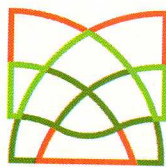


"TRŽNICE I PIJACE" d.o.o.
Broj 335-00-2138/1/22
Podgorica, 25.03. 2022 god.



tržnice i pijace

**SREDNJOROČNI PLAN
RAZVOJA ZA PERIOD 2022-2025.GODINE**

SADRŽAJ

I. OPŠTI PREGLED:

1. UVOD
2. OSNOVNI PODACI
3. ISTORIJA POSLOVANJA I POSTOJEĆE STANJE
4. ORGANIZACIONA STRUKTURA
5. MISIJA DRUŠTVA
6. VIZIJA DRUŠTVA

II. PLAN RAZVOJA:

1. UNAPREĐENJE RADA I ORGANIZACIJE DRUŠTVA
2. SWOT ANALIZA
3. PLAN STRATEGIJE RAZVOJA
4. POLITIKA CIJENA OSNOVNIH KOMUNALNIH
USLUGA/CJENOVNA STRATEGIJA

III. ZAKLJUČAK

I. OPŠTI PREGLED

1. UVOD

“Tržnice i pijace” d.o.o. je savremeno organizovano privredno društvo, koje kroz upravljanje, uređivanje i izgradnju pijaca obavlja svoju osnovnu djelatnost obezbjeđivanja uslova za redovno, kvalitetno i raznovrsno snadbijevanje građana svježim životnim namirnicama i robom široke potrošnje.

Organizovano u dva sektora: Sektor za tehničko-operativne poslove i Sektor za ekonomsko-pravne poslove, upravlja sa šest pijačnih objekata u glavnom gradu.

Tržnice i pijace predstavljaju mjesto u gradu ili naselju u funkciji zadovoljavanja svakodnevnih potreba građana za svježim namirnicama. Tržnica predstavlja najstariji poznati instrument-mjesto razmjene čija je temeljna karakteristika, odnosno prodaja za gotovinu, neposredno iz ruke u ruku proizvođača u ruke krajnjeg potrošača.

Srednjoročni plan razvoja nam pokazuje način kako se trebaju održivo koristiti pojedini resursi da bi se iskoristile prednosti svih okolnosti za stvaranje željenih učinaka, kao i način stvaranja novih resursa i ostvarenja ciljeva.

Plan sadrži i finansijsko upravljanje i kontrolu cjelokupnog sistema, politika, procedura i aktivnosti, uključujući korišćenje raspoloživih resursa, organizacionu strukturu, metode, procedure, operativnih i strateških sistema privrednog društva. Poseban značaj ovom dokumentu daje činjenica da od 01.01.2022.godine ovo privredno društvo ne gazduje više pijacom u Tuzima, koja je nakon privremenog razgraničenja, pripala Opštini Tuzi na čijoj teritoriji se nalazi. Ova pijaca je bila druga po prihodima, pa je jasno koji je njen značaj bio i da je ophodna hitna korekcija planova, kako godišnjeg tako i srednjoročnog, koji mora donijeti rješenja koja će ovo privredno društvo ponovo postaviti održivim i donijeti pozitivan finansijski rezultat poslovanja u narednom periodu.

Godine koje su donijele veliku neizvijestnost u poslovanju, prije svega zbog pandemije, dodatno su pokazale opasnosti i mane, ali i prednosti i šanse pijaca uopšte. Poznata je činjenica da su pijace baš u kriznim vremenima imale značajnu ulogu. S jedne strane kupci se vraćaju “zdravim” i domaćim proizvodima, a s druge, to je šansa za zaposlenje mnogima da na najjednostavniji način dođu do zaposlenja.

Brojna istraživanja sprovedena u EU i SAD-u pokazala su da postoji sve veće interesovanje potrošača za domaćom hranom, pa je to i šansa za zelene pijace, pod uslovom da postoji sistemski uređena poljoprivreda.

2. OSNOVNI PODACI DRUŠTVA

NAZIV DRUŠTVA	“Tržnice i pijace” d.o.o. Podgorica
SKRAĆENI NAZIV	“Tržnice i pijace”
ŠIFRA I NAZIV DJELATNOSTI	8299 – ostale uslužne aktivnosti podrške poslovanja
PIB	02653915
WEB ADRESA	www.pijacepg.me
ADRESA	Oktobarske revolucije 124 Podgorica
OSNIVAČ DRUŠTVA	Skupština Glavnog grada – Podgorica
NAZIV I ADRESA PIJAČNIH OBJEKATA KOJIMA UPRAVLJA DRUŠTVO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tržni centar”Pobrežje” - Ulica Bratstva i jedinstva b.b., 2. Tržnica “Pijaca-Forum” -Ulica Avda Međedovića b.b., 3. Tržni centar “Bazar” - Ul.Blaža Jovanovića 8, 4. Pijaca Ćemovsko polje b.b., 5. Kamionska pijaca, put Radomira Ivanovića
PRIVREMENI OBJEKTI KOJI SU DATI NA KORIŠĆENJE DRUŠTVU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Objekat za trgovine-usluge površine 30 m² 2. Objekat namijenjen za auto- perionicu površine 700m²
NAČIN FINANSIRANJA DRUŠTVA	Samostalno finansiranje

3. ISTORIJAT DRUŠTVA I POSTOJEĆE STANJE

Segmentacijom Javno komunalnog preduzeća Podgorica, dana 01.04.2007. godine, kao jedno od četiri nova Društva koja su pravni sljedbenici, osnovano je jednočlano društvo za upravljanje pijacama "Tržnice i pijace" d.o.o. Podgorica, čiji je osnivač Skupština Glavnog grada Podgorica.

Prilikom osnivanja Društvo je obavljalo djelatnost na pijaci "Pobrežje", Maloj pijaci – Zelena pijaca i Buvljak u Momišićima, Stočnoj pijaci, Kamionskoj pijaci na lokaciji Tuški put i na pijaci u Tuzima. Naime, iz dokumenata iz ranijeg perioda tj prije 2007.godine, a na osnovu sprovedene ankete, zaključuje se da je 80% građana bilo nezadovoljno izgledom i uslugom na pijačnim objektima na teritoriji Podgorice.

Naime period do tada može se okarakterisati kao period stagnacije i nedovoljne brige na razvoju pijaca i pijačnih objekata.

Prilikom osnivanja Društvo je postalo i pravni sljedbenik u dijelu prava i obaveza, a koje su se odnosile na izgradnju Tržnog centra - Zelena pijaca i koji je građen po modelu javno - privatnog partnerstva i to ulogom Opštine Podgorica u vrijednosti zemljišta i komunalija i ulogom privatnog - stranog partnera firme iz Turske Gintaş İnşaat Taahut ve Ticaret Anonim Şirketi Ataturk CD, Turska.

Razvoj pijaca na teritoriji Podgorice, započinje upravo sa ovom investicijom. Sa razvojem pijaca, počinje i razvija se ne samo grad već i Društvo "Tržnice i pijace", naravno uz podršku Glavnog grada kao osnivača Društva i ujedno i stvarnog titulara imovine ovog Društva.



Tržni centar "Pobrežje" – zelena pijaca

Tržni centar "Pobrežje"

Izgradnja Tržnog centra - Pobrežje je jedna od najznačajnijih investicija, sa kojom počinje i razvoj pijaca na teritoriji Podgorice, po principu javno - privatnog partnerstva. Ova investicija je realizovana, zaključivanjem Ugovora o zajedničkom ulaganju između Opštine Podgorica - JP Komunalne usluge, kao domaćeg partnera i Gintaş İnşaat Taahut ve Ticaret Anonim Şirketi Ataturk CD, Turska, kao stranog partnera. Ugovor je zaključen dana 10. aprila 2006. godine u Podgorici. Ukupna investicija po Ugovoru je iznosila 35.860.000,00 eura. Ulog domaćeg partnera je 13.000.000,00 eura, a odnosio se na vrijednost zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta - komunalije. Privatni partner je uložio 22.860.000,00 eura, što je predstavljao ulog za finansiranje i finalno opremanje objekta. Domaćem partneru je nakon izgradnje objekta pripala zelena pijaca, magacinski prostori, komercijalni i kancelarijski prostori sve ukupne površine 11.308,00 m². Pijaca je počela sa radom 02. aprila 2008. godine.



Tržni centar "Pobrežje" – I sprat

Bazar

Druga značajna investicija po pitanju izgradnje pijačnih objekata jeste i izgradnja Tržnog centra „Bazar“ Zelena pijaca u Bloku V. Ova investicija je realizovana po principu javno-privatnog partnerstva, zaključivanjem Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta Zelena pijaca sa šoping centrom, između Glavnog grada Podgorica kao investitora i „Čelebić“ d.o.o. kao suinvestitora. Ugovor je zaključen dana 17. decembra 2010.godine. Glavni grad je po Ugovoru, kao ulog dao zemljište i naknadu za komunalno opremanje u iznosu od 3.998.696,80 eura, dok je suinvestitor uložio finansiranje, projektovanje i izgradnju objekta po sistemu „ključ u ruke“ do nivoa izgrađenosti i opremljenosti. Shodno navedenom Glavni grad je dobio prostor Zelene pijace, parking prostor, sve ukupne površine 7.313,29 m². Pijaca je počela sa radom dana 8. oktobra 2012. godine.



Zelena pijaca „Bazar“

Tržnica „Forum“

Još jedna značajna investicija kada je u pitanju izgradnja pijaca jeste i izgradnja Tržnog centra - Tržnice "Forum" u ulici Avda Mededovića, na raskrsnici dva velika podgorička naselja - Konik i Stari Aerodrom. Ova investicija kao i prethodne dvije, realizovana je po principu javno - privatnog partnerstva, zaključivanjem Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta centralnih djelatnosti - tržnice između Glavnog grada kao Javnog partnera i „Meso-promet“ d.o.o. - Bijelo Polje kao Privatnog partnera. Ugovor je zaključen dana 02. jula 2015. godine. Glavni grad kao Javni partner učestvovao je u ulogu zemljišta i komunalija po ugovoru u iznosu od 1.077.551,20 eura, dok je obaveza Privatnog partnera bila izgradnja objekta po sistemu „ključ u ruke“. Objekat je dobio upotrebnu dozvolu i Glavnom gradu je pripala u svojini površina od 995m². Tržni centar je počeo sa radom 01. januara 2017. godine i raspolaže prostornim kapacitetima na prizemlju i I spratu objekta.



Tržnica "Forum"

Izgradnjom ova tri tržna centra u okviru koji se nalaze i pijace, zaključuje se da je Društvo u periodu od 2008. - 2017. godine, postavilo osnov i temelje za razvoj ovog Društva.

Stočna pijaca je izgrađena u periodu od 2005/2006 godine od sredstava Ministarstva poljoprivrede, Opštine Podgorica i USAID-A preko IRD. Vrijednost ove investicije iznosila je 930.000 eura. Pijaca je počela sa radom 15. juna 2006. godine. Ukupna površina iznosi 22.317 m². Površina koja se koristi za prodaju stoke, sa optimalnim kapacitetom od 60 boksova za krupnu stoku i 20 boksova za sitnu stoku iznosi 3.648 m², dok se na posebnom dijelu pijace vrši prodaja upotrebljavane (polovne) robe. Stočna pijaca raspolaže i sa jednim ugostiteljskim objektom površine 30,08 m².



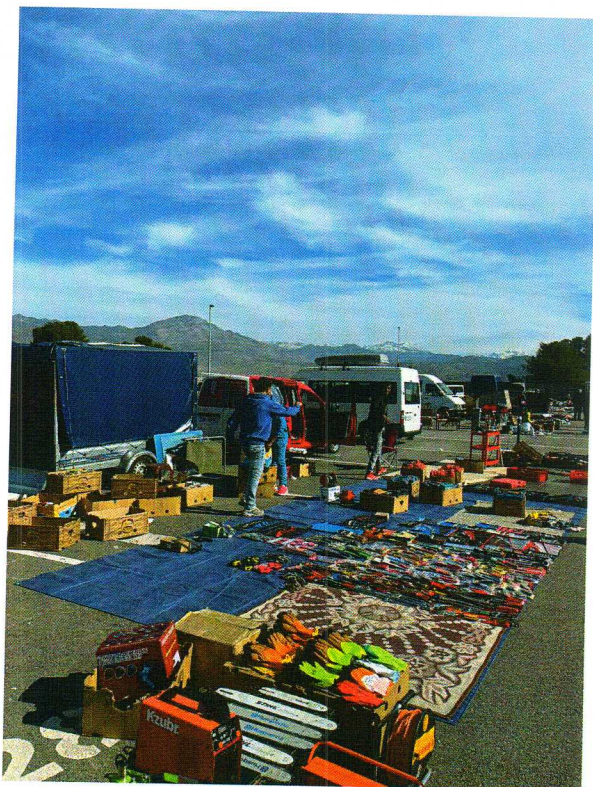
Stočna pijaca

Kamionska pijaca se nalazi na zemljištu čiji je vlasnik AD Plodovi. Društvo „Tržnice i pijace“ po osnovu ugovora o zakupu koristi prostor na kome organizuje rad pijace na veliko. Pijaca raspolaže sa prostorom za poljoprivredne proizvođače i prostorom za uvoznike.

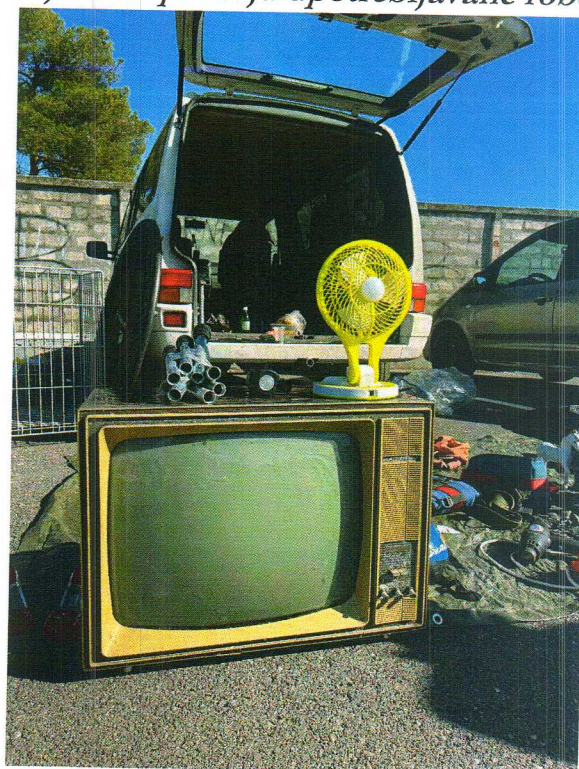


Kamionska pijaca

Pijaca za prodaju upotrebljavane robe je organizovana na lokaciji na kojoj se nalazi Stočna pijaca, za one građane koji su lošeg socijalnog statusa, slabe kupovne moći i koji na jednom takvom mjestu mogu naći sve proizvode što bi se reklo „od igle do lokomotive“ po jako niskim cijenama.

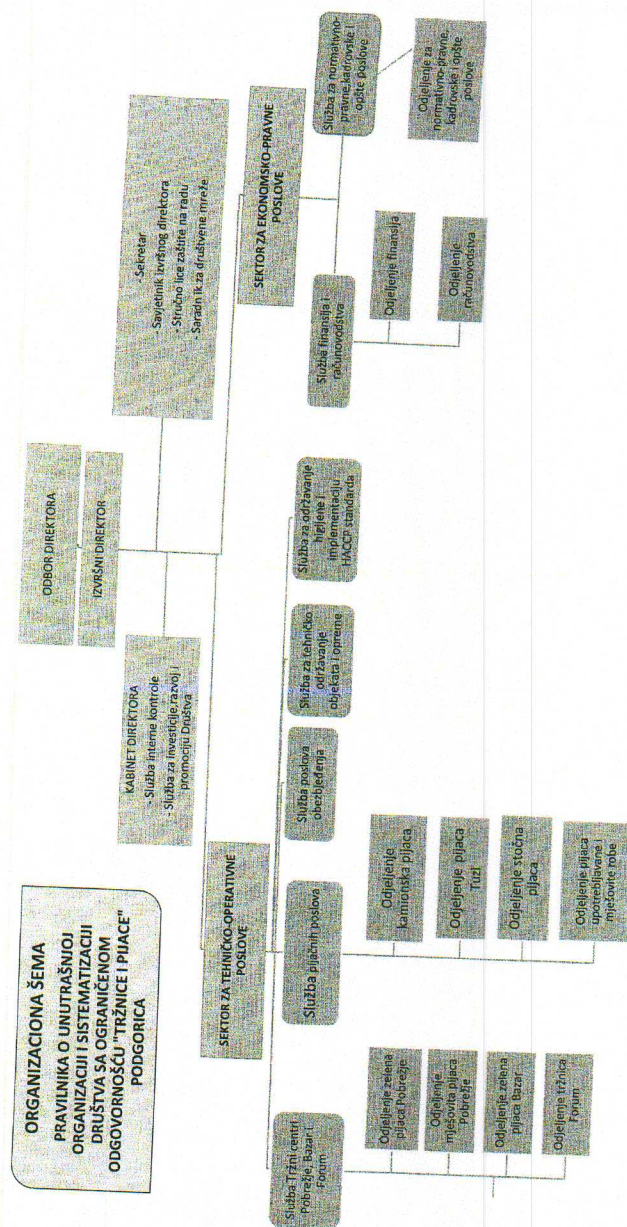


Pijaca za prodaju upotrebljavane robe



Pijaca Tuzi je bila je data na korišćenje Društvu "Tržnice i pijace" sve do 01.01.2022. godine, kada je po osnovu Odluke o privremenom uređenju odnosa između Glavnog grada i Opštine Tuzi do konačne raspodjele imovine za stvaranje uslova za rad Opštine Tuzi, navedena pijaca pripala ovoj Opštini usljed razgraničenja i osnivanja opštine Tuzi. Ovo je dovelo do značajno manjih prihoda. Kao pokazatelj navodimo da je za 2021.godinu prihod bio 212.439,13 eura, dok je za 2019.godinu 249.296,62 eura.

4. ORGANIZACIONA STRUKTURA



5. MISIJA DRUŠTVA

Misija Društva obuhvata sljedeće aktivnosti:

- ✓ Održavanje i upravljanje povjerenom pijačnom infrastrukturom;
- ✓ Podizanje kvaliteta usluga;
- ✓ Poslovanje u skladu sa HACCP standardom;
- ✓ Pozitivno poslovanje;
- ✓ Popunjenost pijačnih kapaciteta;
- ✓ Sprovođenje mjera za zaštitu životne sredine;
- ✓ Stvaranje direktne veze između proizvođača i potrošača hrane – stvaranje dodatne vrijednosti proizvoda i omogućavanje poštene (veće) zarade za poljoprivrednike – doprinos održivosti poljoprivredne proizvodnje i ruralnog razvoja u Crnoj Gori;
- ✓ Osigurati dostupnost svježih sezonskih proizvoda građanima - viši kvalitet prehrane stanovništva.
- ✓ Saradnja sa NVO, udruženjima proizvođača, Ministarstvom poljoprivrede i drugim organima državne i lokalne uprave, Turističkom organizacijom, sa ciljem promovisanja zdravih stilova života, domaće hrane, zdravog načina ishrane.

6. VIZIJA DRUŠTVA

Društvo „Tržnice i pijace“ se razvija kao profitabilno Društvo, koje svoje poslovanje bazira na održivosti i pored velike konkurencije za ovakvu vrstu usluge. U svom poslovanju Društvo „Tržnice i pijace“ teži ka ispunjavanju svih zahtjeva tržišta, da ono što su specifičnosti pijaca zadrži kroz duh i život pijace, koja se razlikuje od trgovinskih lanaca, da približi kupcu trgovca, kroz prijatnu atmosferu na pijacama i kroz dobro osmišljeni marketing koji će privući ne samo građane starije dobi, već i kao mjesto na kome i djeca u najranijoj dobi treba da uče kroz igru i zabavu o zdravoj hrani i prednostima konzumiranja svježih proizvoda. Na taj način Društvo nastavlja da kroz savremen izgled pijaca, opravda javni interes kroz javno obavljanje funkcije.

U skladu sa potrebama Glavnog grada koji se ravnomjerno razvija, vizija Društva je da prati ovaj trend, i shodno tome planiramo i postavljanje pokretnih pijaca u djelovima grada u kojima bi se po uzoru na velike gradove postavljale dnevne pijace.

Vizija je da Društvo Tržnice i pijace Glavnog grada budu mjesto gdje su uslovi rada prodavaca podignuti na najviši nivo, a čijim ambijentom su zadovoljni kupci.

Uloga ovog Društva je da na efikasan način poveže kupce i prodavce.

II PLAN RAZVOJA

1. UNAPREĐENJE RADA I ORGANIZACIJE DRUŠTVA

Unapređenje sistema rada i organizacije društva ogleda se u unapređenju Sistema upravljanja, rukovođenje i ukupne organizacije na nivou preduzeća, linije rukovođenja, nadzora i kontrole u preduzeću i informacioni sistemi.

Cilj je i da se obezbijedi brže i kvalitetnije pružanje usluga, orijentisano na korisnike i koncentrisano na rezultate.

Fokus rada biće na povećanju raspoloživih kapaciteta, kako bi se nadoknadio gubitak jednog pijačnog objekta, kao i unapređenje sistema naplate potraživanja i kontrole.

Prelazak pijace Tuzi u vlasništvo druge opštine, neminovno dovodi do potrebe donošenja novog Pravilnika o sistematizaciji i organizaciji radnih mjesta u Društvu. Od ukupnog broja zaposlenih 8 njih je preuzelo novoformirano Društvo "Pijace/Tregu" d.o.o. Tuzi. Prilikom donošenja novog Pravilnika, analiziraće se cjelokupna organizacija, kako bi se pružila najbolja pijačna usluga. Cilj je dalje razvijanje pijaca, bolji uslovi.

Opšti cilj - Povećanje konkurentnosti i održivosti tržnica i pijaca

2. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je analitički okvir za dobijanje relevantnih informacija o samoj organizaciji, kao i okolini u kojoj djeluje, uz utvrđivanje strateških prilika i prijetnji i sopstvenih strateških prednosti i slabosti.

PREDNOSTI /SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> ● Tradicija tržnica – prepoznatljivost ● Dobre lokacije trznica/pijaca ● Navike kupovanja na pijacama ● Raznovrsna ponuda proizvoda, mogućnost izbora ● Turizam ● Brza naplata prodatih proizvoda ● Dobri higijenski uslovi i infrastruktura ● Direktna kupovina od proizvođača ● Dobra prometna povezanost ● Sve veći interes za „zdravu hranu“ ● Sezonska ponuda svježih proizvoda 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mala proizvodnja domaćih poljoprivrednih proizvoda na području Crne Gore i postojanje malog stočnog fonda ● Nedostatna zakonska legislativa – nedosljednost u primjeni postojećih ● Neorganizovanost poljoprivrednika ● Nedovoljna jasna vizija razvoja ● Negativne promjene na tržištu hrane ● Nerazdvojenost istih proizvođača od ostalih trgovaca tuđom robom ● Staračka poljoprivredna domaćinstva ● Slaba edukativnost i informisanost proizvođača i potrošača ● Nepovezanost tržnica s poljoprivrednim udruženjima (udrugama i zadrugama) ● Nepostojanje-slaba organizacija udruženja poljoprivrednih proizvoda ● Nedostatak marketing tržnica i lobiranje
MOGUĆNOSTI	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> ● Proširenje prodajnih kanala ● Interes kupaca za tržnice i dalji rast tržišta ● Prilagođavanje djelatnosti novim potrebama potrošača ● Pобољшanje uslova prodaje ulaganjem u nove kapacitete i infrastrukturu pijaca ● Stvaranje jasne vizije razvoja tržnica ● Unaprijeđenje prodajnih vještina i marketinga – brendiranje trznica i pijaca ● Korišćenje pristupnih EU i drugih fondova, za što je potrebna podrška osnivača 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ekspanzija trgovačkih lanaca i bezgotovinskog plaćanja ● Damping cijene ● Prevelik uvoz hrane (sumnjivog kvaliteta), dalja liberalizacija domaćeg tržišta ● Limitirani izvori finansiranja ● Mala sposobnost investiranja ● Uvođenje obavezne fiskalizacije ● Pooštrenje zdravstvene sigurnosti u području proizvodnje i distribucije hrane ● Skupe usluge sertifikovanja i uvođenja analiza i kontrola kvalitete proizvoda ● Veliko kolebanje cijena-nestabilno tržište ● Birokratizacija prodaje na pijacama

<ul style="list-style-type: none">● Rast broja stranih turista koji posjećuju glavni grad, porast potražnje za izvornim i autentičnim proizvodima	<ul style="list-style-type: none">● Dinamične promjene potreba potrošača● Neuravnotežena kvalitet proizvoda i usluga
---	---

3. PLAN STRATEGIJE RAZVOJA

1. Izgradnja pijace Ćemovsko polje sa prihodima i rashodima
2. Zelena pijaca na Ćemovskom polju
3. Izgradnja Kamionske pijace sa prihodima i rashodima
4. Uvećavanje pijačnih kapaciteta u okviru gabarita Tržnog centra Pobrežje
5. Postavljanje pokretnih pijaca
6. Pijaca Konik
7. Analiza kadrovskog potencijala
8. Marketing i promotivne aktivnosti / Organizacija manifestacija, radionica, savjetovanja i međunarodna saradnja
9. Tržnica/pijaca kao turistička destinacija

1. Izgradnja pijace Ćemovsko polje sa planiranim prihodima i rashodima

Pijaca upotrebljavane robe-buvljak i Stočna pijaca donose male prihode za ovo privredno društvo i u finansijskom smislu predstavljaju teret. Naime, Stočna pijaca gotovo da uopšte ne radi i prihodi su gotovo simbolični, a Buvljak ima male prihode, a velike rashode, prije svega zbog odvoza smeća, održavanje higijene i slično. Zbog navedenog, kontinuirano radimo na boljem iskorišćavanju prostora u krugu Stočne pijace. Pored pijace upotrebljavane robe, na dijelu pijace koja se ne koristi za prodaju stoke, već smo napravili 20 zatvorenih tezgi, po 15 kvadrata, namijenjenih za prodaju robe široke potrošnje. Plan je da se ovaj projekat nastavi i da u narednom periodu kontinuirano širimo ovu pijacu.

Imajući u vidu da Stočna i pijaca upotrebljavane robe donose male prihode, odnosno finansijski rezultat je negativan, potrebno je da osnivač da javnu funkciju ovom privrednom društvu i odobri sredstva iz budžeta za ovu namjenu.

Tabela 1. Planirani prihodi od zakupa tezgi u prvoj fazi pijace Ćemovsko polje (100% popunjenost kapaciteta)

Površina tezge (m ²)	Minimalna cijena po m ² , bez PDV-a (€)	Planirani prihod po jednoj tezgi za mjesec dana bez PDV-a (€)	Planirani prihod po jednoj tezgi za period od jedne godine, bez PDV-a (€)	Broj planiranih tezgi (I i II faza izgradnje)	Ukupno planirani prihod za jedan mjesec bez PDV-a (€)	Ukupno planirani prihod za jednu godinu bez PDV-a (€)
15	14	210,00	2.520,00	20	4.200,00	50.400,00

Prva faza Ćemovske pijace za prodaju robe široke potrošnje, počće sa radom u prvoj polovini 2022.godine. Dalje proširenje pijace planirano je u narednoj fazi, kada će biti izrađeno još 20 tezgi po 15 kvadrata. Time će se postići bolja iskorištenost raspoloživih kapaciteta, raznovrsna ponuda na jednom mjestu, veći prihodi za privredno društvo i stvaranje tradicionalne pijace na otvorenom, što se pokazalo kao potreba građana, s tim da se stvaraju odlični uslovi za prodavce i kupce.

Takođe, obzirom da su privrednici iskazali potrebu da na ovom prostoru budu zastupljeni i druge djelatnosti, kao što je uslužna, ugostiteljska i slično, kao i za većim prostorima, Društvo namjerava da jedan dio pijace, opredijeli za davanje u zakup lokacija, s tim da bi izgradnja privremenog objekta bila obaveza zakupca. Ovim bi se upotpunila ponuda na pijaci, obezbijedili redovni i stabilni prihodi za Društvo, a ne bi bilo opterećeno značajnim ulaganjem u izgradnju objekta.

Prateći potrebe građana, ideja je da se dio u krugu pijace opredijeli i za zelenu pijacu, odnosno prodaju voća tri dana u nedelji, od petka do nedelje. Ovim bi se uredila vanpijačna prodaja, a građanima dala prilika da na jednom mjestu mogu naći sve što im je potrebno. Takođe, poseban akcenat je na poljoprivrednim proizvođačima, koji upravo na ovoj lokaciji prodaju svoje proizvode, prema sprovedenoj anketi.

U fazi ideje i razmatranja je i postavljanje manjih tezgi u dijelu ispod nadstrešnice. U narednom periodu napravićemo analize isplativosti i opravdanosti postavljanja ovih tezgi, kao i finansijske mogućnosti za ulaganje.

2. Zelena pijaca na Ćemovskom polju

Izrada tezgi za prodaju robe široke potrošnje i velika posjećenost buvljaka u danima vikenda, motivisala je brojne poljoprivredne proizvođače da nam se obrate zahtjevom da jedan dio kruga Stočne pijace opredijelimo i za prodaju voća i povrća. U saradnji sa Upravom za bezbjednost hrane određena je lokacija za prodaju ovih proizvoda, u

krugu Stočne pijace i zelena pijaca počinje sa radom u drugoj polovini marta. Pratićemo potrebe građana i zakupaca i unapređivati ovu vrstu prodaje, uz posebnu obavezu, imajući u vidu da se radi o poljoprivrednim proizvođačima. Dodatni razlog je uvođenje reda u ovu prodaju, obzirom da su se ovi prodavci uglavnom bavili vanpijačnom prodajom.

Tabela 2. Planirani prihodi od zakupa prodajnih mjesta za zelenu pijacu Ćemovsko polje (70% popunjenost kapaciteta)

Ukupan broj prodajnih mjesta	Cijena zakupa po prodajnom mjestu sa PDV-om (€) za jedan dan	Broj prodajnih mjesta (70% popunjenost kapaciteta)	Planirani ukupni prihod po danu*	Planirani broj radnih dana tokom mjeseca**	Planirani mjesečni prihod za 12 radnih dana sa PDV-om (€)**	Planirani godišnji prihodi sa PDV-om (€)*
39	5,00	27	135,00	12	1.620,00	19.440,00

*Planirani prihodi su na 70% popunjenih kapaciteta

**Zelena pijaca radi petkom, subotom i neđeljom. Broj radnih dana zavisi od vremenskih prilika.

3. Izgradnja Kamionske pijace sa prihodima i rashodima

Imajući u vidu da se Kamionska pijaca trenutno nalazi na zemljištu koje zakupljujemo od vlasnika A.D. „Plodovi CG“ i da kao zakupci, ne možemo uložiti značajnija sredstva kako bi pijacu priveli namjeni, plan je izgradnja specijalizovane i namjenske pijace za prodaju na veliko-Kamionska pijaca. Ovo je projekat koji se planira u saradnji sa osnivačem-Glavni grad Podgorica. Obzirom da se radi o značajnoj investiciji, koja je važna i za poljoprivredu kao jednu od strateških grana privrede, ideja je da se u realizaciju projekta eventualno uključe i treća lica, privredni subjekti-privatni partneri, kroz model javno-privatnog partnerstva ili da se finansira kroz kreditno zaduženje. Lokacija koja je planirana za ove namjene nalazi se u neposrednoj blizini Ćemovske pijace, što je značajno, kako sa stanovišta smanjenja troškova za nas, tako i za atraktivnost svih pijaca koje se nalaze tu. Veća ponuda na jednom mjestu, uz obezbijeden parking i mogućnost ulaska vozilima na pijacu, značajno utiče na navike potrošača i privlačno im je. Takođe, pristupni put, koji je ujedno i međudržavni i međugradski, povezan bulevarima sa svim izlazima iz grada, neophodan je preduslov za razvijanje ove pijace.

Kada su u pitanju Kamionske pijace – pijaca za prodaju na veliko, ova uloga je posebna, jer predstavljaju regionalni i državni centar za snabdijevanje poljoprivredno-prehrambenim proizvodima, prije svega voćem i povrćem. One se po pravilu,

organizuju isključivo u velikim regionalnim centrima. Sa Kamionske pijace u Podgorici, snabdijevaju se pijace i prodavnice za prodaju na malo, manji preduzetnici-piljare, kao i građani prilikom pripreme zimnice i iz drugih gradova centralne i primorske regije. S obzirom na činjenicu da Crna Gora još uvijek nema velike količine domaćih proizvoda, upravo su Kamionske pijace mjesto gdje poljoprivredni proizvođači plasiraju svoje proizvode i odatle idu dalje na tržište na malo. Takođe, zbog nedovoljne proizvodnje, na tržištu postoji velika količina uvozne robe. Svi veći uvoznici, imaju svoj prostor na ovoj pijaci i svoja skladišta. Unapređenje uslova poslovanja, nesporno bi uticalo da i jedni i drugi još više svoju trgovinu usmjere na pijacu za prodaju na veliko.

Obaveza privrednog društva „Tržnice i pijace“ je da stvori najbolje uslove za ovu vrstu prodaje, da poveže proizvođače i kupce i da na taj način stvori konstantni kanal prodaje, koji donosi i veću zaradu, što će biti motiv više za proizvođače da proizvode veće količine raznovrsnih proizvoda.

4. Uvećavanje pijačnih kapaciteta u okviru gabarita Tržnog centra Pobrežje

Jedan od uslova za razvoj bilo kog privrednog subjekta jeste i povećanje ponude i potražnje što dovodi i do uvećanja prihoda. Shodno tome Društvo je u saradnji sa Glavnim gradom, a imajući u vidu ogromnu posjećenost Tržnog centra „Pobrežje“ i zainteresovanost privrednih subjekata da se u ovom dijelu objekta postave lokacije, raspisalo javni poziv za davanje u zakup 5 lokacija u okviru gabarita Tržnog centra „Pobrežje za postavljanje privremenih objekata. U ovim objektima će se obavljati djelatnost trgovine, pružanje usluga ili ugostiteljske djelatnosti, osim one koja zahtijeva korišćenje dimnjaka za pripremu hrane, što će sve uticati na povećanje prihoda u narednom periodu.

Tabela 3. Planirani prihodi od zakupa lokacija

Površina lokacije (m ²)	Minimalna cijena po m ² ,bez PDV-a (€)	Planirani prihod po jednoj lokaciji za mjesec dana bez PDV-a (€)	Planirani prihod po jednoj lokaciji za period od jedne godine, bez PDV-a (€)	Broj planiranih lokacija	Ukupno planirani prihod za jedan mjesec bez PDV-a (€)	Ukupno planirani prihod za jednu godinu bez PDV-a (€)
9,08	18	163,44	1.961,28	5	817,20	9.806,40

5. Postavljanje pokretnih pijaca

Društvo „Tržnice i pijace“ prepoznato je kao jedno od lidera u državi, ali i regionu, kada su u pitanju usluge održavanja pijačnih objekata.

Kao odgovoran subjekt, a u cilju dodatnog razvoja i potreba građana imamo i viziju za postavljanje i dnevnih pijaca u užem dijelu grada i gradskim naseljima. Ideja je da ih jednom do dva puta mjesečno ili jednom nedjeljno postavljamo na istoj lokaciji u gradskim naseljima gdje nema pijace. Na ovaj način „pijaca“, odnosno prodavci dolaze do kupaca. Preduslov je da izvršimo nabavku pokretnih stolova. Ovim se prilagođavamo potrebama građana koji sve više žive užurbano, nemaju vremena da radnim danima u prijepodnevnim satima posjećuju pijacu, a imaju sve veću potrebu za svježim namirnicama, prije svega voćem i povrćem. Pokretne pijace su dodatna usluga građanima u cilju ostvarivanja javne funkcije koja nam je povjerena.

6. Pijaca Konik

Prostor pijace Konik nije iskorišten od kada je pijaca preseljena u tržnicu Forum. „Tržnice i pijace“ su dale u zakup lokaciju sa namjenom postavljanja perionice. Međutim, pored toga što je zaključen ugovor o zakupu u propisanoj proceduri i zakupac uplatio zakup za jednu godinu, prilikom početka radova na postavljanju objekta, predstavnici SPC su osporili pravo na gradnju i ometali izvođenje radova. Zakupac je odustao od radova, jer nije imao uslove za rad. Nakon toga, ovaj prostor nije iskorišten i potrebno je sa osnivačem definisati namjenu ovog prostora i dalje korake, jer se radi o prostoru bez funkcije.

7. Analiza kadrovskog potencijala

U skladu sa Statutom, osnovni oblici organizovanja Društva su sektori i to:

- Sektor za tehničko - operativne poslove;
- Sektor za ekonomsko - pravne poslove.

Organizacione cjeline Društva u svom sastavu imaju službe i odjeljenja. Organizacija Društva je bliže uređena Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta.

Osnovni problem u kadrovskom potencijalu koji se tiče ovog Društva je sve veća starosna struktura zaposlenih na specifičnim radnim mjestima (kao što je zaštitar) na kojima se zahtijevaju obavezni ljekarski pregledi i nemogućnost prerasporeda ovih zaposlenih na druga radna mjesta koja odgovaraju vrsti i stepenu stručne spreme.

U narednom periodu potrebno će biti izvršiti analizu ovog kadra na način da se izvrši preraspored onih zaposlenih koji bi ispunjavali zdravstvene uslove, a Društvo bi im omogućilo da pohađaju obuke i dobiju licencu za radno mjesto zaštitar. Takođe u slučaju nedostajućeg kadra potrebno je angažovati eksternu službu zaštite, na onim pijačnim objektima na kojima je potrebno efikasno i izvršiti obezbjeđenje imovine.

Takođe i jedan od problema u kadrovskoj strukturi zaposlenih je i rad na radnim mjestima radnik na održavanju higijene. Smatramo da je zbog specifičnosti pijačnih objekata, a posebno objekta „Tržni centar „Pobrežje“ u kome su ugrađene pločice koje su prema vještacima građevinske struke ocijenjene kao klizne, predstavljaju veliku opasnost za povrjeđivanje zaposlenih prilikom održavanja higijene u pijačnom objektu. Društvo će zahtijevati da se uradi novi Akt o procjeni rizika sa posebnim akcentom na ova radna mjesta i prilikom izrade Kolektivnog ugovora za ova radna mjesta utvrditi uvećanje po osnovu otežanih uslova rada.

Prilikom analize razmotriće se outsourcing za pojedine segmente, kao što je obezbjeđenje, održavanje higijene i drugo. Sagledaće se postojeće stanje, prednosti, mane, prijetnje i mogućnosti, napraviti finansijska analiza i nakon toga predložiti rješenje.

8. Marketing i promotivne aktivnosti / Organizacija manifestacija, radionica, savjetovanja i međunarodna saradnja

Tokom 2022.godine počecemo ribrending podgoričkih pijaca. Smanjenje prihoda zbog prelaska pijace Tuzi u vlasništvo opštine Tuzi, izmijenilo je plan implementacije, pa će se na ovom poslu raditi parcijalno i u narednom periodu, odnosno tokom 2023.godine. Imajući u vidu kretanja na tržištu, dio razvoja će biti usmjeren na značajnije učešće – razvijanje internet kampanje, kroz stvaranje portala, komunikaciju putem društvenih mreža i slično.

Podgoričke pijace su već prepoznate kao mjesto susreta, a ne samo mjesto dobre trgovine. Karakteristična “opuštena” trgovina, neposrednost između prodavaca i kupaca, dopunjena je brojnim organizacijama događaja koji za cilj imaju promociju pijace i domaćih proizvoda. Organizuju se manifestacije koje sadrže muzički program koji osvježi uobičajeni ritual pijačne prodaje, obilježavanje pojedinih međunarodno značajnih datuma, promocija sezonskih proizvoda, organizovanje nagradnih igara, organizacija i učešće u humanitarnim akcijama. Dosadašnje iskustvo upućuje nas da je potrebno da ovih događaja bude što više na svim pijacama. Jasno je da su sada kupci “na društvenim mrežama”, pa planiramo da veću pažnju posvetimo i ovom segmentu.

Pored promocije rada našeg društva, radićemo na kontinuiranoj edukaciji o važnosti značaju konzumiranja proizvoda koji se mogu naći na zelenim pijacama.

Prednost pijace je bogatstvo ponude i mogućnost izbora u skladu sa svojim potrebama i mogućnostima, kao i činjenici da je pijaca mjesto gdje kupci uživaju u šarolikosti tržnice i karakterističnoj neformalnoj i opuštenoj atmosferi, gdje pri kupovini imaju doživljaj prijateljskog odnosa s prodavačima s kojima razgovaraju o proizvodima, ali i svakodnevnim društvenim temama.

Ove prednosti i karakteristična specifičnost pijace moraju biti osnov promocije pijaca i održivosti i uspjeha pijaca. Pored toga, mora se voditi računa o zastupljenosti svih struktura i slojeva društva kao potrošača i trgovinu učiniti ugodnom u opuštenoj atmosferi uz promocije hrane, domaćih proizvoda i preduzetnika, muziku, promociju tradicije i moderne kuhinje.

Pored zelenih pijaca, novoformirana pijaca na Čemovskom polju, pruža velike mogućnosti za organizovanje većih događaja, sa bogatijom ponudom i velikim brojem učesnika.

9. Tržnica/pijaca kao turistička destinacija

Imajući u vidu, da je u periodu prije pandemije, Podgorica postajala sve atraktivnija za strane turiste, plan je da u saradnji sa Turističkom organizacijom Podgorice, ali i pojedinim hotelima/smještajima promoviramo pijace kao turističke atrakcije. Tržnice postaju nezaobilazna turistička odredišta koja obogaćuju i oživljavaju gradska središta nudeći dinamičnost protoka ljudi i događaja.

Neki od načina za ostvarenje pijace kao turističke atrakcije:

- ✚ Otvoriti suvenirnicu i info pult na tržnici - sa Turističkom organizacijom Podgorice;
- ✚ Organizacija obilaska tržnice uz mogućnost degustacije po štandovima;
- ✚ Prikazati tradicionalne zanate i tradicionalnu hranu/kuhinju;
- ✚ Sajam (festival) hrane i dani prodaje određenog sezonskog povrća ili voća;
- ✚ Prezentacija folklornih ansambala
- ✚ Organizovanje događaja koji će biti usmjereni na decu i mlade, kao fokus grupe koje treba zainteresovati za pijacu i promociju zdrave hrane i zdravih stilova života
- ✚ U saradnji sa restoranima, organizovati takmičenje u spremanju hrane, sa zadatom temom ili određenim proizvodima
- ✚ Propagandni materijali o tržnicama

Kako bi se postigli određeni ciljevi, posebno kada je u pitanju razvoj i promocija, planiramo uspostavljanje saradnje sa institucijama državne uprave i lokalne samouprave, udruženjima proizvođača, nevladinim organizacijama, hotelima, restoranima i slično.

10. Uvođenje plaćanja karticama u saradnji sa bankama i zakupcima, pod pokroviteljstvom „Tržnice i pijace“

Jedan od nedostataka pijaca, koje smo prepoznali je nemogućnost plaćanja karticama. Mladi ljudi koje želimo privući imaju naviku plaćanja platnim karticama i keš plaćanje ih odbija od pijace. Iz tog razloga plan je da podržimo implementaciju projekta plaćanje platnim karticama na pijaci, s tim da prodavci ne koriste klasični pos terminal, već im za to služi mobilni telefon na kojem će instalirati aplikaciju banke. Ovo je značajno lakše i jeftinije za zakupca, pa vjerujemo da će naići na dobar odziv. Kampanja koju ćemo sprovesti takođe će uticati na povećanje broja kupaca na pijacama, kao i na veći promet, jer potrošačima više nije ograničenje količina keša koju trenutno imaju kod sebe.

4. POLITIKA CIJENA OSNOVNIH KOMUNALNIH USLUGA/ CJENOVNA STRATEGIJA

Društvo „Tržnice i pijace“, tokom 2022.godine pripremiće novi cjenovnik usluga. Važeći cjenovnici su uglavnom na snazi duži niz godina i činjenica je da ih treba uskladiti i sa zakonskim propisima i sa realnim troškovima održavanja, troškova za utrošenu vodu, električnu energiju, odvoz i deponovanje otpada, nabavkom materijala i drugo. Tokom 2021.godine nijesu usvojeni novi cjenovnici o davanju u zakup prodajnih mjesta i pijačne usluge iz razloga što je tržište i privreda opterećena teškom situacijom uzrokovanom pandemijom virusa Covid-19. Dvije godine koje je okarakterisalo neizvjesno poslovanje nijesu reper za dobro planiranje i povećanje cijena zakupa, do kojeg bi neminovno došlo, iz razloga što su poskupjeli energenti, komunalije, tehničko i održavanje higijene na objektima. Kao odgovorna kompanija, podijelili smo teret ekonomske krize sa zakupcima, a posredno i građanima i na račun svog poslovanja odložili donošenje novih cijena zakupa, koje je bilo planirano za 2021.godinu.

III. ZAKLJUČAK

Pijace važe za privredno, kulturno i komunikacijsko središte grada. Pijace su mjesto susreta, bogate i raznovrsne ponude. Srednjoročnim planom razvoja štiti se razvoj

ovog privrednog društva, ali i interesi svih onih koji su vezani za rad gradskih pijaca: građana, poljoprivrednih proizvođača, zakupaca.

Opstankom i razvojem pijaca doprinosimo održivosti i opstanku malih poljoprivrednih porodičnih gazdinstava, malih preduzetnika i porodičnih firmi.

IZVRŠNA DIREKTORICA
Mirjana Purić

Mirjana Purić