevzema veliko breme občinske socialne politike, ki se zrcali tudi v manjši poslovni uspešnosti in do česar nikakor ne bi smelo prihajati, saj bi to breme morala prevzeti občina iz svojega proračuna.

Nadzorni svet je s potrditvijo poslovnega načrta za leto 2010 sprejel odločitev za začetek gradnje stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta. Ker je realizacija naložbe vezana na pridobitev vsaj 60% investitorjev in zagotovitev kvalitetnih dolgoročnih virov, je dinamiko gradnje težko napovedati. V vsakem primeru je težnja, da bi se investicija začela letos, seveda pa je vse vezano na likvidnostne zmožnosti.

Če povzamemo razloge za predlog o dokapitalizaciji, lahko zaključimo, da se je podjetje znašlo v nezavidljivem položaju: na trgu vlada investicijsko mrtvilo, unovčenje terjatev je čedalje težje in posojila je potrebno tekoče vračati, da se ne izgubi finančna boniteta. Odločitev za izboljšanje likvidnosti s prodajo premoženja (na primer prodaja naložbe v projekt Jakčeve ulice ali pa odtujitev kratkoročnih finančnih naložb) v tej situaciji ne bi bila gospodarna, saj so njihove vrednosti na rekordno nizki ravni.

Potrebna sredstva za dokončanje investicije znašajo 3.900 tisoč EUR. Predračunska vrednost je 5.000 tisoč EUR, od česar je bilo 1.100 tisoč EUR že realiziranih.

Kljub različnim pouličnim govoricam je podjetje Zarja za lastnike še vedno varna naložba. To izraža njegova kapitalna moč, saj delež kapitala po zaključnem računu za leto 2009 predstavlja kar 67% vseh sredstev. Čeprav ima dovolj kvalitetnega premoženja, pa njegova ročnost in gospodarska situacija ni primerna za zdajšnje unovčenje. Predlog nadzornemu svetu, da pretehta nastalo situacijo in odobri dokapitalizacijo podjetja v okviru obstoječih lastnikov v višini 3.000 tisoč EUR, je bil premišljen in koristen, kar je potrdil tudi nadzorni svet.

Predlagana dokapitalizacija je bila zaradi znanih dogodkov na zadnji skupščini podjetja Zarja preklicana. Pri tem pa moramo poudariti, da je bila predvidena metodologija izvedbe dokapitalizacije popolnoma identična tisti, ki jo je podjetje uporabilo pri zadnji dokapitalizaciji sprejeti na 12. seji skupščine delničarjev z dne 24/6-2003, ko je MO Novo mesto konvertirala svojo terjatev do podjetja v kapital in tako svoj delež iz 55,73 % povečala na 74,36 %. Takrat takemu načinu ni nihče oporekal niti vodstvu očital koruptivne namene. V dobri veri, da je bil postopek izveden pravno in vsebinsko korektno, smo istega predlagali tudi v zadnjem primeru.

Sicer pa ima MO Novo mesto po izvedeni delitveni bilanci na občini Straža in Šmarješke Toplice le še 67,9 % delež v kapitalu Zarje in ne $\frac{3}{4}$ kot navajate v svojem dopisu. Iz priloge št. 1 je razvidno, da ob predlagani metodologiji dokapitalizacije in predpostavki, da se je udeležijo vsi lastniki v obstoječem razmerju, ne pride do znižanja deleža MO Novo mesto.

Sprejeti bo potrebno dejstvo, da je z vplačilom delnic podjetja Zarja s stvarnimi vložki danih stanovanj in poslovnih prostorov, prenehalo lastništvo le-teh s strani vlagateljev. V trenutku, ko so delničarji prejeli delnice, so njihova upravičenja vezana le nanje in ne na vložena stanovanja, ki so postala last podjetja. Stanovanja so premoženje Zarje in ne vlagateljev! S tem pa nikakor ni onemogočeno vodenje stanovanjske politike občine, ki jo le-ta lahko in mora izvajati preko za to pristojnih organov kot so nadzorni svet in skupščina. Seveda pa je pred tem potrebno pripraviti strategijo s področja stanovanjskega gospodarjenja občine, ki bi bil zavezujoč dokument tudi za upravo Zarje.

- Izvlečki iz poslovnih poročil Zarje v zadnjih treh letih v delu, ki se nanašajo na zadane cilje občine z vidika uresničevanja stanovanjske politike (povzetek ciljev in realizacija); poročilo o razvojnih ciljih in njihovem uresničevanju

Razvojne načrte družbe je potrjeval nadzorni svet v okviru sprejetih letnih planov. Napisani so tudi v poslovnih poročilih in za leto 2009 jih v nespremenjeni vsebini povzemamo v nadaljevanju:

»Družba Zarja je v letu 2009 izvajala naslednjo strategijo na različnih področjih dejavnosti, ki jih pokriva:

- neprofitno dejavnost bo razvijala v okviru možnosti,
- morebitni negativni rezultat na stanovanjskem področju bo pokrivala, kot že vsa leta doslej, iz profitne dejavnosti,
- plasiranje presežnih sredstev v dobre investicijske projekte za prodajo na trgu,
- aktivno ponujala storitve na trgu storitev upravljanja nad stanovanjskimi in poslovnimi enotami,
- usmerila svoje aktivnosti predvsem v profitni del poslovanja, predvsem z:
 - intenzivno oddajo stanovanj, študentski sob in poslovnih prostorov po konkurenčnih cenah,
 - konkurenčno ponudbo na področju ogrevanja stanovanj in poslovnih prostorov,
 - konkurenčno ponudbo na področju inženiringa storitev, posredništva, drugih dejavnosti in vodenja nadzora, kjer pričakuje, da bo opravljala te storitve tudi za družbenike Zarje,
 - ustrezno izterjavo s ciljem zmanjšanja kratkoročnih terjatev najmanj za 10 %,

- dezinvestiranjem v stanovanjski sferi, predvsem s prodajo stanovanj in poslovnih prostorov na neprimernih lokacijah,
- nadaljevanjem vlaganja v vrednostne papirje in druge kratkoročne finančne naložbe.

Ključni cilji v letu 2009 so bili:

- neprofitno dejavnost razvijati v okviru možnosti,
 - nadaljevati z novimi projekti na stanovanjskem in poslovnem področju (Kastelčeva, Jakčeva, Kettejev drevored, Postojna),
 - pričeti s prodajo poslovno stanovanjskega objekta na Rozmanovi ulici v Novem mestu, pričeti s posredovanjem pri prodaji stanovanj,
 - preučiti možnost ustanovitve lastne nepremičninske pisarne za posredovanje v prometu z nepremičnin, sodelovanju z nepremičninsko agencijo Sonček nepremičnine iz Ljubljane,
 - zadovoljevanje potreb, želja in pričakovanj kupcev, uporabnikov,
 - zagotavljanje rasti prodaje in utrjevanje vodilne družbe v JV Sloveniji,
 - dosegati raven poslovne uspešnosti najuspešnejših nepremičninskih organizacij,
 - izpolnjevanje obveznosti do zaposlenih in širšega družbenega okolja,
 - povečanje poslovne učinkovitosti in fleksibilnosti,
 - uveljavitev in pridobitev tržnega deleža na novih in starih trgih,
 - raziskovanje in uveljavitev novih dejavnosti na področjih dejavnosti družbe,
 - zagotovitev kakovosti poslovnih procesov,
 - povečati vrednosti premoženja družbenikov,
 - dolgoročno partnerstvo z dobavitelji«.
- ***Poročilo o gospodarjenju z občinski premoženjem z oceno ohranjanja oz. pridobivanja njegove vrednosti.***

Spodnji podatki kažejo, da se delež MO Novo mesto v podjetju Zarja ni zmanjševal, razen v letu 2009 kot posledica delitvene bilance med novoustanovljene občine.

	<u>31/12-07</u>	<u>31/12-08</u>	<u>31/12-09</u>
Delež MO NM	81,12	81,1205	67,8985
Delež Občine Straža			7,3753
Delež Občine Šmarješke Toplice			5,8467
Skupaj	81,12	81,1205	81,1205

Iz priloge št. 3 je razvidno, da vrednost deleža MO Novo mesto narašča z vrednostjo celotnega kapitala družbe. Po zaključnem računu za leto 1993, ki je bil prvič narejen na podlagi slovenskih računovodskih standardov, je bil delež MO Novo mesto 67,76 %, njegova knjigovodska vrednost pa 3.469.339 EUR. Enak delež v letu 2009 je vreden že 6.979.322 EUR. Z drugimi besedami to pomeni, da podjetje Zarja dobro gospodari, saj je v 6 letih podvojila vrednost lastnikom.

2. Razlogi za določitev dvočlanske uprave oz. uprave z dvema direktorjema:

Podjetje Zarja je vse do leta 2005 imela štiri člansko upravo. Zaradi znižanja stroškov in zagotavljanja interesa večinskega lastnika iz koalicijskega dogovora, je od leta 2008 uprava postala dvočlanska.

3. Razlogi, da uprava ni predlagala izplačila dobička družbenikom

Skupina svetnikov je predlagala, da se družbenikom razdeli dobiček podjetja v višini 885.646 EUR in sprašuje, kaj je z rezervami v višini 400.000 EUR.

Pojasniti je potrebno, da je kapital vsakega podjetja na podlagi zakonskih predpisov razporejen v več ekonomskih kategorij. Struktura kapitala podjetja Zarja je naslednja:

- osnovni kapital	5.292.147 EUR
- kapitalske rezerve	3.303.774 EUR
- rezerve iz dobička (zakonske in statutarne)	1.017.171 EUR
- bilančni dobiček	885.647 EUR
- primanjkljaj iz prevrednotenja naložb	- 198.676 EUR

SKUPAJ KAPITAL 10.300.062 EUR

Osnovni kapital in kapitalske rezerve niso predmet delitve med družbeniki. Prav tako ne zakonske in statutarne rezerve (razen z zakonom določenih primerih). Prve predpisuje zakon (ZGD) v višini 10% osnovnega kapitala, druge pa statut podjetja v enaki višini.

Bilančni dobiček (ki je dejansko nižji za primanjkljaj iz prevrednotenja finančnih naložb) predstavlja akumuliran poslovni dobiček skozi celotno dobo trajanja podjetja in predstavlja najkvalitetnejši notranji vir financiranja. Družbeniki se lahko odločijo za njegovo razdelitev, vendar morajo pri tem imeti najprej v mislih potrebe podjetja in šele nato svoje. In prav zaradi že opisanih razlogov za dokapitalizacijo podjetja, bi bilo za podjetje zelo nevarno, če bi v tej situaciji prišlo do njegove razdelitve.

Sicer pa je družba prvič delila dobiček v obliki dividend šele leta 2004. Do leta 2008 ga je razdelila v višini 432.815 EUR, od katerega je MO Novo mesto prejela 373.936 EUR.

4. Podatki o izplačanih nagradah članom uprave in članom nadzornega sveta

Prejemki Nadzornemu svetu so bili v skladu s statutom družbe in so bili s sklici skupščin javno objavljeni v časopisu Delo kot predlog točke dnevnega reda za odločanje na skupščini. Vsi dosedanje prejemki so bili potrjeni na skupščinah. Kljub temu da je bilo po pravilih mogoče, družba ni izplačevala nagrad za poslovni leti 2008 in 2009 niti članom Nadzornega sveta niti poslovodstvu.

Tako so bili sprejeti naslednji sklepi (javno objavljeni v časopisu Delo):

- | | |
|--------------|--|
| Za leto 2005 | 17. seja Skupščine delničarjev, 8. 6. 2006
Nadzornemu svetu družbe se v breme tekočih poslovnih stroškov izplača nagrada v skupnem bruto znesku 1.015.000,00 SIT. |
| Za leto 2006 | 19. seja Skupščine delničarjev, 14. 6. 2007
Nadzornemu svetu družbe se v breme tekočih poslovnih stroškov izplača nagrada v skupnem bruto znesku 11.500,00 EUR. |
| Za leto 2007 | 20. seja Skupščine delničarjev, 12. 6. 2008
Nadzornemu svetu družbe se v breme družbe izplača nagrada z izročitvijo delnic družbe, in sicer skupno 25. Družba od nominalne vrednosti posamezniku izročenih delnic obračuna in plača pripadajoče davke in prispevke. |
| Za leto 2008 | 1. Seja Skupščine družbenikov Zarje, 7. 5. 2009
NI BILO IZPLAČANIH NAGRAD. |
| Za leto 2009 | 2. seja Skupščine družbenikov družbe Zarja, 29. 6. 2010
NI BILO IZPLAČANIH NAGRAD. |

5. Poročilo o uskladitvi prejemkov s priporočili Vlade RS

Prejemki uprave so v skladu s politiko nagrajevanja in v skladu s od strani NS potrjenimi letnimi načrti. Do 1.7.2010 je bila narejena uskladitev s Zakonom o prejemkih poslovnih oseb v gospodarskih službah v večinski lasti republike Slovenije in samoupravnih skupnostih po kriterijih za male družbe.

6. Zakaj je bilo v družbi s 30 zaposlenimi sklenjenih 12 individualnih pogodb

V javnosti se večkrat napačno predstavlja, da so individualne pogodbe pravzaprav direktorske pogodbe z vsemi dodatki iz priporočil o managerskem nagrajevanju. V praksi pa podjetja že dalj časa uporabljajo individualne pogodbe za vse večje število delavcev zato, ker se v njih lažje opredelijo obveznosti, pooblastila in odgovornost delavca za neizpolnjevanje nalog. Na podlagi take individualne pogodbe delavec ponavadi uživa manj pravic kot po kolektivni, ko je zaščita tolikšna, da ga zaradi slabega dela praktično ne moreš odpustiti. Sicer pa je statut podjetja iz leta 1994 določal 4 člansko upravo, s toliko managerskih pogodb.

Od 1.4.2010 imata v podjetju samo dve osebi individualno pogodbo in sicer direktorja družbe.

7. Razlogi za padanje višine dobička v zadnjih treh letih z navedbo sprejetih ukrepov za izboljšanje poslovanja in poročilo o njihovem izvajanju.

Poslovanje podjetja je bilo v obravnavanem obdobju pozitivno. Rezultat pred in po odbitku davka iz dobička je bil naslednji:

	Dobiček pred odbitkom davka	Dobiček po odbitku davka
2007	74.068 EUR	38.021 EUR
2008	74.210 EUR	46.050 EUR
2009	23.091 EUR	20.650 EUR

Poslovni rezultat v letu 2009 je nižji zaradi recesije, ki jo podjetje že drugo leto občuti predvsem na področju investicijskih vlaganj v gradbeništvo in inženiring poslih. V podkrepitev le podatek, da je bilo s prodajo nepremičnin v letu 2008 realiziranih 3.227.309 EUR prihodkov, v letu 2009 pa petkrat manj, oziroma le 632.317 EUR.

Vzrok za nižji dobiček je tudi izpad finančnih prihodkov, ki so še v letu 2008 znašali 412.302 EUR, leto kasneje pa le še 107.679 EUR. Pred strmoglavljenjem tečajev vrednostnih papirjev je naložbeni portfelj podjetja znašal okoli 1.500 tisoč EUR.

Nadalje ne gre prezreti, da podjetje posluje pretežno z neprofitnimi stanovanji (75%) in iz leta v leto padajočim trendom neprofitnih najemnin. Samo v dveh letih so nižje za slabo desetino.

Uprava je tolikšen izpad prihodkov nevtralizirala z več ukrepi, ki jih je nadzorni svet sprejel že v gospodarskem načrtu za leto 2008 in sicer:

- da bi povečali prihodke, so bila revidirana pogodbena razmerja s kupci. Iz tega naslova je bila na primer v dveh letih za slabo tretjino višja realizacija storitev ogrevanja.
- veliko naporov je bilo narejenih na področju stroškov: na nabavnem področju z uvedbo politike povpraševanja več dobaviteljem za enako specifikacijo naročila in striktnim pogajanjem o komercialnih pogojih je dalo prihranek za okoli 143.000 EUR poslovnih odhodkov v letu 2009 v primerjavi z 2008. Ker se odhodov delavcev ne nadomešča, ampak se delo prerazporeja med ostale zaposlene, so za 12% nižji stroški dela. Izdatki za reklamo in reprezentanco so skoraj razpolovljeni.

- za boljši nadzor in upravljanje uspešnosti poslovanja podjetje uvaja obračun po stroškovnih mestih in ugotavljanje rentabilnosti po dejavnostih oz. projektih. Teži se k nagrajevanju posameznih organizacijskih vodij v odnosu na njihov dejansko dosežen rezultat in povečano delovno storilnost.

8. Prikaz najpomembnejših stroškov poslovanja, njihovo spreminjanje v posameznih letih in razlogi za tako spreminjanje.

	2007	2008	2009
- vrednost prodanih poslovnih učinkov	256	2.447	151
- stroški dela	1.324	1.495	1.316
- stroški energije	745	1.050	827
- amortizacija	243	252	249
- stroški vzdrževanja	136	232	177
<i>delež v vseh odhodkih</i>	<i>84%</i>	<i>89%</i>	<i>81%</i>

Prikazani so odhodki, ki predstavljajo več kot štiri petine vseh poslovnih odhodkov podjetja, brez upoštevanja stroškov financiranja. V zadnjem letu imajo vsi trend upadanja, kar potrjuje velik napor uprave, da prebrodi obstoječe krizno obdobje zadnjih dveh let.

9. Razlogi za sprejete sklepe o dokapitalizaciji

- *s predložitvijo strokovnih gradiv, ki argumentirajo tako odločitve*

Delno je bil odgovor dan že pod drugo alineo točke 1. Dopolnujemo ga s pravno utemeljitvijo.

Namen povečanja osnovnega kapitala je pri d.o.o. enak kot pri d.d. Enake ugotovitve veljajo tudi glede razlikovanja med efektivnim in nominalnim povečanjem osnovnega kapitala.

Družba Zarja d.o.o. Novo mesto se je odločila za efektivno povečanje osnovnega kapitala, torej za povečanje kapitala družbe z denarnimi vložki. Pravno gledano povečanje osnovnega kapitala ni nič več in nič manj kot številčno povečanje zneska osnovnega kapitala, kot je naveden v Družbeni pogodbi in vpisan v sodni register. Vedno se lahko spremeni, torej poveča le tako vpisan osnovni kapital družbe. Glede na navedeno pri postopkih povečanja osnovnega kapitala niso zahtevana niti potrebna nikakršna vrednotenja premoženja družbe, saj gre za efektivno oz. nominalno povečanje osnovnega kapitala. Razlika med obema je le v tem, da se pri efektivnem povečanju osnovnega kapitala poveča premoženje družbe, saj družba pridobi s strani sedanjih ali novih družbenikov svež kapital in je v takem primeru povečanje osnovnega kapitala tudi sredstvo sanacije ali podpora gospodarskemu razvoju družbe. Pri nominalnem povečanju osnovnega kapitala, pa se premoženje družbe ne poveča, kajti gre le za preoblikovanje posameznih kategorij lastnega kapitala in sicer se lahko osnovni kapital poveča bodisi s preoblikovanjem rezerv bodisi s preoblikovanjem nerazdeljenega dobička v osnovni kapital družbe.

Glede na navedeno so tako neutemeljena navajanja, da bo s povečanjem osnovnega kapitala premoženje Mestne občine Novo mesto, ki ga ima v družbi Zarja d.o.o. Novo mesto, oškodovano. Z efektivnim povečanjem osnovnega kapitala bodo doseženi ravno nasprotni učinki, saj se bo premoženje družbe povečalo, družba bo finančno in poslovno stabilnejša, kar pomeni, da je pričakovati tudi večjo donosnost na vloženi kapital.

Glede na navedeno ni razumeti zahtev občinskega sveta, da je potrebno vrednotiti podjetje Zarja d.o.o. kot celota, saj takšno vrednotenje v postopku povečanja osnovnega kapitala ni potrebno in nima čemu služiti, saj tako ugotovljena tržna vrednost podjetja ni element povečanja osnovnega kapitala. Vrednotenje podjetja in s tem deležev posameznih družbenikov, bi bilo za Mestno občino Novo mesto potrebno le, v kolikor bi se odločila za prodajo svojega poslovnega deleža v družbi Zarja d.o.o. Navedeno zahtevo zasledimo tudi v 80.e členu Zakona o javnih financah, ki določa, da mora pred prodajo posamezne kapitalske naložbe vrednost kapitalske naložbe oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij. Zakon o javnih financah pa tovrstnih določb glede povečanja osnovnega kapitala v gospodarskih družbah, v katerih ima svoj delež tudi država ali lokalna skupnost, ne vsebuje.

Mestna občina Novo mesto ima v družbi Zarja d.o.o. Novo mesto poslovni delež v nominalni višini 3.593.289,00 EUR, kar predstavlja 67,89 % osnovnega kapitala. Delež Mestne občine se je v zadnjih letih zmanjšal zaradi ustanovitve novih občin Dolenjske Toplice, Šentjernej, Šmarješke Toplice, Straža, Škocjan, Žužemberk in Mirna Peč. V kolikor bi se povečanje osnovnega kapitala izvedlo v celoti, torej v višini 3.000.000,00 EUR in v kolikor Mestna občina Novo mesto ne bi pristopila k povečanju osnovnega kapitala, bi se njen delež dejansko zmanjšal na 44,35 %, kar pa nikakor ne more pomeniti oškodovanja občinskega premoženja, saj bi po izvedeni dokapitalizaciji, če Mestna občina Novo mesto seveda ne bi pristopila h povečanju osnovnega kapitala, nominalna vrednost poslovnega deleža ostala nespremenjena, ocenjena vrednost tega deleža pa bi se zaradi tako povečanega osnovnega kapitala morala celo povečati.

V kolikor pa bi Mestna občina Novo mesto prevzela nov vložek v višini 500.000,00 EUR, bi bil njen delež še vedno preko 50 %. Pri tem je še potrebno poudariti, da se vse pomembnejše odločitve v družbi sprejemajo s kvalificirano, to je $\frac{3}{4}$ večino zastopanega kapitala ali celo vsega kapitala, ki pa je Mestna občina Novo mesto nima tudi ne pred izvedenim povečanjem osnovnega kapitala. Mestna občina Novo mesto torej že sedaj nima kvalificirane večine, s katero bi dejansko lahko sama sprejemala bistvene odločitve pomembne za družbo, kot so statusne spremembe in spremembe družbene pogodbe. Tudi za odpoklic članov nadzornega sveta pred potekom mandata, kar je bil prav tako eden izmed sprejetih sklepov kot navodil županu, je potrebna tričetrtinska večina oddanih glasov na skupščini.

Povečanje osnovnega kapitala družbe Zarja d.o.o. Novo mesto, torej dejansko ne pomeni oškodovanja občinskega premoženja, lahko pa sprejeti sklepi na 4. izredni seji občinskega sveta Mestne občine Novo mesto povzročijo družbi Zarja d.o.o. Novo mesto poslovno škodo, družbenikom pa škodo, ki jim bo nastala zaradi predlagane neizvršenih sklepov 2. skupščine.

- preveritev primerjalne možnosti najema posojila namesto dokapitalizacije

Ekonomsko gledano je dokapitalizacija v razmerah likvidnostnega primanjkljaja in relativno majhnega pričakovanja lastnikov po visokih dividendah, najcenejša oblika financiranja. Izračun je odvisen od: možnosti najetja kredita, pogojev in predvsem višine obrestne mere in dobe vračanja ter politike dividend.

Izračun oportunitetnih stroškov financiranja ob naslednjih izhodiščih:

- glavnica: 3.000.000 EUR
- obr. mera: 12M Euribor + 3 (upoštevani tudi stroški odobritve, vodenja in zavarovanja) – 6%
- doba vračanja: 5 let
- dividenda: 2,5 %

Zaključek: Iz spodnjih izračunov je razvidno, da je ustrežnejša varianta za podjetje vsekakor dokapitalizacija, saj:

1. pri najemu kredita bi nastali stroški obresti za dobo 5 let v višini 540.000 EUR, ki bi vplivali na poslovni rezultat (nižji tekoči dobiček ali celo izguba)
2. likvidnostni odliv v tem obdobju bi v primeru kredita bi bil 3.540.000 EUR, pri izplačilu dividend le 375.000 EUR.

10. Zakaj je bila potrebna statusna sprememba iz d.d. v d.o.o. in katere konkretne koristi so bile do sedaj dosežene glede na argumente v zvezi s to odločitvijo

Skupščina družbe Zarja, stanovanjsko podjetje, d.d. Novo mesto je na 21. seji dne 23.12.2008 sprejela sklep, da se preoblikuje v družbo z omejeno odgovornostjo. Najpomembnejši razlog za preoblikovanje delniških družb v družbe z omejeno odgovornostjo je vsekakor ekonomski. Delniška družba je zelo normativno urejena, kar vpliva na zapletenejši način delovanja in posledično višje stroške s sklicevanji skupščin ali ostalih korporativnih dejanj. Družba z omejeno odgovornostjo je prav tako kapitalna družba, le da je njeno upravljanje in nadzorovanje enostavnejše in s tem cenejše. V obeh primerih so lastniška

upravičenja enaka, le da pri delniški družbi lastniki razpolagajo z delnicami, pri družbi z omejeno odgovornostjo pa z deleži.

Zakon o gospodarskih družbah (v nadaljevanju ZGD) pozna dve obliki statusnih preoblikovanj in sicer t.i. materialno statusno preoblikovanje, pri katerem pride do sprememb v strukturi premoženja družbe ter t.i. organizacijsko statusno preoblikovanje v sklop katerega sodi tudi preoblikovanje delniške družbe v družbo z omejeno odgovornostjo. Za organizacijsko statusno preoblikovanje je značilno, da imajo nastale spremembe zgolj korporacijske posledice, saj preoblikovanje pomeni spremembe v pravni formi družbe. **Preoblikovanje delniške družbe v družbo z omejeno odgovornostjo torej ni povzročilo sprememb v strukturi premoženja družbe, kar posledično pomeni, da preoblikovanje ni vplivalo na vrednost deležev, ki ga imajo družbeniki v družbi, seveda v primerjavi z njihovim imetništvom delnic v delniški družbi.**

Razlogi za preoblikovanje družbe Zarja d.d. Novo mesto v družbo z omejeno odgovornostjo se kažejo v tistih razlikovanjih med delniško družbo in družbo z omejeno odgovornostjo, ki omogočajo družbi ohraniti osnovni namen in osnovno dejavnost, zaradi katere je bila družba tudi ustanovljena.

Družba z omejeno odgovornostjo je v primerjavi z delniško družbo zaznamovana z osebnimi elementi, medtem ko je delniška družba povsem razosebljena družba. Navedeno pomeni, da so delnice delniške družbe prosto prenosljive in da obstoječi delničarji delniške družbe nimajo nikakršnega vpliva na oblikovanje lastninske strukture družbe, pri poslovnih deležih pa je potrebno upoštevati predkupno pravico drugih družbenikov (4.odst. 481. člena) oziroma morajo le ti podati soglasje ob vstopu novega družbenika. Istočasno pa je zagotovljena tudi pravica družbenika, da v kolikor svojega poslovnega deleža ne more prodati, ob primerni odškodnini iz družbe izstopi. Ob upoštevanju te okoliščine in dejstva, da se na trgu kažejo interesi po nakupu delnic Zarje s strani subjektov, ki sledijo izključno ekonomskemu interesu, to je čim večjemu dobičku, je preoblikovanje v družbo z omejeno odgovornostjo nujno, če seveda hočemo in želimo zagotoviti ohranitev osnovne dejavnosti družbe, zaradi katere je bila tudi ustanovljena in sicer: zagotoviti varstvo pravic upravičencev po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991 in jim zagotoviti nakup stanovanj, če so izpolnjeni zakonski pogoji, ohraniti neprofitna stanovanja, ki se oddajajo po neprofitni ceni, pri čemer ne smemo pozabiti, da gre za stanovanja, s katerimi se v občinah rešujejo socialni problemi.

V kolikor bi torej družba ostala delniška družba s prosto prenosljivimi delnicami, se lahko namesto delničarjev ustanoviteljic, med njimi je več občin in manjše število družb, ki so imele podobne obveznosti kot občine do stanovalcev, pojavijo delničarji, katerih interesi bodo usmerjeni zgolj k ustvarjanju čim večjega dobička h kateremu pa neprofitna stanovanja prav gotovo ne sodijo (Zarja d.d. ima trenutno v lasti 378 neprofitnih stanovanj). Pri tem se zastavlja vprašanje, kdo bo v tem primeru nosil odgovornost socialnega bremena za sedanje najemnike neprofitnih stanovanj in kdo bo izplačeval morebitne odškodnine upravičencem po Stanovanjskem zakonu, ki ne bodo imeli možnosti odkupa stanovanj kljub izpolnjevanju zakonskih pogojev. H ohranjanju osnovne dejavnosti ter namena ustanovitve družbe, ki so opredeljeni v prehodnih in končnih določbah Statuta družbe Zarja d.d. in katere je v celoti povzela tudi Družbena pogodba, so se zavezali takratni ustanovitelji, sedaj delničarji.

Prednost družbe z omejeno odgovornostjo v primerjavi z delniško družbo je tudi v višini lastnega poslovnega deleža. Delniška družba ima lahko namreč največ 10% lastnih delnic, kar pa ne velja za lastni poslovni delež družbe z omejeno odgovornostjo. Četrti odstavek 500. člena ZGD namreč določa, da družba ne more pridobiti vseh poslovnih deležev (zakonska omejitev se torej nanaša le na 100% lastni poslovni delež). Navedeno pomeni, da v kolikor želi del poslovnega deleža odprodati npr. večinski lastnik (npr. 50% obstoječega deleža) ta delež lahko odkupi družba sama. Ker lastni poslovni delež nima glasovalne pravice, večinski lastnik ohranja svojo večinsko vlogo. V kolikor pa bi večinski lastnik želel odprodati npr. 50% svojih delnic, jih družba ne more odkupiti. Vstopi nov delničar, večinski lastnik pa izgubi svoj večinski delež in s tem možnost vplivanja na spremembe statuta družbe kot temeljnega akta družbe in seveda na samo delovanje družbe. Zato menimo, da je bil sprejeti sklep skupščine o preoblikovanju delniške družbe v družbo z omejeno odgovornostjo pravilna odločitev delničarjev, saj bo le na ta način dolgoročno zagotovljeno delovanje družbe v skladu z njenim ustanovitvenim namenom in v izogib socialnim problemom, ki pa bi seveda prešli na občine.

11. Kateri razlogi so narekovali ustanovitvi Zarja Invest d.o.o. Novo mesto, kakšne so finančne posledice ustanovitve in delovanja te družbe na podjetje Zarja z razlogi za nastanek izgube v višini 42.000 EUR?

Ustanovitvi hčerinske družbe Zarja Invest d.o.o. Novo mesto, ki je v 100% lasti družbe Zarja d.o.o. so narekovali izključno ekonomski razlogi.

Zarja d.o.o. Novo mesto ima zaradi oproščenega prometa, kamor sodijo vse najemnine, pravico le do delnega odbitka vstopnega davka na dodano vrednost (ddv). To pomeni, da lahko le del ddv izkaže kot terjatev do države. Davčno nepriznana razlika pa povečuje stroške njenega poslovanja, nabavno vrednost osnovnih sredstev, naložbenih nepremičnin, zalog itd. Skratka, Zarja ima zaradi specifičnosti svoje dejavnosti omejeno možnost koristiti vstopni ddv, kar povišuje stroške poslovanja in slabša njeno likvidnost.

Nasprotno pa ima Zarja Invest pravico do 100 % odbitka vstopnega ddv, kar pomeni, da zanj izkaže terjatev do države in stroške knjiži brez njega. Ker so na hčerinski družbi predvideni posli investicijskih naložb, gre za velike stroškovne in likvidnostne prihranke, ki opravičujejo odločitev o njeni ustanovitvi.

Poslovanje Zarja Invest je negativno, saj zaradi nepremičninske krize še niso bila realizirana načrtovana investicijska vlaganja, ki jih podjetje vodi v zalogah. Najeti kredit pri Zarja d.o.o. povzroča finančne stroške za obresti, ki so vsebinski razlog izgube.

Poslovni izid izkazuje izgubo v višini 42.200 EUR, ki pretežno izhaja iz stroškov obresti, ki jih je zaračunala mati in ima za isto vrednost izkazane prihodke. Na konsolidiranem nivoju se prihodki na materi in stroški na hčeri izničijo.

Iz bilance stanja je razvidno, da je glavnina premoženja vezana v zalogah (vlaganja v investicijske projekte), ki jih financira iz dobljenega posojila pri materi. Podjetje Zarja d.o.o. je v letu 2009 hčerinsko družbo dokapitalizirala in tako pokrila negativen kapital, ki je nastal zaradi izgube.

12. Zakaj župan ni seznanjal občinskega sveta s poslovanjem Zarje

Do 1.1.2009 je Zarja d.d. statusno delovala kot delniška družba. Zato je komunicirala s lastniki preko skupščine. Samo na tem organu je razkrivala poslovne podatke in informacije in s poslovnimi poročili seznanjala vse predstavnike lastnikov. Za poslovno leto 2009, ko je postala družba z omejeno odgovornostjo, je bilo revizorsko poročilo sprejeto na nadzornem svetu družbe 29.4.2010. Letno poročilo ima naziv poslovna skrivnost družbe.

13. Strateške povezave

V preteklem letu je bila sklenjena pogodba o medsebojnem sodelovanju, skupnem nastopanju in udeležbi v dobičku s podjetjem Sonce nepremičnine d.o.o. iz Ljubljane, ki se ukvarja s prodajo in posredovanjem nepremičnin doma in na tujem. Predmet sodelovanja je skupen nastop na nepremičninskem trgu na območjih, kjer Zarja še ni prisotna, s ciljem, da bi razširila svoje poslovanje tudi izven sedanjega območja. Podjetje Sonce nepremičnine ima namreč iz poslovanja s nepremičninami razvit izredno kvaliteten know how in sistem oglaševanja, ki ga Zarja na področju Novega mesta še vedno uporablja. Ker pa partner v enem letu ni zadovoljil vseh pričakovanj, je Zarja pogodbo v letošnjem letu razdrla.

14. Seznam dobaviteljev blaga in storitev in obseg poslovanja

Na podlagi ABC metode je ugotovljeno, da podjetje ustvari s 7 odstotki vseh dobaviteljev kar tri četrtine letnega nabavnega prometa. To pomeni, da če obvladuje 20 - 30 dobaviteljev, obvladuje celotno nabavno verigo.

56. člen statuta, z dne 7.5.1992, v drugem odstavku določa »Za poslovno tajnost se štejejo tudi vse listine in podatki, katerih posredovanje nepooblaščenim osebam bi bilo v nasprotju s poslovanjem družbe in bi škodovalo njenim interesom kamor sodijo tudi podatki o poslovnih partnerjih, kupcih....«

15. Posebej naj se prikaže delnice in druge vrednostni papirji, s katerimi razpolaga Zarja ter prikaže rezultate gospodarjenja s temi vrednostnimi papirji.

Na dan 31/12-2009 je imela Zarja v svojem portfelju 526.802 EUR različnih vrednostnih papirjev. Njihova nabavna vrednost je znašala 725.478 EUR, kar pomeni, da je ob sesutju tečajev ustvarila oportunitetno izgubo v višini 198.676 EUR ali 27% vrednosti. Ocenjujemo, da bi bila ob teh tečajih prodaja nesmotrna. V kolikor se bodo tečaji popravili, te izgube ne bo.

16. Kakšen delež imata v družbi oba direktorja in člani NS in na kakšen način in po kakšni ceni so pridobili te delnice? Kakšni so bili prejemki teh oseb v posameznem letu oz. v povprečju letos na mesec?

V prilogi št. 2 je tabela, iz katere je razvidno gibanje in cena pridobitve in odtujitve delnic članov NS in uprave.

Glede ostalih podatkov pojasnjujemo sledeče:

Družba Zarja d.o.o. Novo mesto je gospodarska družba, ki ima organe nadzora in organe poslovanja. Na skupščini pa družbeniki uveljavljajo svoja upravljalna upravičenja kot jih določa ZGD in Družbena pogodba, to je odločanje o spremembah družbene pogodbe, o uporabi bilančnega dobička, delitvi in prenehanju poslovnih deležev, o izključitvi in izstopu družbenikov, o imenovanju in razrešitvi članov nadzornega sveta. Vsekakor pa je bistvenega pomena, da se razmeji funkcija upravljanja in nadzora od funkcije poslovanja. Poslovodstvo je tisto, ki vodi družbo in odgovarja za zakonitost poslovanja družbe. Organ nadzora, to je nadzorni svet ga pri tem nadzira in izvaja druge pristojnosti določene v Družbeni pogodbi (26. člen), pri čemer pri izvajanju nadzora nadzorni svet ne sme posegati v način vodenja družbe. To je naloga poslovodstva. V kolikor pa nadzorni svet ni zadovoljen z delovanjem poslovodij, jih lahko razreši. Zato ni vloga nadzornega sveta, kaj šele organov lastnika, da bodo odločali npr. o načinu zaposlovanja v družbi, o višini plač zaposlenih, o poslovnih partnerjih in podobno.

Prav tako je neutemeljena zahteva občinskega sveta, da se jih seznani z višino plač poslovodij. 270. člen ZGD, ki ga je možno uporabiti ob analogni uporabi 514. člena ZGD določa, da mora nadzorni svet pri določitvi celotnih prejemkov posameznega člana uprave oz. poslovodstva (plača in povračilo stroškov, bonitete, nagrada) poskrbeti za to, da so celotni prejemki v ustreznem sorazmerju z nalogami članov poslovodstva in finančnim stanjem družbe ter v skladu s politiko prejemkov. Gre torej za odgovornost nadzornega sveta, ki pa lahko za svoje delo odgovarja organu, ki ga je imenoval, torej skupščini družbe, ne pa organu družbenika, predvsem pa ne sme razkrivati podatkov, ki vsebujejo tudi elemente zakonsko varovanih osebnih podatkov. Tako je potrebno pri presoji zahtev za predložitev podatkov o višini plače poslovodij upoštevati tudi delovno pravni status poslovodij in v zvezi z njim določila Zakona o varstvu osebnih podatkov, ki ne dovoljujejo razkrivanja podatkov o višini prejemkov. Poslovodje in člani nadzornega sveta v družbi z omejeno odgovornostjo namreč niso dolžni, tako kot uprava in nadzorniki delniške družbe, na skupščini, ki odloča o uporabi bilančnega dobička, poročati o višini

prejemkov (5.odst. 294. člena ZGD) 522. člen ZGD namreč v tem primeru ne napotuje na uporabo določb o delniški družbi.



Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto
Preseminov trg 6, 6000 Novo mesto

1

Direktorja

Miloš Dular

Borut Novak

Priloge:

- Številka 1 – Dokapitalizacija in deleži
- Številka 2 – Gibanje in cena pridobitve in odtujitve delnic
- Številka 3 – Pregled in vrednost premoženja MO Novo mesto v podjetju Zarja po letih
- Številka 4 – Izkaz uspeha Zarja d.o.o. za leta 2007, 2008, 2009
- Številka 5 – Bilanca stanja Zarja d.o.o. za leta 2007, 2008, 2009
- Številka 6 – Izkaz uspeha Zarja Invest d.o.o. za leta 2007, 2008, 2009
- Številka 7 – Bilanca stanja Zarja Invest d.o.o. za leta 2007, 2008, 2009