

ZAPISNIK

**s 4. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o.
održane 23. prosinca 2025. godine s početkom u 9:00 sati u sjedištu Društva, Sportska dvorana
Marino Cvetković, Stubište Lipovica 3, Opatija, Uprava Društva (I. kat)**

Nazočni članovi Nadzornog odbora:

Damir Lovreković, predsjednik
Igor Puž, zamjenik predsjednika
Adriano Uković, član
Renato Brnja, član

Odsutni:

Ivan Vidaković, član

Članovi Uprave Opatija 21 d.o.o.

Igor Štok
Mladen Sinožić

Zapisničar

Ksenija Silov

Početak sjednice: 9:00 sati

Predsjednik Nadzornog odbora Damir Lovreković pozdravlja prisutne. Ivan Vidaković nije u mogućnosti prisustvovati sjednici te je pravovremeno ispričao svoj izostanak. S obzirom da kvorum postoji, predsjednik otvara 4. sjednicu Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o. i predlaže sljedeći

DNEVNI RED

1. Potvrda zapisnika s 1. konstituirajuće sjednice Nadzornog odbora održane 8. listopada 2025. godine.
2. Usvajanje zapisnika s 2. sjednice Nadzornog odbora održane 8. listopada 2025. godine
3. Usvajanje zapisnika s izvanredne 3. sjednice Nadzornog odbora održane telefonskim putem 2. prosinca 2025. godine.
4. II. izmjene Plana poslovanja OPATIJE 21 d.o.o. za 2025. godinu.
5. Plan poslovanja OPATIJE 21 d.o.o. za 2026. godinu.
6. Informacija o stanju projekata:
 - Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta,
 - Projekt izgradnje gradskog bazena.
7. Razno.
 - 7.1. Izvještaj članova Nadzornog odbora o uvidu u dokumentaciju društva za II. i III. kvartal 2025. godine (usmeno izvješće na sjednici).

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja predloženi dnevni red.

Ad 1. Potvrda zapisnika s 1. sjednice

Nadzorni odbor jednoglasno potvrđuje zapisnik s 1. konstituirajuće sjednice Nadzornog odbora održane 8. listopada 2025. godine.

Ad 2. Usvajanje zapisnika s 2. sjednice

Predsjednik Nadzornog odbora ukazuje na suvišno dupliranje teksta u obrazloženju točke Razno predmetnog zapisnika te predlaže da se suvišna rečenica izbriše. Nadzorni odbor je suglasan s prijedlogom te jednoglasno usvaja zapisnik s 2. sjednice Nadzornog odbora održane 8. listopada 2025. godine, s navedenom korekcijom teksta.

Ad 3. Usvajanje zapisnika s 3. sjednice

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja zapisnik s izvanredne 3. sjednice Nadzornog odbora održane telefonskim putem 2. prosinca 2025. godine

Ad 4. II. izmjene Plana poslovanja

Predsjednik daje riječ članu Uprave Igoru Štoku, da obrazloži II. izmjenu Plana nabave za 2025. godinu.

Član uprave ističe da su se u 8. mj. 2025. godine mijenjali Opći uvjeti usluge parkiranja što je imalo utjecaja i na planirane prihode i rashode Društva.

II. izmjenom Plana planirani su ukupni prihodi za 2025. godinu u iznosu od 3.719.800 eura, odnosno 15% više od prethodno planiranih, a ukupni rashodi planiraju se u iznosu od 3.117.868 eura, što je 8% više od prethodno planiranih. Planirani rezultat poslovanja je dobit u iznosu od 601.932 eura. Napominje kako u Planu još nije knjiženo vrijednosno usklađenje za nenaplaćena strana potraživanja, no biti će uključeno u financijskom izvješću o poslovanju Društva za 2025. godinu. Član Uprave Mladen Sinožić nadovezuje se da također nije uključena niti naknada koju će nam Grad Opatija naplatiti za obavljanje djelatnosti sukladno ugovoru koji iznosi 12% bruto prihoda.

Predsjednik se zahvaljuje na izlaganju i otvara raspravu.

Predsjednik Lovreković primjećuje da je planirani prihod od autobusa nešto manji od plana.

Član Uprave Štok potvrđuje smanjenje prihoda i poziva člana Nadzornog odbora Renata Brnju, zaposlenog na radnom mjestu poslovođe autobusnog parkiranja, da ukratko obrazloži problematiku autobusne djelatnosti.

Renato Brnja daje kratak osvrt na trenutno stanje i probleme s kojima se djelatnici svakodnevno susreću u djelatnosti parkiranja turističkih autobusa. Naglašava da bi se uvođenjem check pointa riješila većina problema te povećao prihod, a da za to postoji gotov projekt Opatije 21.

Član Uprave Igor Štok ukazuje i na nelojalnu konkurenciju. Uvođenjem check pointa kao novog poslovnog modela upravljanja djelatnošću turističkih autobusa riješili bi dosadašnje probleme; dolazak autobusa bio bi uz prethodnu najavu te bi se plaćala naknada samo za prolazak ulicom Maršala Tita.

Za obavljanje djelatnosti turističkih autobusa do daljnjega ostaje lokacija Preluk.

Predsjednik zaključuje da je ova djelatnost važna za Društvo te upućuje da se još jednom razmotri s Gradom uvođenje check pointa.

U otvorenoj raspravi članovi Uprave daju zadovoljavajuća pojašnjenja na postavljena pitanja.

Igor Puž daje osvrt na dobivenu tablicu usporedbe prihoda od parkiranja po godinama za parkiralište Gorovo, te ističe da su prihodi zadovoljavajući. Predlaže da se razmotri ideja o uvođenju 1000 sati u zimskom periodu u garaži Gorovo. Član uprave Igor Štok smatra da je ovaj prijedlog teško provediv s više aspekata, a prvenstveno jer je garaža komercijalni objekt za koji se dobio kredit od HBOR-a temeljem studije koja upravo naglašava komercijalni aspekt eksploatacije. Isto tako od uvođenja 3. zone za stanare, veći je i broj slobodnih parkirnih mjesta na okolnim uličnim parkiralištima.

Nadalje, član Uprave Mladen Sinožić informira da raspolaže statističkim podacima vezanim za parkiralište Gorovo. Prije smo imali 70 parkirnih mjesta a sada ih imamo 224, ali etaža +1 s 42 parkirna mjesta je rezervirana samo za pretplatnike, pa je na raspolaganju 182 parkirna mjesta. Kad se gleda po broju vozila koliko ih je koristilo garažu, bez etaže +1 imamo 2,8 puta više parkirnih mjesta, a broj vozila u 8., 9., 10., 11. i 12. mjesecu je bio 3,8 a u nekim mjesecima i 4,2 puta veći. U 12. mjesecu samo u prvom tjednu smo postigli prihode iz 2023. godine. U ovom razdoblju vikendom je parkirano 40% stranih vozila, a 60% su domaći.

Član Uprave Mladen Sinožić ukazao je na povećanje troškova osoblja. Povećanje troškova odnosi se uglavnom na materijalna prava radnicima sukladno potpisanom Kolektivnom ugovoru.

Predsjednik daje osvrt na investicijske aktivnosti Društva iz redovnog poslovanja i na stavku Nabava specijalnog vozila pauk.

Član Uprave Igor Štok napominje da je Društvo popravilo pauk vozilo kojim raspolaže, no vozilo je staro preko 20 godina i prilično potrošeno. Nakon popravka vozila, u 45 dana izvršen je premještaj 160 vozila. Testirali smo i novo pauk vozilo, no u nabavu ćemo ići tek po dobivenoj suglasnosti Grada.

Daljnjih pitanja i primjedbi nema te predsjednik daje ovu točku na glasovanje.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: Daje se suglasnost na II. izmjene Plana poslovanja OPATIJE 21 d.o.o. za 2025. godinu.

Ad 5. Plan poslovanja za 2026.

Predsjednik daje riječ članu Uprave Igoru Štoku da prezentira Plan poslovanja za 2026. godinu.

Član Uprave ističe da je Plan poslovanja za 2026. godinu napravljen temeljem analize ostvarenih rezultata Društva u proteklom razdoblju, procjene poslovanja Društva do kraja 2025. godine te planiranih aktivnosti u 2026. godini. Osvrnuli smo se na sve parametre poslovanja, negdje dobivamo parkirna mjesta, a negdje gubimo, no ostajemo na dosadašnjoj razini kao i s troškovima poslovanja. Problemi s kadrovima – teško je naći ljude za rad u operativi, stoga idemo na potpunu digitalizaciju u parkirnoj djelatnosti, čime će se jednim dijelom smanjiti i troškovi poslovanja.

U 2026. godini planirana je dobit prije oporezivanja u iznosu od 720.466 eur.

Predsjednik se zahvaljuje na izlaganju i otvara raspravu. Ujedno moli pojašnjenje povećanja broja radnika u komercijali i upravljanju objektima s 10 na 16 radnika.

Član Uprave Mladen Sinožić daje pojašnjenje da se povećanje odnosi na 2 domara koja su predviđena na nogometnom igralištu te 4 zaposlenika na bazenu. Uprava Društva radi na novoj organizacijskoj shemi kojom se planira sva zatvorena parkirališta (pod rampom i garaže) prebaciti s člana uprave za investicije i upravljanje sportskim objektima na upravljanje članu uprave za djelatnost parkiranja i opće poslove društva. Ovime će se rasteretiti domare koji će biti usmjereni na održavanje sportskih objekata.

U daljnjoj raspravi na upite članova Nadzornog odbora vezano za rješenje parkinga nogometnog igrališta, prihode od zakupa nogometnog igrališta, modelu upravljanja, zadovoljavajuće odgovore i pojašnjenja daje član Uprave Sinožić.

Na upit Igora Puža kako je planirano rješenje parkinga na nogometnom stadionu član Uprave odgovora da će biti 40-tak parkirnih mjesta no još nije definirano da li će biti pod rampom ili ne i tko će upravljati parkiralištem. Adriano Uković postavlja upit vezano za prihod od zakupa nogometnog igrališta planiran u iznosu od 306.000 eura. Član Uprave Sinožić napominje da sportske objekte financira Grad, a planirani prihodi odnose se na zakup glavnog terena, pomoćnog terena i na plan prihoda od zakupa ugostiteljskog objekta, preračunato prema planiranom vremenu korištenja u 2026. godini.

Rasprava se nadalje vodila u svezi s modelom upravljanja, komercijalizacijom termina, načinom rada i slično.

Predsjednik zaključuje raspravu i daje ovu točku na glasovanje.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: Daje se suglasnost na Plan poslovanja OPATIJE 21 d.o.o. za 2026. godinu.

Ad 6. Informacija o stanju projekata

Predsjednik daje riječ članu Uprave Mladenu Sinožiću.

Član Uprave daje kratku informaciju vezano za garažu Gorovo. Na etaži -1, na pola etaže nije u funkciji automatsko paljenje i gašenje rasvjete, no kada se to otkloni biti će otklonjeni svi nedostaci. U tijeku su radovi na priključenju i stavljanju u funkciju 3 elektro punionice na +1 etaži. Potrebno je izraditi program koji će prepoznati vozila koja idu na punionicu od onih koja samo koriste parkirna mjesta. Oba koša na garaži su slomljena, nabavljeni su novi za koje se nadamo da će duže potrajati. Od strane navijačke skupine garaža je išarana, posjedujemo snimku te je Društvo podnijelo prijavu policiji.

Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta – u materijalu je priložen izvještaj voditelja projekta i glavnog nadzornog inženjera. U 11. mjesecu se dinamika radova nešto povećala i ubrzala. GP Krk je uvjeren da će do 16.4.2026. radovi biti gotovi. Aneks ugovora za radove koji nisu ugovoreni glavnim ugovorom još nije definiran. Zaključuje da bi do kraja godine trebali potpisati Aneks. Otvaranje ponuda za umjetni travnjak je 29.12.2025. Time bi do kraja godine imali sve poznate cijene i troškove, te konačni iznos investicije.

Projekt izgradnje gradskog bazena – Projektant je, u međuvremenu, dostavio preostali dio projektne dokumentacije kao i troškovnike. Obzirom da nisu bili u skladu s ugovorom tj. nisu bili spremni za dokumentaciju za javnu nabavu, održan je dodatni sastanak s gradskim službama i s projektantom, na kojem je dogovorena korekcija i dostava troškovnika sukladno ugovoru.

U Zagrebu je s HBOR-om održan sastanak te smo postupili prema danim uputama i smjernicama i do 31.10.2025. dostavili korigirani zahtjev. HBOR je obećao do 15.11.2025. dati usmenu informaciju; no do sada imamo samo informaciju da smo mi napravili sve što se od nas i tražilo, ali se naš zahtjev ne poklapa s njihovim projekcijama te su rekli da će oni unutar HBOR-a posložiti brojke prema njihovim kriterijima. Daljnjih informacija nemamo i još uvijek čekamo njihov odgovor.

Na upit člana NO (g.Uković), zašto sa sastanaka s HBOR-om nema i pisane komunikacije, član uprave Sinožić ističe da već više od 2 godine radimo s HBOR-om i da smo poslovni odnos doveli do operativne razine usmenih dogovora koji imaju važnost kao i pismeni, naravno prema potpisanim

aktima vezanim za planirani projekt. Sinožić, ujedno podsjeća da taj program omogućuje 50% bespovratnih sredstava (u našem konkretnom slučaju očekujemo iznos od 4,5 mil €), te da se isplati počekati odgovor HBOR-a.

Predsjednik se zahvaljuje na danim informacijama te zaključuje raspravu.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: Prima se na znanje informacija o stanju projekata:

- a) Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta,**
- b) Projekt izgradnje gradskog bazena.**

Ad 7. Razno

Pod točkom Razno predsjednik Lovreković podnosi izvješće o izvršenom uvidu u poslovnu dokumentaciju Društva. Uvid u II. kvartal izvršen je 22.10.2025. u vremenu od 9 do 12 sati (opravdano odsutan Adrijano Uković); uvid u III. kvartal obavljen je 20.11.2025. od 9 do 12 sati i prisustvovali su svi članovi Nadzornog odbora. Na oba uvida na postavljena pitanja dobiveni su zadovoljavajući odgovori.

Predsjednik konstatira da su iscrpljene sve točke dnevnog reda, te zaključuje 4. sjednicu Nadzornog odbora Opatije 21 d.o.o. u 10:28 sati.

Predsjednik Nadzornog odbora
Damir Lovreković