



**KJKP, TRŽNICE-PIJACE**

71000 Sarajevo, Mula Mustafe Bašeskije 4a  
Tel:+387 33 20 53 53, / Fax:+ 387 33 20 55 49  
E-mail: [kjkptrznicesa@bih.net.ba](mailto:kjkptrznicesa@bih.net.ba)

.....  
KJKP „Tržnice-pijace“ d.o.o. Sarajevo  
Id.br: 4200683020005  
PB: 01071104  
U/I : UF/1-2630/05

# **PLAN POSLOVANJA PREDUZEĆA ZA PERIOD 2023-2025. godina**

**Sarajevo, juli 2023. godine**



## SADRŽAJ

	naslov	stranica
	<b>UVOD</b>	3
	<b>OPIS CILJEVA I STRATEGIJE PREDUZEĆA</b>	3
	Misija	3
	Vizija	3
	Temeljne vrijednosti i oslonci	4
	<b>STRATEŠKI I OPERATIVNI PLAN PREDUZEĆA</b>	4
	Strateški ciljevi Preduzeća	4
	Ključni rizici u ostvarenju strateških ciljeva	4
	Ključni operativni ciljevi Preduzeća	4
	Operativni Plan prodaje usluga po objektima Preduzeća	4
	<b>PLAN ODRŽAVANJA I POPUNJAVANJA KAPACITETA PO POSLOVNIM JEDINICAMA PREDUZEĆA</b>	4
	<b>PLAN KAPITALNIH ULAGANJA</b>	10
	<b>PLAN LJUDSKIH RESURSA</b>	11
	Organizaciona struktura	11
	<b>FINANSIJSKI PLAN</b>	11
	Poslovni prihodi	12
	Poslovni rashodi	13
	Poslovni rezultat	15
	<b>ZAKLJUČCI I RIZICI OSTVARENJA PLANA POSLOVANJA</b>	15
	<b>OPĆE ODREDBE</b>	16



## **UVOD**

Ovaj Plan je sačinjen u skladu sa odredbama člana 22. Zakona o javnim preduzećima (“Službene novine Federacije BiH”, broj 8/05 ), te člana 74. Statuta Preduzeća, kojim je propisana obaveza izrade trogodišnjeg plana poslovanja, koji odobrava Skupština preduzeća.

Imajući u vidu uslove privređivanja u okruženju, manifestovane kroz ukupna ekonomska kretanja i položaj komunalne privrede u Kantonu, te procjenu poslovanja preduzeća uređenog Zakonom o komunalnim djelatnostima (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 31/04) i Zakonom o javnim preduzećima Federacije Bosne i Hercegovine (“Službene novine Federacije BiH”, broj:8/05) predviđaju se pozitivna kretanja u poslovanju za naredne tri godine koja se ogledaju u slijedećem :

- Osigurati potpuno zadovoljstvo i povjerenje kupaca i korisnika usluga Preduzeća,
- Održavati i stalno proširivati svoju prisutnost na tržištu,
- Ostvarivati planirane zadatke,
- Prihvatati i uvoditi promjene u vlastitom radu i okruženju,
- Pratiti razvoj konkurencije i prilagođavati se uslovima tržišta,
- Ulagati u obnovu poslovnih prostora sa ciljem održavanja konkurentnosti,

Pored poslovanja u povoljnijim ekonomskim uslovima, planira se kvalitetno snabdijevanje svih građana na području Kantona Sarajevo, uz uvažavanje specifičnih potreba stanovnika na pojedinim područjima.

Svi finansijski pokazatelji navedeni u Planu izračunati su na bazi aktuelnih cijena koje su na tržištu u momentu izrade ovog Plana, te će njihova eventualna promjena zahtijevati revidiranje Plana poslovanja.

Naravno, Uprava Preduzeća je svjesna i rizika uticaja svjetskih događaja kao što je rat u Ukrajini zbog čega se mogu desiti i eventualno prelijevanje problema i u države regiona.

## **OPIS CILJEVA I STRATEGIJE PREDUZEĆA**

### **Misija**

Težište aktivnosti je na kvalitetnom snabdijevanju svih građana na području grada - Kantona Sarajevo uz uvažavanje specifičnih potreba stanovništva na pojedinim područjima.

### **Vizija**

Biti uspješno Preduzeće u okruženju sa pozicijom vodećeg u djelatnosti koju obavlja. Zadržati stečeni ugled i postojeće objekte sa planom otvaranja novih. Preduzeće je pokrenulo određene aktivnosti na izgradnji modernog tržnog centra sa stambenim jedinicama čime bi se povećala konkurentnost i poboljšao imidž našeg Preduzeća.

“ Tržnice - pijace ” d.o.o. Sarajevo je Kantonalno javno komunalno preduzeće koje pored osnovne djelatnosti “ iznajmljivanje vlastitih nekretnina ” obavlja i djelatnost pružanja tržno - pijačnih usluga i to: izdavanje tezgi za prodaju voća i povrća, izdavanje i održavanje rashladne opreme i vaga, održavanje i čišćenje pijačnih prostora, skupljanje i odvoz smeća.

Ukupan prihod ostvaruje poslovanjem na jedanaest centara - objekata Preduzeća:



Općina	Naziv pijace-tržnice
Stari Grad	Telali
Stari Grad	Gajev Trg
Centar	Gradska tržnica
Centar	Koševo-Ciglane
Novo Sarajevo	Grbavica
Novo Sarajevo	Hrasno
Novi Grad	Kvadrant
Novi Grad	Alipašino polje
Novi Grad	Dobrinja
Ilidža	Ilidža
Vogošća	Vogošća
UKUPNO	11 objekata i
Ilidža	Stup-zemljište (zelena površina - neizgrađen objekat )

### **Temeljne vrijednosti i oslonci**

Temeljne vrijednosti i oslonci “ Tržnica - pijaca “ u realizaciji misije i dostizanju vizije su:

- Kontinuiran, kontrolisan rast i razvoj vlastitih sposobnosti,
- Tradicija i navika kupaca orjentisanih prema određenim objektima preduzeća,
- Izuzetno atraktivne lokacije poslovnih jedinica u KS
- Povjerenje i podrška Kantona Sarajevo kao osnivača Preduzeća.

### **STRATEŠKI I OPERATIVNI PLAN PREDUZEĆA**

#### **Strateški ciljevi Preduzeća u naredne tri godine su:**

- Osigurati zadovoljstvo i povjerenje korisnika usluga i kupaca,
- Održavati i stalno proširivati svoju prisutnost na tržištu,
- Ostvarivati planirane zadatke,
- Prihvatati i uvoditi promjene u vlastitom radu i okruženju,
- Poboljšati unutrašnju uređenost i funkcionalnost,
- Pratiti razvoj konkurencije i prilagođavati se uslovima tržišta,
- Pokrenuti aktivnosti oko uređenja modernog tržno-pijačnog centra Stup,
- Certificirati sistem kvaliteta prema standardu ISO
- Nastaviti aktivnosti oko izgradnje tržnog centra u Vogošći.,
- Provesti projekte koji se finansiraju iz Budžeta Vlade KS.

#### **Ključni rizici u ostvarenju strateških ciljeva Preduzeća**

- Nelojalna i nelegalna konkurencija
  - a) divlja prodaja koja je proizvod ne funkcionisanja državnih institucija raznih nivoa,
  - b) tržni centri koji preuzimaju primat nad tržištem tržnica-pijaca
- Ishod tužbenog zahtjeva o utvrđivanju prava vlasništva na dionice Preduzeća,
- Oduzimanje određenih lokacija kao što je npr. PJ Kvadrant
- Cjenovnik usluga (utvrditi ekonomske cijene),
- Rizik masovnijeg odustajanja zakupaca zbog posljedica ekonomske krize,



### Ključni operativni ciljevi Preduzeća

- Nastaviti uređenje i proširenje kapaciteta prema zahtjevima zakupaca,
- Postići maksimalnu iskorištenost postojećih raspoloživih kapaciteta,
- Staviti u funkciju lokalitet Stup uz podršku Kantona Sarajevo,
- Izvršiti naplatu realizovanih usluga,
- Realizovati projekte koji se finansiraju iz sredstava Preduzeća.

### Operativni Plan prodaje usluga po objektima Preduzeća

Operativni Plan prodaje usluga po objektima Preduzeća zasnovan je na iskustvu, marketiškom planu i predviđanjima budućih ekonomskih uslova.

Postići maksimalnu iskorištenost raspoloživih kapaciteta jedan je od osnovnih operativnih zadataka Preduzeća koji je postavljen za ovaj period.

### PLAN ODRŽAVANJA I POPUNJAVANJA KAPACITETA PO POSLOVNIM JEDINICAMA PREDUZEĆA

Preduzeće KJKP “Tržnice-pijace” d.o.o. Sarajevo u vlasništvu posjeduje raznu opremu za iznajmljivanje kao što su tezge na otvorenim/zelenim pijacama, rashladne vitrine, poslovni prostori i drugo. Kao takvim, posao službe održavanja jeste da odgovore na problematiku koja se javlja u svakodnevnom poslovanju, isključivo kod dotrajale opreme. Plan održavanja postrojenja a koja su u vlasništvu preduzeća se usmjerava na prioritetnu opremu koja zahtjeva posebnu pažnju obzirom na dotrajalost navedene opreme.

U mnogome će zavisi i plan popunjavanja već postojećih kapaciteta nad opremom i poslovnim prostorima Preduzeća, tj njihovom funkcionalnošću. U tabeli ispod, prikazano je stanje sa krajem 2022.godine a iz koje se može vidjeti solidna popunjenost kapaciteta, te povećanje kapaciteta na pozicijama parkinga i poslovnih prostora.

Kao mogućnost daljnog proširenja, razmatra se više opcija, te kao najprofitabilnija bi bila uspostava dogovora sa vlasnicima zemljišta pored pijace Ciglane a kojim ne upravlja već godinama niti jedno preduzeće a predstavlja ruglo u Centru grada. Obzirom na veličinu površine pomenutog prostora, preduzeće bi značajan novac inkasiralo ukoliko bi preuzelo upravljanje nad istim. Također, potencijal predstavlja i mogućnost pregovora sa Općinom Centar u svrhu preuzimanja upravljanja pijacom Sirano, a gdje trenutno Općina obavlja tu djelatnost.

#### Ukupni kapaciteti

Red. broj	Vrsta prostora	Ukupno	Popunjeno	Popunjenost
1	Tezge/stolovi	390	271	69,4 %
2	kiosci/zatvorene tezge	341	261	76,5 %
3	Poslovni prostori	306	283	92,4 %
4	Rashladne vitrine	75	43	57,3 %
5	Magacin	34	21	61,76 %
6	Parking mjesta	33	22	66,6 %
7	Garaža	8	7	87,5 %
8	Parking	2	2	100 %
<b>Ukupni kapaciteti</b>		<b>1189</b>	<b>910</b>	
<b>Prosječna popunjenost</b>				<b>76,43 %</b>



### Tržnica/Pijaca Telali

Tržnica-pijaca Telali smještena je na području općine Stari grad. Objekat je privremenog karaktera i dodjeljen je Preduzeću kao zamjenska lokacija za pijacu “Vijećnica”. Kako je osnovni uslov za rad jedne pijace navika kupaca koji gravitiraju na tom području, to se i odrazilo na rad i posjećenost ove pijace. Kako bi ponuda kupcima bila kompletna, zadržan je jedan dio tržnice za prodaju mliječnih i mesnih prerađevina. U otvorenom dijelu prostora koji je namjenjen za poslovne prostore, također je izvršena preraspodjela pa je zadržan dio za pijacu voća i povrća, tekstila i drugih roba, a veći dio dodjeljen je korisniku koji vrši uslugu parkiranja. Dio javne površine na kojoj su se naplaćivale usluge parking prostora je Općina Stari Grad izuzela za svoje potrebe, tj. izdala u zakup drugom preduzeću. Na ovoj poslovnoj jedinici su izvršena investiciona ulaganja u objektu supermarketa čime smo dobili moderan poslovni prostor. Planirano je asfaltiranje neophodnih površina a koje mogu otežati rad, renoviranje dijela toaleta i magacina kojeg koriste korisnici usluga, a koji su vremenom dotrajali. Uvođenjem dodatne tehničke zaštite bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci.

Površina zemljišta Tržnica 169,5m<sup>2</sup>, otvoreni dio pijace sa boxovima i parkingom 1.424,5m<sup>2</sup>. Ukupna površina zemljišta sa kojim trenutno raspolaže KJKP „Tržnice - Pijace“ po geodetskoj podlozi je 1.594m<sup>2</sup>.

### Zelena pijaca Markale

Pijaca za prodaju voća i povrća nalazi se u samom centru grada u neposrednoj blizine gradske tržnice Markale. Pijaca je uređena, natkrivena, izgrađeni novi drveni stolovi sa magacinskim prostorom, tako da su stvoreni bolji uslovi za obavljanje djelatnosti zakupaca pijačnih tezgi. Otvorena pijaca je takođe specifična po faktorima koji utječu na popunjenost kapaciteta kao što su: vremenski uslovi, ponuda robe i dr. Formiran je drugi dio pijace „Dženetića čikma“ u saradnji sa općinom Stari Grad ugovornim odnosom bez plaćanja korištenja javne površine. Na navedenom prostoru postavljeno je 12 zatvorenih tezgi-kioska za prodaju tekstilne robe, 3 drvena kioska i 110 tezgi za prodaju voća i povrća. Na taj način uklonjeni su nelegalni prodavači i preduzeće je stvorilo uslove za povećanje prihoda. Na ovoj poslovnoj jedinici planirana je zamjena dijela rasvjete zbog dotrajalosti pojedinih reflektora i njihove velike potrošnje električne energije koji bi se zamjenili novim reflektorima LED generacija. Navedena ulaganja će poboljšati tehničke uslove čime ćemo pomoći našim korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti sačuvati postojeće zakupce te eventualno dobiti i nove.

Na ovoj poslovnoj jedinici su u toku pregovori sa vlasnikom ribarnice koja se nalazi na površini koja je harmonizacijom pripala KJKP „Tržnice pijace“ d.o.o. Sarajevo, čime bi ostvarili novi prihod na pijaci.

Površina zemljišta- Ukupna površina zemljišta platoa zelene pijace „Markale“ po geodetskoj podlozi je 939,5m<sup>2</sup>

### Gradska tržnica

Objekat gradske Tržnice po svojoj specifičnosti, kao spomenik kulture, zahtijeva poseban pristup kod planiranja operativnih zadataka. Zgrada gradske Tržnice se nalazi na listi nacionalnih spomenika države Bosne i Hercegovine. Planirani prihod temelji se na pristupu naplate zakupa poslovnih prostora unutar Gradske tržnice, zakupa usluga rashladnih vitrina za prodaju suhog mesa, mliječnih proizvoda i jaja te drugih prehrambenih proizvoda, te i magacinskih prostora. Fakturisanje se vrši mjesečno po principu puno-prazno.

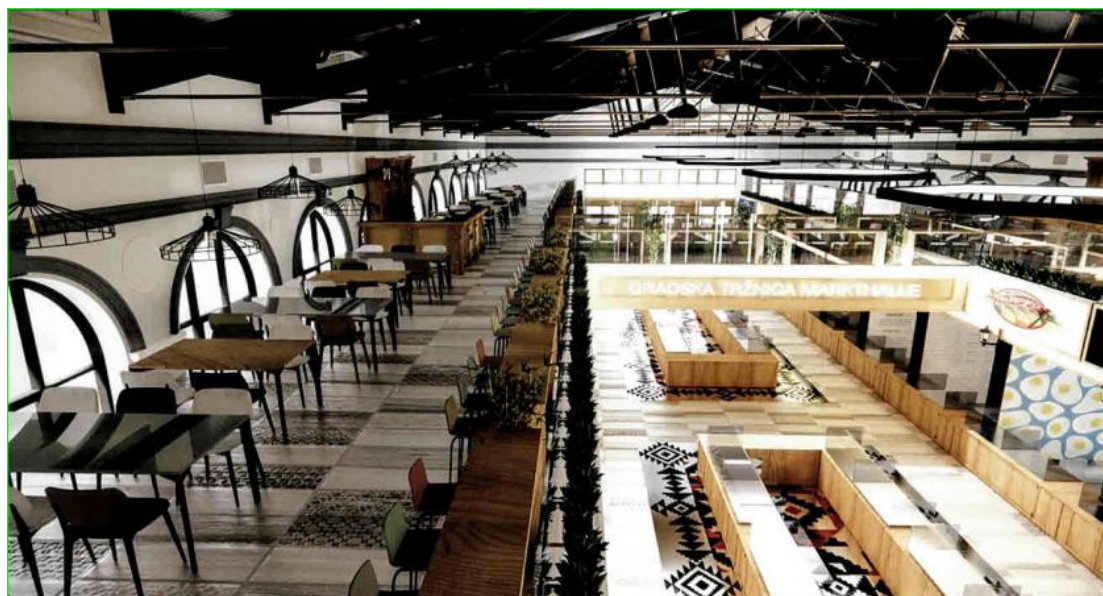
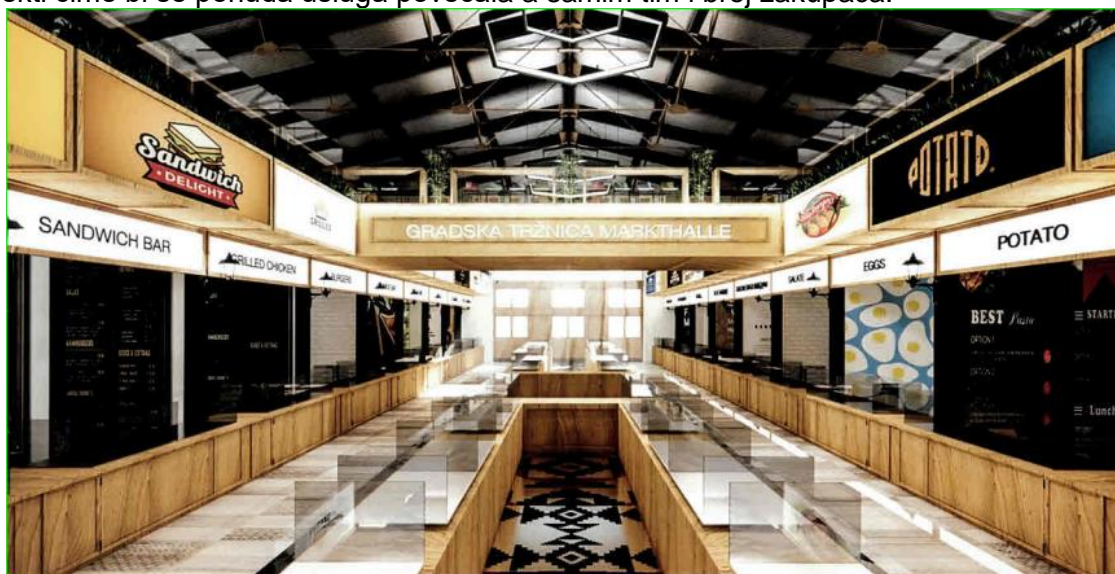
U podrumskim prostorijama navedenog prostora se nalazi veći broj prostorija koje je potrebno adaptirati, a ujedno bi se kao takvi mogli izdavati u zakup za magacinske prostorije čime bi se ostvarila novi prihod.





Nabavkom nove rashladne opreme bi spriječili velike troškove održavanja na nekoliko dotrajalih rashladnih uređaja koji svakodnevno zahtjevaju servisne intervencije. Navedena ulaganja će poboljšati tehničke uslove čime ćemo pomoći korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti sačuvati postojeće zakupce te eventualno pridobiti nove zakupce.

U toku je izrada idejnog rješenja čime bi se unutrašnji dio objekta dogradio montažno demontažnim postoljima te bi se napravila nova platforma na kojoj bi se otvorili ugostiteljski objekti čime bi se ponuda usluga povećala a samim tim i broj zakupaca.



Površina  
zemljišta-

Ukupna površina zemljišta Gradske tržnice "Markale" po geodetskoj  
podlozi je 990,00m<sup>2</sup>.



### Tržnica/Pijaca Ciglane

Prema strateškim ciljevima za period 2023-2025, Preduzeće planira nastaviti aktivnosti povećanja iskorištenosti kapaciteta na objektu Ciglane. Stvoreni su uslovi za iskorištenost kapaciteta u iznosu od 85%. U navedenom periodu očekuje se i manje proširenje kapaciteta u dijelu pijace prema Alipašinoj ulici a nad kojim Preduzeće ne upravlja.

Na ovoj poslovnoj jedinici planirano je asfaltiranje dijela pijace u kojem se nalaze stolovi za prodaju voća i povrća, tkz. Zelena pijaca, a čija podloga je vremenom istrošena te zahtjeva potpunu ili djelimičnu adaptaciju. Planirana je i izgradnja krova od željezne konstrukcije koji bi bio pokriven limom, te bi značajno pomogli zakupcima da obavljaju svoju trgovinu i u kišnim vremenskim uslovima što je trenutno otežano. Uvođenjem dodatne tehničke zaštite bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci a čime bi se naročito pridonijelo mogućim novim zakupcima, kao i poboljšali osjećaj bezbjedne kupovine kod građana. Trenutno na poslovima fizičke zaštite je zaposlen značajan broj uposlenika, te ovom investicijom bi iste mogli raspodijeliti na druga radna mjesta, te time u mnogome umanjili troškove Preduzeća na ovoj poziciji. Planirana je i nabavka novog press kontejnera koji će smanjiti troškove odvoza smeća. Trenutno se koristi press kontejner od KJKP „RAD“ koji je dotrajao, a sa kojim je u više navrata tokom godine bilo velikih tehničkih poteškoća u radu, a što je rezultiralo povećanje troškova odvoza smeća.

Preduzeće u narednom periodu planira adaptaciju većeg broja poslovnih prostora čime bi se popravila konkurentnost na tržištu te povećala mogućnost pronalaženja novih zakupaca.

Površina zemljišta                      Ukupna površina zemljišta sa kojim trenutno raspolaže KJKP „Tržnice - Pijace“ 12.281m<sup>2</sup>.

### Tržnica pijaca Hrasno

Objekat Hrasno u svom sastavu ima otvorenu pijacu za prodaju voća i povrća, tekstila i zatvorenu tržnicu u čijem sastavu je mesnica i prostor za ugostiteljsku namjenu. Na ovoj poslovnoj jedinici uspostavljen je novi parking čime će se znatno popraviti prihod te će uljepšati ovaj dio naselja Hrasno.

U proteklom periodu preduzeće je uložilo mnogo napora za proširenje kapaciteta a što je rezultiralo potpisom ugovora novih korisnika i novih kapaciteta za izdavanje. Zbog dotrajalosti krovne konstrukcije, planirano je cjelokupno ili djelimično renoviranje.

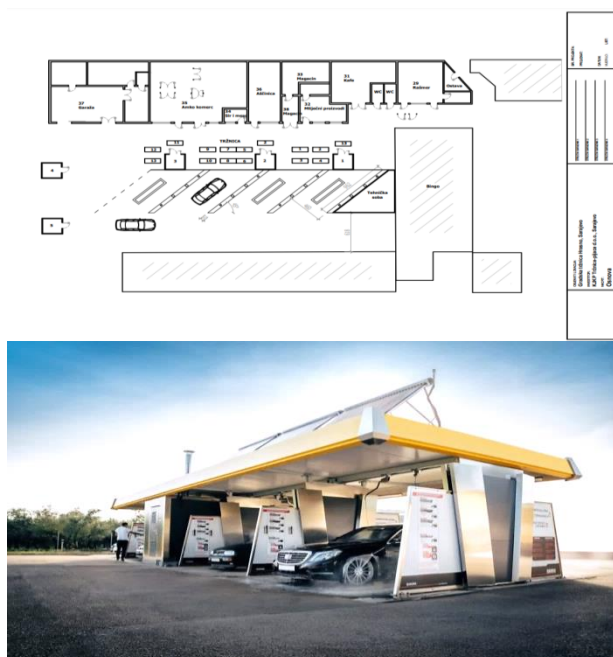
Preduzeće i dalje vrši aktivnosti na nerješanim imovinsko pravnim odnosima na ovoj lokaciji što bi u konačnici moglo dovesti do povećanja prihoda na ovoj PJ.

Uvođenjem dodatne tehničke zaštite bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci.

Navedena ulaganja će poboljšati tehničke uslove čime će se pomoći korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti održati postojeće zakupce te eventualno dobiti i nove.

U skladu sa Regulacionim planom potrebno je izraditi Idejno rješenje za lokalitet Pijace „Hrasno“, u kojem treba planirati izgradnju tržnog centra P+2 sa podzemnim garažama i natkrivenom zelenom pijacom čime bi Preduzeće ostvarilo daleko veće prihode od obavljanje svoje djelatnosti te eventualno prodajom stambenih jedinica.





Istim Regilacionim planom nije predviđena gradnja unutrašnjeg dijela parcele, te shodno tome Uprava planira uspostaviti samouslužne autopraonice a za koje je izgrađen Idejni projekat te je pretpostavka da će se polovinom 2024. Godine ishodovati sve potrebne dozvole i pokrenuo novi poslovni poduhvat koji prema procjenama preduzeću može donijeti znatno velik prihod od cca 150,000.00 KM na godišnjem nivou.

Površina zemljišta Tržnica 669,00m<sup>2</sup>, otvoreni dio pijace – 2063,00m<sup>2</sup>. Ukupna površina zemljišta sa kojim raspolaže KJKP „Tržnice - Pijace“ 2732,00m<sup>2</sup>.

### Tržnica pijaca Grbavica

Planirano je uvođenje dodatne tehničke zaštite čime bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci. U proteklom periodu Preduzeće je ušlo u posjed novog poslovnog prostora za kojeg je pronađen zakupac i povećan prihod. Potrebno je zamjeniti nekoliko dotrajalih rashladnih uređaja čime bi spriječili velike troškove održavanja, i pružili zakupcima bolji ambijent za poslovanje.

Uprava Preduzeća je pokrenula određene nabavke kako bi se adaptirao unutrašnji dio Tržnici čime bi trenutni ali i budući zakupci bili zadovoljniji.

Površina zemljišta- Tržnica 962,00m<sup>2</sup>, otvoreni dio i zelena pijaca 1.703m<sup>2</sup>, Poslovni prostor 43m<sup>2</sup>. Ukupna površina zemljišta sa kojim raspolaže KJKP „Tržnice - Pijace“ 2.708,00m<sup>2</sup>.

### Pijaca Kvadrant

Objekat Kvadrant smješten je na području Općine Novi grad. Specifičnost ove pijace je što kapacitet uglavnom čine zatvorene tezge-kiosci. Ulaganjem u nabavku ovih kioska stvorena je mogućnost izdavanja i naplate tokom cijele godine.

Na ovoj poslovnoj jedinici je evidentan problem sa Urbanističkim Planom Općine novi Grad koji nije predvidio pijacu te se moraju povesti hitne procedure za eventualnu dopunu Plana sa pijacom jer prijeti opasnost da Općina uskrati daljnu dozvolu za rad.



Drugi problem je upisivanja novog vlasnika u zemljišne knjige i dostavljenog zahtjeva za iseljenje sa ove PJ. Uprava Preduzeća je odmah pokrenula određene aktivnosti po osnovu novih saznanja o mnogobrojnim nepravilnostima pri upisu vlasništva te pokrenulo i tužbene zahtjeve protiv određenih lica.

Zbog neizvjesnosti imovinsko pravnih odnosa na ovoj poslovnoj jedinici, planirana su manja ulaganja čime će se pomoći korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti sačuvati postojeće zakupce te eventualno dobiti i nove.

Plan Uprave je svakako da se nađe novo trajno rješenje za ovu poslovnu jedinicu te su u toku pregovori za par lokacija a koje bi bile adekvatna zamjena.

Površina zemljišta      Ukupna površina zemljišta sa kojim trenutno raspolaže KJKP „Trznice - Pijace“ 1.946m<sup>2</sup>.

#### Trznica i pijaca Alipašino polje

Trznicu i pijacu Alipašino polje karakterišu izgrađeni poslovni prostori od strane drugih lica a koji su u blizini prostora u vlasništvu Preduzeća što onemogućava značajnija ulaganja u rekonstrukciju poslovnih prostora. U proteklom periodu na ovoj pijaci je urađena kompletna adaptacija poslovnog prostora od 300m<sup>2</sup> što je doprinjelo značajnom unaprijeđenju poslovnih uslova na ovoj pijaci. Nažalost i ovdje je evidentan problem problemi nelegalne prodaje i nelojalne konkurencije u vidu prodavača koji prodaju ispred zakupaca Preduzeća.

Na poslovnoj jedinici Alipašino polje prioritet ulaganja je rekonstrukcija starog krova iznad prostora od kojeg najviše prihoduje ova poslovna jedinica. Pored ovih radova potrebno je promjeniti i portal sa ulaznim vratima koji je u lošem stanju. Uvođenjem dodatne tehničke zaštite bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci.

Navedena ulaganja će poboljšati tehničke uslove čime će se pomoći korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti sačuvati postojeće zakupce te eventualno dobiti i nove.

Površina zemljišta      Trznica – 954,00m<sup>2</sup>, otvorena pijaca – 463,00m<sup>2</sup>. Ukupna površina zemljišta kojim raspolaže KJKP "Trznice - Pijace" 1417,00m<sup>2</sup>

#### Pijaca Dobrinja

Većina površine na pijaci Dobrinja je radi iskorištenosti kapaciteta izdata jednom korisniku sa namjenom tržnog centra a pored kojeg se nalaze dva zatvorena kioska i jedan kiosk koji nije u vlasništvu ali se naplaćuje zakup javne površine.

Na navedenoj lokaciji Uprava Preduzeća je napravila Idejno rješenje za izgradnju novog poslovno-stambenog objekta čime bi se ostvarili veći prihodi od prodaje usluga ali i same prodaje stanova u slučaju samostalnog izvođenja projekta.

Površina zemljišta      Trznica – 342,00 m<sup>2</sup>, otvorena pijaca – 894,00m<sup>2</sup>. Ukupna kvadratura zemljišta sa kojim raspolaže KJKP „Trznice - Pijace" 1.236m<sup>2</sup>

#### Trznica i pijaca Vogošća

Planirana adaptacija objekata, a nakon koje bi se poboljšao imidž ove pijace koja se nalazi na najatraktivnijem dijelu Vogošće a koji je nažalost trenutno u jako lošem stanju. Fokus poslovanja i ulaganja je na ovoj poslovnoj jedinici kojoj su potrebna najveća ulaganja, kako u objekat trznice, tako i kroz ostatak infrastrukture koja je u vlasništvu Preduzeća. Uvođenjem dodatne tehničke zaštite bi se popravila sigurnosna situacija na pijaci.

S obzirom da se PJ „Vogošća“ nalazi u centralnom dijelu Vogošće, i da je lokacija dobro povezana sa postojećim saobraćajnicama, dok su svi objekti priključeni na sve potrebne infrastrukturne mreže, predviđena je izgradnja novog objekta koji bi imao modernu pijacu, poslovne prostore, stambene jedinice i garaže. Preduzeće je angažovalo preduzeće za



izradu Idejnog rješenja i već je pokrenuta izmjena Regulacionog plana u koordinaciji sa Općinom Vogošća koji su u potpunosti saglasni i daju punu podršku ovom projektu.

Površina zemljišta Tržnica 315,00m<sup>2</sup>, zanatski centar 352,00m<sup>2</sup>, zelena pijaca 1.302,00m<sup>2</sup>, plato ispred tržnice 671,00m<sup>2</sup>, putna komunikacija 1169,00m<sup>2</sup>. Ukupna kvadratura zemljišta sa kojim raspolaže KJKP „Tržnice - Pijace“ 3.809,0m<sup>2</sup>.



### Tržnica i pijaca Ilidža

PJ Ilidža je pijaca koja ima blagi pad prihoda jer je odmah uz pijacu otvoren moderni Tržni centar u koji polako prelaze zakupci Preduzeća zbog daleko boljih uslova koji tamo imaju. Na ovoj poslovnoj jedinici potrebno je napraviti dio krova koji je zapušten i trenutno je napravljen od improviziranog materijala koji daje ružnu sliku ovoj pijaci. Ujedno bi se radilo i dodatno osvjtljenje pijace jer su pojedini dijelovi loše osvjtljenji posebno u poslijepodnevnom periodu kad se pijaca „zamračiti“ i prije mraka. Navedena ulaganja će poboljšati tehničke uslove čime će se pomoći korisnicima usluga da imaju bolje uvjete za rad a samim tim uspjeti sačuvati postojeće zakupce te eventualno dobiti i nove.

Površina zemljišta Tržnica – cca 308,00m<sup>2</sup>, otvorena pijaca – cca 2250m<sup>2</sup>. Ukupna površina zemljišta sa kojim raspolaže KJKP “Tržnice – Pijace“ 2558,00m<sup>2</sup>.

### Zemljište na Stupu

Poslovna jedinica „Stup“ se nalazi na adresi Pijačna bb i može se koristiti za različite namjene (auto pijaca, parkiranje teretnih vozila, autobusa i automobila; skladišni prostor na otvorenom, razne sportske djelatnosti i druge djelatnosti...). Prostor se nalazi u privrednoj zoni sa prilazom iz dva pravca.

Status zemljišta: U zemljišnim knjigama upisano pravo raspolaganja (vlasništva) na zemljište označenom kao kč. 61 od 6.210m<sup>2</sup>, 60/1 od 5.185 m<sup>2</sup>, 62 / 10 od 2.800 m<sup>2</sup> i 62 / 14 od 1.370 m<sup>2</sup>, sve KO Butmir Donji u korist Uprave gradskih pijaca Sarajevo (stari upis).

Opisano građevinsko zemljište je pribavljeno na temelju kupoprodajnog ugovora od 07.03.1958. godine, pa isto nije predmet restitucije.

Predmetno zemljište je jedinstvena cjelina ograđena betonskim zidom i željeznom ogradom visina 2m i riješenom infrastrukturom (dovedena voda i el. energija), u posjedu KJKP “Tržnice-pijace“ d.o.o. Sarajevo.



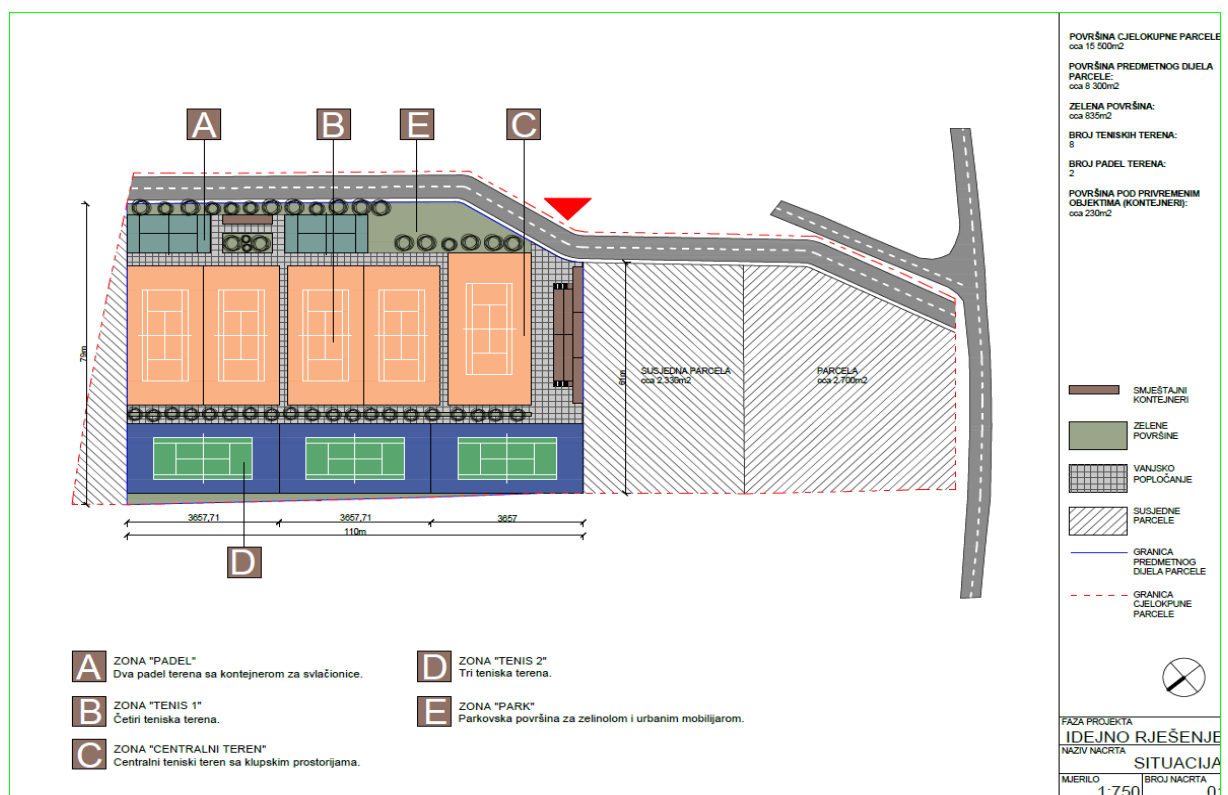
U proteklom periodu je bilo nekoliko zainteresovanih pravnih lica za zakup zemljišta ali zbog potrebnih velikih ulaganja a nemogućnosti zaštite istog, nije se uspelo izdati pod zakup navedeno zemljište.

U narednom periodu trebalo bi ofarbati željeznu ogradu koja je zahrđala i polako propada.

Površina zemljišta 15.654,00m<sup>2</sup>, poslovni objekat 54m<sup>2</sup>

U toku je prikupljanje dokumentacije za dobivanje dozvole za postavljanje teniskih terena i terena za padel čime bi se skoro čitava parcela dala u zakup što bi značilo dobivanje novih značajnih prihoda za Preduzeće.

Predloženi i planirani sadržaj na predmetnom dijelu parcele je teniski kompleks. Teniski kompleks bi se sastojao od osam teniska terena, od kojih bi jedan bio centralni, dva padel terena, klupskim prostorijama, trim i parkovskom zelenom površinom, te putnim pješačkim komunikacijama. Na parceli nisu planirani stalni objekti fiksnog karaktera, već montažni i privremeni objekti. Tako bi dva privremena objekta činili transportni kontejneri, prenamjenjeni u smještajnu funkciju. Na kontejnerima bi se radile preinake, u smislu postavljanja ili proširenja postojećih otvora - prozora i vrata, provođenje instalacija za svlačionice i sanitarije, međusobnog povezivanja u jedinstvenu kompoziciju, kako bi isti mogli ispuniti funkciju za koju su namijenjeni. U kontejnerima bi bile smještene klupske prostorije sa salom za sastanke/predavaonom, svlačionice sa sanitarijama, kafe i fitness, koji bi bili u službi teniskog centra. Poseban i odvojen kontejner bi se instalirao uz terene za padel i služio bi kao svlačionica.



Objekt bi relativno lako bilo priključiti na komunalnu, ali i na primarne pravce saobraćajne infrastrukture. Na lokaciji bi se mogla izgraditi dva ulaza/izlaza, te bi se na taj način na lokaciji postigla bolja organiziranost saobraćaja.





## **PLAN KAPITALNIH ULAGANJA**

Razvoj Preduzeća, izvršavanje planiranih ciljeva i opstanak djelatnosti u uslovima ekonomske krize moguć je samo ako se uspiju iskoristiti sve unutrašnje rezerve i mogućnosti kod iskorištavanja kapaciteta. Najveći potencijal su objekti Stup, Vogošća i Alipašino polje, Hrasno. Za njihovo stavljanje u funkciju potrebna su velika finansijska sredstva koje Preduzeće realno nije u mogućnosti u potpunosti obezbjediti te fokusirati se na mogućnost finansiranja od strane Vlade Kantona Sarajevo, ili putem modela javno-javno, javno-privatno partnerstvo. Zbog dotrajalosti opreme i prevoznih sredstava u Preduzeću, neophodno je izvršiti nabavku stalnih sredstava a koja je također moguća uz podršku i dotaciju dijela ulaganja osnivača Kantona Sarajevo.

Oprema Preduzeća, koju će se pobrojati niže u ovom dokumentu (rashladna oprema i uređaji), prema revizorskim izvještajima i knjigovodstvenim vrijednostima amortizirana je u visini 97%. Ovo znači da se uveliko dovodi u pitanje funkcioniranje Preduzeća u ovom obimu.

Kao prioritet se stavlja i ulaganja u već postojeće poslovne jedinice a koje su zbog dotrajalosti infrastrukture spremni za nova ulaganja. Obzirom na trend pojavljivanja na tržištu novih biznis centara, marketa i šoping centara, strategija preduzeća se mora usmjeriti prema kapitalnim investicijama.

Kao takvim se smatra i poboljšanje infrastrukture unutar Gradske tržnice gdje je moguće uz reorganizaciju i rekonstrukciju uraditi modernu Gradsku tržnicu, prema sadržaju, a voditi računa o njenom historijskom značaju kao nacionalnom spomeniku te niti u kojem slučaju narušavati njeno značenje i namjenu. Prije svega, ugostiteljski dio – Restoran, potrebno je iskoristiti mogućnost ulaganja dugogodišnjeg zakupca u pokušaju promjene tipa restorana, te napraviti koncept Nacionalnog restorana koji bi bio reprezentativan za turiste iz cijelog svijeta kao i za domaće posjetioce. Također, prodajni dio unutar tržnice, kako poslovni prostori tako i središnji dio-vitrine, potrebno je izmijeniti/reorganizovati.

## **PLAN LJUDSKIH RESURSA**

Izvršenje planiranih zadataka, realizacija zacrtanih ciljeva u poslovanju Preduzeća zavisi od niza faktora. Plan potrebnih radnika je faktor od koga u velikoj mjeri zavisi realizacija zadatih ciljeva u planiranom periodu. Uprava Preduzeća je pokrenula aktivnosti na donošenju novog Pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta i Pravilima o isplati plaća i drugih ličnih primanja radnika čime će se napraviti optimizacija radnih mjesta i smanjivanje broja izvršilaca u narednom periodu, sa posebnim akcentom na činjenicu da je uveden automatizovani sistem naplate a koji je će u mnogome smanjiti potrebu za određenim brojem inkasanata, kao i zaposlenika u Službi finansijsko računovodstvene poslove. Ovim će se napraviti velike uštede na rashodima.

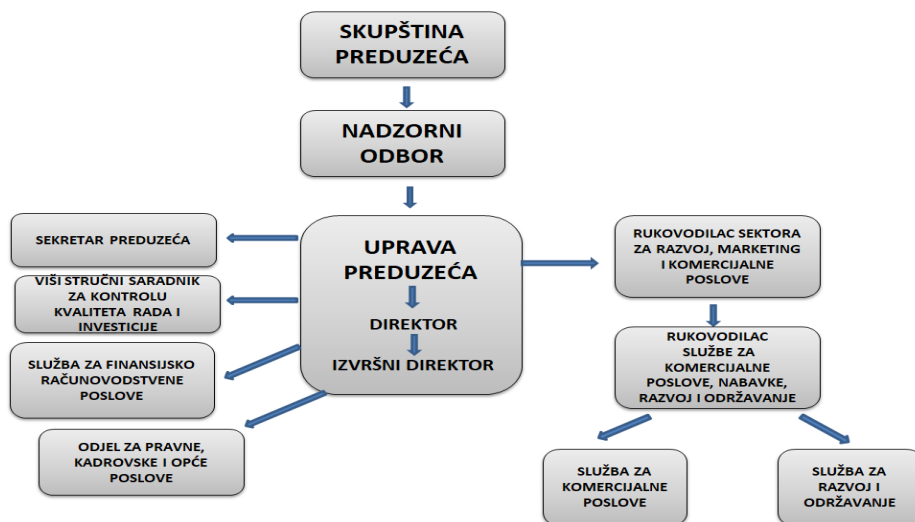
Kvalifikaciona struktura zaposlenih u Preduzeću (Ugovori o radu)

kvalifikaciona struktura	Broj radnika
VSS	7
VŠS	2
SSS	47
VKV	1
KV	5
NSS	10
UKUPNO	72





## Organizaciona struktura



## FINANSIJSKI PLAN

### Poslovni prihodi

kont.	pozicija	Plan za 2023.	Plan za 2024.	Plan za 2025.	odnos plana 2024/2023		odnos plana 2025/2024	
					6=4-3 u KM	7=4/3 u %	8=5-4 u KM	9=5/4 u %
1	Telali	89.000	91.200	92.000	2.200	102,5%	800	100,9%
2	Gajev trg	231.000	236.700	240.000	5.700	102,5%	3.300	101,4%
3	Gradska tržnica	292.000	299.300	303.000	7.300	102,5%	3.700	101,2%
4	Ciglane	1.245.000	1.276.000	1.295.000	31.000	102,5%	19.000	101,5%
5	Vogošća	198.000	202.000	205.000	4.000	102,0%	3.000	101,5%
6	Grbavica	348.000	356.000	361.000	8.000	102,3%	5.000	101,4%
7	Hrasno	87.000	89.000	90.000	2.000	102,3%	1.000	101,1%
8	Kvadrant	528.000	541.000	549.000	13.000	102,5%	8.000	101,5%
9	Alipašino polje	103.000	105.000	106.000	2.000	101,9%	1.000	101,0%
10	Dobrinja	69.000	70.000	71.000	1.000	101,4%	1.000	101,4%
11	Ilidža	230.000	235.000	238.000	5.000	102,2%	3.000	101,3%
12	Stup	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
<b>Prihod od obavljanja djelatnosti</b>		<b>3.420.000</b>	<b>3.501.200</b>	<b>3.550.000</b>	<b>81.200</b>	<b>102,4%</b>	<b>48.800</b>	<b>101,4%</b>



kont.	pozicija	Plan za 2023.	Plan za 2024.	Plan za 2025.	odnos plana 2024/2023		odnos plana 2025/2024	
					6=4-3 u KM	7=4/3 u %	8=5-4 u KM	9=5/4 u %
1	2	3	4	5				
651	Prihodi od zakupa	3.420.000	3.501.200	3.550.000	81.200	102,4%	48.800	101,4%
	<b>PRIHODI OD PRODAJE UČINAKA</b>	<b>3.420.000</b>	<b>3.501.200</b>	<b>3.550.000</b>	<b>81.200</b>	<b>102,4%</b>	<b>48.800</b>	<b>101,4%</b>
661	Prihodi od kamata	1.100	1.130	1.140	30	102,7%	11	101,0%
	<b>PRIHODI OD KAMATA</b>	<b>1.100</b>	<b>1.130</b>	<b>1.140</b>	<b>30</b>	<b>102,7%</b>	<b>11</b>	<b>101,0%</b>
677	Naplaćena otpisana potraživanja	500	521	530	21	104,1%	10	101,8%
	<b>OSTALI PRIHODI I DOBICI</b>	<b>500</b>	<b>521</b>	<b>530</b>	<b>21</b>	<b>104,1%</b>	<b>10</b>	<b>101,8%</b>
691	Prih.po osn. ispr.greš. iz rani.god.	300	300	300	0	100,0%	0	100,0%
	<b>PRIHODI IZ OSN.ISPR.GR.IZ RAN.PER.</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>
	<b>PRIHODI UKUPNO</b>	<b>3.421.900</b>	<b>3.503.150</b>	<b>3.551.970</b>	<b>81.250</b>	<b>102,4%</b>	<b>48.820</b>	<b>101,4%</b>

Preduzeće za period 2023-2025.godine planira zadržati godišnji prihod približno na nivou 2022. godine. Razlog takvog pristupa su realni rizici i teškoće koje su već prisutne a očekuju se se i u narednom periodu i u poslovanju većine privrednih subjekata, prije svega kao posljedica pandemije, rata, poskupljenja, pada kupovne moći, inflacije, neefikasnosti državnih institucija na tržištu i opći nepovoljan ambijent u i izvan države.

### Poslovni rashodi

kont.	pozicija	Plan za 2023.	Plan za 2024.	Plan za 2025.	odnos plana 2024/2023		odnos plana 2025/2024	
					6=4-3 u KM	7=4/3 u %	8=5-4 u KM	9=5/4 u %
1	2	3	4	5				
511	Utrošene sirovine i materijal	35.000	36.000	36.800	1.000	102,9%	800	102,2%
512	Utrošena energija i gorivo	110.000	113.000	114.000	3.000	102,7%	1.000	100,9%
513	Utrošeni rez.dijelovi	300	300	300	0	100,0%	0	100,0%
	<b>TROŠKOVI MATER. I ENERGIJE</b>	<b>145.300</b>	<b>149.300</b>	<b>151.100</b>	<b>4.000</b>	<b>102,8%</b>	<b>1.800</b>	<b>101,2%</b>
520	Troškovi plaća	2.250.000	2.315.000	2.338.400	65.000	102,9%	23.400	101,0%
523	Troškovi službenih putovanja	2.000	2.000	2.000	0	100,0%	0	100,0%
524	Troškovi ost.prim.nakn.i mat.pra.zapos	313.150	320.450	323.000	7.300	102,3%	2.550	100,8%
527	Troškovi nakn.član.odбора,komis.	40.000	41.000	42.000	1.000	102,5%	1.000	102,4%
529	Troškovi naknada ost.fizičkim lic.	3.000	3.000	3.000	0	100,0%	0	100,0%
	<b>TR.PLAĆA I OSTAL.PRIM. ZAP. I DR.FIZ.L.</b>	<b>2.608.150</b>	<b>2.681.450</b>	<b>2.708.400</b>	<b>73.300</b>	<b>102,8%</b>	<b>26.950</b>	<b>101,0%</b>
531	Troškovi transportnih usluga	1.000	1.000	1.000	0	100,0%	0	100,0%
532	Troškovi usluga održavanja	26.000	26.000	26.300	0	100,0%	300	101,2%
533	Troškovi zakupa	87.000	89.000	90.000	2.000	102,3%	1.000	101,1%



535	Troškovi reklame i sponzorstva	6.000	6.100	6.100	100	101,7%	0	100,0%
539	Troškovi ost. nepomenutih proizv. usluga	1.000	1.000	1.100	0	100,0%	100	110,0%
<b>TROŠKOVI PROIZV. USLUGA</b>		<b>121.000</b>	<b>123.100</b>	<b>124.500</b>	<b>2.100</b>	<b>101,7%</b>	<b>1.400</b>	<b>101,1%</b>
540	Amortizacija do visine porezno priz.rash	220.000	215.000	210.000	-5.000	97,7%	-5.000	97,7%
548	Rezerv.za sud.spor.i štetne ugovore	36.500	36.500	36.500	0	100,0%	0	100,0%
<b>AMORTIZACIJA I TROŠK.REZERVIS.</b>		<b>256.500</b>	<b>251.500</b>	<b>246.500</b>	<b>-5.000</b>	<b>98,1%</b>	<b>-5.000</b>	<b>98,0%</b>
550	Troškovi neproizvodnih usluga	102.000	105.000	106.100	3.000	102,9%	1.100	101,0%
551	Troškovi reprezentacije	2.000	2.000	2.000	0	100,0%	0	100,0%
552	Troškovi premija osiguranja	10.700	11.000	11.200	300	102,8%	200	101,8%
553	Troškovi platnog prometa	4.500	4.600	4.700	100	102,2%	100	102,2%
554	Troškovi poštanskih i telekom.usluga	14.500	14.900	15.000	400	102,8%	100	100,7%
555	Troškovi porez.nakn.taksi i dr.daž.na te	43.500	43.500	43.500	0	100,0%	0	100,0%
556	Troškovi članskih dopr.i sl.obaveza	2.000	2.000	2.100	0	100,0%	100	105,0%
559	Ostali nematerijalni troškovi	1.700	1.750	1.800	50	102,9%	50	102,8%
<b>NEMATERIJALNI TROŠKOVI</b>		<b>180.900</b>	<b>184.750</b>	<b>186.400</b>	<b>3.850</b>	<b>102,1%</b>	<b>1.650</b>	<b>100,9%</b>
561	Rashodi kamata	50	50	72	0	100,0%	22	143,0%
<b>FINANSIJSKI RASHODI</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>22</b>	<b>143,0%</b>
<b>RASHODI UKUPNO</b>		<b>3.311.900</b>	<b>3.390.150</b>	<b>3.416.971</b>	<b>78.250</b>	<b>102,4%</b>	<b>26.821</b>	<b>100,8%</b>

Rashodi su planirani u svrhu postizanja planiranih prihoda i bit će kontinuirano kontrolisani mjesečno i po potrebi korigovani u skladu sa planom i ostvarenjem prihoda.

### Poslovni rezultat

kont.	pozicija	Plan za 2023.	Plan za 2024.	Plan za 2025.	odnos plana 2024/2023		odnos plana 2025/2024	
1	2	3	4	5	6=4-3 u KM	7=4/3 u %	8=5-4 u KM	9=5/4 u %
720	<b>BRUTO DOBIT</b>	<b>110.000</b>	<b>113.000</b>	<b>135.000</b>	<b>3.000</b>	<b>102,7%</b>	<b>22.000</b>	<b>119,5%</b>

Planirana neto dobit će se po ostvarenju raspoređivati po odobrenom prijedlogu Uprave.

### ZAKLJUČCI I RIZICI OSTVARENJA PLANA POSLOVANJA

Na uspješnost poslovanja Preduzeća i izvršenje planiranih zadataka utiču pojedini interni faktori: organizacija, struktura i veličina stalnih sredstava, struktura ljudskih resursa, finansijska snaga preduzeća i drugo. Uprava Preduzeća na ove rizike može utjecati po njihovom prepoznavanju.



Najznačajniji eksterni rizici kod izvršenja planiranih ciljeva u 2023-2025.godini, na koje Uprava, kao ni Nadzorni odbor i Skupština Preduzeća nemaju uticaja su:

- Neizvjesnost podrške Kantona Sarajevo kao osnivača Preduzeća za ulaganja u stalna sredstva iz budžeta Kantona,
- Nelojalna i nelegalna konkurencija,
- Nedostatak sistemskog rješenja problema nelegalne i nelojalne konkurencije koja daje negativni imidž gradu, ali šteti i državi zbog neplaćenih poreskih obaveza, kroz maksimalno angažovanje inspekcijskih organa i policije,
- Rizik masovnijeg odustajanja zakupaca zbog usaglašavanja sa Zakonom o trgovini - registracija djelatnosti,
- Ishod tužbenog zahtjeva o utvrđivanju prava vlasništva na dionice,
- Cjenovnik usluga (utvrditi ekonomske cijene).

Okruženje u kome Preduzeće obavlja djelatnost pružanja tržišno-pijačnih usluga diktira stalno prilagođavanje cijene usluge radi zadržavanja korisnika. Uprava Preduzeća mora permanentno ispitivati tržište, sagledavati eventualne oscilacije u cijeni i poduzimati mjere radi potpunosti kapaciteta. Povećanje ulaznih troškova Preduzeća prilikom obavljanja redovnih aktivnosti, koje je rezultat općeg porasta cijena, stvorilo je potrebu za usaglašavanjem cijena usluga koje Preduzeće pruža trećim licima. Cijene usluga prema važećem cjenovniku obezbjeđuju Preduzeću pozitivno poslovanje, bez mogućnosti povećanja troškova po bilo kakvim osnovama. Prilikom određivanja cijene neophodno je voditi računa da se zadrže postojeći zakupci odnosno da se raspoloživi kapaciteti iskoriste u punom obimu. Međutim, povećanje cijena usluga Preduzeća može dovesti do odustajanja korisnika poslovnih prostora i pijačnih tezgi, te stvaranja neiskorištenih kapaciteta. Uvažavajući navedeno, Uprava Preduzeća se zalaže za povećanje cijena u minimalnom procentu, koje ne bi odbilo postojeće korisnike, ali bi doprinijelo pokriću troškova, prouzrokovanih povećanjem cijena energenata i ostalih materijala. U toku su izmjene i dopune važećeg Cjenovnika gdje su određene stavke povećane u odnosu na trenutni Cjenovnik.

### **OPĆE ODREDBE**

Prema odredbama stava 2. člana 24. Zakona, Uprava će na godišnjoj osnovi razmotriti finansijski plan poslovanja, te u slučaju potrebe, a u skladu sa njegovim ciljevima, revidirati i usaglasiti plan poslovanja radi njegovog prilagođavanja kretanjima na tržištu i usaglašavanja prihoda i rashoda tokom godine.

Za provođenje ovog Plana zadužuje se Uprava Preduzeća.

Broj: 1722 /23  
Sarajevo, 07.07.2023.godine.

