

**IZVJEŠĆE UPRAVE  
O STANJU TRGOVAČKOG DRUŠTVA  
ZA RAZDOBLJE  
1. siječnja do 22. kolovoza 2021. godine**

---

Osijek, svibanj 2022. godine

Pravni prednik trgovačkog društva TRŽNICA d.o.o. Osijek, pod nazivom „Uprava tržišta“, osnovan je 6. prosinca 1962. godine i od tada Društvo kontinuirano posluje na nekoliko lokacija u gradu i to:

- javne tržnice na malo: Gornji grad na Trgu Ljudevita Gaja 5a,  
Donji grad na Trgu bana Josipa Jelačića 14 i  
Retfala, Ulica Ljudevita Posavskog 9
- prostori za prodaju s klupa na otvorenom (izvan tržnica):  
Bosutsko naselje, Sjenjak, JUG II i Ul. kralja Petra Svačića
- Sajam automobila i rabljene robe u Ulici sv. L. B. Mandića 107b te
- upravna zgrada Društva je neposredno uz glavnu, gornjogradsku tržnicu, na Trgu Ljudevita Gaja 5

Društvo je u 100% vlasništvu jedinica lokalne samouprave i uprave – Grada Osijeka te općina Antunovac, Ernestinovo, Erdut, Semeljci, Vladislavci i Vuka, nakon što je na temelju provedenog postupka i sklopljenog ugovora o preuzimanju udjela Općina Čepin istupila iz Društva, a njen udjel u visini 7,05% preuzeo Grad Osijek, koji je time povećao svoj udio u vlasništvu na 86,45%.

Visina temeljnog kapitala, utvrđena 1998. godine u postupku preoblikovanja tadašnjeg javnog poduzeća u trgovačko društvo, iznosila je 20.018.000,00 kuna. Nakon provedene dokapitalizacije, unosom potraživanja od strane većinskog vlasnika Grada Osijeka, 2011. godine povećan je temeljni kapital Društva za ukupno 1,082.000,00 kuna te on od tada nadalje iznosi 21.100.000,00 kuna.

Zbog klasifikacije osnovne djelatnosti – organiziranja i upravljanja tržnicama na malo u Gradu Osijeku te statusa svojih osnivača, trgovačko društvo je svrstano u red komunalnih trgovačkih društava, iako u strukturi prihoda ova djelatnost sudjeluje sa svega 20%, dok glavninu prihoda donosi iznajmljivanje vlastitih nekretnina (poslovnih prostora, skladišta i hladnjača), a u tom dijelu se posluje isključivo po tržišnom principu. Stupanjem na snagu novog Zakona o komunalnom gospodarstvu, 4. kolovoza 2018. godine, djelatnost kojim se Društvo bavi i radi kojeg je osnovano, svrstano je u red uslužnih komunalnih djelatnosti koje pruža *usluge javnih tržnica na malo* te su, sukladno zakonskim odredbama, doneseni Opći uvjeti isporuka usluga na javnim tržnicama na malo u Gradu Osijeku, za koje je dobivena prethodna suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Osijeka.

Osim otprije prisutnih vanjskih čimbenika, koji iz godine u godinu utječu na uvjete poslovanja Društva, najvažniji čimbenik u protekloj poslovnoj godini je nastavak pandemije koronavirusa i epidemiološke mjere koje su se odrazile na uvjete i rezultate poslovanja, kako našeg trgovačkog društva tako i gotovo svih zakupnika i korisnika usluga tržnica.

Posebno se to odnosilo na zakupnike koji obavljaju ugostiteljsku djelatnost jer je odlukom Stožera Civilne zaštite RH bio zabranjen rad ugostiteljskim objektima u zatvorenom dijelu prostora, a vremenski uvjeti tijekom zime nisu omogućavali rad terasa te održavanje sajмова, tako da su ugostiteljske i uslužne radnje (priprema i usluživanje hrane) na svim lokacijama tržnica i kompletan Sajam automobila bili zatvoreni od 29. studenog 2020. godine do 29. svibnja 2021. godine. Grad Osijek je isplatom subvencije iz Proračuna u visini 180.000,00 kuna djelomično nadoknadio gubitak od godišnjih rezervacija i zakupnina, ali je izgubljen prihod od tržnih naknada. Također, isplatom kapitalne pomoći u visini 225.000,00 kuna, pokriven je iznos predzadnjeg anuiteta dugoročnog kredita za izgradnju parkirališta uz Vukovarsku cestu, na potezu Ulica Alojzija Stepinca – Ulica Dragutina Neumana.

Zbog navedenih okolnosti i nepredvidivosti opsega i trajanja epidemioloških mjera, Društvo je reduciralo planove za provođenje investicijskih radova i prolongiralo povlačenje odobrenih kreditnih sredstava u visini 4.000.000,00 kuna, ali je dio planiranih aktivnosti odrađen i financiran iz vlastitih prihoda, a posebno:

- projektna dokumentacija (izvedbeni elektrotehnički projekt s procjenom gradnje i troškovnikom za ponude) za izgradnju fotonaponske elektrane na krovu poslovne zgrade na tržnici Gornji grad, vrijednosti 57.500,00 kuna + PDV;
- adaptacija sanitarnih čvorova na tržnicama Gornji i Donji grad te Sajmu automobila s uređenjem kabine i zasebnog ulaza za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, ukupne vrijednosti 506.867,08 kuna

Nastavno, navodim najznačajnije poslovne događaje i aktivnosti koje su u opisanim uvjetima obilježile poslovanje Društva te utjecale na ostvarene rezultate u razdoblju od 1. siječnja do 22. kolovoza 2021. godine:

- Poduzimanje mjera za održavanje ugovornih odnosa s dugogodišnjim zakupnicima prodajnih mjesta, produljenjem važenja ugovora za razdoblje u kojem nisu smjeli obavljati djelatnost te nisu iskoristili pravo na uplaćene rezervacije ili vraćanjem dijela uplata u slučajevima kada su zakupnici izgubili interes za nastavkom poslovanja;
- Povećana pažnja u provođenju naplate potraživanja uzimajući u obzir sve poteškoće kojima su bili izloženi zakupnici tako da likvidnost poslovanja niti u jednom trenutku nije ugrožena;
- Nastavak provođenja dijela marketinških projekata iz ranijih godina, prilagođenih epidemiološkim uvjetima, dok smo od nekih, koji su od posjetitelja i izlagača veoma dobro prihvaćeni i traženi, kao „Zeleni četvrtak“ i „Modni i dječji buvljak“, morali privremeno, u prvoj polovici godine, odustati a uspjeli smo održati:
  - „Umirovljenički utorak“ s popustom od 10% za kupnju voća, povrća i cvijeća na klupama i kod poslovnih partnera uključenih u akciju (mesnica, trgovačkih radnji, ljekarne, frizerskog salona)

- Certifikaciju proizvođača poljoprivrednih proizvoda u okviru aktivnosti „S njive na stol“ radi promocije poljoprivrednih proizvoda sa zajamčenim teritorijalnim porijeklom uz dodjelu nagrade u vidu oslobođenja od godišnje rezervacije za klupu zakupniku s najduljim stažem prodaje na osječkim tržnicama
- Prezentaciju proizvoda naših zakupnika na Osječkom proljetnom sajmu te
- nakon dulje pauze, krajem lipnja i srpnja, ponovno održavanje „Modnog i dječjeg buvljaka“.

Kao važnim bih istaknuo da su sve naše poslovne i marketinške aktivnosti te naši istupi tijekom trajanja pandemije: prijedlozi prema Stožeru i Ministarstvu poljoprivrede, Udruzi hrvatskih tržnica, obavijesti zakupnicima i građanima – posjetiteljima tržnica, bile kontinuirano praćene i zabilježene od strane lokalnih i medijskih kuća na državnoj razini te putem Facebook objava kao i objava na mrežnim stranicama [www.trznicaos.hr](http://www.trznicaos.hr) i [www.osijek031.com](http://www.osijek031.com), što se pokazalo vrlo korisnim u komunikaciji Društva s građanima i korisnicima usluga, čime je zadovoljeno načelo javnosti rada Društva.

Ocjenjujem da su naprijed pobrojane mjere i aktivnosti, uz velik radni doprinos svih zaposlenika, izuzetno dobre suradnje s Nadzornim odborom i tijelima Grada Osijeka, unatoč otežanim uvjetima poslovanja, dovele do zadovoljavajućih poslovnih rezultata, održavanja nivoa usluga na očekivanoj razini, prepoznatljivosti i pristupačnosti (neposredne i on-line) tržnice građanima, kupcima i posjetiteljima.

Osijek, 16. svibnja 2022. godine

Direktor  
mr.sc. Igor Medić



**IZVJEŠĆE UPRAVE  
O STANJU TRGOVAČKOG DRUŠTVA  
ZA RAZDOBLJE  
od 23. kolovoza do 31. prosinca 2021. godine**

---

Osijek, svibanj 2022. godine

Nastavno na Izvješće člana Uprave – direktora trgovačkog društva TRŽNICA d.o.o. Osijek, gosp. Igora Medića, koji je ovu funkciju obnašao u razdoblju od 1. studenog 2017. godine do 22. kolovoza 2021. godine, kada je zatražio sporazumni raskid ugovora o radu, koji je od strane Nadzornog odbora Društva prihvaćen, moje Izvješće se odnosi na razdoblje od 23. kolovoza do kraja poslovne 2021. godine.

Navedeno stanje vlasničke strukture, visina temeljnog kapitala te djelatnosti Društva i lokacije na kojima se ona obavlja su ostale neizmijenjene u odnosu na prikaz iz Izvješća mog prednika.

U nastavku dajem prikaz poslovnih aktivnosti, okolnosti u kojima se poslovanje odvijalo te stanju i poslovnim rezultatima Društva u posljednjem kvartalu 2021. godine:

- provođenje epidemioloških mjera na način propisan od strane Civilnog stožera RH i Grada Osijeka – kontrola ulaska u radne prostorije i provjera posjedovanja odgovarajućih potvrda o cijepljenju, preboljenju odnosno testiranju na Covid-19; organiziranje i plaćanje provođenja testiranja za radnike koji nisu cijepljeni ili preboljeli Covid-19 pri dolasku na radno mjesto i vođenje odgovarajućih evidencija o tome;
- kontrola pridržavanja epidemioloških mjera u zatvorenim prostorima tržnica, isticanje obavijesti o istima, osiguranje dostatnih količina dezinfekcijskih sredstava na ulazima i provođenje pranja i dezinfekcije vanjskih tržnih prostora;
- sklapanje ugovora s trgovačkim društvom Unikom d.o.o. o prikupljanju i zbrinjavanju bio otpada na mjestima gdje on nastaje (prostori većih tržnica i sajma automobila), čime smo, uz već ranije riješeno selektiranje papira i kartona, plastične ambalaže, tekstila, elektroničkih uređaja i slično, ispunili svoju zakonsku obvezu i jedan od poslovnih ciljeva u pogledu zaštite okoliša te smanjili količine i troškove prikupljanja komunalnog odvoza putem pres kontejnera za najmanje 30%;
- oživljavanje tradicionalnog „Zelenog četvrtka“ u suradnji s udrugom OSPERA te organizacija još tri manifestacije „Modnog i dječjeg buvljaka“;
- uspostavljanje poslovno-tehničke suradnje s Centrom za razvoj ekološke proizvodnje iz Valpova s ciljem promocije, prezentacije, edukacije i prodaje poljoprivrednih proizvoda iz ekološkog i biološko dinamičkog uzgoja njihovih članova na osječkim tržnicama;
- sudjelovanje na Danima hrvatskih tržnica u Zagrebu s mogućnošću prezentacije i prodaje poljoprivrednih proizvoda naših zakupnika prodajnih mjesta;

- povećanje intenziteta komunikacije s komitentima u provođenju naplate potraživanja, uzimajući u obzir sve poteškoće kojima su bili izloženi zakupnici, tako da likvidnost poslovanja niti u jednom trenutku nije ugrožena, pogotovo u okolnostima kad je pri obnavljanju ugovora o cash pool-u smanjen iznos okvirnog kredita – dozvoljenog minusa za 500.000,00 kuna (s 2.700.000,00 na 2.200.000,00 kuna) i istovremeno otkazivanje daljnjeg korištenja kratkoročnog kredita za eventualno održavanje likvidnosti u visini 300.000,00 kuna;
- promjena sistematizacije radnih mjesta radi povećanja učinkovitosti trenutno zaposlenih radnika uz istovremeno smanjenje broja izvršitelja, nakon odlaska nekoliko radnika u mirovinu te Pravilnika o radu kako bi se stvorili preduvjeti za povećanje plaća dijelu radnika (63% od ukupnog broja zaposlenih) te isplatu troškova prehrane od 250,00 kuna mjesečno svim radnicima, budući se osnovice za isplatu plaće nisu mijenjale od 2014. godine te su se osnovne bruto plaće radnicima s najnižim koeficijentom spustile ispod iznosa zakonom određene visine minimalne plaće;
- izmjene i dopune Pravilnika o cijenama i uvjetima pružanja usluga kojima su od 1. siječnja 2022. godine povećane cijene dijela usluga na Sajmu automobila (cjelodnevni parking za posjetitelje, ulazak osobnih i teretnih vozila za prodaju) koje se nisu mijenjale od 1999. godine, a od naplata usluga na Sajmu nije moguće pokriti troškove održavanja te nužnih ulaganja na toj lokaciji. Isto tako, uvedena je mogućnost naplate usluge prikupljanja i odvoza smeća zakupnicima prodajnih mjesta i tržnih prostora na svim lokacijama a ne, kao dosada, samo zakupnicima poslovnih prostora na tržnici Gornji grad tako da će Društvo na ovaj način smanjiti svoje troškove s dosadašnjih 70% na 50% ukupnog godišnjeg iznosa od cca 300.000,00 kuna;
- obnavljanje dotrajalog voznog parka na način da se jedno osobno i teretno vozilo za potrebe odjela naplate i odjela priprema i održavanja tržnica zamijene električnim vozilima uz sufinanciranje nabave iz sredstava Fonda zaštite okoliša i energetske učinkovitost. Za osobno vozilo vrijednosti 130.000 kuna je već dobivena suglasnost i predstoji sklapanje ugovora o sudjelovanju u financiranju kupovine s 40% stvarnih troškova kupoprodaje i 50% iznosa PDV-a što će doprinijeti smanjenju troškova održavanja i servisiranja te potrošnje goriva;
- suradnja s inspekcijama i davanje podataka u vezi koordiniranog nadzora obavljanja djelatnosti trgovine na malo na tržnicama te gospodarenja otpadom, upisom i provjerom dinamike propuštanja nepokretnih rashladnih i klimatizacijskih uređaja te ostalog iz područja zaštite okoliša pri čemu nisu utvrđene nikakve nepravilnosti;
- suradnja putem održavanja radnih sastanaka, slanja informacija i ustupanje prostora za pisanje zapisnika i privremeno skladištenje oduzete robe s Državnim inspektoratom, Službom županijske sanitarne inspekcije i Službom općeg kriminaliteta MUP-a RH u vezi pojave trihineloze uslijed konzumiranja suhomesnatih proizvoda koji su

- se prodavali s klupa na tržnici Gornji grad, pri čemu je utvrđeno da prodavatelj nema ugovor o zakupu prodajnog mjesta na tržnici niti je u vrijeme inspekcijskog nadzora zatečen na tržišnom prostoru;
- sudjelovanje na sastancima s Upravnim odjelom za programe Europske unije u vezi rekonstrukcije postojeće poslovne zgrade uz dogradnju novog objekta na prostoru tržnice Gornji grad radi poboljšanja energetske učinkovitosti, proširenja sadržaja usluga i povećanja kapaciteta – novih prodajnih i skladišnih prostora čime bi se stvorili uvjeti za povećanje prihoda od obavljanja vlastite djelatnosti, održavanja atraktivnosti u odnosu na konkurenciju – sve veći broj trgovačkih lanaca i pristupačnosti kupcima – procijenjena vrijednost projekta 30 milijuna kuna;
  - otplata zadnjeg anuiteta dugoročnog kredita iz 2016. godine u visini 1.490.000,00 kuna za izgradnju novih parkirališnih mjesta za potrebe kupaca tržnice Gornji grad.

Navedene poslovne aktivnosti i planovi za narednu godinu provode se uz prethodnu suglasnost Gradonačelnika Grada Osijeka, kao predsjednika Skupštine Društva te uz podršku i izuzetno dobru suradnju s Nadzornim odborom Društva, čiji se sastav djelomično promijenio nakon isteka mandata članovima iz prethodnog saziva.

Unatoč opisanim problemima i otežanim uvjetima poslovanja, ostvareni su zacrtani poslovni planovi te pozitivni poslovni rezultati i dobit iz poslovanja kao dobra osnova za nastavak poslovanja u narednoj godini

Osijek, 17. svibnja 2022. godine

Direktorica  
Ivana Davidović, dipl.oec.

