Stubište Lipovica 3
51410 OPATIJA

ZAPISNIK
sa 7. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o.
održane 8. srpnja 2026. godine s početkom u 09:00 sati u sjedištu Društva, Sportska dvorana Marino Cvetković, Stubište Lipovica 3, Opatija, Uprava Društva (I. kat)

Sjednici prisustvuju:
članovi Nadzornog odbora
Damir Lovreković, predsjednik
Igor Puž, zamjenik predsjednika
Ivan Vidaković, član
Adriano Uković, član
Renato Brnja, član

članovi Uprave Opatija 21 d.o.o.
Igor Štok
Mladen Sinožić

zapisničar
Ksenija Silov

Početak sjednice u 09:00 sati

Predsjednik Nadzornog odbora, Damir Lovreković, pozdravlja prisutne te utvrđuje da postoji kvorum za pravovaljano donošenje odluka, nakon čega otvara 7. sjednicu Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o. i predlaže sljedeći

DNEVNI RED

1. *Usvajanje zapisnika sa 6. sjednice Nadzornog odbora održane 27. travnja 2026. godine.*
2. *Cjenik usluga nogometnog stadiona NK Opatija.*
3. *Izmjena Pravilnika o radu OPATIJE 21 d.o.o. u dijelu Organizacijske sheme.*
4. *Pravilnik o naplati i otpisu potraživanja.*
5. *Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave.*
6. *Nalaz provedene revizije informatičkog sustava OPATIJE 21 d.o.o. – sudski vještak dr. Aksentijević.*
7. *Izvještaj o parkirnoj djelatnosti i gospodarenju Sportskom dvoranom Marino Cvetković.*
8. *Informacija o izmjenama i dopuni Općih uvjeta parkiranja.*
9. *Informacija o stanju projekata:*
   - *Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta,*
   - *Projekt izgradnje gradskog bazena.*
10. *Razno.*

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja predloženi dnevni red.

Ad 1. *Usvajanje zapisnika sa 6. sjednice*

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja zapisnik sa 6. sjednice Nadzornog odbora održane 27. travnja 2026. godine.

Ad 2. *Cjenik usluga nogometnog stadiona*

Predsjednik daje riječ članu Uprave Mladenu Sinožiću.
Član Uprave ističe da se radovi na rekonstrukciji nogometnog igrališta NK Opatija privode kraju te je potrebno donijeti cjenik usluga nogometnog stadiona. Predloženi cjenik izrađen je na temelju Investicijske studije rekonstrukcije nogometnog igrališta te predstavlja polaznu osnovu za određivanje cijena usluga. Po potrebi će se, sukladno iskustvima iz primjene i tržišnim okolnostima, izvršiti njegove izmjene i dopune.

U otvorenoj raspravi član Uprave Sinožić daje dodatna pojašnjenje i odgovore na postavljene upite. Nakon provedene rasprave, predsjednik se zahvaljuje na pruženim informacijama, zatvara raspravu i daje ovu točku na glasovanje.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi
ODLUKU: ***Daje se suglasnost na prijedlog cjenika korištenja stadiona NK Opatija.***

Ad 3. *Organizacijska shema*

Predsjednik daje riječ članu Uprave Igoru Štoku. U svom izlaganju član Uprave navodi kako su predloženom organizacijskom shemom revidirana radna mjesta i opisi poslova te je proveden preustroj organizacijskih jedinica sukladno novonastaloj organizaciji poslovanja, odnosno prijenosu poslova upravljanja zatvorenim parkiralištima iz organizacijske jedinice Komercijala i upravljanje objektima u Službu parkirališta. Ističe kako su uštede ostvarene smanjenjem koeficijenata za pojedina radna mjesta te ukidanjem šest radnih mjesta.

Član Uprave Mladen Sinožić ističe kako je Uprava pravodobno prepoznala potrebu za reorganizacijom poslovanja te samostalno donijela odluku o racionalizaciji radnih mjesta i izmjeni organizacijske sheme. Navodi kako je ispravnost i opravdanost tako donesenih odluka naknadno potvrđena i analizom poslovanja koju je izradilo društvo SIRI d.o.o.

U otvorenoj raspravi članovima Nadzornog odbora su pruženi zadovoljavajući odgovori na postavljena pitanja. Predsjednik zaključuje raspravu i ovu točku daje na glasovanje.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi
ODLUKU: ***Prihvaćaju se izmjene Pravilnika o radu u dijelu Organizacijske sheme društva OPATIJA 21 d.o.o. s primjenom od 1. kolovoza 2026. godine.***

Ad 4. *Pravilnik o otpisu potraživanja*

Predsjednik daje riječ članu Uprave Igoru Štoku. U svom izlaganju član Uprave navodi kako je društvo OPATIJA 21 d.o.o., u suradnji s odvjetnikom i poreznim savjetnikom, analiziralo pravne i porezne posljedice zakonskih izmjena koje se odnose na prodaju i ustup potraživanja. Slijedom utvrđenih okolnosti te uz suglasnost poreznog savjetnika izrađen je Pravilnik o naplati i otpisu potraživanja u segmentu pružanja usluga parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama.
Osim što Pravilnik uređuje postupanje Društva u postupcima naplate i otpisa potraživanja ujedno predstavlja i know-how tvrtke.

U kratkoj raspravi članovima Nadzornog odbora su pruženi odgovori na postavljena pitanja, te Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***Daje se suglasnost na Pravilnik o naplati i otpisu potraživanja od 12. lipnja 2026. godine.***

Ad 5. *Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave*

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu uprave Mladenu Sinožiću, koji u svom izlaganju navodi da se od 1.9.2026. godine povećavaju pragovi za primjenu Zakona o javnoj nabavi te je Društvo u obvezi uskladiti akte o jednostavnoj nabavi. Novim Pravilnikom usklađuju se pravila u provedbi postupaka jednostavne nabave Društva te stupanjem na snagu ovog Pravilnika 1.9.2026. godine prestaje važiti Uputa o provedbi postupaka jednostavne nabave robe, radova i usluga od 4.1.2023. godine.

U otvorenoj raspravi nema posebnih upita niti primjedbi.
Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***Daje se suglasnost na Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, koji stupa na snagu 1. rujna 2026. godine.***

Ad 6. *Nalaz provedene revizije informatičkog sustava*

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu Uprave Igoru Štoku.
Član Uprave navodi kako je stručnu analizu izradilo društvo Aksentijević vještačenje i savjetovanje d.o.o. Dokument je vrlo detaljan, izrađen na temelju velikog broja uzoraka, s uvidom u cjelokupni informacijski sustav Društva. Prema provedenoj analizi postojeći model prijenosa, kontrole i knjiženja podataka je pouzdan, funkcionalan, provjerljiv i prikladan za poslovno odlučivanje dok se prostor za poboljšanje odnosi na smanjenje ručnog prepisivanja, jačanje revizijskog traga te postupno uvođenje automatiziranih i AI kontrolnih mehanizama.
Nakon izlaganja otvorena je rasprava. Član Uprave Igor Štok daje dodatna pojašnjenja vezana uz čuvanje i sigurnosno kopiranje podataka.

Dodatnih pitanja nema te predsjednik Nadzornog odbora daje predmetnu točku na glasovanje.
Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***Prima se na znanje nalaz provedene revizije informatičkog sustava OPATIJE 21 d.o.o. od strane Aksentijević vještačenje i savjetovanje d.o.o***

Ad 7. *Izvještaj o parkirnoj djelatnosti i gospodarenju sportskom dvoranom*

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članovima Uprave.
U svom uvodnom izlaganju Igor Štok napominje da je na temelju mišljenje revizora iz društva SIRI izrađena nova vrsta izvještaja s detaljnijim prikazom podataka. Mladen Sinožić ističe da oba člana Uprave mjesečno dobivaju izvješća za svaki segment poslovanja zasebno, te da se prate fizički i financijski pokazatelji, a sve kako bi se mogle donositi dobre i pravovremene poslovne odluke od strane Uprave Društva.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***Prima se na znanje Izvještaj o parkirnoj djelatnosti i gospodarenju Sportskom dvoranom Marino Cvetković.***

Ad 8. *Informacija o Izmjeni i dopuni Općih uvjeta parkiranja*

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu Uprave Igoru Štoku koji informira o najznačajnijim promjenama Općih uvjeta parkiranja. Jedna od važnijih je uvođenje 4. zone parkiranja na parkiralištu Eugena Kumičića – parkiralište Tržnica, ul. M. Tita od izlaza iz Radničke ulice do skretanja za Jurja Dobrile te ul. M.Tita od izlaza iz V.Nazora do nasuprot izlaza iz ulice Pave Tomašića. Predmetna parkirališta premještaju se iz 0. zone u novu 4. zonu s ciljem uvođenja vremenski ograničenog parkiranja i povećanja protočnosti vozila na izrazito frekventnoj lokaciji u samom središtu grada, čime se povećava dostupnost parkirališnih mjesta korisnicima koji gravitiraju gradskoj tržnici i okolnim sadržajima. Zona 3 proširuje se radi učinkovitijeg upravljanja parkiranjem i veće dostupnosti parkirnih mjesta za stanare. Osim navedenih izmjena, izvršena su i druga uglavnom nomotehnička usklađenja te su precizirani opisi pojedinih parkirališnih lokacija. Novi Opći uvjeti stupaju na snagu 11.7.2026. godine.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***Prima se na znanje informacija o izmjenama i dopuni Općih uvjeta parkiranja koji će biti u primjeni od 11.7.2026. godine.***

Ad 9. *Informacija o stanju projekata*

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu uprave Mladenu Sinožiću.
Član Uprave iznosi kratke informacije vezane uz projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta. U materijalu ove točke priloženo je zadnje mjesečno izvješće glavnog nadzornog inženjera i voditelja projekta, tablica s pregledom planiranih i realiziranih troškova te dodatci osnovnog ugovora i ugovora za umjetni travanjak. Sklapanjem Dodatka III. osnovnog ugovora produljen je rok završetka gradnje. Sklopljen je i Aneks II. ugovora za umjetni travnjak. Ovaj vikend je zaključen građevinski dnevnik. Glavni nadzorni inženjer je podnio zahtjev za tehnički pregled koji će se održati 16.7.2026. godine. Sutra, 9.7.2026. obaviti će se on line pregled travnjaka od strane FIFA komisije radi izdavanja licence i dobivanja njihovog certifikata. U samom objektu je od 15.6. zaposlen jedan tehničar održavanja nogometnog stadiona, a drugi će započeti s radom polovicom 8. mjeseca. Nadalje, predlaže se Nadzornom odboru davanje suglasnosti da Društvo iz vlastitih sredstava (tekuće likvidnosti) financira razliku od ukupno odobrenih kreditnih sredstava u iznosu od 6.000.000 EUR do ukupne vrijednosti investicije rekonstrukcije nogometnog igrališta NK Opatija, a sve sukladno preporuci Vlasnika.

Član Uprave Sinožić daje informaciju o stanju projekta izgradnje gradskog bazena za koji je u svibnju potpisan ugovor s HBOR-om u iznosu od 10.000.000 eura. Do 15.7.2026. trebala bi izaći natječajna dokumentacije za javnu nabavu za izvođenje radova, stručnog nadzora, voditelja projekta i dr.

Nakon izlaganja otvorena je rasprava tijekom koje su članovima Nadzornog odbora pružena dodatna pojašnjenja i zadovoljavajući odgovori na postavljena pitanja.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: ***I. Daje se suglasnost upravi Društva da iz vlastitih sredstava (tekuće likvidnosti) financira razliku od ukupno odobrenih kreditnih sredstava u iznosu od 6.000.000 EUR do ukupne vrijednosti investicije rekonstrukcije nogometnog igrališta NK Opatija.***

II. Prima se na znanje informacija o stanju projekata:

a) Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta,

b) Projekt izgradnje gradskog bazena.

Ad 10. *Razno*

Predsjednik informira da je Nadzorni odbor 21.5.2026. u vremenu od 9:00 do 12:00 sati izvršio uvid u poslovanje Društva za I. kvartal 2026. godine. Na postavljena pitanja dobiveni su zadovoljavajući odgovori. Uvidu su prisustvovali svi članovi osim Adriana Ukovića koji je bio opravdano odsutan.

Predsjednik konstatira da su iscrpljene sve točke dnevnog reda, te zaključuje 7. sjednicu Nadzornog odbora OPATIJE 21 d.o.o. u 10:40 sati.

Predsjednik Nadzornog odbora
Damir Lovreković