

Zapisnik sa 10. sjednice Nadzornog odbora Opatija 21 d.o.o., održane, 21.12.2015.g. (srijeda) u uredu direktora u sportskoj dvorani Marino Cvetković

Prisutni: Josip Dedić, predsjednik, dr.sc. Emil Priskiće, zamjenik predsjednika, Većeslav Gržinić, član, Duško Franković, član

Odsutni: Marijana Šepić Bjelobaba, član

Ostali prisutni:

Direktor, Mladen Sinožić

Početak sjednice: 13.00 h

Dnevni red

- 1. Usvajanje zapisnika sa 7. Sjednice**
- 2. Tekuća problematika – poslovni prostori (natječaj), kadrovska problematika**
- 3. Privremeni financijski izvještaj za period 01.01.-30.09.2015.**
- 4. Prijedlog I Promjene Plana nabave za 2015. g**
- 5. Prijedlog Plana poslovanja i plana nabave za 2016.g**
- 6. Prijedlog budućih aktivnosti društva**

Sjednicu je otvorio predsjednik NO, g. Josip Dedić, pozdravivši sve prisutne i predložio dnevni red, kojeg su članovi NO jednoglasno prihvatili, te je potom prešao na

AD 1. Usvajanje zapisnika ss 7. sjednice

Pri čemu ja najprije podsjetio, da su u lipnju mjesecu održane dvije sjednice (8. i 9.) na kojima se raspravljalo isključivo o GFI za 2104.g, potom pitao članove NO da li imaju primjedbe na predloženi zapisnik, a kako primjedbi nije bilo, jednoglasno su donešeni slijedeći

Zaključci:

Prihvaća se prijedlog zapisnika sa 7. sjednice NO (dostavljen uz materijale za ovu sjednicu)

Predlaže se Skupštini društva da razmotri opciju otkupa projektne dokumentacije Garažno-poslovnog centra na tržnici

Potom je predsjednik NO prešao na

AD 2. Tekuća problematika – poslovni prostori (natječaj), kadrovska problematika

te zamolio direktora da članovima NO obrazloži najvažnije detalje vezane za prijedlog raspisivanja natječaja za zakup poslovnih prostora u sportskoj dvorani, a kojeg su članovi dobili u materijalima uz poziv za ovu sjednicu. Direktor se najprije osvrnuo na period kad se sa zakupcem fitnesa i wellnesa , nakon dužih pregovora, a zbog neizvršavanja obaveza prema zakupodavcu, raskinuo (dotadašnji) postojeći ugovor o zakupu. Nakon čega je, u travnju ove godine, istovremeno zaključen Sporazum o obročnoj otplati duga i zasnivanju založnog prava na pokretnim stvarima, kao i Sporazum o korištenju poslovnog prostora, kojeg je zakupac i dalje koristio, odnosno koristi do danas. Obzirom da je Sporazum o korištenju poslovnog prostora, privremenog karaktera, da je Opatija 21 , kao zakupodavac u obvezi raspisivanja natječaja, da su poslovni prostori koje je bivši zakupac vratio zakupodavcu, prazni od travnja , te da za pojedine (trenutno prazne) poslovne prostore postoji interes od pojedinačnih zakupaca, prijedlog je raspisivanje natječaja za 6 pojedinačnih poslovnih prostora (caffe bar, fitness centar i teretana s pratećim sadržajima, studio za masažu, kozmetički salon, frizerski salon i kancelarija). Za zakup caffe bara osim zakupca restorana, interes su iskazala još dva potencijalna zakupca, za fitness i teretanu, pored sadašnjeg korisnika (koji na dan zaključenja natječaja ne bi smio imati nepodmirenih i dospjelih dugovanja prema društvu Opatija 21, da bi ponuda bila valjana), interes i pismo namjere iskazao je i zakupac fitnesa u h. Admiral, za studio za masažu interes i pismo namjere iskazao je studio za masažu i njegu tijela „Noa“ iz Opatije uz ostavljenu otvorenu mogućnost da uzme u zakup i kozmetički salon, za frizerski salon interes i pismo namjere iskazala je bila frizerka iz Opatije, koja je u međuvremenu pronašla drugi poslovni prostor, tako da trenutno za ovaj prostor nema zainteresiranih, i za kancelariju interes i pismo namjere iskazala je arhitektica Ljerka Horvat. Predložene početne mjesečne zakupnine za svaki pojedinačni poslovni prostor utvrđene su na tržišnim principima (trenutne ponude i potražnje za poslovnim prostorima u Opatiji), a obzirom da se režijski troškovi, zbog tehničkih razloga ne mogu pojedinačno obračunavati, utvrđeni su paušalni iznosi za svaki poslovni prostor zasebno, na način da se vodilo računa i o veličini prostora, kao i o djelatnosti koja će se u tim prostorima obavljati. Paušalni iznosi za režijske troškove nisu navedeni u natječaju, već ih zainteresirani mogu dobiti u upravi društva. Nakon uvodnog obrazloženja direktora, predsjednik NO otvorio je raspravu, u kojoj su sudjelovali svi prisutni članovi, koji su se složili da su početne cijene zakupnina korektne i primjerene trenutnom stanju na tržištu, uz opasku i prijedlog da se u natječaju namjena prostora pokuša preformulirati na način da se ne ograničava samo na jednu vrstu usluge, već da se u pojedinim poslovnim prostorima navedu „uslužne djelatnosti osim ugostiteljske“.

Nakon rasprave , jednoglasno je donešen slijedeći

Zaključak:

Prihvaća se prijedlog teksta natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u sportskoj dvorani, uz opaske i prijedloge vezane za „namjenu prostora“, ovlašćuje se direktora da natječaj objavi najkasnije do kraja mjeseca prosinca.

Potom je predsjednik NO, prešao na kadrovsku problematiku, osvrnuvši se na problematiku domara Dragutina Galine, kojeg je direktor pismeno upozorio na nepoštivanje radne obveze za vrijeme radnog vremena, o čemu se raspravljalo i na 7. sjednici NO. U kraćoj raspravi koja je uslijedila i u kojoj su sudjelovali svi članovi NO, istaknuto je da se u ovom slučaju istovremeno radi i o uspješnom treneru i izborniku ženske karate reprezentacije, kojem bi Grad Opatija, trebao naći odgovarajuće radno mjesto na kojem bi vrijednosti i kvalitete (trenerske), koje Galina nesporno posjeduje, mogle još više doći do izražaja, odnosno osloboditi ga poslova i obveza (domar), u kojima nema ni približno toliko kvaliteta kao u trenerskom pozivu. S ovime u vezi, članovi NO zauzeli su i ponovili isti stav kao i na 7. Sjednici NO.

Potom je predsjednik NO uvodno izvjestio o prijedlogu direktora da se u postojećem Pravilniku o radu doda Aneks kojim bi se regulirala problematika jubilarnih nagrada, a nakon što su bivši namještenici Grada Opatije (dva domara i čistačica), od 09.01.2014. g, zaposlenici Opatija 21, tražili da im se pravo na jubilarne nagrade, kojeg su imali kod prethodnog poslodavca, prizna kod sadašnjeg poslodavca, kao i vrijednost boda kod obračuna osobnog dohotka, koji se tim zaposlenicima prije nekoliko godina smanjio za 3%, i da su ostali namještenici Grada Opatije, od 01.01.2016. g bi im se plaća povećala za 3%. U diskusiji koja je uslijedila i u kojoj se raspravljali svi prisutni članovi NO i nakon što je dodatno proanaliziran Sporazum kojeg su potpisali Grad Opatija i Opatija 21 o preuzimanju namještenika Grada Opatije u društvo Opatija 21, članovi NO jednoglasno su donijeli slijedeći:

Zaključak:

Prijedlog direktora vezan za Aneks Pravilnika o radu, kojim bi se regulirale jubilarne nagrade, se ne prihvaća, obzirom da je Sporazum kojeg su potpisali Grad Opatija i Opatija 21 o preuzimanju namještenika Grada Opatije, po ovoj tematici nedorečen, te se nalaže direktoru, da od stručnih službi Grada Opatije, koje su pisale i pripremile Sporazum, zatraži dodatno očitovanje i pojašnjenje, a konačnu odluku prepuštaju predsjedniku Skupštine, koji će odrediti da li ex namještenici Grada Opatije imaju pravo na jubilarne nagrade i povećanje vrijednosti boda za 3% kod novog poslodavca. U koliko direktor procijeni da nekog zaposlenika treba posebno nagraditi, postojeći Pravilnik o radu, pruža mu mogućnost nagrađivanja zaposlenika putem stimulacije.

U sklopu ove točke dnevnog reda, direktor je u kratko izvjestio članove NO o efektima interne preraspodjele radnih obveza u društvu (nakon odlaska voditelja sportskih objekata u mirovinu, odnosno odluke NO da se na to radno mjesto ne zapošljava novi djelatnik već da njegove obveze iz opisa radnog mjesta preuzme direktor), kao i sprovedenih komercijalnih aktivnosti, koje su prvenstveno bile usmjerene na segment parkinga i komercijalizaciju sportske dvorane. U tabelicama koje je direktor predočio,

razvidno je da su se, u promatranom periodu (prvih 11 mjeseci 2015 g u usporedbi s istim razdobljem 2014. g), prekovremeni sati s 1.596 smanjili na 421 (razlika više od 1.150 sati), da su se troškovi el.energije smanjili za 44.000 kn, troškovi bruto plaća za 68.000 kn, a da su se istovremeno, prihodi od parkinga u garaži povećali za 75 % (odnosno za 148.000 kn), na Gorovu za 70% (odnosno za 210.000 kn u razdoblju koji se može usporediti, a to je, od lipnja do kraja studenog), te da su prihodi od najma dvorane povećani za 20.000 kn.

Potom je predsjednik NO, prešao na

AD 3. Privremeni financijski izvještaj za period 01.01.-30.09.2015.

i zamolio direktora da članove NO izvjesti o najvažnijim pokazateljima. Direktor je članove NO podsjetio da privremeni financijski izvještaji nisu više obveza trgovačkih društava, ali poučeni iskustvom iz prošle godine (gubitak poslovne godine), da je dao interni nalog knjigovodstvu društva da izradi financijski izvještaj za prvih 9 mjeseci. Obzirom da nema izvješća za isti period prethodne godine, usporedbe nisu moguće, ali ono što je najbitnije u ovom privremenom financijskom izvješću, da je društvo u periodu od 01.01.-30.09.2015. ostvarilo dobit u iznosu od 1.138.068 kn, uz napomenu, da su, na ovaj financijski rezultat utjecale i pozitivne tečajne razlike u iznosu od 223.173 kn (za razliku od prethodne godine, kad su na gubitak poslovne godine utjecale i negativne tečajne razlike u iznosu od 923.000 kn), te da se već sada može zaključiti, da će društvo poslovnu 2015. godinu zasigurno završiti s dobiti. Uzimajući u obzir ove financijske pokazatelje za prvih 9 mjeseci, a u dogovoru s Gradom Opatija, društvo nije Gradu Opatiji, dostavilo zahtjev za sufinanciranjem u iznosu od 200.000 kn (koliko je bilo predviđeno i proračunom Grada Opatije i Ugovorom o sufinanciranju), vodeći računa da se ne naruši likvidnosti društva. Nakon diskusije u kojoj su sudjelovali svi članovi NO, donesen je jednoglasno.

Zaključak:

Prima se na znanje privremeni financijski izvještaj za period 01.01.-30.09.2015. g

te je predsjednik NO prešao na

AD 4. Prijedlog I Promjene Plana nabave za 2015. g

i zamolio direktora za dodatno pojašnjenje, koji je članove NO, izvjestio da je do I Promjene Plana nabave za 2015. g, došlo na sugestiju ovlaštene i licencirane predstavnice (Gordane Jenuš iz Grada Opatije) za sprovođenje natječaja javne nabave, koja za društvo Opatija sprovodi natječaje iz domene javne nabave, obzirom da u Opatija 21 nitko nema tu licencu, da se natječaj za opskrbu el.energije, objavi još u ovoj godini (a bio je planiran početkom slijedeće), kao i da se natječaj raspiše za dvije, a ne samo za jednu godinu (kao što je to bilo prošli put). I stoga je Plan nabave za 2015.g morao biti izmijenjen. Nakon kraće diskusije, jednoglasno je donesen

Zaključak:

Prihvaća se prijedlog I Promjene Plana nabave za 2015.g koji je članovima NO dostavljen u materijalima uz Poziv za sjednicu i koji sastavni dio ovog zapisnika.

Potom je predsjednik NO prešao na

AD 5. Prijedlog Plana poslovanja i plana nabave za 2016.g

I zamolio direktora da članove NO izvjesti o najvažnijim detaljima iz prijedloga Plana poslovanja i plana nabave za 2016.g. Direktor je članove NO izvjestio da je prijedlog Plana poslovanja kojeg su članovi NO dobili u materijalima uz Poziv za ovu sjednicu, izradio prije više od mjesec dana, kada je u planu bilo prvo sazivanje ove sjednice (koja je odgađana nekoliko puta), i da u tom trenutku nije znao da će Grad Opatija, u međuvremenu, angažirati vanjsku revizorsku kuću, koja će na osnovu pregleda poslovnih knjiga društva u proteklom periodu, predložiti uravnoteženje prihoda i rashoda društva s financijskog, računovodstvenog i poreznog aspekta. A obzirom da je vanjska revizorska kuća (Iris Nova) započela sa svojim aktivnostima, predložio je članovima NO da se ovaj prijedlog Plana poslovanja i plana nabave za 2016.g prihvati privremeno, sve dok se od revizorske kuće ne dobiju konkretne prijedloge i sugestije, koje bi se potom koristile za izradu novog prijedloga Plana poslovanja za 2016. g, i o kojem bi se raspravljalo na slijedećoj sjednici NO. U raspravi koja je uslijedila, članovi NO su od direktora tražili detaljnija pojašnjenja o odrađenim razgovorima i sastancima s predstavnicima revizora, te su jednoglasno donijeli

Zaključak:

Prihvaća se privremeni prijedlog Plana poslovanja i plana nabave za 2016.g koji je članovima NO dostavljen u materijalima uz Poziv za sjednicu i koji sastavni dio ovog zapisnika, te se istovremeno nalaže direktoru da izradi I Promjenu plana poslovanja za 2016. g, nakon dobivenih prijedlog i sugestija od strane revizora.

Potom je predsjednik NO prešao na

AD 6. Prijedlog budućih aktivnosti društva

te izvjestio članove društva o neformalnom i neslužbenom razgovoru s predsjednikom Skupštine društva u kojem je načelno spomenuta ideja da se društvo reorganizira na način da Opatija 21 postane razvojna agencija, odnosno gradska firma za realizaciju gradskih projekata. U raspravi, u kojoj su sudjelovali svi članovi NO, zauzet je stav da će smjernice budućih aktivnosti odrediti predsjednik Skupštine (ujedno i vlasnik) društva, a da će članovi NO, o dostavljenim smjernicama zauzeti svoj stav i dostaviti ga predsjedniku Skupštine, kao što je to bio slučaj i u nekoliko situacija u ovih proteklih nekoliko godina u kojem je sazivu ovaj NO.

Sjednica završena u 15.00 h

Zapisnik sastavio: Mladen Sinožić

Predsjednik NO:

Josip Dedić

Članovi :

dr.sc. Emil PriskiĆ

Duško Franković

Večeslav Gržinić

Marijana Šepić Bjelobaba