

ZAPISNIK

**s 5. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o.
održane 27. ožujka 2025. godine s početkom u 9:00 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 (djelomično)

Adriano Uković, član

Renato Brnja, član

Članovi Uprave Opatija 21 d.o.o.

Igor Štok

Mladen Sinožić

Rukovoditelj financija i upravljanja projektima

Ljubica Cesarac (za t. 5, 6 i 7)

Zapisničar

Ksenija Silov

Početak sjednice: 9:00 sati

Predsjednik Nadzornog odbora Damir Lovreković pozdravlja prisutne. Ivan Vidaković se ispričao na kašnjenju zbog poslovnih obveza, te će se naknadno priključiti sjednici.

S obzirom da kvorum postoji, predsjednik otvara 5. sjednicu Nadzornog odbora trgovačkog društva OPATIJA 21 d.o.o. i predlaže sljedeći

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika s 4. sjednice Nadzornog odbora održane 23. prosinca 2025. godine.
2. a) Izmjena cjenika usluge parkiranja u Garaži Gorovo.
b) Prijedlog izmjene cjenika zaposleničkih parkirnih karata – garaža SD Marino Cvetković
3. Izmjena cjenika korištenja Sportske dvorane Marino Cvetković.
4. Izmjena Pravilnika o radu OPATIJE 21 d.o.o. u dijelu Organizacijske sheme.
5. Model upravljanja transfernim cijenama u svezi uslužne komunalne djelatnosti.
6. Postupanje s nekretninama na lokaciji Stubište Lipovica 2, Opatija.
7. I. izmjena Plana poslovanja za 2026. godinu.
8. Izvještaj o potrebi nabave novog specijalnog vozila „pauk“.
9. Informacija o stanju projekata:
 - Projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta,
 - Projekt izgradnje gradskog bazena.

10. Razno.

- Izvještaj članova Nadzornog odbora o uvidu u dokumentaciju društva za IV. kvartal 2025. godine (usmeno izvješće na sjednici).

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja predloženi dnevni red.

Ad 1. Usvajanje zapisnika s 4. sjednice

Nadzorni odbor jednoglasno usvaja zapisnik s 4. sjednice Nadzornog odbora održane 23. prosinca 2025. godine.

Ad 2. Prijedlog izmjene cjenika parkiranja u garaži Gorovo te garaži sportske dvorane

Predsjednik daje riječ članovima Uprave da iznesu prijedlog izmjene cjenika parkiranja u garaži Gorovo. Uvodno izlaganje podnosi član Uprave Igor Štok te napominje da se ovim izmjenama predlaže zaokruživanje cijene satne parkirne karte u ljetnom razdoblju, od 1. 6. do 30. 9. s 1,80 eura na 2,00 eura. Dodatno obrazloženje iznosi član Uprave Mladen Sinožić. Na etaži 1 nalaze se tri punionice za napajanje električnih vozila koje su smještene na tri „premium parking“ parkirna mjesta, a na kojima se predlaže naplata parkiranja u iznosu od 7,00 eura po satu, u razdoblju od 1. 1. do 31. 12.

Nadalje, u garaži Sportske dvorane Marino Cvetković, predlaže se povećanje iznosa mjesečne karte za zaposlenike s 50 na 70 eura (ljetno) te s 35 na 50 eura (zima). Radi usklađivanja sa stvarnim prostornim obuhvatom zone predlaže se i proširenja prava na mjesečnu parkirnu kartu za stanare, za dodatna dva kućna broja.

U otvorenoj raspravi članovi Uprave iznose dodatne informacije i pojašnjenja te na postavljene upite daju zadovoljavajuće odgovore.

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

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: Daje se suglasnost na:

a) Prijedlog cjenika parkiranja u garaži Gorovo.

b) Prijedlog izmjene cjenika zaposleničkih parkirnih karata – garaža SD Marino Cvetković.

Ad 3. Izmjena cjenika korištenja Sportske dvorane Marino Cvetković.

Uvodno izlaganje podnosi član Uprave Mladen Sinožić te ističe kako se zbog inflacije i troškova poslovanja ovim izmjenama cjenika predlaže povećanje stavki usluga koje se odnose na komercijalne korisnike dvorane, odnosno organizatore manifestacija.

U otvorenoj raspravi nema dodatnih pitanja niti primjedbi, te se rasprava zaključuje.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: Daje se suglasnost na prijedlog izmjene cjenika korištenja Sportske dvorane Marino Cvetković.

Ad 4. Izmjena Pravilnika o radu OPATIJE 21 d.o.o. u dijelu Organizacijske sheme

Predsjednik daje uvodnu riječ članu Uprave Mladenu Sinožiću. U ime radnika Opatije 21, Upravi društva obratili su se predstavnik radnika – član Nadzornog odbora i sindikalni povjerenik sa zahtjevom povećanja osnovice plaće radnicima Društva, i to s dosadašnjih 630,90 na 800,00 eur. U svom zahtjevu naveli su kako je povećanje nužno zbog kontinuiranog rasta troškova života te visoke stope inflacije koji značajno utječu na materijalni položaj radnika.

Uprava smatra važnim povećati motivaciju te zadržati kvalificirane i iskusne radnike kao i smanjiti rizik od daljnjih odlazaka. Također Uprava ocjenjuje da povećanje osnovice na 800 eur neće ugroziti poslovanje i likvidnost Društva, niti realizaciju svih trenutnih investicija Grada Opatije, već predstavlja pošteno vrednovanje poslova koji se obavljaju u Društvu.

Iako je Uprava društva pripremila prijedlog nove reorganizacije, zbog primopredaje zatvorenih parkirališta između odjela komercijale i upravljanja objektima u odjel parkiranja, zaključak sa sastanka održanog u Gradu Opatiji 19.3.2026. godine je da će se reorganizacija odgoditi do zaprimanja nalaza o provedenoj analizi poslovanja društva Opatija 21 d.o.o.

U ovoj Organizacijskoj shemi jedina predložena promjena, uz prijedlog povećanja osnovice plaće, jest uvođenje novog radnog mjesta Tehničar održavanja nogometnog stadiona – 2 izvršitelja, radi potrebe održavanja nogometnog igrališta NK Opatija, čija se izgradnja bliži kraju.

Predsjednik Nadzornog odbora informira članove Nadzornog odbora o očitovanju Gradonačelnika koji ujedno predstavlja i Skupštinu društva Opatije 21 d.o.o. na predloženi dnevni red ove sjednice, u kojem Gradonačelnik obavještava da nema ništa protiv povećanja predložene osnovice radnicima Opatije 21 d.o.o. posebice što je Uprava navela u obrazloženju da povećanje neće ugroziti poslovanje i likvidnost Društva.

U otvorenoj raspravi Uprava je odgovorila na sve upite i dala dodatna pojašnjenja članovima Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: *Prihvaćaju se izmjene Pravilnika o radu u dijelu Organizacijske sheme društva OPATIJA 21 d.o.o. koji vrijedi od 1. travnja 2026. godine.*

Predsjednik Nadzornog odbora informira članove u skladu s prethodno navedenim očitovanjem, da se u slučaju prihvatanja povećanja osnovice radnicima Opatije 21, pod točkom Razno raspravi i pitanje primanja Uprave Društva, u skladu sa zaključenim Ugovorima o pravima i obvezama članova Uprave.

Nadzorni odbor suglasan je s ovom dopunom točke 10. dnevnog reda.

*9:40 h - sjednici se priključuje rukovoditeljica financija
i upravljanja objektima, Ljubica Cesarac*

Ad 5. Model upravljanja transfernim cijenama u svezi uslužne komunalne djelatnosti

Predsjednik daje riječ rukovoditeljici financija i upravljanja objektima Ljubici Cesarac, koja podnosi sljedeće izvješće:

Od 2025. godine Društvo plaća naknadu Gradu Opatiji za vršenje uslužne komunalne djelatnosti pružanja usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama na teritorijalnom području Grada Opatije, zbog korištenja parkirnih mjesta na površinama javne namjene.

Obzirom da se radi o odnosu između povezanih osoba, koji u znatnoj mjeri utječe na rashode Društva, nužno je sagledati potencijalnu problematiku transfernih cijena, kako bi transakcije između povezanih osoba bile u skladu s tržišnim uvjetima i poštivale načela nepristrane transakcije. U određivanju visine naknade koju bi Društvo plaćalo Gradu Opatija prijedlog je da se ona odredi temeljem elaborata, izrađenog od strane Cimera i suradnici poreznog savjetništva d.o.o. Svake godine bi se temeljem provedene benchmark analize pratila marža koju ostvaruju usporediva trgovačka društva te bi Opatija 21 plaćala onaj iznos naknade koji će osigurati da poslovanje Opatije 21 ostane na razini tržišne marže usporedivih društava. Razlika godišnjih prihoda i rashoda, uključujući trošak naknade za parkiranje, trebala bi u konačnici rezultirati dobiti, odnosno maržom, koja se ostvaruje po tržišnim principima. Dakle, svake godine određivat će se točan iznos naknade temeljem ostvarenih prihoda i rashoda, odnosno višak profita iznad profita ostvarenog u usporedivim trgovačkim društvima, alocirat će se Gradu Opatija.

Visina naknade nije fiksna, već bi ovisila o prihodima i rashodima. Mora biti tržišna i utvrđuje ju neovisno tijelo.

Predsjednik se zahvaljuje na izlaganju i otvara raspravu.

Nakon kratke rasprave Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: *Daje se suglasnost Upravi Društva na predloženi model postupanja u svezi uslužne komunalne djelatnosti te sklapanje ugovora s Gradom Opatija, koji se oslanja na dokument Model upravljanja transfernim cijenama, izrađen od strane ovlaštenog poreznog savjetnika Cimera i suradnici porezno savjetništvo d.o.o.*

Ad 6. Postupanje s nekretninama na lokaciji Stubište Lipovica 2, Opatija

Predsjednik Nadzornog odbora prenosi stav Gradonačelnika vezano za nekretnine na lokaciji Stubište Lipovica 2. Grad je predložio zaključenje ugovora vezano uz korištenje nekretnina koje u ovom trenutku nisu nužne za poslovanje Opatije 21 d.o.o. te ostaju u posjedu Grada.

Za daljnje pojašnjenje ove točke Predsjednik daje riječ rukovoditeljici financija i upravljanja objektima, koja iznosi sljedeće:

Ugovorom o prijenosu prava vlasništva Grad Opatija prenio je nekretninu na adresi Stubište Lipovica 2, s pripadajućim poslovnim zgradama u kojima poslovanje obavlja trgovačko društvo Parkovi d.o.o., kao i poslovnih zgrada u kojima djeluje Društvo „Naša djeca“ Opatija, u vlasništvo Opatiji 21, ali zgrade nisu predane i u posjed Opatiji 21 d.o.o.

Sukladno prijedlogu vlasnika, predmetne poslovne zgrade Grad Opatija će nastaviti koristiti, za potrebe obavljanja djelatnosti društva Parkovi d.o.o. i udruge Društvo „Naša djeca“ bez naknade, a na razdoblje do prestanka obavljanja njihovih djelatnosti, a najduže do okončanja izvođenja radova na izgradnji gradskog bazena. Grad Opatija se obvezuje za vrijeme korištenja predmetnih zgrada podmirivati režijske i druge troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnih zgrada od strane korisnika.

Opatija 21 d.o.o. dužna je obračunati tržišnu vrijednost naknade za korištenje predmetnih nekretnina, te obračunati i platiti porez na dodanu vrijednost i porez na dobit na takvu tržišnu vrijednost isporučene usluge. Ukupni iznos nenaplaćene naknade za korištenje nekretnina u cijelosti bi teretio troškove poslovanja Društva.

Član Uprave Mladen Sinožić napominje da smo se Gradu očitovali da prihvaćamo njihov prijedlog no da ćemo obračunati sva davanja sukladno zakonskim obvezama.

Član uprave Igor Štok napominje da je ovim postupanjem vlasnika stvoren trošak trgovačkom društvu Opatija 21 s obzirom da se predmetne nekretnine neće iznajmljivati te će time Društvo biti terećeno za taj iznos.

9:55 h - sjednici se priključuje
član Nadzornog odbora Ivan Vidaković

Predsjednik se zahvaljuje na izlaganju i otvara raspravu.

Članovi Uprave odgovorili su na postavljene upite i dali dodatna pojašnjenja.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: **Daje se suglasnost upravi Društva za postupanje sukladno mišljenju ovlaštenog poreznog savjetnika Cimera i suradnici porezno savjetništvo d.o.o. – na tržišnu vrijednost cijene zakupa nekretnina na adresi Stubište Lipovica 2, s pripadajućim poslovnim zgradama u kojima poslovanje obavlja trgovačko društvo Parkovi d.o.o., kao i poslovnih zgrada u kojima djeluje Društvo „Naša djeca“ Opatija, obračunati i platiti porez na dodanu vrijednost te porez na dobit.**

Ad 7. I. izmjena Plana poslovanja

Rukovoditeljica financija i upravljanja objektima podnosi izvješće prvih izmjena Plana poslovanja:

Na osnovu novih okolnosti, prvenstveno u pogledu troškova poslovanja, nužno je izvršiti I. izmjenu Plana poslovanja za 2026. godinu.

Ovom izmjenom Plana mijenjaju se planirani prihodi u dijelu planiranih ukupnih prihoda od najma poslovnih prostora. Planirani ukupni prihod za 2026. godinu iznosi 4.361.167 eura, što je 1% više od prethodno planiranih.

Ukupni rashodi planiraju se u iznosu od 4.106.340 eura, što je 15% više od prethodno planiranih, a odnose se na usluge održavanja, naknadu za korištenje parkirnih mjesta (ŽUC i HC), troškove osoblja, godišnji trošak amortizacije, troškove nenaplaćenog najma poslovnih prostora u vlasništvu Društva a koje koristi Grad te na nenaplaćena strana potraživanja i potraživanja za koje je pokrenut ovršni postupak.

Planirani rezultat poslovanja je dobit u iznosu od 254.826 eura.

Predsjednik se zahvaljuje na izlaganju i otvara raspravu.

U kratkoj raspravi odgovoreno je na sva postavljena pitanja.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: **Daje se suglasnost na I. izmjene Plana poslovanja OPATIJE 21 d.o.o. za 2026. godinu.**

10:02 h – sjednicu napušta Ljubica Cesarac

Ad 8. Izvještaj o potrebi nabave novog specijalnog vozila „pauk“

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu uprave Igoru Štoku da podnese izvještaj o potrebi nabave novog specijalnog vozila pauk. Član Uprave ističe da je postojeće vozilo pauk proizvedeno 2009. godine te su kvarovi učestali a troškovi održavanja veliki. Društvo je izvršilo probno testiranje novog pauk vozila. Testiranje je obuhvatilo prolazak vozila kroz najkritičnije prometnice na području grada Opatije s ciljem provjere mogućnosti nesmetanog kretanja i manevriranja u stvarnim uvjetima. Nabavkom novog vozila omogućilo bi se dizanje nepropisno parkiranih vozila na nogostupima u slučajevima kada je vozilo preblizu zida ili nogostupa, što do sada nije bilo moguće.

Predsjednik se zahvaljuje i otvara raspravu.

Zamjenik predsjednika Igor Puž iznosi stav Grada prema kojem se u ovom trenutku ne pristupa pokretanju postupka nabave novog vozila. Nakon provedene rasprave, Nadzorni odbor predlaže odgodu razmatranja ove točke za jednu od narednih sjednica.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi sljedeći

ZAKLJUČAK: *Izvještaj o potrebi nabave novog specijalnog vozila „pauk“ odgađa se za jednu od sljedećih sjednica nadzornog odbora. U međuvremenu će se ponovno provesti ispitivanje tržišta i ažurirati ponude.*

Ad 9. Informacija o stanju projekata

Predsjednik Nadzornog odbora daje riječ članu uprave Mladenu Sinožiću.

Vezano za projekt rekonstrukcije nogometnog igrališta, Nadzornom odboru je dostavljeno zadnje mjesečno izvješće glavnog nadzornog inženjera i voditelja projekta, te pregled planiranih i realiziranih troškova. S izvođačem radova sklopljen je aneks ugovora kojim je ugovoren novi rok izvođenja radova 16.5.2026. godine. Po raspisanom natječaju sklopljen je 8.1.2026. godine ugovor za radove postavljanja umjetnog travnjaka sa zajednicom ponuditelja GP KRK d.d. i MAXMAR GRUPA d.o.o.

Informacija o projektu gradski bazen – u HBOR-u je održan sastanak 3.2.2026. na kojem su dodatno pojašnjeni razlozi nemogućnosti odobrenja kredita iz programa Urbani razvojni fond (UDF). Sukladno preporuci HBOR-a održan je sastanak s konzultanticom, ugovorena je izrada studije te je ista, nakon dorade, dostavljena HBOR-u.

Nadzorni odbor jednoglasno donosi

ODLUKU: *Prima se na znanje informacija o stanju projekata:*

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

Ad 10. Razno

a) *Predsjednik Lovreković podnosi izvješće o izvršenom uvidu u poslovnu dokumentaciju Društva. Uvid za IV. kvartal obavljen je 22.01.2026. godine, pri čemu su na sva postavljena pitanja dani zadovoljavajući odgovori.*

b) *Temeljem zaključka iz točke 4. i provedene rasprave Nadzorni odbor jednoglasno donosi sljedeću*

ODLUKU: *Sukladno povećanju osnovice bruto plaće radnika Opatije 21 u dijelu Organizacijske sheme, pristupiti će se zaključenju Aneksa Ugovora o pravima i obvezama članova Uprave, na način da će se nova osnovica primijeniti i na članove Uprave.*

Predsjednik konstatira da su iscrpljene sve točke dnevnog reda, te zaključuje 5. sjednicu Nadzornog odbora Opatije 21 d.o.o. u 10:45 sati.

Predsjednik Nadzornog odbora
Damir Lovreković