

ZAPISNIK

sa 31. sjednice Nadzornog odbora RIJEKA plus d.o.o održane 28. ožujka 2018. godine s početkom u 8:00 sati u uredu direktora, Školjić 15.

Prisutni članovi Nadzornog odbora: Marica Dragičević, Nenad Mušić, Jasna Liker i Danijel Frka.

Ostali prisutni: direktor Društva Željko Smojver, Senka Smiljan i Dario Krajina

Zapisničarka: Dragana Šmitran Babić

Sjednicu je otvorila Marica Dragičević, predsjednica Nadzornog odbora, te je utvrdila prisutnost svih članova NO-a. Direktor je predložio dopunu dnevnog reda, točkama 5, 6 i 7 zbog pregovora s članovima društva ANA d.o.o., rekavši kako je potrebno da se NO informira o namjeri zaključivanja kupoprodajnih ugovora za prodajna mjesta i opremu, te o zakupu poslovnih prostora i ugovorima o zakupu za tržnice Donja Vežica i Zamet. Nadopuna je jednoglasno prihvaćena, te je predsjednica NO-a predložila dnevni red kako slijedi:

1. Verifikacija zapisnika s 29. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva RIJEKA plus d.o.o. održane dana 28. prosinca 2017. godine

2. Verifikacija zapisnika s 30. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva RIJEKA plus d.o.o. održane dana 26. veljače 2018. godine

3. Davanje suglasnosti na Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup prodajnih mjesta na tržnicama.

/Izvjestitelj: Željko Smojver, direktor/

4. Davanje suglasnosti za sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine – Tržnica Zamet između ANA d.o.o. i Rijeka plus d.o.o.

/Izvjestitelj: Željko Smojver, direktor/

5. Davanje suglasnosti na sklapanje predugovora o kupoprodaji nekretnine tržnica Donja Vežica

/Izvjestitelj: Željko Smojver, direktor/

6. Informacija o namjeri zaključivanja kupoprodajnih ugovora za prodajna mjesta i opremu za obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo

/Izvjestitelj: Željko Smojver, direktor/

7. Informacija o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i ugovorima o zakupu Tržnice Donja Vežica i Tržnice Zamet

/Izvjestitelj: Željko Smojver, direktor/

8. Razno

Ad. 1. i 2. Verifikacija zapisnika s 29. sjednice Nadzornog odbora Društva održane 28. prosinca 2017. godine te zapisnika sa 30. sjednice Nadzornog odbora održane 26. veljače 2018. godine

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi slijedeću

O D L U K U broj 112

Verificira se zapisnik s 29. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva RIJEKA plus d.o.o održane 28. prosinca 2017. godine

i

O D L U K U broj 113

Verificira se zapisnik s 30. sjednice Nadzornog odbora trgovačkog društva RIJEKA plus d.o.o održane 26. veljače 2018. godine (telefonska sjednica)

Ad. 3 Po točki 3. dnevnog reda, davanje suglasnosti na Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup prodajnih mjesta na tržnicama, izvijestio je direktor Željko Smojver.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je na sjednici održanoj dana 30. ožujka 2017. godine donijelo Odluku o obavljanju komunalne djelatnosti tržnice na malo na području Grada Rijeke kojom je Rijeka plus d.o.o., povjereno obavljanje komunalne djelatnosti tržnica na malo na neodređeno vrijeme, počevši od dana 17. srpnja 2017. godine. Također, Gradsko vijeće je dana 21. prosinca 2017. godine, donijelo i novi Tržni red.

Slijedom novog Tržnog reda, dolazi i do promjene principa davanja u zakup prodajnih mjesta, što transparentnije i kvalitetnije, sukladno zakonima Republike Hrvatske, istaknuo je direktor. Transparentnost će se postići javnim natječajem, gdje će se zakupcima ponuditi petogodišnji ugovor o zakupu, kako bi se podigla kvaliteta i standard usluge, a na dobrobit potrošača.

Direktor je naglasio kako se mjesta neće moći davati u podzakup, a tražit će se iznos od tri zakupnine kao jamčevina. Na taj način želimo potaknuti bolju cijenu, i javljanje vlasnika OPG-ova. Bitno je naglasiti, rekao je direktor, kako će tzv. stari zakupnici ostati zaštićeni jer imaju pravo prvenstva u javljanju na natječaj. Također, mali zakupci moći će koristiti i zakup do 31 dan, temeljem cjenika koji će se uskoro donijeti. Direktor je istaknuo kako se provode i intenzivni razgovori s gradskim

strukturama o preuzimanju organizacije manjih sajamskih događaja. Prvi na redu bit će tradicionalni Sajam cvijeća u svibnju.

Slijedom navedenog, neophodna je suglasnost po točki 3. dnevnog reda, budući da ugovori zakupnika ističu 01.05.2018. godine.

Otvorena je rasprava.

Član NO-a Danijel Frka, tražio je pojašnjenje o zakupu od 31 dan, dok je član NO-a Nenad Mušić zatražio objašnjenje o nuđenju ugovora na pet godina.

Odgovorio je direktor Željko Smojver, rekavši kako je riječ do 31 dan sveukupno kroz kalendarsku godinu. Rukovoditelj Službe tržnica, Dario Krajina, dodao je kako će biti formirano i Povjerenstvo kako bi se spriječila bilo kakva mogućnost nepravilnosti po tom pitanju. Što se tiče pitanja člana NO-a Nenada Mušića, direktor je naglasio kako je ponuđen rok do pet godina, ali ovisno o potražnji rok može biti i kraći. Direktor je istaknuo kako je tržnica živa tvar, i na taj način se štite interesi zakupaca, jer se garantira pozicija i cijena za određeni vremenski period. Također, Rijeka plus d.o.o. je dužan donijeti i odluku o rasporedu mjesta, kao i radno vrijeme tržnica, a sve sukladno Tržnom redu.

Predsjednica NO-a Marica Dragičević, upitala je je li u novom Tržnom redu sadržano i organiziranje različitih sajмова prodajnog karaktera, koje je direktor spomenuo.

Direktor Željko Smojver, odgovorio je kako je u tom slučaju riječ o zakupu javne površine, koja je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, te nije potrebno raspisivanje javnog natječaja, budući da je i TD Rijeka plus u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Predsjednica se osvrnula i na nezadovoljstvo zakupaca.

Direktor Željko Smojver, odgovorio je kako je razumljivo otpor ljudi prema promjenama, međutim, istaknuo je kako svatko ima pravo iskazati svoje nezadovoljstvo, no zapravo je riječ o minornom broju.

Istaknuo je kako je cilj poboljšanje usluge, pa se nabavlja i rashladna komora za voće i povrće, kako bi se izbjegla skladištenja po vlastitom nahođenju zakupaca.

Predsjednica je također upitala hoće li skladištenje robe u komori biti uvjet zakupcima, na što je direktor odgovorio kako to ne može biti uvjet, ali se po prihvatljivoj cijeni može ponuditi korištenje ili najam rashladnog sustava. Nadovezao se rukovoditelj Službe tržnica Dario Krajina, rekavši kako su sadašnje jedinice za skladištenje prilagođene, ali ih je nedovoljan broj. Činjenica jest da je komora potrebna - zaključio je direktor.

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi slijedeću

O D L U K U broj 114

Daje se suglasnost na Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup prodajnih mjesta na tržnicama.

Ad.4 davanje suglasnosti za sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine – Tržnica Zamet između ANA d.o.o. i Rijeka plus d.o.o., izvijestio je direktor Željko Smojver.

Budući da je tržna djelatnost preuzeta od 17.07.2017.g., pristupilo se i pregovorima oko mogućnosti kupnje Tržnica Donja Vežica i Zamet, sa tvrtkom Ana d.o.o. Utvrđeno je naime, kako postoji interes i potreba građana za daljnjim poslovanjem tržnice na Zametu. Slijedom navedenog izrađen je i elaborat za obje tržnice, istaknuo je direktor Smojver.

Prometna vrijednost Tržnice Zamet, zemljišta, objekata i pripadajuće opreme, utvrđena je elaboratom izrađenim od strane procjeniteljice Jasminke Lilić, kojim je ista utvrđena u ukupnom iznosu od 1.376.916,07 kuna odnosno 186.069,74 eura.

Otvorena je rasprava.

Članica NO-a Jasna Liker, upitala je na koji će se način financirati kupnja, budući da je riječ o oko 7 milijuna kuna.

Direktor Željko Smojver, naglasio je kako su za kupnju Tržnice Zamet osigurana sredstva, dok će zbog sudskih sporova oko nekretnine na Donjoj Vežici kupnja morati pričekati.

Predsjednica NO-a Marica Dragičević, komentirala je kako će 10 milijuna kuna overdrafta biti potrošeno ubrzo, s čime se direktor složio.

Istaknuo je kako je do sada utrošeno u tržnice oko 8,6 milijuna kuna, što je servisirano iz redovne djelatnosti.

Istaknuto je također, kako će se za veće investicije morati ići u zaduženje, no neće se probijati magična granica.

Sve se radi temeljem plana, očekujemo da će segment tržnica rasti, ali kako bismo imati egzaktno podatke moramo pričekati pokretanje natječaja za davanje u zakup prodajnih mjesta – zaključak je direktora Smojvera.

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi slijedeću

O D L U K U broj 115

Daje se suglasnost na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine – Tržnica Zamet, između Ana d.o.o. i Rijeka plus d.o.o.

Ad. 5. davanje suglasnosti na sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnine – Tržnica Donja Vežica između ANA d.o.o. i Rijeka plus d.o.o., izvijestio je direktor Željko Smojver.

Društvo od 17. srpnja 2017. godine upravlja i Tržnicom Donja Vežica, koja je u privatnom vlasništvu, temeljem zaključenog ugovora o zakupu s društvom ANA d.o.o. te se pristupilo pregovorima oko mogućeg zaključivanja kupoprodajnog ugovora. Zbog postojanja pravne nesigurnosti, odnosno postojanja zabilježbe spora na nekretnini, Društvo nije u mogućnosti zaključiti kupoprodajni ugovor. Vrijednost kupoprodajne cijene iznosila bi 721.500,00 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, sukladno Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sudskog vještaka Jasminke Lilić br. 07-10-2017 iz listopada 2017. godine.

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi sljedeću

O D L U K U broj 116

Daje se suglasnost na sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnine - tržnica Donja Vežica

Ad.6. Informacija o namjeri zaključivanja kupoprodajnih ugovora za prodajna mjesta i opremu za obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo, izvijestio je direktor Željko Smojver

Društvo je od trgovačkog društva tržnice Rijeka d.o.o., koje je do 17.07.2017. godine obavljalo komunalnu djelatnost tržnice na malo temeljem dodijeljene koncesije, u zakup uzelo sljedeća prodajna mjesta i opremu:

Prodajna mjesta:

- Betonski stolovi s nadstrešnicom, ukupno 148 komada
- Drveni stolovi sa željeznim kavaletima, 200 komada
- Prodajni kiosci, ukupno 173 komada

Oprema:

- Rashladna komora za dnevnu pohranu svježe ribe u ribarnici
- Rashladna vitrina za prodaju gljiva
- Press kontejneri, 3 komada
- Kolica za pranje tržnica, 2 komada
- Kolica za prikupljanje smeća, 3 komada
- Vage s utezima, 70 komada
- Stroj za čišćenje na električni pogon
- Ručni viličar
- Rashladna komora za animalni otpad

U razdoblju od 17. srpnja 2017. godine do 15. ožujka 2018. godine Društvo je nabavilo vlastite prodajne kioske (ukupno 88) i drvene stolove s kavaletima (130 stolova i 200 kavaleta), te je sukladno novom planu i rasporedu prodajnih mjesta na tržnicama

utvrđeno da je za daljnje obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo potrebno manje betonskih stolova, odnosno da je umjesto zakupljenih 148 komada potrebno 128 komada betonskih stolova.

Dodatno, na zajedničkom sastanku sa Konzervatorskim odjelom, te Odjelom gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, utvrđeno je da su postojeći betonski stolovi posebnost Centralne tržnice i Tržnice Brajda, te da ih je kao takve potrebno zadržati kao prodajna mjesta.

Radi prethodno navedenoga, u odnosu na prodajna mjesta, utvrđeno je da je potrebno od vlasnika, društva Ana d.o.o., kupiti 128 komada betonskih stolova.

U odnosu na opremu utvrđeno je da je Društvu i dalje, trajno potrebna sljedeća oprema:

- Rashladna komora za dnevnu pohranu svježe ribe u ribarnici
- Rashladna vitrina za prodaju gljiva
- Press kontejneri, 3 komada
- Kolica za pranje tržnica, 2 komada
- Kolica za prikupljanje smeća, 3 komada
- Vage s utezima, 70 komada

Direktor je istaknuo kako zbog optimalnijeg organiziranja poslovnog procesa više nisu potrebni, stroj za čišćenje na električni pogon, ručni viličar ni rashladna komora za animalni otpad.

Sveukupno, vrijednosti po kojima bi se zaključivalo kupoprodajne ugovore za opremu i betonske stolove iznosi: 289.607,04 kuna što je za ukupno 125.956,15 kuna ili otprilike 30 % manje od ukupne procijenjene vrijednosti opreme.

Otvorena je rasprava.

Predsjednica NO-a Marica Dragičević, upitala je što je sa komorama za animalni otpad, te je li proveden sustav HACCP?

Odgovorio je rukovoditelj Službe tržnica Dario Krajina, rekavši kako služba posjeduje škrinje dovoljnog kapaciteta, te se sakupljanje animalnog otpada plaća paušalno. Također, Dario Krajina je naglasio kako se nada da će implementacija biti gotova do kraja godine, a sve u svrhu poboljšanja usluge i boljih uvjeta pogotovo u skladištenju ribe.

Predsjednica NO-a zatražila je, bez obzira što je riječ o informacijama, dostavu elaborata o procjenama vrijednosti za prodajna mjesta i opremu za obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo, jer se u pratećem obrascu za navedenu točku dnevnog reda, isto navodi kao prilog.

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi sljedeću

O D L U K U broj 117

Prihvaća se informacija o namjeri zaključivanja kupoprodajnih ugovora za prodajna mjesta i opremu za obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo

Ad.7. Informacija o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i ugovorima o zakupu Tržnice Donja Vežica i Tržnice Zamet, izvijestio je direktor Željko Smojver

Direktor je izvijestio Nadzorni odbor o sklopljenom kupoprodajnom ugovor za Tržnice Zamet, te o predugovoru za Tržnicu Donja Vežica. Direktor je istaknuo kako se zbog pravnog postupka koji traje, za Tržnicu Donja Vežica nije mogao sklapati ugovor u kupnji, budući da na nekretnini postoji zabilježba. Iz toga razloga napravljen je i elaborat procjene spomenute nekretnine.

Kako bi se osigurao neometani kontinuitet obavljanja djelatnosti tržnica na malo, Rijeka plus d.o.o. je od TD Tržnica Rijeka d.o.o. koje je do 17.07.2017. godine, obavljalo koncesiju komunalnu djelatnost tržnice na malo, u zakup uzelo poslovne prostore koji su i do 17.07.2017. godine korišteni za obavljanje komunalne djelatnosti tržnice na malo.

Riječ je o prostorima u Demetrovoj ulici.

1. Površina 53m² garaža/radiona
2. Površina 13m² za pranje kašeta
3. Površina 57m² za skladištenje vaga
4. Površina 24m² za garderobu radnika

Za zakup navedenih prostora ukupne površine 147m², Rijeka plus d.o.o. plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.176,00 eura

Društvo Tržnice Ana d.o.o. u međuvremenu je pripojeno društvu Ana d.o.o., je društvo Ana d.o.o. univerzalni pravni sljednik društva Tržnice Rijeka d.o.o., te je kao takav nositelj svih prava i obveza koje je ranije imalo društvo Tržnice Rijeka d.o.o.

Rijeka plus d.o.o. je u zakup uzelo i lokacije tržnica Zamet i Donja Vežica. Kako je ocijenjeno da postoji interes građana i zakupnika za daljnjim postojanjem navedenih lokacija, pristupilo se pregovorima oko mogućnosti kupoprodaje.

Istaknuto je kako za lokaciju Tržnice Zamet ne postoji prepreka za kupoprodaju, dok je nakon imovinsko-pravne provjere za Tržnicu Donja Vežica utvrđeno necjelovito vlasništvo, odnosno spomenuta tržnica nije u potpunosti u vlasništvu društva Ana d.o.o., već postoje i suvlasnici. Zbog navedenog, utvrđeno je kako je jedino svrsishodno vlasniku ponuditi zaključivanje predugovora o kupoprodaji, kojim bi se predvidjela obaveza ugovornih strana da tek nakon uređivanja imovinsko-pravnih odnosa pristupe zaključivanju ugovora o kupoprodaji.

Istaknuto je kako po predugovoru Rijeka plus d.o.o. nema nikakvu obvezu plaćanja za Tržnicu Donja Vežica, već samo za Tržnicu Zamet.

Na pitanje člana NO-a Danijela Frke, je li utvrđen rok za rješavanje problema, direktor je odgovorio negativno, budući da je riječ o složenom sudskom sporu.

Budući da je kupnja Tržnice Donja Vežica u Planu poslovanja Društva, svakako se nadamo da će pravni spor biti gotov do kraja godine, zaključio je direktor.

Obzirom da nije bilo primjedbi, Nadzorni odbor jednoglasno donosi sljedeću

O D L U K U broj 118

Prihvaća se informacija o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora i ugovorima o zakupu Tržnice Donja Vežica i Tržnice Zamet

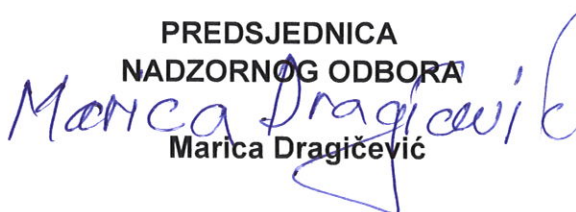
Pod točkom 8 razno, direktor je kratko izvijestio da su projekcije računa dobiti i gubitka za 2017. godinu pozitivne.

Sjednica je završena u 9:45 sati.

Zapisničar:
D.Šmitran Babić



**PREDSJEDNICA
NADZORNOG ODBORA**



Marica Dragičević