

Zapisnik sa 20. sjednice Nadzornog odbora Opatija 21 d.o.o., održane 03. 11. 2020. g. u uredu direktora u sportskoj dvorani Marino Cvetković

Prisutni članovi Nadzornog odbora: Vladimir Brnečić, predsjednik, Vlado Vošlajer, član, Branko Periša, član, Nevio Filčić, član

Odsutni članovi: Brigita Dovođa, član

Ostali prisutni: direktor Igor Štok

Početak sjednice: 18.00 sati

Predsjednik Nadzornog odbora g. Vladimir Brnečić utvrđuje da je na sjednici prisutna natpolovična većina članova, pa da se može započeti sa sjednicom.

Predsjednik otvara sjednicu sa sljedećim točkama dnevnog reda:

1. Usvajanje zapisnika s prethodne sjednice
2. Pojašnjenje problematike poslovanja sportske dvorane Marino Cvetković i analiza elaborata transfernih cijena za dvoranu „Marino Cvetković“
3. Povećanje cijena parkiranja za mjesec srpanj i kolovoz temeljem ukaza elaborata transfernih cijena za sportsku dvoranu Marino Cvetković sa dosadašnjih 7 na 8 kuna
4. Rezultat poslovanja Društva za razdoblje od 01.01.2020. – 30.06.2020.
5. Završetak implementacije projekta Scan Scooter
6. II. izmjena plana poslovanja
7. Izmjena organizacijske sheme
8. Završetak implementacije snimanja poslovnih procesa u tvrtki te dodjela istih zaposlenicima u vlasništvo.
9. Zahtjev za produljenje Ugovora o zakupu i pismo namjere – ŠRK Dynamic
10. Razno

Dnevni red su članovi Nadzornog odbora (dalje u tekstu: NO) jednoglasno prihvatili, pa se prelazi na raspravu i donošenje odluka po točkama Dnevnog reda.

AD 1. Usvajanje zapisnika s prethodne sjednice

Obzirom da članovi NO nisu imali primjedbe na sastavljeni zapisnik s prethodne sjednice, jednoglasno se donosi

Odluka: Prihvaća se prijedlog zapisnika sa 19. sjednice NO.

AD 2. Pojašnjene problematike poslovanja sportske dvorane Marino Cvetković i analiza elaborata transfernih cijena za dvoranu „Marino Cvetković“

Direktor Društva je predočio rezultat dokumenta Elaborata transfernih cijena kojeg je tvrtka naručila putem natječaja u travnju 2020. godine, a što je bila zakonska obveza tvrtke.

Također, isti dokument je Društvo dužno naručivati iz istog razloga svake godine kako bi prema poreznom zakonu bilo utvrđeno radi li se po tržišnim cijenama.

Rezultat predočenog dokumenta jest sljedeći:

Cijene za 2018. i 2019. godinu nisu bile tržišne te je temeljem Elaborata transfernih cijena ukazano na potrebu povećanja istih za 32%, kako bi se zadovoljili zakonski kriteriji tržišnog poslovanja.

Iz istog razloga proizlazi da za 2019. godinu na ime korištenja sportske dvorane od strane Grada Opatije nedostaje 715.955,00 kn, dok u 2018. godini nedostaje 316.685,00 kn. Problematika djelatnosti upravljanja sportskom dvoranom sukladno poreznom zakonu temelji se na tržišnom poslovanju koje je onemogućeno tvrtki Opatija 21 d.o.o. s obzirom da je vlasnik zakupio kapacitete u iznosu od cca 96%. Samim time onemogućeno je tvrtki da pokuša na tržištu prodati svoje kapacitete dvoranskog prostora po većim cijenama, točnije, tržišnim cijenama.

Navedeni elaborat utvrdio je razloge gubitka poslovanja u komercijalnom segmentu upravljanja dvoranom na način da je utvrdio preniske cijene također i u segmentu najma prostora, te u segmentu cijena parkiranja u garaži sportske dvorane.

Stoga je dužnost direktora Društva kao odgovorne osobe predložiti NO povećanje cijena u sportskoj dvorani sukladno Elaboratu transfernih cijena.

Članovi NO su primili na znanje opširno izlaganje o navedenoj problematici i samom Elaboratu transfernih cijena.

Predsjednik NO daje na glasanje povećanje cijena sukladno Elaboratu transfernih cijena za 32%.

Odluka:

Svi članovi NO jednoglasno odbijaju povećanje cijena uz obrazloženje da je sportska dvorana „Marino Cvetković“ u funkciji ispunjavanja socijalnog i sportskog programa Grada Opatije te da je s tim ciljem i građena.

AD 3. Povećanje cijena parkiranja za mjesec srpanj i kolovoz temeljem ukaza elaborata transfernih cijena za sportsku dvoranu Marino Cvetković sa dosadašnjih 7 na 8 kuna

Direktor Društva ponovno se poziva na obvezu primjene Elaborata transfernih cijena po pitanju podzemne

garaže u sportskoj dvorani „Marino Cvetković“ koja također utvrđuje gubitak u poslovanju zbog netržišnih cijena.

Direktor smatra kako cjelogodišnje korištenje sportske dvorane iziskuje potrebu socijalne cijene parkiranja od 3,00 kune (u periodu od 8 mjeseci godišnje) kako bi svi korisnici za koje je sportska dvorana građena imali pristup po povlaštenim cijenama.

Međutim, u ljetnom periodu, u srpnju i kolovozu, sportska dvorana nema korisnika već većinom garažu koriste turisti i kupaci s obzirom da se u neposrednoj blizini nalazi plaža.

Smatramo neopravdanom dosadašnju cijenu od 7,00 kuna u klimatiziranoj garaži uzimajući u obzir da je svega 50 metara udaljeno ulični parkirni lokalitet po cijeni od 10,00 kuna.

Nadalje, cijena za lipanj i rujan u iznosu od 4,00 kune se smatra dovoljno socijalna iako u tom periodu i dalje ima stranih turista.

Nakon kraće polemike, članovi NO su podržali navedeni stav direktora, a član Branko Periša ustvrdio je da bi cijena trebala biti i veća od 8,00 kuna, ne samo uzimajući u obzir Elaborat transfernih cijena već na činjenicu da ne postoji garaža u RH koja ima tako niske cijene.

Predsjednik NO daje na glasanje podizanje cijene u garaži za mjesec srpanj i kolovoz sa 7,00 na 8,00 kuna.

Odluka:

Svi članovi NO prihvaćaju ovakvo objašnjenje Uprave Društva te jednoglasno glasaju za predloženu cijenu.

AD 4. Rezultat poslovanja Društva za razdoblje od 01.01.2020. – 30.06.2020.

Direktor temeljem dostavljene dokumentacije obrazlaže problematiku za navedeno razdoblje te uz kraću polemiku članovima NO, predsjednik N.O. daje na glasanje Rezultat poslovanja Društva.

Odluka:

Usvaja se jednoglasno Rezultat poslovanja za razdoblje od 01.01.2020. – 30.06.2020.

AD 5. Završetak implementacije projekta Scan Scooter

Direktor Društva izvijestio je članove NO o završetku implementacije projekta Scan Scooter, odnosno Scan-a-car kojeg se zbog konfiguracije i specifičnosti ulica u Gradu Opatiji odradilo uz pomoć skuter vozila.

Projekt je vrlo uspješno implementiran u zakonske okvire RH te je tzv. „custom design“ u potpunosti odrađen.

Već prilikom probnog rada utvrđeni su izvrsni pokazatelji u pogledu učinkovitosti kontrole sustava, te je primjena novih tehnologija opravdala svoju implementaciju.

Odluka direktora jest da se u produkciju krene nakon 2 tjedna testne faze u kojem periodu bi se uklonile eventualne početne boljke sustava.

Već u testnoj fazi utvrđeno je 407% povećanje učinkovitosti kontroliranja uličnih parkirnih lokaliteta u

odnosu na period kada je za to bio odgovoran ljudski faktor.

Članovi NO primanju na znanje i zadovoljni su izloženom problematikom.

AD 6. II. izmjena plana poslovanja

Direktor obrazlaže problematiku, a temeljem priložene dokumentacije jasno se vidi da je unatoč nepredvidivim učincima pandemije COVID-19 tvrtka jako dobro planirala svoje poslovanje u pandemijskom periodu, te je greška u planiranju samo unutar 4%.

Nakon kraće polemike predsjednik NO daje članovima NO na glasanje II izmjenu plana poslovanja.

Odluka:

Svi članovi jednoglasno prihvaćaju II izmjenu plana poslovanja.

AD 7. Izmjena organizacijske sheme

Direktor društva je iznio promjene iz dostavljene dokumentacije, a vezano za promjene u organizacijskoj shemi Društva, te je utvrdio kako navedene promjene predstavljaju živu materiju poslovnog procesa u društvu te su prikaz sadašnjeg stvarnog stanja.

Nakon kraće polemike svih članova NO predsjednik NO daje na glasanje izmjenu organizacijske sheme.

Odluka:

Svi članovi jednoglasno usvajaju izmjenu organizacijske sheme Društva.

AD 8. Završetak implementacije snimanja poslovnih procesa u tvrtki te dodjela istih zaposlenicima u vlasništvo

Direktor Društva je objasnio važnost izrade projektne dokumentacije kako bi se evidentirali i raščlanili svi poslovni procesi u tvrtki.

Izuzetno je bitno, što je i krajnji cilj izrade Projekta cjelovite obnove i optimizacije poslovnih procesa u tvrtki Opatija 21 d.o.o. da se dodijele vlasništva i suvlasništva zaposlenicima nad svim prethodno utvrđenim poslovnim procesima.

Sve to je u funkciji boljeg upravljanja poslovnim rizicima tvrtke te spuštanja odgovornosti u mikro menadžment.

Ovakav pristup vođenja i upravljanja ljudskim resursima daje na važnosti svakom pojedinom zaposleniku te omogućava pošteniju i kvalitetniju kontrolu učinkovitosti svih zaposlenika.

Sljedeći korak biti će implementacija gore navedenog dokumenta kroz nove Ugovore o radu svim zaposlenicima.

Nakon kraće polemike članovi NO pohvalili su ovakav pristup Uprave u vođenju tvrtke.

Odluka:

Nadzorni odbor primio je na znanje informaciju o završetku implementacije snimanja poslovnih procesa u tvrtki te o dodjeli istih zaposlenicima u vlasništvo.

AD 9. Zahtjev za produljenje Ugovora o zakupu i pismo namjere – ŠRK Dynamic

Športsko rekreacijski klub Dynamic se obratio službenim dopisom tvrtki Opatija 21 d.o.o. i Gradu Opatiji sa zahtjevom da se njihova molba o produljenju Ugovora o zakupu analizira na sjednici N.O. tvrtke Opatija 21.

Kako je Pismo namjere priloženo uz poziv svim članovima NO, a sukladno Odluci Grada Opatije Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 07/19) koja je stupila na snagu 31.ožujka 2019. i članka 40. Statuta Grada Opatije („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 25/09, 30/09, 7/13, 3/18 i 5/18) Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost na 15. sjednici održanoj dana

22. srpnja 2019. godine utvrdila je pročišćeni tekst Odluke o davanju u zakup i kupoprodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora, gdje je u čl. 1 Općih odredba propisano da pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Opatije prilikom davanja u zakup poslovnog prostora dužne su provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupka natječaja utvrđenih u gore navedenoj Odluci, te čl. 6 Načinu dodjele i zasnivanja zakupa, koji kaže da je sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen Ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, može se na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu pod istim uvjetima kao i u postojećem Ugovoru na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina, te kako navedeni zakupnik ispunjava sve uvijete iz čl. 6 Odluke Grada Opatije direktor iznosi svoje viđenje predmeta.

S obzirom da dosadašnji dobar odnos zakupca sa zakupodavcem te na njegovo izvršavanje svih obveza iz Ugovora u za to predviđeno vrijeme, mišljenje Uprave tvrtke Opatija 21 d.o.o. je da ne postoje objektivni razlozi da se ne udovolji zahtjevu za produljenje Ugovora o zakupu.

Također, s obzirom na iskazanu namjeru da se dodatno oplemeni prostor u vlasništvu Opatije 21 d.o.o. uređenjem ženske i muške garderobe koje nakon 7 godina korištenja vape za novim ulaganjem, Uprava Društva spremna je izaći u susret zakupoprincipu, ali na način da ovo ulaganje ŠRK Dynamic obavi do isteka trenutnog Ugovora, i o vlastitom trošku.

Nakon kraće polemike članovi NO prihvatili su stav Uprave Društva, a predsjednik NO dao je na glasanje Zahtjev za produljenje Ugovora o zakupu.

Odluka:

Svi članovi NO jednoglasno prihvaćaju Zahtjev za produljenje ugovora o zakupu.

Sjednica NO završena u 19.00 sati

Zapisnik sastavio : Igor Štok, v.r.

Predsjednik NO : Vladimir Brnečić

Članovi : Vlado Vošlajer, Brigita Dovođa (odsutna), Branko Periša, član, Nevio Filčić, član