



P/126916

KLASA: 024-04/17-05/4
URBROJ: DN-1/SM-17-1

Zagreb, 21. prosinca 2017.

Na temelju članka 13. Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću DRŽAVNE NEKRETNINE i Odluke Nadzornog odbora br. 19 / 2017 o prihvaćanju Plana poslovanja društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. za 2018. godinu, član Uprave – direktorica Društva dana 21. prosinca 2017. godine donosi

**ODLUKU
O DONOŠENJU PLANA POSLOVANJA DRUŠTVA
DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. ZA 2018. GODINU**

I.

Ovom Odlukom donosi se Plan poslovanja društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. za 2018. godinu.

II.

Sastavni dio ove Odluke je Plan poslovanja Društva za 2018. godinu.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, objavljuje se na oglasnoj ploči Društva i na mrežnoj stranici Društva sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.



član Uprave – direktorica Društva
Državne nekretnine d.o.o.
Planinska ulica 1, 10000 Zagreb – HR

Renata Sabo, dipl. oec.



Državne nekretnine

**PLAN POSLOVANJA DRUŠTVA
ZA 2018. GODINU**

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, prosinac 2017.

Sadržaj:

UVODNE NAPOMENE.....	2
1. OSOBNA ISKAZNICA DRUŠTVA.....	4
1.1. Misija, vizija i osnovne organizacijske vrijednosti.....	5
1.2. Međunarodna suradnja.....	6
1.3. Zakonodavni okvir.....	6
2. POSLOVNI CILJEVI U 2018. GODINI.....	9
2.1. Komercijalne nekretnine.....	9
2.1.1. Poslovni prostori.....	10
2.1.2. Stanovi.....	16
2.2. Rezidencijalne nekretnine.....	20
2.2.1. Rezidencijalni objekti.....	20
2.2.2. Diplomatsko konzularna predstavništva.....	24
2.2.3. Stanovi za službene potrebe.....	25
2.3. Potpora sustavu i organizacijski procesi.....	28
2.3.1. Ljudski potencijali i organizacijski procesi.....	28
2.3.2. Pravna zaštita.....	30
2.3.3. Javna nabava.....	31
2.3.4. Baza podataka i kontroling.....	33
2.3.5. Unutarnja revizija.....	34
2.3.6. Računovodstvo i financije.....	34
3. INVESTICIJE i ODRŽAVANJE.....	35
3.1. Komercijalne nekretnine.....	36
3.2. Rezidencijalne nekretnine.....	36
3.3. Investicije u razvoj poslovanja Društva.....	44
4. FINANCIJSKO POSLOVANJE.....	44
4.1. Planirani prihodi i rashodi 2018.....	47
4.2. Planirana dobit.....	48
5. DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE (DOP).....	49
6. ZAKLJUČNO.....	50
7. IZVORI.....	51

UVODNE NAPOMENE

Upravljanje imovinom Republike Hrvatske podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prvorazredni su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije, te predstavljaju jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja stoga se njima mora odgovorno upravljati.

Dio javnih oblika imovine Republike Hrvatske predan je trgovačkom društvu DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) na upravljanje, a kojem je dužnost osigurati da se postupci upravljanja vode sukladno važećim zakonima i da aktivnosti budu usmjerene ka ostvarenju najboljih rezultata za Republiku Hrvatsku. Važno je dati prednost ekonomskoj utemeljenosti stoga se svaka odluka o upravljanju nekretninama mora temeljiti i na najpovoljnijem ekonomskom učinku.

Treba naglasiti da je imovina promjenjiva kategorija, Republika Hrvatska konstantno stječe novu imovinu, dok se drugom dalje raspolaže - prodajom, zakupom, najmom ili drugim vidovima upravljanja i raspolaganja, što će se odraziti i na poslovanje Društva. Nacionalni program reformi daje okvir osnovnim ciljevima prema kojima bi trebao biti usmjeren napor svih; Uprave, Nadzornog odbora, Skupštine i osnivača Društva te Republike Hrvatske. Slijedom toga, glavni opći ciljevi vezano za kvalitetno upravljanje imovinom Republike Hrvatske mogu se podijeliti na navedene mjere/aktivnosti:

- procjena, harmonizacija i prijedlog novih propisa
- vođenje središnjeg registra državne imovine kroz funkcionalnu uspostavu sveobuhvatno
- informacijski sustav za upravljanje državnom imovinom
- priprema i izrada strategije, vizije, misije, plana upravljanja i provedba plana upravljanja imovinom
- pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Na nivou Društva glavni ciljevi dijele se na mjere/aktivnosti:

- provedba i realizacija ciljeva i mjera iz planova komercijalnih i rezidencijalnih nekretnina
- stvaranje uvjeta financijske stabilnosti i stabilnosti poslovanja
- realizacije strateških i investicijskih aktivnosti.

U tijeku je izrada Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od strane osnivača Društva za razdoblje od 2018. do 2024., a nositelj izrade je središnje tijelo državne uprave nadležno za oblikovanje i provedbu javne politike u upravnom području za koje se strategija izrađuje. Kao takva, Strategija će biti krovni dokument strateškog planiranja te planova poslovanja Društva kao kratkoročnog provedbenog dokumenta. Riječ je o strategiji od nacionalnog značaja, a Društvo čini dio nacionalne politike u upravljanju državnom imovinom.

Samom donošenju strategije prethode složeni i višemjesečni proces planiranja izrade iste, međuresorna suradnja, efikasan rad radnih skupina, angažman relevantnih struktura u upravljanju imovinom, organizacija tematskih skupova te procedura usvajanja iste od strane radnih tijela Vlade Republike Hrvatske te Hrvatskog sabora. Nužnim se u narednom periodu nameće definiranje misije i vizije, strateškog cilja i razvojnog smjera kako bi se potom mogli definirati specifični ciljevi, mjere i načini ostvarenja te kratkoročne aktivnosti, a koji će biti i dio godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom i u konačnici Društvom.

Nadalje, jedan od glavnih zadataka i izazova u procesu upravljanja imovinom bit će reevaluacija imovine i uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, posebice nekretnina, kako bi se na transparentan način odredila njezina vrijednost.

Također je nužno tijekom narednog razdoblja regulirati i doraditi pravni okvir upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kroz zakone i podzakonske akte. Slijedom navedenog očekuju se i zakonske izmjene mjerodavnog zakona, Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom, koji će adekvatnim pravnim instrumentima pridonijeti operativnijem i učinkovitijem upravljanju imovinom, pa tako i portfeljem kojim Društvo upravlja.

Očekujemo da se nastavi aktivniji pristup u objavi javnih natječaja za poslovne prostore i stanove. Dosadašnja potražnja po osnovi najma/zakupa nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske putem natječaja koje provodi Društvo je bila izuzetno velika, te se očekuje veliki interes, a kao takav želja Društva je provoditi natječaje kontinuirano.

Zadatak Društva je putem Odluke vlasnika o provedbi javnih natječaja te komercijalnijim pristupom staviti u funkciju neiskorištenu imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, pridonijeti dugoročnom očuvanju imovine, povećati vrijednost imovine te generiranje prihoda od imovine vlasniku, a ne izostaviti i zadovoljstvo korisnika. Naglasak će također biti uskladiti procese s načinom poslovanja u smislu reorganizacije i sistematizacije radnih mjesta kojom bi se osiguralo efikasnije poslovanje, uzevši u obzir postojeću strukturu zaposlenih, te dubinsku analizu poslovanja po radnim mjestima.

1. OSOBNA ISKAZNICA DRUŠTVA

Tvrtka	DRŽAVNE NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
Osnivači/članovi Društva	Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, jedini član d.o.o.
Godina osnivanja	Studenj 2013.
Upis u sudski registar	Trgovački sud u Zagrebu
MBS	080879290
Temeljni kapital	20.000,00 kuna uplaćen u cijelosti
Djelatnost	6832 Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora (NKD 2007)
Predmet poslovanja	Upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske
OIB:	79058504140
IBAN	HR02 2390 0011 1008 0724 5 kod Hrvatske poštanske banke d.d. u Zagrebu
Skupština	doc.dr.sc. Goran Marić, jedini član
Nadzorni odbor	Hrvoje Čosić- predsjednik NO Ilijana Krešić – zamjenica predsjednika NO Ivana Leko – članica NO
Uprava Društva	Renata Sabo, član Uprave - direktorica Društva

Trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. je osnovano na temelju članaka 20. i 21. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16), temeljem kojeg je Državni ured za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: DUUDI) bio ovlašten, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, osnivati trgovačka društva posebne namjene za upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske od 3. listopada 2013. godine, KLASA: 022-03/13-04/422, URBORJ: 50301-09/09-13-2, dana je suglasnost DUUDI-ju za osnivanje trgovačkog društva posebne namjene za upravljanje i raspolaganje sljedećim nekretninama:

- fondom stanova od komercijalne vrijednosti,
- fondom poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti,
- rezidencijalnim objektima i
- ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže DUUDI (sada Ministarstvo državne imovine).

Dana 7. studenog 2013. godine od strane Trgovačkog suda u Zagrebu doneseno je Rješenje o upisu Društva u sudski registar (Rješenje poslovni broj: Tt-13/25193-4). Dana 21. veljače 2014. godine potpisan je Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji (dalje u tekstu: Ugovor) KLASA: 943-01/14-01/38, URBROJ: 536-01/02-14-1 između Društva i DUUDI-ja., za koji je prethodno pribavljena suglasnost Ministarstva financija KLASA: 940-01/14-01/04, URBROJ: 513-05-01-13-5 iz 4. veljače 2014. i Državnog odvjetništva Republike Hrvatske KLASA: 943-01/14-01/38, URBROJ: 536-01/02-2014-1, od 28. siječnja 2014. godine. Ugovorom su regulirani međusobni odnosi DUUDI-ja i Društva vezani uz predmet poslovanja. Isti je mijenjan dva puta, i to izmjenom Ugovora

KLASA: 943-01/14-01/38, URBROJ: 536-05/01-2014-03 od 02. lipnja 2014. godine kao i izmjenom od 10. ožujka 2017. KLASA: 943-01/17-01/28, URBROJ: 536-05-01-01/01-17-01.

Ugovorom su Društvu predani na upravljanje stanovi, poslovni prostori i rezidencijalni objekti, a Društvo u ime Republike Hrvatske, za svoj račun, naplaćuje najamninu za stanove, zakupninu za poslovne prostore te naknadu za korištenje stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata na upravljanju.

Društvu je na upravljanje posljednjom 9. Dopunom Priloga I Ugovora, srpanj 2016., dano na upravljanje ukupno 5 427 nekretnina, od kojih je 1 325 poslovnih prostora, 4 086 stanova i 9 rezidencijalnih objekata te 7 diplomatsko konzularnih predstavništava.

S obzirom na izmjene u sustavu upravljanja državnom imovinom potrebno je istaknuti kako je DUUDI sukladno Odlukama Vlade postao Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom (stupanjem na snagu Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, „Narodne novine“ broj.: 93/16 od 16. listopada 2016.), te je 13. studenoga 2016. ustrojeno Ministarstvo državne imovine (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, „Narodne novine“ broj: 106/16) te DUUDI kao tijelo više ne postoji već je sukladno navedenom pravni sljednik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom Ministarstvo državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo).

1.1. Misija, vizija i osnovne organizacijske vrijednosti

Misija

Aktivno sudjelovati u stvaranju uvjeta i gradnji kapaciteta koji će osigurati organizirano, racionalno, razvidno i javno upravljanje i nadzor nad nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i povezanim obvezama u ime i za račun Republike Hrvatske, poduzimati mjere za što učinkovitiju uporabu svih pojavnih oblika imovine koji su dani Društvu na upravljanje, inicirati pronalaženje i implementaciju sustavnih rješenja upravljanja nekretninama u vlasništvu države i optimalnih promjena koje mogu doprinijeti povećanju učinkovitosti usluge, uz visok stupanj profesionalnosti.

Vizija

Sustavno, koordinirano, razvidno, optimalno i održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, temeljeno na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti, odgovornosti i transparentnosti, koje je u službi postizanja strateških razvojnih ciljeva i zaštite nacionalnih interesa, a sa svrhom očuvanja vrijednosti nekretnina i osiguranja održivosti i dobrobiti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Osnovne organizacijske vrijednosti:

Društvena odgovornost – poslovanjem Društva osigurati i opravdati očekivanja korisnika usluga, ostalih poslovnih partnera, vlasnika i radnika.

Profesionalnost – Društvo poslove obavljaj na zakonit i odgovoran način, uz osiguranje transparentnosti i profesionalnosti, sukladno zahtjevima struke.

Etičnost – Društvo svjesno, odgovorno i u skladu s etičkim načelima ispunjavaju svoje obveze prema zaposlenicima, korisnicima usluga, poslovnim partnerima i osnivaču.

Organizacijska okolina – unapređenjem organizacije rada te stalnim razvojem i obrazovanjem zaposlenika Društvo nastoji optimizirati radne i poslovne procese.

Nulta tolerancija prema korupciji – Društvo u svojoj poslovnoj okolini ne podržava nikakve oblike korupcije, te stvara preduvjete za sprečavanje korupcije na svim razinama kao i afirmaciju pristupa nulte tolerancije na korupciju.

1.2. Međunarodna suradnja

Društvo je 2016. postalo član europske organizacije koja okuplja nacionalne agencije i ministarstva koja su odgovorna za upravljanje javnim i državnim nekretninama u Europi; naziva PuRE-net (The Public Real Estate Network). Oformljena je 2007. godine, a formalno osnovana 2011. u Pragu. Mreža je prilika za specijaliste iz područja za razmjenu iskustava i znanja u managementu s državnim i javnim nekretninama kao i njihovog razvitka i održivosti, te se očekuje sudjelovanje Društva i u 2018. godini u aktivnostima PuRE – neta.

Ambicija mreže je okupiti agencije za javne/državne nekretnine u svim europskim zemljama, svrha je osigurati okvir i referencu članicama kao i promovirati i razvijati odgovornu i kvalitetnu administraciju u upravljanju nekretninama u vlasništvu države. Mreža se fokusira na tematske radionice i prikupljanje podataka i znanja kao i razmjenu iskustva u upravljanju i raspolaganju nekretninama s ciljem iznalaženja rješenja za zajedničke probleme. Navedena Mreža omogućuje razmjenu iskustava i znanja u upravljanju javnim/državnim nekretninama, a Društvo je u dvije godine članstva sudjelovalo na dvije godišnje konferencije.

1.3. Zakonodavni okvir

- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj: 94/13, 18/16, 89/17)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15)
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj: 35/95, 70/97, 128/99, 57/00,129/00, 59/01, 26/03,82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17)
- Zakon o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, broj: 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02)
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

- Zakon o parničnom postupku (Narodne novine, broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14)
- Ovršni zakon (Narodne novine, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17)
- Zakon o javnoj nabavi (Narodne novine, broj 120/16)
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13)
- Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 137/12 i 78/15)
- Odluka Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, KLASA: 943-01/13-01/201 od 3. listopada 2013. godine, kojom su preuzeti kriteriji jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za utvrđivanje početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 144/13)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, broj 40/97 i 117/05)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (Narodne novine, broj 120/00)
- Uredba o održavanju zgrada (Narodne novine, broj 64/97)
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (Narodne novine, broj 127/13)
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 127/13)
- Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu RH na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekta od interesa za opće dobro (Povjerenstvo VRH, 30. 06. 2015.)
- Uredba o obveznom sadržaju Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 24/14)
- Uredba o Registru državne imovine (Narodne novine, broj 55/11, 94/13)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (Narodne novine, broj 1/14)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu RH kojima upravlja MORH (Narodne novine, broj 116/11)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o utvrđivanju popisa trgovačkih društava i drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (Narodne novine, broj 74/15)
- Poslovnik o radu povjerenstva za poslovne prostore
- Poslovnik o radu povjerenstva za stanove i stambene prostore
- Odluka o dopuni Poslovnika o radu Povjerenstva za stanove i stambene prostore od 19. travnja 2016. godine
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o utvrđivanju popisa trgovačkih društava i drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za RH (Narodne novine, broj 44/16)
- Odluka o uplati sredstava trgovačkih društava od strateškog i posebnog interesa za RH u proračun za 2016. godinu (Narodne novine, broj 45/16)
- Odluka Vlade Republike Hrvatske o davanju određenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na upravljanje Uredu Predsjednice Republike Hrvatske i Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom (KLASA: 022-03/16-04/107 URBROJ: 50301-09/09-16-2 od 12. svibnja 2016. godine (Narodne novine, broj 47/16)

- Odluka o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 151/14) KLASA: 022-03/14-04/507, URBROJ: 50301-09/09-14-1 od 17. prosinca 2014. godine),
- Odluka o izmjeni Odluke o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 11/15), KLASA: 022-03/15-04/27, URBROJ: 50301-09/09-15-3 od 29. siječnja 2015. godine
- Odluka Vlade Republike Hrvatske o dopuni Odluke o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 47/16), KLASA: 022-03/16-04/108, URBROJ: 50301-09/09-16-2 od 12. svibnja 2016. godine
- Odluka o visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (KLASA: 373-01/13-01/1, URBROJ: 536-01/04-2013-3) od 1. kolovoza 2013. godine
- Uredba Vlade Republike Hrvatske o određivanju štice osoba, objekata i prostora te provođenju njihove zaštite i osiguranja (Narodne novine, broj 46/13, 103/14 – OUSRH, 151/14 i 10/16)
- Uredba Vlade o izmjenama i dopunama uredbe o određivanju štice osoba, objekata i prostora te provođenju njihove zaštite i osiguranja (Narodne novine, broj 151/14).
- Uredba Vlade o izmjenama i dopuni uredbe o određivanju štice osoba, objekata i prostora te provođenju njihove zaštite i osiguranja (Narodne novine, broj 10/16)
- Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji između Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom (DUUDI) i društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. (KLASA: 943-01/14-01/38, URBROJ: 536-01/02-14-1 od 21. veljače 2014.)
- Odluka Povjerenstva Vlade Republike Hrvatske za upravljanje imovinom Republike Hrvatske, KLASA: 022-03/01-02/08, URBROJ: 50420-01 od 12. listopada 2001. godine
- Odluka Povjerenstva za imovinu Republike Hrvatske, KLASA: 371-05/07-01/11, URBROJ: 50441-08 od 22. rujna 2008. godine
- Odluka Odbora za izbor, imenovanja i upravne poslove Hrvatskog sabora o smještaju zastupnika Hrvatskog sabora u Zagrebu u vrijeme zasjedanja sabora, radnih tijela i klubova zastupnika (Narodne novine, broj 44/058, 47/16)
- Odluka Vlade Republike Hrvatske o zadovoljavanju stambenih potreba dužnosnika i službenika u tijelima državne vlasti, KLASA: 370-01/97-01/20, URBROJ: 5030102-97-2 od 11. prosinca 1997. godine
- Odluka Vlade Republike Hrvatske o izmjeni dopunama odluke o zadovoljavanju stambenih potreba dužnosnika i službenika u tijelima državne vlasti, KLASA: 370-01/97-01/20, URBROJ: 5030109-03-1 od 18. prosinca 2003. godine
- Odluka Vlade Republike Hrvatske o izmjeni dopunama odluke o zadovoljavanju stambenih potreba dužnosnika i službenika u tijelima državne vlasti, KLASA: 370-01/97-01/20, URBROJ: 5030109-06-1 od 25. kolovoza 2006. godine
- Odluka Nadzornog odbora Državnih nekretnine d.o.o. o otplati dugovanja na ime naknade za korištenje nekretnina na rate

2. POSLOVNI CILJEVI U 2018. GODINI

Društvo upravlja s ukupno 5 427 nekretnina, a prema posljednjoj 9. Dopuni Priloga I¹, od kojih je 1 325 poslovnih prostora, 4 086 stanova, 9 rezidencijalnih objekata i 7 diplomatsko konzularnih predstavništava.

Cilj Društva je odgovorno, racionalno i efikasno upravljanje fondom poslovnih prostora i stanova te rezidencijalnim objektima i diplomatsko konzularnim predstavništvima, sa svrhom generiranja prihoda Republici Hrvatskoj, uz osiguranje zadovoljstva korisnika pruženom uslugom.

Osnovni preduvjet za provođenje svih aktivnosti su ljudski potencijali, poticajno okruženje za rad te organiziran sustav financijskog planiranja. Izvršenje zadanih ciljeva pomoći će daljnjem gospodarskom rastu i zapošljavanju ljudi te osigurati povećanje vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i povećati doprinos državnom proračunu. Također, daljnji razvoj i modernizacija postojeće zajedničke baze podataka u suradnji s Ministarstvom državne imovine, doprinijet će učinkovitijem poslovanju.

Društvo će planirati daljnju komercijalizaciju nekretnina, ali i liberalnije korištenje rezidencijalnih nekretnina (mogućnost davanja istih u dugoročni zakup), sukladno konzervatorskim smjernicama kako one ne bi predstavljale isključivo trošak već počele generirati prihod, te u konačnici služile za promociju Republike Hrvatske.

Prepreke izvršenju poslovnih ciljeva vidimo u tromosti sustava, čestim izmjenama zakonskih okvira te kašnjenju s donošenjem strateških planskih dokumenata koji trebaju činiti i okvir poslovanja Društva.

2.1. Komercijalne nekretnine

Dosadašnji osnovni strateški okvir upravljanja nekretninama postavio je glavne strateške ciljeve koje Društvo i nadalje planira ostvarivati kroz svoje poslovanje. Strateški ciljevi postavljeni za period do 2017. godine su:

- stavljanje u funkciju maksimalnog broja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske
- postizanje maksimalne racionalizacije i kontrole troškova
- pomno planiranje tekućeg održavanja i investicija od strane korisnika
- dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina
- sklapanje ugovora o zakupu, uz tržišne uvjete.

Svi navedeni ciljevi u međusobnoj su ovisnosti, te su tijekom 2017. godine poduzimane brojne aktivnosti koje su rezultirale pozitivnim pomacima u ostvarenju navedenog. Međutim, očekujemo donošenje strateškog planskog okvira za nadolazeći period koji će generirati i strateške ciljeve Društvu za 2018. godinu. Treba istaknuti kako će Društvo nastaviti i u 2018. godini s osnovnim aktivnostima koje svrstavamo u tri osnovne skupine:

- reguliranje pravnog odnosa s korisnicima poslovnih prostora/stanova
- naplata potraživanja
- komercijalizacija portfelja zatečenih praznih poslovnih prostora/stanova.

¹ Dodatak Ugovoru od rujna 2016.

2.1.1. Poslovni prostori

Društvo trenutno upravlja s 1 325 poslovnih prostora, temeljem 9. Dopune Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, sklopljene s Ministarstvom državne imovine.

Plan je u 2018. godini preuzeti veći broj poslovnih prostora koji bi bili od komercijalnog značaja te uz suradnju s Ministarstvom osnovati povjerenstvo kojemu bi osnovna zadaća bila brža i učinkovitija realizacija sklapanja Dopuna Priloga I Ugovora. Povjerenstvo bi se sastojalo od članova Društva kao i članova Ministarstva te bi se uz suradnju donosili zajednički prijedlozi/zaključci za preuzimanje ili vraćanje nekretnina te po potrebi i drugi zaključci vezani na isto s ciljem veće sinergije i bržeg donošenja odluka i stavljanja u funkciju nekretnina.

Preuzimanjem većeg broja poslovnih prostora na upravljanje Društva u 2018. povećao bi se broj poslovnih prostora sa „zatečenim korisnicima“, odnosno broj korisnika s kojima bi se sklopili ugovori o zakupu poslovnih prostora na određeno vrijeme, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15). Ovo predstavlja velik potencijal za ozakonjenje korištenja poslovnih prostora s ciljem sklapanja ugovora o zakupu prema tržišnim cijenama, što bi u konačnici dovelo do povećanja prihoda.

Naime, većinu poslovnih prostora koji su dosada predani na upravljanje ovome Društvu koriste korisnici bez valjane pravne osnove, odnosno koriste korisnici koji nemaju važeće ugovore o zakupu poslovnih prostora sklopljene s Republikom Hrvatskom. S obzirom na to da Republika Hrvatska prije osnivanja ovoga Društva nije aktivno radila na reguliranju korisničkog statusa za nekretnine u državnom vlasništvu kao i na davanju praznih nekretnina u zakup putem javnog natječaja, isto se aktivnije počelo ostvarivati tek osnutkom Društva. Sve dosadašnje aktivnosti planiraju se s pojačanim intenzitetom nastaviti i u 2018. godini.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu u 2015. godini omogućio je reguliranje pravnog odnosa sa „zatečenim korisnicima“ poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske te se na taj način počela rješavati problematika vezana za korisnike nekretnina bez pravne osnove, a što će se nastaviti i u 2018. godini. Cilj je maksimalni broj nekretnina staviti u funkciju temeljem zakonskog okvira te s korisnicima sklapati ugovore o zakupu.

S obzirom na to da pravo na sklapanje ugovora o zakupu imaju korisnici koji su u potpunosti ispunili obveze iz prijašnjeg ugovora o zakupu i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude i protiv kojih se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, Društvo je u kontinuitetu provodilo pripreme radnje za aktivnije sklapanje novih ugovora o zakupu na određeno vrijeme. Isto se planira pojačanim intenzitetom nastaviti u 2018. godini.

Društvo je u prethodnim godinama poduzelo niz radnji radi sklapanja ugovora o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na području grada Zagreba. Trenutno su poslano 82 ponude radi sklapanja ugovora te je s ovim Društvom sklopljeno 36 ugovora o zakupu poslovnog prostora s tzv. „zatečenim korisnicima“ te se nastavlja navedeno provoditi većim intenzitetom u 2018. godini i u ostalim gradovima Republike Hrvatske.

Vežano za korisnike koji su zatečeni u poslovnim prostorima a ne podmiruju uredno svoje obaveze s osnove korištenja poslovnih prostora, Društvo kontinuirano šalje opomene te se na taj način

umanjuju dugovanja s osnove korištenja nekretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske. Ujedno se korisnicima koji imaju dug s osnove korištenja nekretnine na upravljanju ovoga Društva nudi mogućnost podmirivanja dugovanja obročnom otplatom te se predlaže i sklapanje izvansudske nagodbe s planom otplate dugovanja do 12 rata uz obvezno redovito podmirivanje tekućeg mjesečnog dugovanja na ime naknade za korištenje nekretnine (sve u skladu s Odlukom Nadzornog odbora o otplati dugovanja na ime naknade za korištenje nekretnina na rate, od 22. prosinca 2014. godine). Direktna korist od takvog postupanja vidljiva je i kod odaziva postojećih dužnika na uplatu, koji u velikoj mjeri dolaze na dogovor o načinu podmirenja dugovanja. Isto se planira provoditi i u 2018. godini.

Od osnutka Društva redovito se protiv bespravnih korisnika ili neplatiša predlaže nadležnim tijelima pokretanje postupaka radi naplate i/ili iseljenja iz poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske. Postupci koji se vode pred sudovima, a u kojima Republiku Hrvatsku zastupa Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, pokazali su se dugotrajni i s upitnim ishodima te se nerijetko događa da se nad pojedinim dužnicima otvori predstečajni ili stečajni postupak ili čak dođe do brisanja subjekta/prestanka postojanja subjekta. Pokazalo se iz dosadašnje prakse da s „neurednim platišama“ u manjem broju slučajeva dođe do sklapanja nagodbe i otplate duga na rate dok u većem broju slučajeva postupci traju dugo s upitnim ishodom naplate. Društvo i u 2018. godini planira i dalje poduzimati sve korake radi zaštite interesa Republike Hrvatske.

Kako bi se što točnije utvrdilo stanje poslovnih prostora na upravljanju Društva redovito se vrše izvidi i obilasci poslovnih prostora s namjerom utvrđivanja trenutanih korisnika, odnosno statusa nekretnina. Do sada su djelatnici Društva izvršili 2531 izvid i obilazak poslovnih prostora u Republici Hrvatskoj tj. u gradovima gdje su smješteni poslovni prostori na upravljanju ovog Društva. Za 2018. godinu planirano je daljnje provođenje navedenih aktivnosti, a kako bi se utvrdilo konačno stanje na terenu, odnosno stanje/status poslovnih prostora kojima Društvo upravlja.

Izvidi na terenu vrše se svakodnevno, pa se na osnovi dostavljenih podataka utvrđuje stanje nekretnina, predlaže i planira daljnje raspolaganje s poslovnim prostorima. Neki od njih su podobni za komercijalnu upotrebu, a neki (ovisno o stanju/statusu) bit će predloženi za vraćanje na upravljanje Ministarstvu, na raspolaganje u smislu čl. 2. st. 1. Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Izvidi na terenu su vrlo bitan segment poslovanja jer se temeljem izvještaja dobivenih nakon obilazaka utvrđuje stvarno stanje prostora, trenutni korisnik te se isto uvrštava u bazu podataka i određuje točnost informacija za daljnju obradu.

Za prazne poslovne prostore u 2018. godini plan je intenzivnije provoditi javne natječaje, kako ne bi bili prazni i stvarali daljnji trošak, a isto tako planira se daljnje preuzimanje praznih nekretnina sklapanjem novih Dopuna Priloga I Ugovora s Ministarstvom. Zakupljeni poslovni prostori putem javnih natječaja smanjuju troškove Društva za redovito mjesečno plaćanje režijskih troškova i tekućeg održavanja praznih nekretnina.

Do 2017. godine provedeno je dvanaest natječaja za zakup poslovnih prostora i to u Zagrebu, Rijeci, Osijeku, Splitu, Puli, Karlovcu, Drnišu, Molatu, Stonu, Varaždinu, Zadru, Korčuli, Opatiji, Matuljima i Dubrovniku. U dvanaest natječaja koji su zatvoreni do 24. kolovoza 2016. godine oglašeno je cca 340 poslovnih prostora, prikupljeno je cca 333 ponude te je sklopljeno 138 novih ugovora sa zakupoprincima. Trenutno je u objavi natječaj za zakup u gradu Zagrebu čije konačne rezultate očekujemo do kraja 2017. godine, a za 2018. godinu planira se intenzitet od barem jednoga natječaja u 60 dana kako bi se što više poslovnih prostora privelo komercijalnoj svrsi, tj.

kako bi se filtrirali oni koji se nisu pokazali komercijalno isplativi, a koji bi se vratili Ministarstvu na drugačije raspolaganje.

Za prazne poslovne prostore tijekom 2018. godine razmotrit će se formiranje dva fonda praznih poslovnih prostora „dobrog i lošeg/derutnog stanja“, s ciljem da se poslovni prostori koji su tehnički dobrog stanja oglašavaju putem javnog nadmetanja, dok bi se za određeni broj nekretnina lošeg/derutnog stanja razmotrila mogućnost stavljanja u punu funkcionalnost-ulaganjem u iste.

Također bi se nakon utvrđivanja svih bitnih činjenica vezanih za stanje poslovnih prostora mogla utvrditi i opravdanost ulaganja u iste, kao i razmotriti vraćanje određenog broja nekretnina u lošem stanju na upravljanje Ministarstvu s jasnim obrazloženjem zašto nisu pogodne za davanje u zakup. Kako su se poslovni prostori na upravljanju ovoga Društva u gradu Zagrebu dosada označavali s identifikacijskom oznakom s logom Društva, planira se i daljnje označavanje oznakom vlasnika i upravljača na području ostalih gradova (Rijeka, Osijek, Karlovac i sl.), a sve s ciljem transparentnosti i zaštite interesa Republike Hrvatske.

U cilju daljnje efikasnije komercijalizacije poslovnih prostora, Društvo je iniciralo prema Ministarstvu donošenje odluke koja će razraditi detaljnije uvjete i postupak natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup, uključujući i početne zakupnine, a kojom bi se zamijenila trenutno važeća Odluka Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA: 943-01/13-01/201 od 03. listopada 2013. godine kojom su preuzeti kriteriji jedinica lokalne samouprave za utvrđivanje početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske. Društvo se u svom postupanju kreće u zadanom okviru postojećih odluka te će aktivnim postupanjem pokušati inicirati brže donošenje odluka iz djelokruga rada, kako bi svoje zadaće moglo izvršavati u planom zacrtanom okviru.

Društvo planira u 2018. godini iznaći rješenje za skladištenje pokretnina koje je Republika Hrvatska „zatekla i preuzela“ u poslovnim prostorima od ranijih korisnika/posjednika, a koji korisnici su se prilikom predaje nekretnine odrekli predmeta/stvari u korist Republike Hrvatske.

Naime, na takav način bi se prazni poslovni prostori očistili i bili reprezentativniji dok bi se za uskladištene predmete koji su u uporabnom stanju razmotrila mogućnost donacije istih organizacijama civilnoga društva i sl.

Vezano za prazne poslovne prostore na upravljanju Društva tijekom 2018. godine planira se poduzimanje aktivnosti u smislu zaštite posjeda nekretnine (bespravni ulasci u predmetne prostore od strane fizičkih osoba/tvrtki), tako da se nekretnine uz suglasnost nadležnog Ministarstva obilježe/označe pečatom i žigom Republike Hrvatske, da se obustavi isporuka energenata i sl.

U 2018. planirane su i investicije za nastavak aktivnosti u segmentu energetske certificiranja u skladu s politikom energetske učinkovitosti i Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13, 20/17). Ujedno Društvo planira poduzeti aktivnosti radi pribavljanja procjena tržišne vrijednosti i visine zakupa za poslovne prostore.

Sveobuhvatnim djelovanjem Društva do sada je postignut veliki pomak u komercijalizaciji poslovnih prostora, aktivnostima kako slijede, a koje planira kontinuirano provoditi i tijekom 2018. godine:

- *provođenje postupka javnih natječaja za zakup poslovnih prostora* (postupak prijedloga odluke za zakup praznih nekretnina, oglašavanje nekretnina, pripremanje prijedloga odluka

- za izbor najpovoljnijeg ponuditelja te sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora s najpovoljnijim ponuditeljem)
- *provođenje postupka u svrhu reguliranja pravnog odnosa s korisnicima koji koriste prostore bez pravne osnove* (sklapanje ugovora o zakupu s tzv. „zatečenim korisnicima“)
 - *provođenje postupka radi naplata potraživanja* (slanje opomena, predlaganje nadležnim odvjetništvima postupaka radi naplate naknade, predlaganje korisnicima sklapanje izvansudske nagodbe za obročnu otplatu duga)
 - *provođenje postupka radi iseljenja iz poslovnih prostora* (predlaganje nadležnim odvjetništvima pokretanje postupaka radi iseljenja bespravnih korisnika, posebice neurednih platiša)
 - *kontinuirani obilasci poslovnih prostora na upravljanju Društva i vršenje primopredaja* (izvidi na terenu, primopredaje poslovnih prostora, promjena brave na poslovnim prostorima, označavanje poslovnih prostora „naljepnicama Društva“, zaštita posjeda nekretnina i dr.)
 - *sudjelovanje u postupcima izrade Priloga I Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji* (sudjelovati u radu povjerenstva koje će razmatrati davanje prijedloga za preuzimanje prostora na upravljanje Društva, vraćanje prostora na upravljanje Ministarstvu uz obrazloženje, brisanje poslovnih prostora iz evidencije i sl.)
 - *postupak certificiranja poslovnih prostora* (radi utvrđivanja energetske stanja nekretnine i postupaka provođenja javnih nadmetanja, odnosno sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora)
 - *postupak izrade procjena tržišne vrijednosti i visine zakupa poslovnih prostora* (radi postupaka provođenja javnih nadmetanja, odnosno sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora)
 - održavanje i investicijsko ulaganje radi povećanja vrijednosti poslovnih prostora.

Društvo u 2018. godini planira poduzeti naprijed navedene radnje s većim intenzitetom, kao i možebitno druge potrebne radnje u svrhu zaštite interesa Republike Hrvatske, a sve ovisno o odlukama Ministarstva i u skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Kako bi se što efikasnije provodili svi ciljevi predviđeni Planom potrebno je osigurati tijekom 2018. godine i adekvatan broj novih zaposlenika što bi se sigurno pozitivno odrazilo na kvalitetu usluge Društva i brzinu odrađivanja predmeta, pa i zadovoljstvo korisnika usluga.

Ciljevi i specifične aktivnosti u 2018. godini

Poslovni prostori

CILJ/KLJUČNA AKTIVNOST	MJERA ZA PROVEDBU	ROK IZVRŠENJA
Reguliranje pravnog odnosa s korisnicima poslovnih prostora tzv. „zatečeni korisnici“	Primjena zakonske regulative	kontinuirano
	Definiranje i kontinuirana obrada točnog i potpunog popisa poslovnih prostora s korisnicima koji ispunjavaju uvjete za dobivanje ponuda radi sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11 i 64/15)	kontinuirano
	Uz suradnju s Ministarstvom pripremanje ponuda korisnicima u svrhu sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora	kontinuirano
	Sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora s korisnicima koji su prihvatili ponude te evidentiranje i praćenje istih	kontinuirano
Kontinuirana naplata potraživanja od strane korisnika poslovnih prostora	Praćenje naplate potraživanja i redovito slanje računa i usklađivanje istoga	kontinuirano
	Slanje opomena neplatišama	kontinuirano
	Kontinuirano unapređenje softverske podrške koja omogućuje optimiziranje i povezivanje prijenosa podataka te praćenje, pregled, unos promjena, analize i izvještavanje između službi unutar poslovne organizacije kao i izvještavanje osnivača	kontinuirano
	Predlaganje nadležnim tijelima sklapanje nagodbe i otplate duga na rate	kontinuirano
	Predlaganje nadležnim tijelima pokretanje postupaka radi naplate dugovanja ili iseljenje iz poslovnih prostora	kontinuirano
	Uz suradnju s Ministarstvom pripremanje praznih poslovnih prostora za zakup putem javnog natječaja (izrada prijedloga odluke o javnom natječaju, oglasu, zapisnika s otvaranja ponuda, izrada prijedloga odluka o izboru najpovoljnije ponude...)	kontinuirano

Komercijalizacija portfelja praznih poslovnih prostora	Provoditi postupak sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora s najpovoljnijim ponuditeljem	kontinuirano
	Priprema popisa praznih poslovnih prostora koji nisu od komercijalnog značaja - zbog davanja prijedloga Ministarstvu u svrhu drugačijeg raspolaganja, (u smislu čl. 2. st. 1. Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13).	kontinuirano
Izrada Dopuna Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji	Uz suradnju s Ministarstvom sudjelovati u radnjama davanja prijedloga za preuzimanje/vraćanje poslovnih prostora	kontinuirano
Energetsko certificiranje poslovnih prostora	Energetsko certificiranje svih poslovnih prostora na upravljanju Društva radi postupaka provođenja javnih nadmetanja, odnosno sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora te stvaranja kvalitetne baze podataka	kontinuirano
Izrada procjene tržišne vrijednosti i visine zakupa	Izrada procjene tržišne vrijednosti i visine zakupa radi postupaka provođenja javnih nadmetanja, odnosno sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i prikupljanja svih relevantnih podataka s ciljem ustrojavanja kvalitetne baze podataka	kontinuirano
Izvidi i očevidi	Obavljanje svih radnji u vezi s preuzimanjem i predajom nekretnina sukladno propisanim procedurama, obavljanje očevida nekretnina kojima upravlja Društvo, sastavljanje zapisnika po obavljenim očevidima, sudjelovanje u deložacijama korisnika nekretnina na upravljanju Društva	kontinuirano
Suradnja s Ministarstvom državne imovine	Izrada novog Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji s definiranjem aktivnosti upravljanja i raspolaganja, definiranje liste nekretnina koje su Društvu na upravljanju, češće dopune Ugovora	svibanj 2017.

2.1.2. Stanovi

Društvo temeljem 9. Dopune Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji s Ministarstvom državne imovine, trenutno raspolaže s 4 086 stanova.

Republika Hrvatska od 2010. godine nije sklapala ugovore o najmu stanova u svom vlasništvu/suvlasništvu sa zatečenim korisnicima, niti je prazne stanove davala u najam, niti je bilo kontinuirane naplate najamnina, niti usklađivanja s povećanjem pričuve. Od rujna 2014. za oko 2 posto praznih stanova sklopljeni su ugovori o ekonomskom najmu. Ostali najmoprimci stanove koriste na temelju ranije sklopljenih ugovora (s poduzećima, jedinicama lokalne samouprave i sl.) s time da Republika Hrvatska kao novi najmodavac njima upravlja sukladno članku 24. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06).

S obzirom na navedeno, stanovi kojima upravlja Društvo su ranijih godina prije stjecanja vlasništva države, dodijeljeni na korištenje zaštićenim najmoprimcima, najmoprimcima s pravom korištenja (na određeno ili neodređeno vrijeme), te Društvo upravlja i stanovima koje koriste korisnici bez pravne osnove, stanovima za službene potrebe, praznim stanovima kao i stanovima iznajmljenim putem javnog natječaja.

Tijekom 2018. će se nastaviti slanje opomena zbog neplaćanja najma stanova u vlasništvu Republike Hrvatske s posebnim naglaskom na zaštićene najmoprimce kojima su sukladno Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) proslijeđene opomene pred otkaz ugovora o najmu nakon čega su uslijedili i zahtjevi za primopredaju stanova u posjed Društva. Po potrebi i nadalje će se inicirati postupci radi iseljenja i naplate putem nadležnog državnog odvjetništva.

Isto tako, bit će nastavljene sve radnje i postupci vezani za druge kategorije stanova (slobodno ugovoreni najam i korištenje bez pravne osnove) čijim su korisnicima dostavljene opomene radi neplaćanja nakon čega su uslijedili postupci utuženja također putem nadležnog državnog odvjetništva u svrhu iseljenja i naplate. Navedene aktivnosti daju rezultate koji za posljedicu imaju veću naplatu bilo kroz postupke mirnog rješenja spora ili kroz sudske postupke.

U 2018. godini nastavit će se reguliranje najma stanova sukladno odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13 i 18/16), s ciljem smanjenja troškova i povećanja prihoda.

Društvo je do sada poduzelo niz aktivnosti svakodnevnih izvida i obilazaka stanova, s namjerom utvrđivanja korisnika, stanja nekretnina te prikupljanja svih relevantnih podataka o pojedinoj nekretnini. Do sada su djelatnici Društva obišli oko 2500 stanova pod upravljanjem Društva. Tijekom 2018. godine planira se nastavak spomenutih aktivnosti, odnosno obilazak nekretnina na upravljanju Društva.

Prazni stanovi iznajmljivat će se putem javnog natječaja, kako ne bi stvarali daljnje troškove i kako bi se stavili u funkciju. U 2018. godini planira se intenzitet provedbe minimalno jednog natječaja u 60 dana ako Ministarstvo ne donese drugačiju odluku. U tu svrhu održani su koordinacijski sastanci s predstavnicima Ministarstva te su izrađeni katalozi praznih stanova u Zagrebu i ostalim gradovima.

Društvo u 2018. godini planira i investicije za nastavak aktivnosti u segmentu energetske certificiranja u skladu s politikom energetske učinkovitosti i Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13, 20/17).

Slijedom navedenog, mjere i aktivnosti tijekom 2018. odnose se na :

- naplatu potraživanja,
- reguliranje pravnog odnosa s korisnicima,
- komercijalizaciju portfelja,
- primjena informatičkog rješenja za evidenciju i kontrolu naplate potraživanja,
- kontinuirani obilasci stanova na upravljanju Društva,
- kontinuirano opominjanje dužnika,
- postupci energetskog certificiranja ,
- suradnja s upraviteljima zgrada,
- povećanje vrijednosti nekretnina putem tekućeg održavanja i investicijskog ulaganja,
- dodjeljivati identifikacijske oznake stanovima na upravljanju Društva.

Vežano za naplatu potraživanja i ostvarenje što većih prihoda od korištenja stanova, namjera je što hitnije uspostaviti održiv sustav kontrole njihova korištenja u suradnji s odgovornim tijelima, te dogovoriti načine postupanja kod raznovrsnih oblika korištenja. Dosadašnje intenzivne aktivnosti s tog osnova poduzete tijekom 2015., 2016. i 2017. godine rezultirale su velikim brojem zahtjeva korisnika stanova za plaćanje dospjelih obveza obročnom otplatom.

U svrhu reguliranja pravnog odnosa vezanog uz stanove, plan za 2018. je:

- prazne stanove staviti u funkciju stanovanja – raspisivanjem javnog natječaja za najam
- stanove u suvlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Društvo po donošenju odluke Ministarstva - ažurirati nakon razrješenja statusa vlasništva razvrgnućem suvlasničkih zajednica nekretnina po jednom od propisanih modela sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) s obzirom na to da odluke sukladno Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske donosi Ministarstvo, Povjerenstvo Vlade Republike Hrvatske za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno Vlada ovisno o vrijednosti nekretnine
- intenzivirati sklapanje ugovora o najmu sa svim najmoprimcima na temelju stečenih prava i obveza po Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006)
- u dogovoru s nadležnim tijelima Republike Hrvatske zauzeti stav za moguća rješenja kod bespravnih korisnika stanova koji uredno podmiruju naknadu za korištenje i dugogodišnji su korisnici.

U cilju izvršenja navedenih aktivnosti, uz dosadašnje važeće te izmjene i donošenje budućih provedbenih propisa, potrebna je suradnja svih čimbenika koji upravljaju i provode kontrolu i brigu o nekretninama/imovini u vlasništvu Republike Hrvatske (Ministarstvo državne imovine, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske kao i ostale nadležne institucije). U 2018. godini Društvo će sudjelovati u suradnji s nadležnim tijelima pri izradi krovnog dokumenta – nove strategije upravljanja državnom imovinom koja će činiti i okvir za postupanje i rad Društva. Također Društvo će se razvijati u smjeru provođenja svih potrebnih investicijskih aktivnosti, provođenja digitalne transformacije kao preduvjeta efikasnom poslovanju i pružanju bolje usluge korisnicima uz djelotvorno upravljanje dospjelim potraživanjima, a sve u suradnji s osnivačem.

Ciljevi i specifične aktivnosti u 2018. godini

Stanovi

CILJ/KLJUČNA AKTIVNOST	MJERA ZA PROVEDBU	ROK IZVRŠENJA
Reguliranje pravnog odnosa s korisnicima	Sklapanje ugovora s korisnicima stanova	kontinuirano
	Dopunjavanje i obrada tj. usklađivanje postojećeg cjelovitog popisa stanova u vlasništvu Republike Hrvatske u zajedničkoj bazi s Ministarstvom s podacima o praznim stanovima u bazi Društva	kontinuirano
	Prijedlozi za izmjenu provedbenih propisa	hitno
	Osigurati pravni okvir za reguliranje jasno određenih načina rješavanja pravnih odnosa i obveza korisnika stanova s pravnom osnovom na određeno vrijeme, na privremeno korištenje, bez pravne osnove u vidu donošenja odluka sukladno Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/1996, 48/1998, 66/1998 i 22/2006) i Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13 i 18/16)	u tijeku od 2017.
Naplata potraživanja	Kontinuirano praćenje naplate potraživanja kao i redovito slanje računa te usklađenje najamnine s propisima	kontinuirano
	Redovito slanje opomena neplatišama	kontinuirano
	Predlaganje utuženja kao krajnje mjere za naplatu potraživanja ili iseljenje iz stanova (najam, korištenje)	kontinuirano
	Praćenje važećih elemenata od utjecaja na visinu najamnine/naknade za korištenje	kontinuirano
	Stanovi koji neće biti dani u najam putem javnih natječaja pripremiti za prijenos Ministarstvu radi daljnjeg raspolaganja	kontinuirano
Sklapanje ugovora o najmu uz tržišne uvjete za prazne stanove	Objavljivanje javnih natječaja, kako bi se prazni stanovi stavili u funkciju	kontinuirano
	Svakodnevni izvidi i obilasci stanova s namjerom utvrđivanja trenutačnih najmoprimaca/korisnika	kontinuirano

	Omogućiti najam stanova sukladno važećim zakonskim propisima.	kontinuirano
Energetsko certificiranje	Prioritetno pribavljanje energetske certifikata za stanove koji su u pripremi za sklapanje ugovora o najmu (ekonomski najam i najam sa zaštićenim najmoprimcima bivšim nositeljima stanarskog prava) te certificiranje za natječaje	kontinuirano
Usklađivanje iznosa najamnine s propisima	Promjene etalonske vrijednosti cijene građenja do daljnega usklađivati s obračunom visine zaštićene najamnine kao i slobodno ugovorene najamnine (zaštićena najamnina ne može biti manja od visine pričuve)	kontinuirano
Kod ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom jedanput godišnje provjera parametara (vrijednosti) koji utječu na izračun zaštićene najamnine, u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	Obračun visine zaštićene najamnine sukladno navedenoj Uredbi jednom godišnje (po potrebi u slučaju izmjene propisa i podataka) uz informatičku potporu koju je potrebno izraditi radi usporedbe visine zaštićene najamnine koja ne može biti manja od visine propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine	kontinuirano
Dodjeljivati identifikacijske oznake stanovima	Dodjela identifikacijske oznake nekretninama kojima upravljaju Društvo	kontinuirano
Izvidi i očevidi nekretnina	Utvrđivanje stanja, obavljanje svih radnji u vezi s preuzimanjem i predajom nekretnina sukladno propisanim procedurama, obavljanje očevida nekretnina kojima upravlja Društvo, sastavljanje zapisnika po obavljenim očevidima, sudjelovanje u deložacijama korisnika nekretnina na upravljanju Društva	kontinuirano

2.2. Rezidencijalne nekretnine

Portfelj rezidencijalnih nekretnina, kojima Društvo upravlja, čine rezidencijalni objekti u Brijunskom arhipelagu, objekt na Hvaru, rezidencija u Visokoj ulici u Zagrebu, Zelena vila u Zagrebu, objekti koje koriste diplomatsko konzularna izaslanstva te stanovi za službene potrebe. Osnovna karakteristika objekata je da oni služe za promociju Republike Hrvatske, znatno opterećuju troškovnu stranu financijskog poslovanja te ne donose značajnu financijsku dobit već se većinom institucionalno koriste. Međutim, dobrim upravljanjem, daljnjim ulaganjem kao i novim strateškim odlukama, neki od objekata bili bi pogodni i za liberalizaciju i otvaranje komercijalnom korištenju. Nacrt analize snaga i slabosti za rezidencijalne nekretnine dala je naznaku mogućnosti korištenja objekta Kaštel ali i otoka Galije s pripadajućim objektom, dugoročnijem zakupu, sukladno konzervatorskim smjernicama i uz primjenu ekološki prihvatljivih rješenja.

Svemu u prilog govore i analize mogućnosti korištenja za neke od objekata, a koje ukazuju na sve snage i slabosti ovom pristupu, koji će možda obilježiti novost u poslovanju Društva u ovom segmentu u 2018. godini. Jedan od ciljeva u poslovanju u segmentu rezidencijalnih nekretnina u 2018. godini bit će izrada cjelovitog plana upravljanja, investicija i održavanja ovih objekata uz naznaku hitnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera. Pokreće se i opsežan projekt energetskog certificiranja, procjene tržišne vrijednosti kao i prikupljanje sve potrebne vlasničke dokumentacije što čini preduvjet jačanju investicijske aktivnosti. Tijekom 2018. godine Društvo će i dalje kontinuirano izrađivati projekte za sanaciju rezidencijalnih nekretnina, prvenstveno za vilu Brijunku, vilu Jadranku, vilu Kaštel te rezidenciju u Visokoj ulici, a što je preduvjet za investicijsko ulaganje i radove. Sve se izvodi u suradnji s konzervatorskim službama i predstavlja vrlo veliku i kompleksnu aktivnost. Provođit će se razni istražni radovi statički narušenih konstruktivnih elemenata, kako ne bi došlo do većih šteta i to prvenstveno na lokaciji u Zagrebu – Visoka ulica 22. Veći radovi na obnovi i održavanju planirani su za Bijelu vilu (saniranje gornje kamene terase, popravci stolarije, obnove kupaonica), na otoku Vangi planirana je sanacija platforme za pristan, na objektu Kaštel izrada fasade kao i za rezidenciju u Visokoj ulici u Zagrebu gdje Društvo pokreće i radove na novom krovu. Ove aktivnosti su detaljnije pojašnjene u poglavlju o investicijama.

Opći cilj u segmentu poslovanja rezidencijalnih nekretnina je održivost odnosno kvalitetno upravljanje ljudskim resursima, koje će osigurati kontinuirano institucionalno ili komercijalno korištenje. Sve aktivnosti bi trebale biti usmjerene u što češće korištenje nekretnina, a rezidencijalne nekretnine mogu biti izvršno sredstvo promocije Republike Hrvatske s obzirom na njihovu kulturnu i povijesnu vrijednost te izvrstan položaj.

2.2.1. Rezidencijalni objekti

Društvo u okviru svoje nadležnosti vodi brigu o 9 rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske. Ustrojena je organizacijska struktura koja osigurava efikasnije upravljanje i održavanje objekata na Brijunima, Hvaru i u Zagrebu.

Tijekom 2017. godine promjene u ovom segmentu odnose se na činjenicu da je unutar portfelja diplomatsko konzularnih predstavništava, rezidencija na Srebrnjaku 136 vraćena na upravljanje Ministarstvu i dodijeljena novom korisniku, a rezidencija u Visokoj 22 i Zelena vila su 9. Dopunom Priloga I Ugovora dodijeljene na upravljanje Društvu.

Stanje rezidencija, kako brijunskih tako i rezidencije u Visokoj 22² je i dalje u određenim, a posebno infrastrukturnim, segmentima alarmantno te se tijekom 2018. nastavlja rad na saniranju postojećih nedostataka. Društvo je na upravljanje preuzelo i Zelenu vilu, za koju još nije učinjena primopredaja te će se tek nakon iste vidjeti stanje objekta i moći planirati određeni zahvati.

Od 2014. g. provodili su se zahvati kojima se nastojalo poboljšati stanje osnovnih sanitarno-higijenskih i sigurnosnih uvjeta. Dio zahtjevnih aktivnosti odnosio se na pripremu tehničkih podloga za provođenje postupaka nabave. Navedene su se aktivnosti odvijale otežano jer za predmetne nekretnine ne postoji standardna tehnička dokumentacija izvedenog stanja te se, sukladno zahvatima koji se planiraju, u tijeku pripreme određenih aktivnosti moraju srediti i nužni segmenti i dokumentacija.

Također, potrebno je napomenuti da se radi o zaštićenoj kulturnoj baštini što znači da je za sve aktivnosti nužno ishoditi i suglasnosti nadležne konzervatorske službe te unatoč činjenici da je izuzetno dobra i sinkronizirana suradnja s Ministarstvom kulture / područnom konzervatorskom službom Pula i Hrvatskim restauratorskim zavodom, kao i Gradskim zavodom za zaštitu spomenika kulture i prihode Zagreb, ipak ti postupci iziskuju određeno vrijeme.

S obzirom na to da se radi o objektima na kojima radovi mogu trajati samo tijekom dijela godine - od svibnja do rujna se ne mogu odvijati radovi na Brijunima, dok je u zimskim mjesecima sva aktivnost ovisna o vremenskim prilikama, sanacija nekih tehničkih problema koja je nužna odvija se i u nekoliko faza i dinamika je u velikoj mjeri usporena navedenim činjenicama³.

Na temelju članaka 8. i 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 151/2014), Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 17. prosinca 2014. donijela je Odluku o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske, te se u članku 1. navodi popis objekata posebne namjene – rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske:

- Otočje Brijuni, Bijela vila
- Otočje Brijuni, vila Brijunka
- Otočje Brijuni, vila Jadranka
- Otočje Brijuni, vila Kaštel
- Otočje Brijuni, Vanga
- Otočje Brijuni, Otok Galija
- Otok Hvar, vila Kovač
- Rezidencija u Visokoj 22, Zagreb⁴
- Zelena vila, Pantovčak 241a, Zagreb⁵

Navedene su rezidencije dane na upravljanje Društvu dopunama Priloga I Ugovora i to: brijunski rezidencijalni kompleks s vilama i vila Kovač na Hvaru – 5. Dopunom, a rezidencija u Visokoj 22 i Zelena vila 9. Dopunom Priloga I Ugovora.

² Postupak preuzimanja je u tijeku i aktivnosti privođenja funkciju su započele

³ Navedeno se odnosi na činjenicu da, do eventualnog donošenja posebne Odluke vlasnika, izvođenje radova nije moguće od kraja svibnja do početka rujna

⁴ Temeljem Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju određenih nekretnina u vlasništvu RH, kojima je do sada upravljao Ured za rezidencijalne potrebe, na upravljanje Uredu predsjednika RH i DUUDI-ju (29.01.2015.) rezidencija u Visokoj 22 vraćena je na upravljanje DUUDI-ju, a Državnim nekretninama 9. Dopunom Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, 12. srpnja 2016.

⁵ „Narodne novine“, broj: 47/2016

Rezidencijalni kompleks Brijuni prostire se na tri brijunska otoka i obuhvaća dio nekretnina smještenih na otoku Veli Brijun, otok Vangu / Krasnicu i otok Galiju. Rezidencijalni kompleks nije otvoren javnosti te se posjete odvijaju uz posebnu najavu i odobrenje nadležnih tijela sukladno dobroj praksi i postojećem zakonskom okviru.

Sastoji se od cca 8.246 m² rezidencijalnog prostora, 10 manjih pratećih gospodarskih objekata, cca 100.000 m² parkovne površine, šume i nasada, te voćnjaka i vinograda, livada i mediteranske vegetacije na otoku Vangi/Krasnica (otok je površine cca 18 ha) i otoku Galiji (otok površine oko 5 ha).

Zgrade rezidencijalnog kompleksa, zaštićena su kulturna baština u sklopu cijelog kompleksa Nacionalnog parka Brijuni i iako, trenutno, nisu pojedinačno uvedene u registar kulturnih dobara, sve aktivnosti na njima prati i odobrava područna konzervatorska služba Ministarstva kulture, a zahvati se odvijaju uglavnom i u uskoj suradnji s Hrvatskim restauratorskim zavodom.

Poseban status zaštite, međutim ima priroda i hortikultura te se aktivnosti u tom segmentu moraju usuglašavati sa Smjernicama za razvoj donesenim od strane Javnog ustanovom Nacionalni park (JUNP) Brijuni u prethodnom razdoblju te je planirano u 2018. nastaviti aktivnosti s ciljem izrade krajobraznih rješenja za što su u 2017., kao pripremna faza, izrađene geodetske podloge.

Tijekom 2018. doradivat će se sada postojeći koncept višegodišnjeg plana tekućeg i investicijskog održavanja i to tako da se u njemu jasno vide poveznice s Planom upravljanja JUNP Brijuni jer je to obveza s obzirom na to da je rezidencijalni kompleks dio nacionalnog parka, a povjeren ovom Društvu na upravljanje.⁶

Vezano za stanje elektro-infrastrukture tijekom 2018. nastojat će se postići dogovor s vlasnicima te infrastrukture i u sklopu poslovanja doprinijeti u cilju saniranja trafostanica i vanjskog razvoda elektroinstalacija, o čemu se trenutno vrše kontakti prema HEP-u i Ministarstvu, s ciljem što brže realizacije potrebnih sanacija. U sklopu postizanja bolje opće sigurnosti korištenja i u 2018. će se inzistirati na poboljšanju uvjeta protupožarne zaštite u svakom smislu, a posebno pojačati suradnju s JUNP Brijuni te zajedno s tom ustanovom izraditi plan aktivnosti. Također je potrebno napomenuti da se mora iznaći rješenje za izdvojene otoke Vangu i Galiju koje u danim uvjetima nije moguće pokriti dostupnim resursima ni vatrogasne postrojbe JUNP Brijuni kao što je to moguće za rezidencije na Velom Brijunu. Nastavno na jedinstveni operativni plan zaštite od požara, a koji je trenutno u izradi, planirat će se u period povećane opasnosti od požara organizacija dežurstava na otoku Vanga i Galija.

Tijekom 2017. izvršio se niz kontakata s relevantnim tijelima i stručnim osobama vezano za popis umjetnina brijunskih rezidencija koji je u sklopu dogovorenih aktivnosti, još 2005. radilo Ministarstvo kulture. Projekt nije do kraja završen, a dokumentacija koja je predana tadašnjem Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, nije trenutno u posjedu Društva niti je ikada dostavljena u rezidencijalne vile kojima pripada. S obzirom na to da se radi o opsežnoj aktivnosti koja zahtjeva učešće posebnih eksperata, rad na okončanju popisa će se nastaviti i u 2018. godini. Također, Društvo će imenovati povjerenstvo sastavljeno od stručnih osoba koje će skrbiti o očuvanju pokretnina koje se nalaze u rezidencijalnim nekretninama, prvenstveno knjižnog fonda, umjetnina te ostalih predmeta.

Vila Kovač na Hvaru – manja je vila podesna za boravak ograničenog broja gostiju, površine 364 m² i smještena je u parkovnu površinu mediteranskog raslinja, veličine cca 2.000 m². Rezidencija

⁶ Dokument je dostupan na mrežnim stranicama JUNP Brijuni

je smještena na izuzetnoj lokaciji i osigurava intimnost korištenja. Poseban je problem ove rezidencije, apsolutno neprikladan prilaz. U prethodnom je razdoblju obavljen kontakt s lokalnom samoupravom u vezi navedene problematike (neasfaltirani dio pristupnog puta), ali je zbog traženja određenih ustupaka koji zadiru u segment raspolaganja imovinom isto potrebno riješiti u suradnji s Ministarstvom i Gradom Hvarom.

Tijekom 2018. planira se izraditi krajobrazno rješenje za vrt u kojem bi bilo nužno planirati i mjesto za bazen, s obzirom na to da navedena rezidencija nema pristup privatnoj već isključivo javnoj plaži, što ograničava mogućnost njezinog korištenja.

Posebnost rada i planiranja na području Rezidencijalnog kompleksa Brijuni, ali i rezidencije na Hvaru, jest činjenica da su sve aktivnosti ograničene vremenom u kojem se one mogu potencijalno koristiti, ali i vremenskim prilikama izvan tog razdoblja, jer dolazak na otočje i rad na njemu izvan sezone nije uvijek moguć. Također, pri planiranju je potrebno voditi računa o činjenici da je dostupnost određenih struka na otočju limitirana te je usluga u bilo kojem segmentu održavanja daleko skuplja nego u kontinentalnom dijelu Hrvatske.

Rezidencija u Visokoj 22, Zagreb –je bila u portfelju Društva tijekom 2014., ali je u 2015. izuzeta iz upravljanja Društva te je 9. Dopunom Priloga I Ugovoru vraćena na upravljanje Društva u kolovozu 2016.

Tijekom 2014. izrađena je povijesna studija, geodetska snimka zgrade (ali ne i perivoja), popis inventara i program restauriranja umjetnina, nacrti postojećeg stanja, detaljni snimak stolarije te niz izdvojenih aktivnosti kao što su npr. soboslikarsko ličilački radovi u zgradi. Izrađen je i detaljan pregled stanja zgrade koja je u Registru zaštićene kulturne baštine te su, u suradnji s Hrvatskim restauratorskim zavodom, određeni osnovni prioriteti u rješavanju problema. Urgentna je situacija na pročelju zgrade, konstruktivnim oštećenjima, procurjevanju vode u podzemne prostore i infrastrukturi (kotlovnica je zajednička za zgrade u Visokoj 22 i 15).

Za rezidenciju u Visokoj 22, što se inventara tiče, bitno je drugačija situacija nego u brijunskim rezidencijama. U suradnji sa Gradskim zavodom za zaštitu spomenika kulture i prirode je tijekom 2015./2016. izvršen popis i valorizacija umjetnina i ostalog inventara te je 1894 artefakta upisano pojedinačno u Registar zaštićene kulturne baštine.

Nakon dvogodišnjeg rada u domeni rezidencija na upravljanju Društva, argumentirano možemo istaknuti da je za njihovo potpuno saniranje potreban duži vremenski period i znatna sredstva te će se iz tog razloga u višegodišnjem planu održavanja definirati kratkoročne i dugoročne aktivnosti sukladno urgentnosti određenih zahvata i dostupnosti potrebnih financijskih sredstava. Sve aktivnost na području rezidencijalnih nekretnina su vrlo kompleksne i složene, zahtijevaju iznimnu stručnost svih sudionika kao i pomno vremensko planiranje i koordinaciju aktivnosti.

Sa stanovišta postizanja sigurnosti korištenja implementacija tehničke zaštite, imenovanje tijela zaduženog za motrenje, protupožarna zaštita i saniranje infrastrukture te relevantni popis umjetnina i definiranje, barem povremene suradnje kustosa⁷ najzahtjevnija su i najvažnija područja rada u 2017. i 2018. godini za Brijunske rezidencije dok je za rezidenciju u Visokoj puno relevantnija priprema sanacije konstruktivnih problema u okolišu, ali i sanacija objekta (devastiran perivoj, upitna statika dijela ulaznog platoa uz kulu, oštećenja konstrukcije starog bedema, sanacija pročelja, krova i vanjske stolarije).

⁷ Navedeno je moguće kroz Sporazum s JUNP Brijuni

Neophodno je reći da, kada su u pitanju rezidencije, govorimo o cca 60 godina starim objektima (Brijuni), ili zgradi građenoj sukcesivno kroz stoljeća (Visoka 22), koje nisu ni približno zadovoljavajuće održavane u dugom vremenskom razdoblju. Također, posebnost problematike ovih nekretnina je i nedostatak pravovaljane dokumentacije – kako vlasničke tako i projektne, tako da će Društvo poseban fokus rada staviti na izradu sve potrebne dokumentacije uz osiguranje međuresorne suradnje te angažman vanjskih savjetnika na izradi strategije korištenja. Posebice je infrastruktura na rubu održive funkcionalnosti, koja je dotrajala i ne odgovara današnjim sigurnosnim standardima. Vile se koriste povremeno, ali tada u visoke državničke svrhe (dakle infrastrukturno bi trebale biti u odličnom stanju), no da bi se zaista mogle koristiti učestalo, potrebno je uložiti znatna sredstva i određeni period da bi se dovele u stanje koje odgovara današnjim suvremenim standardima tehničke i osobne sigurnosti.

Tehnički i sigurnosno uređene rezidencije, nesumnjivo će imati i veći potencijal za intenzivnije korištenje, sjajan i podesan za različite modele korištenja uglednih gostiju i promociju Republike Hrvatske.

2.2.2. Diplomatsko konzularna predstavništva

Društvo u okviru svoje nadležnosti vodi brigu i o 7 diplomatsko-konzularnih predstavništava u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja se koriste kao rezidencije ili kulturni centri. Ovi objekti su rezidencijalne nekretnine koje ostvaruju prihod, ali utječu i na promociju Republike Hrvatske. Trenutno su dva objekta prazna.

Diplomatsko konzularna predstavništva:

- Gornje Prekrižje – Veleposlanstvo Republike Italije
- Gundulićeva ulica – Austrijski kulturni centar
- Preobraženska ulica – Talijanski kulturni centar
- Preradovićeva ulica – Francuski institut
- Voćarska ulica – Veleposlanstvo Ukrajine
- Slavujevac - hladni pogon ; trenutno prazna
- Pantovčak - hladni pogon; trenutno prazna.

Tijekom 2017. je izvršena potpuna adaptacija objekta na Gornjem Prekrižju, te će se tijekom 2018. dovršiti još nedostajući detalji, a sve u skladu s konzervatorskim smjernicama, jer je objekt zaštićeno kulturno dobro. Također kontinuirano se vrši tekuće održavanje na svim objektima te vrše određeni radovi temeljem zahtjeva korisnika.

Prijedlog za poboljšanje rada u ovom segmentu u 2018. godini odnosio bi se na poboljšanje komunikacije s korisnicima, ali i noveliranje trenutnih zakonskih akata temeljem kojih se ovi objekti koriste. Preduvjet tome bit će provedba energetske certificiranja kao i izrada elaborata procjena vrijednosti nekretnina kao i procjena vrijednosti zakupnine odnosno najma.

Također izvršit će se procjena praznih objekata te pokušati sve ove nekretnine staviti u funkciju za diplomatsko konzularne svrhe, kao i predložiti da Zelena vila pređe u ovaj status korištenja, s obzirom na svoj položaj i kvadraturu.

2.2.3. Stanovi za službene potrebe

Društvo upravlja sa 167 stanova za službene potrebe (sukladno 9. Dopuni Priloga I Ugovora) koji se dodjeljuju za potrebe smještaja dužnosnika i drugih djelatnika temeljem Uredbe Vlade Republike Hrvatske o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj: 204/13) i drugim aktima⁸. Trenutno je prazno 46 stanova od kojih je 13 u Zagrebu, a 33 u ostalim područjima u Republici Hrvatskoj.

Stanove koji su bili (ili jesu) prazni, Društvo je 2014. zateklo u jako lošem stanju, potpuno neuvjetnom za korištenje, a osobito se to odnosi na stanove u Zagrebu, te je bilo potrebno provoditi niz žurnih mjera da se postigne tehničko stanje stanova i dijelova zgrada sukladno postojećim propisima i dovede ih u zadovoljavajuće funkcionalno stanje.

Popunjenost kapaciteta je željeni cilj u ovom djelokrugu poslovanja, jer Društvo naplatom pokriva troškove tekućeg održavanja. U tom smislu kontinuirano se provode uređenja stanova u smislu obnove kupaonica i kuhinja, opremanja suvremenom opremom i bijelom tehnikom, ličenja zidova i stolarije i dr.

U 2018. planira se preostale prazne stanove stavljati u funkciju, investirati u obnovu, dodjeljivati korisnicima sukladno zakonskim aktima te realizirati projekte vezano za obnovu sustava grijanja i hlađenja na lokacijama Palmotićeve i Ilica u Zagrebu za koje se tijekom 2017. dopunjavala i izrađivala projektna dokumentacija.

Također, planira se nastavak ažuriranja baze podataka o službenim stanovima tako da se objedine svi relevantni podaci o službenim stanovima: upravitelj objekta, lokacija, veličina, dokumentacija postojećeg stanja (minimalno tlocrti), korisnik, temelj korištenja, upravitelj, praćenje fakturiranja/naplata naknada i sl., te ako je potrebno izvršiti očevid o stanju određenog stana kako bi se moglo točnije planirati i pratiti visinu potrebnih i realiziranih investicija, a što je započeto u 2017. godini.

Za stanove koji češće mijenjaju korisnika poseban je problem komunikacija s davateljima komunalnih usluga te pravovremena odjava i dojava kod distributera energenata te će se u 2018. nastaviti definiranje procedura unutar Društva i definiranja modela naplata i komunikacije s vanjskim partnerima. Sve ovo su aktivnosti kako bi se olakšalo poslovanje i održala transparentnost u ovom segmentu poslovanja.

Veliku stavku vezano za službene stanove na lokaciji Ilica i Palmotićeve u Zagrebu čini tekuće održavanje, s obzirom na to da su u tim zgradama svi stanovi na upravljanju Društva, te Društvo vodi svu brigu oko redovnih servisa postrojenja grijanja i hlađenja, održavanja dimnjaka, servisa dizala, hitnih intervencija, dnevnog čišćenja te odazivom na potrebe korisnika objekta.

Na svim lokacijama službenih stanova u Zagrebu Društvo vodi svakodnevnu brigu o prijavama korisnika u smislu određenih tehničkih potreba, kao i o otklanjanju manjih ili većih kvarova u stanovima.

S obzirom na zaista velik posao i velik broj stanova, potrebno će biti u narednom razdoblju upotpuniti ljudske kapacitete s dodatnim brojem zaposlenika i to stručnih zanimanja.

⁸Odluka o visini mjesečne naknade za korištenje stana za službene potrebe, Odluka o opremanju stanova

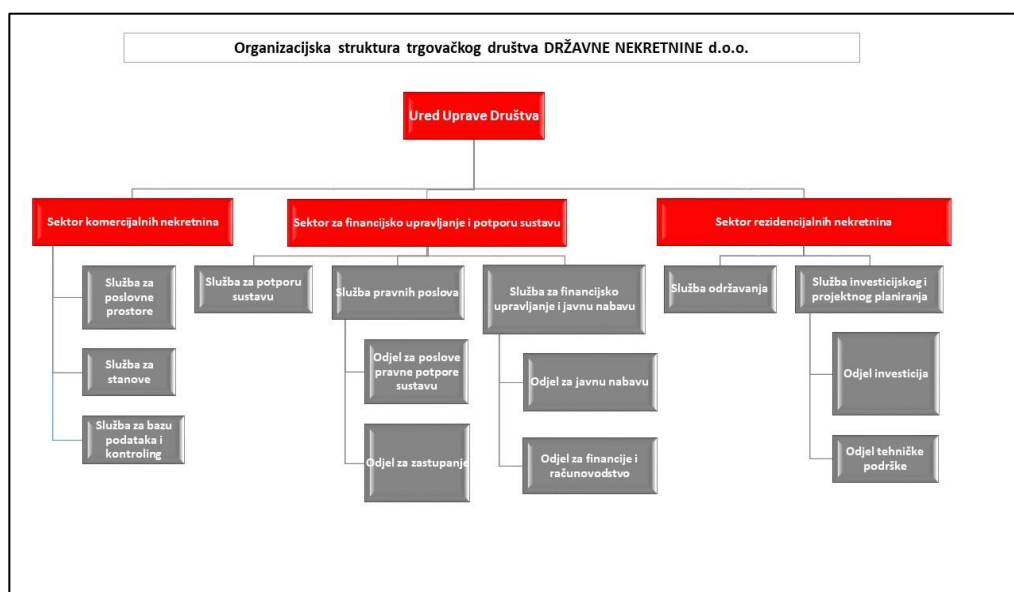
Ciljevi i specifične aktivnosti u 2018.

Rezidencijalne nekretnine

CILJ/KLJUČNA AKTIVNOST	MJERA ZA PROVEDBU	ROK IZVRŠENJA
Češće korištenje objekata u protokolarnu svrhu i liberalizacija korištenja pojedinih nekretnina	Stvaranje branda u rezidencijalnom segmentu	kontinuirano
	Povijesno umjetnička valorizacija i tehnička dokumentacija te određivanje modela brige za zaštićenu kulturnu baštinu prilikom korištenja	do kraja 2018.
	Donošenje strateškog višegodišnjeg plana razvoja i upravljanja rezidencijalnim nekretninama	kolovoz 2018.
	Jačanje tima kompetentnog za provedbu svih zadanih aktivnosti i ciljeva	kontinuirano
Stavljanje u funkciju svih službenih stanova	Iniciranje korištenja, u smislu bolje koordinacije Ministarstva i Društva (efikasnije popunjavanje praznih stanova, s obzirom na česte promjene korisnika)	kontinuirano
Višegodišnji program upravljanja, tekućeg i investicijskog održavanja	Prikupljanje i analiza postojeće dokumentacije, izrada nedostajuće; stvaranje baze podataka relevantnih za planiranje troškova i investicija	kontinuirano
	Izrada višegodišnjeg plana investicija (srednjoročnih i dugoročnih) i održavanja – hitni radovi	srpanj 2018.
	Pronalaženje dodatnih mogućnosti sufinanciranja: sufinanciranje iz EU fondova, sufinanciranje putem Ministarstva kulture i dr.	kontinuirano
	Određivanje prioriteta u postupanju.	kontinuirano
Jačanje tima za provedbu aktivnosti	Rad na izgradnji i jačanju tima odgovornog za provedbu tekućeg i investicijskog održavanja (domar-kućni majstor, rukovatelj centralnog grijanja, elektro inženjer, kotlovnica), kontinuirano educiranje djelatnika – jačanje stručnih znanja	do kraja 2018.
	Zapošljavanje nedostajućeg stručnog kadra	kontinuirano

Poboljšanje sigurnosnih uvjeta	Izrada projekata na poboljšanju i/ili uvođenju sustava tehničke zaštite objekta (videonadzor, protuprovala, protupožarna zaštita, vatrodojava, kontrola pristupa)	kontinuirano
	Poboljšanje sustava protupožarne zaštite (hidrantska mreža)	do kraja 2018.
	Izrada modela nadzora – registracija obveznih ispitivanja i servisa u bazi podataka.	do kraja 2018
	Izrada procedure sigurnosnih provjera	lipanj 2018.
	Poboljšanje tehničkih karakteristika zgrada koje doprinose sigurnosti	kontinuirano
Poboljšanje energetske uvjeta zgrada	Pripremne aktivnosti - prikupljanje i izrada potrebne dokumentacije	kontinuirano
	Energetsko certificiranje, energetska obnova nekretnina	kontinuirano
	EU fondovi – sufinanciranje obnove	kontinuirano
Primjena ekološki prihvatljivijih rješenja za detektirane probleme	Izrada krajobraznih i ostalih rješenja sukladno smjernicama JUNP Brijuni	do kraja 2018.
	Priprema za uvođenje alternativnih i obnovljivih izvora energije – elektromobil, hibridno plovilo, studija uvođenja obnovljivih izvora energije	kontinuirano
	Uvođenje sustava grijanja i hlađenja sukladno suvremenim ekološki prihvatljivim standardima	do kraja 2018.
Dostava podataka o rezidencijalnim nekretninama Ministarstvu	Prikupljanje, sistematizacija i analiza podataka te prezentiranje nadležnom tijelu	kontinuirano
Zadovoljiti pravni temelj postupanja vezano za održavanje zajedničkih dijelova građevina u kojima su smješteni stanovi za službene potrebe	Ažurirati Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji i Priloge (Ministarstvo i Društvo) u smislu upravljanja dijelovima građevine koji se koriste kao zajednički dijelovi za stanove koji su Društvu predani pojedinačno	žurno
Baza podataka o nekretninama/ažuriranje	Evidentiranje i dopuna tehničkih podataka o nekretnini u bazu podataka, evidentiranje i dopuna baze pokretnina	kontinuirano

2.3. Potpora sustavu i organizacijski procesi



Organizacijska struktura trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.

2.3.1. Ljudski potencijali i organizacijski procesi

U smislu upravljanja ljudskim potencijalima Društvo je organizirano u tri sektora te je u istom sistematizirano 89 izvršitelja na predviđenim radnim mjestima.

U trenutku izrade ovog dokumenta, u Društvu je zaposleno ukupno 72 radnika, od čega 69 radnika na neodređeno i 3 radnika na određeno vrijeme. Od navedenog broja radnika, na lokaciji Brijuni zaposleno je 11 radnika, jedan na lokaciji Split, a jedan na lokaciji Hvar (svi su zaposleni na neodređeno vrijeme), a ostali radnici su na lokaciji Zagreb. U smislu strukture obrazovanja zaposlenih radnika, u Društvu prevladava visoka stručna sprema (VSS) tj. omjer stupnja obrazovanja radnika je: 1- mr.sc., 33 - VSS, 10 -VŠS, 26 -SSS, 1 -KV te 1 -NKV. Prema dosadašnjim pokazateljima u odnosu na opseg poslova i postojeći broj radnika, a uzevši u obzir i planirani rast Društva te zaostatke, postojeću sistematizaciju s predviđenim brojem radnih mjesta i izvršitelja će u 2018. godini trebati reorganizirati u skladu s izmjenama poslovnih procesa.

S obzirom na stupanje na snagu novog Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja evidencije o radnicima („Narodne novine“, broj: 73/17) od 1. rujna 2017., Društvo je ustrojilo propisane evidencije te je o istome propisalo vezane procedure, pri čemu u potpunosti primjenjuje novu zakonsku regulativu. Upravljanje ljudskim resursima u Društvu temeljeno je na važećoj zakonskoj regulativi tj. važećem Zakonu o radu i pripadajućim podzakonskim aktima.

Politika Društva ostaje težiti stalnom napredovanju i obrazovanju radnika te razvijati njihov ljudski potencijal i intelektualni kapital, s naglaskom na izraženu svijest o značenju svakog pojedinca za organizaciju. U tom smislu i dalje će se provoditi kontinuirana edukacija radnika u smislu pohađanja seminara i edukativnih radionica iz relevantnih segmenata poslovanja Društva kako bi se redovno pratile promjene u zakonodavnom okviru i osiguralo stručno osposobljavanje radnika i posjedovanje potrebnih certifikata za obavljanje poslova pojedinih radnih mjesta. Poticat će se i

dotatna obrazovanja, odnosno školovanje radnika radi stjecanja većeg stupnja stručne spreme, a sve u skladu s potrebama Društva. Osim navedenih edukacija i seminara plan je osigurati i tematske radionice kako bi se postigla bolja motivacija i zadovoljstvo radnika, ali i poboljšali međuljudski odnosi i povećale etičke vrijednosti. Društvo će u 2018. godini uvoditi mjere u cilju iznalaženja rješenja kako privući i zadržati zaposlenike odgovarajućeg znanja i potrebnih vještina. U tom kontekstu odgovarajuće mjere mogu uključivati ulaganje u školovanje djelatnika, zdravlje, bolji protok informacija unutar Društva, bolju uravnoteženost između rada, obitelji i slobodnog vremena, ujednačavanje plaća, povećanja sigurnosti na radu i slično.

U 2018. godini će se nastaviti s popunjavanjem radnih mjesta uslijed odlaska postojećih radnika u mirovinu te daljnjeg nastavka popunjavanja nepopunjenih sistematiziranih radnih mjesta, a s ciljem postizanja efikasnijeg i kvalitetnijeg poslovanja.

Planirano je uvođenje programskog rješenja s ciljem upravljanja ljudskim resursima tj. vođenja kadrovskih evidencija u programskom rješenju koje je u široj upotrebi u Društvu.

U smislu zaštite na radu radnika, u potpunosti su implementirane obveze Poslodavca sukladno važećem Zakonu o zaštiti na radu te iste će se kontinuirano primjenjivati u poslovanju.

Društvo trenutno raspolaže s osam vozila i dva plovila. S ciljem efikasnijeg i kvalitetnijeg upravljanja voznim parkom i plovilima, u 2017. godini započeta je implementacija praćenja voznog parka u postojećem programskom rješenju uslijed čega se u 2018. godini očekuje efikasnije i lakše praćenje potrebnih podataka, poduzimanje propisanih aktivnosti i ispunjenje rokova. Također je planirano za potrebe poslovanja daljnje proširenje voznog parka i zamjena starih vozila novima.

U 2017. godini Društvo je nabavilo i implementirao novo programsko rješenje za uredsko poslovanje, čime je napravilo iskorak u modernizaciji uredskog poslovanja u odnosu na ranije godine. Implementacija tog programskog rješenja u 2018. godini rezultirat će značajnim pomakom u poslovanju, u smislu brzine rada, kolanja i razmjene dokumentacije i među sektorske suradnje. Da bi novo programsko rješenje dalo što bolje rezultate potrebno je zaposliti nove radnike, kako bi se osigurao uredan i organiziran rad pisarnice (posebno u slučaju godišnjih odmora i dužeg odsustva pojedinih radnika uslijed bolovanja i sl.). S obzirom na to da je novi program zahtjevniji i složeniji jedno od rješenja je zaposliti nove radnike koji imaju sposobnosti i vještine na brzom unosu podataka, čime bi se osigurala potrebna dinamika unosa dokumenata (posebno računa) sukladno broju koji se zaprima, a da se osigura obrada računa uz poštivanje valute plaćanja. Za zatečene radnike na tim poslovima treba iznaći rješenje da se prerasporede na druge odgovarajuće poslove na već postojećim radnim mjestima ili sistematiziranjem novih radnih mjesta ili povećati broj izvršitelja unutar sistematiziranih radnih mjesta (unutar pisarnice ili drugih organizacijskih jedinica).

Društvo je u 2017. godini nastavilo raditi na platformi Office 365 + sustav „Oblak“ pri čemu je značajan dio dokumenata prebačen u osobni ili dijeljeni dio istog. Time se postigla bolja koordinacija pri radu na zajedničkim dokumentima i projektima, ali i pojavili određeni izazovi u smislu edukacije radnika oko pažljivog rukovanja u sustavu. U 2018. godini planira se daljnja interna edukacija s ciljem učinkovitijeg korištenja „Oblak“ sustava.

Zbog globalne problematike informatičke sigurnosti i naglog porasta hakerskih napada te opasnosti od tzv. „ransomware-a“, Društvo je u 2017. godini implementiralo opsežni sustav antivirusne zaštite na računala te je pokrenulo nabavu sustava centralnog sigurnosnog „backup-a“ radi zaštite podataka. U 2018. godini planirana je nabava i implementacija i hardware-ske zaštite mrežne opreme na lokaciji Planinska 1, Zagreb putem sustava besprekidnog napajanja strujom (UPS).

U 2017. godini Društvo je useljenjem u nove uredske prostore promijenilo sjedište na novu lokaciju Planinska ulica 1, Zagreb. U smislu uređenja poslovnih prostorija sjedišta, Društvo u 2018. godini namjerava provesti značajnije zahvate u smislu radova u vezi sa sanacijom štete uslijed poplavljanja prostora u 2017. godini te radova s ciljem sprječavanja nastanka daljnjih šteta na objektu sjedišta Društva te uređenja istog (radovi na sustavu hlađenja, u kotlovnici i drugo). S obzirom na planirano povećanje broja izvršitelja i uvođenjem novih radnih mjesta te zapošljavanje novih radnika kao i provođenje postupaka javnih natječaja za zakup i najam u vidu javnog otvaranja ponuda, upitna je dostatnost kvadrature sadašnjeg poslovnog prostora te će možda trebati iznaći nova rješenja.

2.3.2. Pravna zaštita

Služba pravnih poslova Društva aktivno sudjeluje u svim pravnim poslovima kojima se nastoji poboljšati poslovanje, ekonomičnost i učinkovitost upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja Društvo.

U tom smislu, Služba pravnih poslova u okviru djelokruga zastupanja, priprema i obrađuje dokumentaciju te predlaže Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske, kao tijelu koje je temeljem Ustava Republike Hrvatske i Zakona o državnom odvjetništvu ovlašteno i dužno poduzimati pravne radnje radi zaštite imovine Republike Hrvatske, pokretanje postupaka radi naplate tražbina te iseljenja iz poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. Pored toga, Služba pravnih poslova samostalno po punomoći zastupa Društvo u postupcima koji se vode pred sudskim i drugim tijelima u kojima je Društvo stranaka.

U okviru pravne potpore Društvu, Služba pravnih poslova izrađuje ili sudjeluje u izradi prijedloga ugovora o korištenju nekretnina kojima upravlja Društvo, nacrta odluka Ministarstva i Društva iz djelokruga raspolaganja državnom imovinom, sudjeluje u zakonodavnim i ostalim normativnim aktivnostima u svezi s djelokrugom, daje stručna mišljenja, preporuke i upute o načinu postupanja sukladno pozitivnim propisima te općenito pruža pravnu podršku svim organizacijskim jedinicama Društva.

Tijekom 2018. godine Služba pravnih poslova planira nastaviti redoviti rad na aktivnostima u svezi s prisilnom naplatom tražbina, postupcima iseljenja, poslovima sklapanja ugovora s postojećim i novim korisnicima nekretnina na upravljanju Društva i općenito poslovima pružanja pravne zaštite i potpore poslovanju.

Pored navedenog, Služba pravnih poslova u 2018. godini planira intenzivnu normativnu aktivnost u skladu s planovima Ministarstva u svezi s donošenjem novog Zakona o upravljanju državnom imovinom, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te donošenja drugih provedbenih propisa u svezi s djelokrugom Društva.

S obzirom na očekivani rast broja nekretnina na upravljanju Društva te na činjenicu da je ukupan broj aktivnih sudskih i drugih postupaka iz djelokruga Službe za pravne poslove u stalnom porastu zbog dugotrajnosti i kompleksnosti takvih postupaka, a posebno imajući u vidu planirano intenziviranje aktivnosti upravljanja i raspolaganja državnom imovinom od strane Ministarstva nakon donošenja novog Zakona o upravljanju državnom imovinom, Društvo će u 2018. godini aktivno pratiti kadrovske kapacitete Službe za pravne poslove te će razmotriti potrebu dodatnog zapošljavanja pravnika u Odjelu za zastupanje i Odjelu za poslove pravne potpore sustavu.

S obzirom na važnost djelokruga Službe za pravne poslove u učinkovitom upravljanju državnom imovinom, Društvo će i tijekom 2018. godine nastaviti aktivnosti na kontinuiranom stručnom usavršavanju djelatnika Službe nabavkom relevantne stručne literature, upućivanjem djelatnika na stručne seminare i radionice te na druge odgovarajuće načine u skladu s politikom Društva.

2.3.3. Javna nabava

Temeljem Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, broj: 120/16; u daljnjem tekstu: ZJN 2016) Društvo je javni naručitelj i obveznik primjene važećih propisa koji uređuju postupke javne nabave i sklapanje ugovora o javnoj nabavi radi nabave robe, radova i/ili usluga. Društvo primjenjuje odredbe ZJN 2016, sve važeće podzakonske akte u vezi s javnom nabavom te pravnu stečevinu Europske unije kojima se uređuju postupci sklapanja ugovora i okvirnih sporazuma radi nabave robe, radova i usluga te pravna zaštita u vezi s tim postupcima.

Poslovni cilj Društva u području javne nabave je izgradnja pouzdanog sustava javne nabave, kojeg karakteriziraju transparentnost, poticanje tržišnog natjecanja i održivog gospodarskog rasta, racionalno i učinkovito gospodarenje sredstvima, nabava prema načelu „najbolja vrijednost za novac“, jednak tretman svih sudionika sustava javne nabave te nesmetano i koordinirano provođenje postupaka (pravodobna nabava). U postavljanju uvjeta nabave i evaluaciji tendera radit će se na većim mogućnostima primjene kriterija ekonomski najpovoljnije ponude s obzirom na to da prema važećem zakonodavstvu cijena više ne smije biti jedini kriterij odabira te će se osim cijene uzimati u obzir i drugi kriteriji, posebno kvaliteta ponude.

Društvo će i u 2018. nastaviti u potpunosti primjenjivati sva načela javne nabave i to: slobode kretanja robe, slobode poslovnog nastana, slobode pružanja usluga, tržišnog natjecanja, jednakog tretmana, zabrane diskriminacije, uzajamnog priznavanja, razmjernosti i transparentnosti.

Društvo je u 2017. godini donijelo novi Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave sukladno članku 15. st. 2. ZJN 2016, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju nabave roba, radova i usluga u postupcima jednostavne nabave. U postupcima, kada Društvo sukladno važećem Zakonu o javnoj nabavi, nije u obvezi primjenjivati isti Zakon, nabave će se provoditi sukladno navedenom Pravilniku, odnosno pravilima za provedbu postupaka jednostavne nabave, vodeći računa da se primjenjuju načela javne nabave.

U cilju provedbe što učinkovitije nabave, dodatno će se poboljšati interne procedure i staviti naglasak na koordiniranju aktivnosti između organizacijskih jedinica Društva. Nastojat će se razviti jedinstveni način šifriranja svih planiranih postupaka javne nabave i pripadajućih ostvarenih ugovora (ili narudžbenica) kojim će se omogućiti efikasno praćenje izvršavanja svih ugovora/narudžbenica po realizaciji, uplatama i otvorenim stavkama. Sagledat će se mogućnosti da se isto uključi i prilagodi kao modularni dodatak bazi podataka. Isti modularni dodatak će unaprijediti planiranje javne nabave, praćenje provođenja postupaka javne i jednostavne nabave u skladu s donesenim planom nabave, upravljanje postupcima javne i jednostavne nabave i praćenje postupaka javne i jednostavne nabave.

Dodatna poboljšanja koja se planiraju za 2018. omogućit će:

managementu:

- kontrola izvršenja planova
- nadzor nad procesom provođenja nabave
- menadžersko i operativno izvješćivanje
- ključni pokazatelji uspješnosti (KPI)
- optimizacija procesa planiranja i nabave uslijed standardizacije
- mogućnost višegodišnjeg planiranja,

odjelu javne nabave:

- sveobuhvatno vođenje procesa nabave
- planiranje nabave – kreiranje plana nabave
- praćenje realizacije plana nabave
- preglednost i brzi uvid u važne informacije o svim postupcima nabave, ugovorima i realizaciji, standardizacija zapisnika i odluka u postupcima
- kontrola i praćenje svih procesa u nabavi
- provođenje postupaka javne nabave (evidencija postupaka, faza, ponuda, evaluacija ponuda, odabir)
- smanjenje rizika ljudskih pogrešaka
- priprema ugovora i praćenje realizacije okvirnih sporazuma i ugovora
- kontrola troškova – „kontrola potrošnje plana, okvirnih sporazuma, ugovora, narudžbenica“
- terećenje stavki plana nabave u fazi pokretanja nadmetanja i u fazi ugovaranja
- praćenje realizacije ugovora i narudžbenica
- jednostavno i brzo pretraživanje, jednostavna i brza izrada izvještaja.

Uvođenjem softvera za planiranje, izvršavanje i kontrolu procesa javne i jednostavne nabave nastavit će se praksa jednoobraznosti i primjene zadanih obrazaca prilikom podnošenja zahtjeva za nabavom i provedbom postupaka nabave, a posebno će se raditi na daljnjem poboljšanju izrade i opisa tehničkih specifikacija predmeta nabave. I dalje će se voditi računa o jačanju odgovornosti u svakom pojedinom segmentu od iniciranja nabave do realizacije ugovora u postupcima nabave kako bi se poduzele sve preventivne mjere radi izbjegavanja svih eventualnih nepravilnosti ili nezakonitosti. Uključit će se i poboljšati mjere za borbu protiv korupcije te podizanju svijesti svih u Društvu, kao i sprječavanju sukoba interesa primjenjujući odredbe važećih propisa.

Sukladno značajnim promjenama propisa koji reguliraju javnu nabavu bit će neophodno nastaviti izobrazbe i edukacije, posebno kako bi se osiguralo i steklo potrebno znanje i vještine za elektroničko poslovanje (e-nabava). Ustrajat će se na povećavanju transparentnosti postupaka nabave i korištenju novih informacijsko-komunikacijskih tehnologija i poboljšanju dostupnosti informacija.

Radnici koji posjeduju važeći certifikat iz područja javne nabave će kroz redovno usavršavanje osigurati valjanost istog, a istovremeno se osposobljavati za provedbu postupaka uvažavajući sve zahtjeve i obveze prema EU Direktivama i nacionalnom zakonodavstvu. Aktivnosti će se usmjeriti i da se dodatno osposobi još radnika radi stjecanja važećeg certifikata u području javne nabave čime će se doseći prihvatljivi administrativni kapaciteti za provođenje postupaka javne nabave na zakonit, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način uz postizanje odgovornog postupanja i zaštite od eventualno neprihvatljivog postupanja i nepravilnosti.

Osim toga, Društvo će ustrajati na održavanju uređenih odnosa između Društva i poslovnih partnera u postupcima nabave u smislu jačanja njihove konkurentne sposobnosti kako bi imali više uspjeha prilikom natjecanja, a u ulozi poduzetnika primjenjivat će se načelo dobrog gospodara pružajući svima jednake mogućnosti, vodeći računa da pritom osigura odabir optimalne tržišne ponude.

Naručitelj će u zadanim rokovima donijeti Plan nabave za 2018. godinu sa svim propisanim podacima nastojeći da se u suradnji s drugim ustrojstvenim jedinicama Društva obuhvate fiskalno održivi i uspješni projekti. Isti Plan nabave kao i eventualne izmjene i dopune objavit će se na zakonom propisan način i internetskim stranicama Društva. Osim toga vodit će se i redovno ažurirati Registar ugovora nabave za 2018. godinu koji će se također objaviti na zakonom propisan način i na internetskoj stranici Društva.

2.3.4. Baza podataka i kontroling

Služba za bazu podataka i kontroling Društva aktivno sudjeluje u provedbi ciljeva kojima se nastoji poboljšati poslovanje, ekonomičnost i učinkovitost upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su predane Društvu na upravljanje.

Sa svrhom provođenja navedenih ciljeva, Služba za bazu podataka i kontroling obavlja poslove vođenja evidencije nekretnina kojima upravlja Društvo, vodi i održava evidencije podataka po raznim kriterijima i različitim potrebama, sudjeluje u kreiranju vizije i strategije poduzeća, sukreira postavljanje ciljeva poduzeća i odgovorna je za njihovo kontinuirano praćenje i kontrolu, utvrđuje odstupanja i pronalazi uzroke odstupanja, čime se koordiniraju funkcije i upravljačke aktivnosti u nadležnosti Službe.

Tijekom 2017. godine, Služba je u svojem radu redovitim i kontinuiranim ažuriranjem baze podataka omogućila adekvatan uvid i povezivanje te usklađenje postojećih resursa. Trenutno ima prostora za daljnji razvoj i napredak u ovom segmentu poslovanja, s obzirom na to da postojeća baza podataka ne može odgovoriti na sve složenije zahtjeve pri izvješćivanju te je u 2018. godini potrebno pokrenuti nužna softverska i proceduralna unapređenja sustava.

Kontinuirano praćenje, kontrola i ažuriranje podataka i informacija važnih za donošenje kvalitetnih poslovnih odluka nastavit će se i u sljedećoj poslovnoj godini, s naglaskom na fleksibilnost i efikasnost u izvješćivanju, a kako bi isto služilo kao kvalitetna podloga donošenju odluka. Tijekom 2018. godine ovaj segment poslovanja bit će zahtjevan i opsežan jer nadgradnja unosa i upravljanje podacima zahtjeva kvalitetno informatičko i softversko znanje i educirane djelatnike. Nadalje potrebno će biti izraditi jasne i nedvosmislene procedure za svaku aktivnost koju ova Služba provodi, jer je dnevno ažuriranje i kontrola ispravnosti podataka u bazi aktivnost koja predstavlja migraciju podataka u više smjerova – od službe stanova i poslovnih prostora prema bazi, od baze prema službama stanova i poslovnih prostora te prema managementu Društva.

Plan je objediniti u jednom dokumentu sve relevantne podatke (lokacija, veličina, dokumentacija postojećeg stana, korisnik, temelj korištenja, upravitelj, praćenje fakturirano-naplaćeno i sl.), s ciljem standardiziranja i unapređenja procesa izvješćivanja. Tako bi svi korisnici baze podataka imali uvijek jasan i pravovremen uvid u stanje nekretnine sa svim pripadajućim podacima i karakteristikama. Nastavno, u 2018. godini glavna aktivnost bit će razvoj i postavljanje standardiziranih obrazaca izvješća, ali i standardizirani paket izvješća koji će sadržavati: izvješće Upravi o poslovanju, izvješće Nadzornom odboru o poslovanju, izvješće o fakturiranome i naplati

potraživanja, pregled zakupnina/najamnina nekretnina kojima Društvo upravlja, liste korisnika po kategorijama, evidenciju utuženja i opomena. Sve navedeno omogućit će izradu ad hoc ekonomskih analiza kao podlogu za donošenje odluka sa svrhom nastavka razvoja komercijalnog aspekta poslovanja Društva.

Uz sve navedeno, jedan segment poslovanja Službe je i rad terenskih referenata koji vrše nadzor, očevidne, obilaske, izvide i primopredaje nekretnina koje su na upravljanju Društva. S obzirom na broj nekretnina kojima Društvo upravlja, a koji će se povećavati u 2018. godini, plan je uz dvojicu referenata zaposliti dodatan potreban broj ljudi koji će obavljati terenske poslove.

Također, kako bi se posao obavljao što kvalitetnije, brže i bio alat Upravi pri donošenju strateških i operativnih odluka, prijedlog je da se ova jedinica izdvoji iz trenutnog okvira u kojoj sada posluje te formira kao samostalna poslovna jedinica s ciljem kvalitetnijeg, ekonomičnijeg i učinkovitijeg rada kako bi se osigurale izvrsne, točne i održive baze podataka kao alat za donošenje strateških odluka Društva.

2.3.5. Unutarnja revizija

Jedinica za unutarnju reviziju započela je s radom 1. kolovoza 2017. godine. Jedinica se sastoji od jednog unutarnjeg revizora u skladu s brojem sistematiziranih radnih mjesta prema Pravilniku o sistematizaciji radnih mjesta.

Tijekom upoznavanja sa zatečenim stanjem uočena je potreba izrade kataloga poslovnih procesa i aktivnosti temeljem Pravilnika u unutarnjoj organizaciji trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. donesenog 30. rujna 2016. godine i Pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta donesenog 03. listopada 2016. godine. Obavljeni intervjui sa svim direktorima i voditeljima, u cilju što je moguće realnije slike popisa poslovnih procesa raščlanjenih na aktivnosti, poslužit će za izradu kataloga poslovnih procesa.

Temeljem izrađenog kataloga poslovnih procesa i opisom istih, pristupit će se izradi analize rizika i analize radne opterećenosti u cilju određivanja početnog stanja za izradu Strateškog i Godišnjeg plana unutarnje revizije, a u cilju određivanja visokorizičnih procesa.

2.3.6. Računovodstvo i financije

S obzirom na opseg poslova nužno je ustrojiti nova radna mjesta i povećati broj radnika na neodređeno vrijeme u cilju poboljšanja radnih procesa i to:

- provođenja usklađenja spornih obveza prema dobavljačima, a u odnosu na značajnije dobavljače jednom godišnje provođenje cjelovitog usklađenja uz zapisnik o usklađenju,
- kompletirati i osigurati arhiviranje knjigovodstvenih isprava prema važećim propisima i vremenskim razdobljima izdanih isprava,
- osigurati praćenje izvršenja narudžbenica i ugovora upisanih iz djelokruga poslova nabave kroz knjigovodstveni program, modul materijalno knjigovodstvo, optimizirati izvršavanje radnih zadataka što boljim iskorištavanjem mogućnosti u korištenju knjigovodstvenog

programa i njegovim integriranjem u ostale sustave programskih rješenja s kojima raspolaže Društvo.

U suradnji s ostalim organizacijskim jedinicama Društva osigurati i implementirati sve potrebne procedure poslovanja i uskladiti s istima odgovarajući tijekom financijsko knjigovodstvenih isprava.

Potrebno je iz baze podataka Društva inicirati od nadležnih organizacijskih jedinica Društva izradu sveobuhvatnog, prilagođenog i primjenjivog tabelarnog prikaza podataka o nekretninama koji će sadržavati sve ažurirane podatke za potrebu likvidature redovnih režijskih troškova koji terete nekretnine kojima upravlja Društvo.

Ciljevi i specifične aktivnosti u 2018.

CILJ/KLJUČNA AKTIVNOST	MJERA ZA PROVEDBU	ROK IZVRŠENJA
Uvesti nova radna mjesta	Nova organizacija i sistematizacija radnih mjesta	Prvi kvartal 2018.
Provođenje usklađenja spornih obveza prema dobavljačima	Sastavljanje zapisnika o usklađenju	Kontinuirano
Kompletirati i osigurati arhiviranje knjigovodstvenih isprava	Ispis dokumentacije za 2014., 2015., 2016. i 2017. u pdf i snimanje na memorijske ključeve	Prvi kvartal 2018.
Praćenje izvršenja narudžbenica i ugovora	Primjena knjigovodstvenog program, modul materijalno knjigovodstvo	Kontinuirano
Formiranje vanbilančne evidencije nekretnina kojima Društvo upravlja	Import podataka iz knjigovodstvenih evidencija Ministarstva	Drugi kvartal 2018.

3. INVESTICIJE i ODRŽAVANJE

Segment investicija i održavanja predstavlja jednu od bitnih aktivnosti ovog Društva. Planom investicija i održavanja odredit će se strateški prioriteti kao i terminski planovi koje ćemo prikazati kao hitne, jednogodišnje, srednjoročne i dugoročne, a predstavljat će okvir provođenja svih radova i nabava u određenom vremenskom periodu. Sve ovo predstavlja i podlogu financijskom planu Društva kao i planu nabave. Plan investicijskog i tekućeg održavanja predviđet će i razvoj projekata na načelu projektnog managementa.

Sve aktivnosti investicijskog ulaganja i održavanja uvijek su usmjerene na povećanje vrijednosti nekretnina koje su na upravljanju ovog Društva, a što u konačnici omogućuje korištenje nekretnina u institucionalne svrhe, komercijalno korištenje te ostvarenje osnovnog cilja i misije poslovanja.

Investicije i održavanje predstavljaju trošak poslovanju, ali su i preduvjet za prihodovnu stranu. Uređene nekretnine stvorit će dobar image tvrtke, a rezidencijalni objekti mogu postati dobar hrvatski brand i predstavljati promociju Republike Hrvatske.

3.1. Komercijalne nekretnine

Portfelj komercijalnih nekretnina čine svi stanovi i poslovni prostori koji su Društvu predani na upravljanje. Prema zadnjoj 9. Dopuni priloga I Ugovora radi se o 4086 stanova i 1325 poslovnih prostora. U segmentu investicija i održavanja navedenih nekretnina Društvo se najviše oslanja na upravitelje objekata preko kojih se plaćanjem pričuve osigurava fond sredstava za održavanje istih. Osim plaćanja redovne pričuve Društvo je pokrenulo postupke certificiranja nekretnina i postupke izrade tržišnih procjena vrijednosti nekretnina te procjena visine zakupa za poslovne prostore.

Navedenim postupcima izrade energetske certifikata, osigurava se potreban broj praznih nekretnina spremnih za komercijalizaciju putem javnih natječaja, čime se osigurava kontinuitet primarne djelatnosti Društva tj. stavljanje nekretnina u komercijalnu eksploataciju. Postupcima izrade procjena vrijednosti nekretnina i procjena zakupa omogućava se lakša selekcija nekretnina u vidu budućeg korištenja tj. koje su komercijalno isplative, a kojim je oportuniije raspolagati na druge načine (prodaja, dodjela i slično).

Osim navedenog, Društvo je dužno održavati komercijalne nekretnine sukladno zakonima kojima su regulirani odnosi zakupa i najma te sklopljenim ugovorima. To znači da se tijekom pripreme komercijalnih nekretnina za javne natječaje kao i tijekom provedbe ugovora o najmu/zakupu mogu pojaviti potrebe za održavanjem. U tu svrhu osnovana su povjerenstva za poslovne prostore/stanove na kojima se razmatraju zahtjevi korisnika radi odluke o tome postoji li obveza Društva za snošenje troškova održavanja, opsegu i iznosu troškova održavanja te o načinu realizacije održavanja (samostalno ili putem korisnika kojemu se priznaju troškovi).

Buduće djelovanje Društva vezano uz investicije u komercijalne nekretnine moguće je kanalizirati u dva smjera prvi bi bio pokušati aktivirati sredstva dostupna kroz EU fondove ili jedinice lokalne samouprave kako bi se poboljšala energetska učinkovitost objekata za komercijalizaciju (npr. subvencije kod obnova fasada i pročelja), a drugi da Društvo prije objave natječaja vlastitim sredstvima izvede osnovne radove uređenja (ličenje, sanacije itd.), a pitanje je bi li se takva ulaganja odrazila na povećanje zakupa/najmova postignutih na natječajima.

3.2. Rezidencijalne nekretnine

Portfelj rezidencijalnih nekretnina čine rezidencijalni kompleks u brijunskom arhipelagu, diplomatsko – konzularni objekti te službeni stanovi.

Rezidencije na Brijunima su zgrade prosječne starosti od 60-tak godina, s izuzetkom vile 'Jadranke' i 'Kaštela' koji, po saznanju Društva, nastaju početkom prošlog stoljeća.

Zgrade su posljednjih desetljeća (od sredine osamdesetih godina prošlog stoljeća) neadekvatno održavane tako da su posebno u infrastrukturnom smislu na granici dopustivosti za korištenje.

U sklopu programa obnove u periodu 2005.-2007. g. izrađeni su arhitektonski snimci postojećeg stanja⁹ svih vila izuzev objekta na otoku Galija, ali ne i detaljan snimak stanja instalacija i geodetske snimke okoliša/parka rezidencija, koje su nužne za izradu sanacijskih radova infrastrukture i potrebna krajobrazna rješenja.

Tijekom 2016. izrađene su geodetske podloge kao preduvjet za izradu krajobraznih rješenja za okoliš Bijele vile, vile Jadranke kao i vile Kovač na Hvaru; ispitivanja zaštite na radu u sklopu kojih su bilježena mjerna mjesta i djelomično je tako rekonstruirana elektroinstalacija u objektima, pokrenuta je izrada programa za konstruktivnu sanaciju vile Brijunke i istražni radovi na pročeljima Kaštela i vile Jadranke. Isto je dovršeno sa 2017. godinom. Plan za 2018. godinu je izrada krajobraznih rješenja za okoliš vile Kaštel i vile Jadranke, projekt sanacije vile Brijunke koji obuhvaća snimak postojećeg stanja instalacija, snimanje detalja pročelja planiranih za obnovu i slično.

U suradnji s Hrvatskim restauratorskim zavodom, planira se izrada višegodišnjeg programa tekućeg i investicijskog održavanja, koji će se tijekom 2018. razvijati i usklađivati s općim i posebnim ciljevima Plana upravljanja JUNP Brijuni. Nastavlja se suradnja s Ministarstvom kulture i konzervatorskom/restauratorskom službom za sve planirane aktivnosti.

Rezidencijalni je kompleks je 2014. zatečen u lošijem stanju nego što je bio početkom dvijetisućitih kad je planirana trogodišnja obnova koja je prekinuta te se sada poduzimaju mjere da se osigura tehnička ispravnost zgrada kao i odgovarajuća tehnička zaštita. Najurgentnije je stanje infrastrukture, ali ne samo u rezidencijalnom kompleksu, već generalno na otočju Brijuni u čemu se surađuje i s JUNP Brijuni. O potrebi daljnjeg rješavanja ovog velikog problema informirano je i Ministarstvo kao vlasnik ovih nekretnina. Očekujemo njihov stav te suradnju na zajedničkom rješavanju ovog gorućeg problema. Uzimajući u obzir starost podmorske infrastrukture koja otočje povezuje s kopnom, stanje je ozbiljno u cijelosti, a posebno se to odnosi na stanje trafostanica i opskrbu strujom. Navedeno je i sigurnosni problem koji utječe i na protupožarno opterećenja otoka. Tijekom 2018. godine očekujemo dogovor o načinu rješavanja odnosno sanacije trafostanica u suradnji s Ministarstvom, Hrvatskom elektroprivredom i JUNP Brijuni, jer ovo stanje predstavlja požarnu i sigurnosnu opasnost.

Pitanje tehničke sigurnosti (sustav video nadzora i sl.) koje uključuje i sigurnost zaštite od požara u smislu motrenja, također još nije zadovoljavajuće te se u tom smislu poduzimanje odgovarajućih mjera planira i u 2018. godini.

JUNP Brijuni izradila je Studiju krajobraznog i prostornog identiteta otoka Veli Brijun, a koja sada predstavlja okvir i temelj za daljnje krajobrazno uređenje parkovnih površina svih rezidencijalnih vila. Plan je da tijekom 2018. godine izradimo projektnu dokumentaciju krajobraznog uređenja parkovnih površina rezidencijalnih vila Jadranka i Kaštel.

Još jedno područje koje zahtjeva hitnu pažnju i niz novih aktivnosti je pravilno zbrinjavanje otpada. Tijekom 2017. godine ugovoren je odvoz ambalažnog, biorazgradivog i komunalnog otpada, a što će se nastaviti i tijekom 2018. godine.

⁹Tijekom povlačenja JNA s Brijuna izvorna je dokumentacija odnesena u Beograd i usprkos dvogodišnjoj prepisci (u koju je bilo uključeno i Ministarstvo vanjskih poslova), SDUUDI koji je tada vodio brigu o rezidencijalnom kompleksu nije mogao doći u posjed nacrtu postojećeg stanja.

Jedna od aktivnosti u ovom sektoru bit će i prijedlog plana upravljanja ovim objektima kao i izrada Programa tekućeg i investicijskog održavanja. Plan upravljanja bit će temeljen na stručnim analizama rezidencijalnog područja uz prijedlog liberalnijeg korištenja objekata (možda liberalnije korištenje objekta Kaštel i otoka Galije), a sve sukladno zakonskim propisima i uredbama Vlade Republike Hrvatske.

Planirane aktivnosti za 2018.:

- izrada višegodišnjeg programa tekućeg i investicijskog održavanja u sklopu kojeg će se definirati hitne, kratkoročne i dugoročne prioritetne aktivnosti te ga uskladiti s općim i specifičnim ciljevima Plana upravljanja JUNP Brijuni
- izrada preostale projektne, tehničke dokumentacije sukladno nacrtu gore navedenog plana, u svrhu razrade rješenja pojedinih problema te kao podloga za postupke nabave
- izrada projektne dokumentacije krajobraznog uređenja parkovnih površina rezidencijalnih vila sukladno Studiji krajobraznog i prostornog identiteta otoka Veli Brijun i Smjernicama koje je izradila JUNP Brijuni i to za vilu Kaštel i vilu Jadranku u 2018.
- izrada projekta i izvedba video nadzora rezidencijalnog kompleksa u svrhu tehničke zaštite i protupožarnog motrenja sukladno planu predloženom od strane koordinatora za ZOP i sigurnost
- vizualni pregled i stručno mišljenje o stanju trafostanica i vanjske el.infrastrukture, kotlovnica i rashladnih jedinica, uključujući eventualno osnovni servis
- daljnja suradnja s Ministarstvom kulture, područnim konzervatorskim uredom u Puli i Hrvatskim restauratorskim zavodom – odvija se kontinuirano
- nastavak i proširenja suradnje s JUNP Brijuni u nizu zajedničkih pitanja kao što je zbrinjavanje otpada, protupožarna zaštita, komunalna infrastruktura, zaštita okoliša i sl
- nabava hibridnog plovila za radne potrebe, ophodnju i prijevoz osoba: duljina trupa 8,30 m, max širina 3,15 m –uz potpore EU sredstava sukladno programu za ovo područje, nabava radnog vozila za potrebe tehničke službe, sve aktivnosti tekućeg održavanja – kontinuirano

Naziv rezidencije	Trenutno stanje	Plan 2018.
BIJELA VILA	Tijekom 2015.-2016. obnovljen je krov, 2017. izmijenjene tri drvene sjene te niz aktivnosti u okviru tekućeg održavanja ¹⁰	Saniranje gornje terase – procurjevanje oborinskih voda - sve pripremljene aktivnosti odrađene tijekom 2017., popravci vanjske stolarije i pergole, Bijela vila i Vanga – izrađen projekt, potrebno ishodovati suglasnost konzervatora, obnova kupaonica – izrađena studija HRZ-a, projekt obnove stare i izvedba nove vanjske rasvjete uz snimak postojećeg stanja. Projekt postojećeg stanja strojarskih i elektro instalacija, glavni i izvedbeni strojarski i elektroprojekt kotlovnice uključujući projekt grijanja i klimatizacije objekta, sukladno Prostornom planu JU NP Brijuni: dizalice topline, UNP

¹⁰Opsežniji radovi i radovi uopće nisu mogući od kraja svibnja do početka rujna što znatno usporava dinamiku izvršenja i treba uzeti u obzir kod realizacije

		i solarna energija. Zamjena postojećih klima jedinica, nužni pregledi, servisi i sanacije tehničkih postrojenja, zamjena vanjske rasvjete, izrada projekta rekonstrukcije pomoćnog objekta Bijele vile.
VILA BRIJUNKA	Trenutno rezidencija koja je u najlošijem stanju jer je došlo do konstruktivnih pomaka na cijelom objektu. Na objektu je u razizemlju došlo do pomaka koji se jasno vidi i uslijed čega je došlo do puknuća i padanja kamenih ploča obloge te do određenog pomaka kamene balustrade stubišta. Radi vrlo stare hidroizolacije terase došlo je i do procurjevanja uslijed čega pada kameno opločenje terasa. Prema mišljenju konzervatorske struke, iako to nisu izrijekom i pismeno potvrdili terase nisu za korištenje dok se ne saniraju. Tijekom 2017. godine izrađen je statički pregled te zaključeno da objekt mora biti hitno zaštićen i udaljen od mora.	Projekti i priprema za daljnje aktivnosti: obaviti istražne radove prema zahtjevima inženjera građevinske statike i izraditi projekt cjelovite obnove objekta, uz osnovni princip udaljavanja vile od mora, obnova kupaonica – izrađena studija HRZ-a, izrada projekta sanacije stolarije vile, obnoviti namještaj tapeciranjem, nužni pregledi, servisi i sanacije tehničkih postrojenja
VILA JADRANKA	Tijekom 2016. obnovljen je krov, dio ograde i novoizvedeni spremnici uz kotlovnicu, a tijekom 2017. zamijenjeni tapisoni u salonima u prizemlju.	Izraditi projekt za obnovu fasade objekta – istražni radovi te Rješenje Ministarstva kulture dobiveno 2017., popraviti te oličiti dio vanjske i unutarnje stolarije – dogovor s konzervatorom, izraditi projekt i sanacija svih kupaonica, izrađena studija – HRZ izrada projektne dokumentacije krajobraznog uređenja parkovnih površina vile, sukladno Studiji krajobraznog i prostornog identiteta otoka Veli Brijun i Smjernicama koje je izradio Nacionalni park Brijuni. Nabava potrebne opreme, projekt postojećeg stanja strojarških i elektroinstalacija, glavni i izvedbeni projekt grijanja, hlađenja i klimatizacije bez energenta lož ulja a sve sukladno

		Prostornom planu JUNP Brijuni: dizalice topline (morska voda, freon, struja) UNP i solarna energija, obnoviti namještaj tapeciranjem, dobivena je suglasnost Hrvatskog restauratorskog zavoda, nužni pregledi, servisi i sanacije tehničkih postrojenja.
OTOCI VANGA I GALIJA	Tijekom 2015. – 2017. saniran je podmorski visokonaponski kabel kojim se otok opskrbljuje električnom energijom, obnovljen je dio plaže, izrađeni novi, demontažni plažni objekti, odrađen niz manjih zahvata u sklopu tekućeg održavanja te sanirana hidrantska mreža za zaštitu od požara na otoku Vanga. Također, u suradnji s Ministarstvom kulture i Hrvatskim restauratorskim zavodom pokrenut je kod 'Instituta R. Končar' projekt primjene autonomnih i alternativnih izvora energije. Izrađeni su projekti sanacije stolarije i pergola na otoku Vanga. Za otok Galiju nije bilo investicijskih aktivnosti osim redovitog održavanja.	Sanacija mola – žurno; ugovoreni radovi i nadzor; izvođenje odgođeno radi problema osiguranja prijevoza na otok – promijenjen pristup. Izrada projekta sanacije radnog platoa na Vangi sa svim dozvolama nadležnog ministarstva, radovi na sanaciji radnog platoa sukladno projektu, sanacija / zatvaranje starog visoko-naponskog kabla – uvjeti zaštite okoliša i prirode. Snimak postojećeg stanja kanalizacijskog sustava te izrada projekta sanacije, izrada novih pergola na mjestima gdje su postojeće potpuno propale-sukladno projektu. Dobava i ugradnja komore za hlađenje vina, sanacija krova Slovenskog salona, nužni pregledi, servisi i sanacije tehničkih postrojenja i sl. Izrada projekta sanacije vanjske stolarije objekta Galija, izrada projekta sanacije krova objekta Galija, izrada projekta sanacije vanjske rasvjete i radovi na vanjskoj rasvjeti na Galiji, snimak postojećeg kanalizacijskog sustava i izrada projekta sanacije na Galiji. Uređenje interijera s potrebnim izmjenama uz nabavu opreme na Galiji.
KAŠTEL	Duži period nije bilo investicijskog ulaganja. Tijekom 2016. – 2017. obavljena su restauratorska istraživanja radi izrade projekta obnove pročelja; zamijenjena jedna propala staklena stijena i određeni broj zahvata u sklopu tekućeg održavanja. Rezidencija nema rashladni sustav.	Izrada projektne dokumentacije krajobraznog uređenja parkovnih površina, izrada glavnog i izvedbenog projekta hlađenja i grijanja, izrada projekta sanacije fasade pročelja i zapadnog dvorišta, temeljem Studije HRZ-a, radovi na sanaciji fasade temeljem projekta, izrada projekta sanacije stolarije vile, radovi na klimatizaciji objekta, zamjena vanjske rasvjete, ostali radovi tekućeg održavanja.
VISOKA 22, Zagreb –	Zgrada je bila izuzeta iz upravljanja Društva	Projekt i sanacija vlage u zgradi - prodor vode s ulaznog platoa u prostore suterena i

preuzimanje u tijeku, ali su počele aktivnosti privođenja rezidencije funkciji	tijekom 2015. Nakon vraćanja na upravljanje tijekom 2017. sustavno se radi na izradi projekata koji čine temelj svim planiranim radovima u 2018. i to sve pod konzervatorskim nadzorom Također je tijekom 2017. izrađen geodetski snimak perivoja.	podruma gdje su infrastrukturna postrojenja, projekt saniranja bedema iznad Mesničke 23, sanacija krova temeljem projekta koji je u izradi. Projekt obnove fasade s istražnim radovima, obnova vanjske stolarije koji je izveden 2017. čini podlogu za radove na obnovi vanjske stolarije, projekt krajobraznog rješenja obnove perivoja/ vrta palače. Dovršetak sanacija kotlovnice u dogovoru s korisnikom zgrade u Visokoj 15. Nužni radovi, sanacija bedema, sanacija kamenih ograda narušene stabilnosti, sanacija vanjske stolarije po fazama, sanacija urušenih staza i stuba perivoja, izrada dokumentacije izvedenog stanja (stolarski i elektro), pregled i prilagodba rashladnog sustava, sve aktivnosti tekućeg održavanja.
VILA KOVAČ - HVAR	Objekt je u korektnom stanju te je tijekom 2016. – 2017. vršeno tekuće održavanje te obnovljen dio fasade. Također izrađen je Projekt odvodnje oborinskih voda te popločenje prilaznog puta i stazica u parku.	Radovi na popločenju prilaznog puta temeljem Projekta, izrada projekta novog popločenja sa zamjenom izolacija na terasama. Sanacija kupaonice na katu, sanacija parketa, izrada projekta krajobraznog urđenja parkovnih površina. Radovi na sanaciji parkovnih površina temeljem projekta, iniciranje i eventualno sudjelovanje u obnovi prilaznog puta; pregovori s lokalnom zajednicom i Ministarstvom jer Društvo nije ovlašteno za raspolaganje – traže se neki ustupci i korekcije puta. Tapečiranje inventara vile, uređenje interijera sukladno planu i potrebama ovisno o namjeni, tekuće održavanje – kontinuirano.

Diplomatsko konzularna predstavništva

Diplomatsko konzularna predstavništva su poslovni (u manjoj mjeri i stambeni) prostori koje koriste temeljem ugovora o zakupu, strana predstavništva u Republici Hrvatskoj. Objekti Gornje Prekrižje 71, Voćarska 52, Slavujevac 7 i Pantovčak 258 su samostojeće vile, a ostali (Preobraženska 4, Preradovićeve 5, Gundulićeva 3/1) su poslovni prostori u poslovnim ili višenamjenskim zgradama. Objekt na lokaciji Voćarska 52 je u statusu povrata bivšim vlasnicima te za njega planiramo samo hitne nužne radove.

Osim tekućeg održavanja u 2018. su planirane navedene aktivnosti:

- izrada energetske certifikata za svaki prostor / objekt
- procjena tržišne vrijednosti nekretnina s izradom postojećih stanja,
- procjena vrijednosti zakupa / najma po ovlaštenom vještaku
- sve aktivnosti tekućeg održavanja; aktivnosti po zahtjevu korisnika
- noveliranje ugovora o najmu i zakupu temeljem Zakona o obveznim odnosima
- Slavujevac 7 – hitna izrada elaborata statike objekta uz prijedlog sanacije
- Preradovićeva 5 – snimak postojećeg stanja strojarških i elektro instalacija uz prijedlog poboljšanja sustava grijanja i hlađenja.

Stanovi za službene potrebe

Stanovi za službene potrebe na lokaciji Zagreb pretežno su smješteni u dvije zgrade građene baš u tu svrhu početkom osamdesetih godina i nalaze se na lokacijama Ilica i Palmotićeve u Zagrebu. Osim na još 6 izdvojenih lokacija u Zagrebu (manji broj stanova) postoje stanovi za službene potrebe i u ostatku Hrvatske koji se dodjeljuju tijelima državne vlasti za njihove djelatnike i na njihovo traženje.

Pretežno, aktivnosti u zgradama odnose se na tekuće održavanje, ali u zamjetnom broju stanova obavljani su tijekom 2016. i opsežniji zahvati – lokacija Zagreb - jer nisu bili opremljeni ili održavani na način koji bi zadovoljio današnje standarde ili su bili općenito neuvjetni za korištenje (u neke se godinama izmještao i višak namještaja).

U većini slučajeva uvid u stanje stanova se dobije tek kod promjene korisnika. Navedeni se stanovi opremaju sukladno Odluci, standardnom opremom srednje klase, nisu luksuzni i većina ih je veličine 30,00 – 35,00 m². Svega nekoliko ih je veličine cca 66,00 m² ili više.

Službeni stanovi na ostalim lokacijama u Hrvatskoj, dodjeljuju se tijelima državne uprave za potrebe njihovih djelatnika (npr. carinskim službenicima Ministarstva financija, Upravi za zatvorski sustav Ministarstva pravosuđa itd.).

Intervencije na njima nisu česte i zavise od odredbi ugovora (neki su tim tijelima dani na upravljanje) te se planiraju za 2018. samo aktivnosti održavanja i opsežnije uređenje dva do tri stana prosječne vel. cca 60,00 m².

U 2016. i 2017. godini bile su pojačane aktivnosti na uređenju stanova za službene potrebe na lokaciji Zagreb sukladno aktima uređivanja u tom djelokrugu poslovanja, a isto će se nastaviti i u 2018. godini, tijekom 2017 radila se dopuna projekta za uvođenje rashladnog sustava na lokaciji Palmotićeve te izvedba istog ostaje u planu za 2018.godinu. S obzirom na to da je Ugovor u fazi raskida, moguće je i prenošenje poslova dopune pripreme projektne dokumentacije u 2018.

Tijekom 2017. izrađen je projekt obnove kotlovnice na lokaciji Ilica koji se planira realizirati tijekom 2018. godine, projekt i obnova vanjske stolarije u sklopu energetske obnove zgrada; zgrade u Ilici i Palmotićevoj u Zagrebu – kako se u sklopu prioriteta za energetske certificiranje nisu našli navedeni objekti/zgrade ova je aktivnost ostavljena za 2018.

Uređenje stanova pri promjeni korisnika u zgradama u Ilici i Palmotićevoj i na ostalim lokacijama u Zagrebu – za cca 25 stanova u kojima se nalaze višegodišnji korisnici širina zahvata je samo predvidiva i treba je planirati na temelju prosjeka i dosadašnjih iskustava.

Tekuća održavanja stanova– planiraju se za 2018. na temelju praćenja pokazatelja u posljednje tri godine, tekuća održavanja zajedničkih dijelova– planiraju se za 2018. na temelju praćenja pokazatelja u posljednje tri godine.

U 2017. g. se u nižim dijelovima zgrade u Ilici, kontinuirano pune vodom dijelovi skloništa i podruma, što nanosi štetu građevini i onemogućava korištenje prostora za skladišta, te se pristupilo traženju uzroka angažiranjem stručne tvrtke za navedeno. U 2018. se planira rješavanje problema po dobivenim rezultatima, projekti obnove ravnih krovova, te izvođenje radova.

Neprestano postoji potreba za izvođenjem zakonski obveznih pregleda, servisa ili većih ulaganja radi dotrajalosti građevine ili opreme, u dijelovima građevine koji se koriste kao zajednički dijelovi za stanove koji su Društvu predani pojedinačno na upravljanje. Zajednički dijelovi građevine (dizala, krov, kotlovnica, sustav grijanja, hlađenja, kanalizacije, vodovoda, elektroinstalacija, dimnjaka i dr.), koji ovom Društvu nisu predani, niti postoji na objektima uveden Upravitelj za upravljanje zajedničkim dijelovima građevine, te se na ovim građevinama ne plaća ni pričuva, dok je stalna potreba za intervencijama evidentna, što se tijekom 2018. godine planira regulirati i izmjenom Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji s Ministarstvom.

Potrebna je analiza zakonodavnog okvira, te potom dopuna Ugovora i Priloga Ugovoru, te daljnji angažman ovog Društva u smislu sklapanja Ugovora s vanjskim upraviteljem zajedničkim dijelovima i sustav plaćanja pričuve, ili korištenje resursa Društva u tu svrhu, temeljem izmijenjenog Ugovora.

STANOVI ZA SLUŽBENE POTREBE	Nastavak aktivnosti na preuređenju stanova
	Izvođenje sustava za hlađenje, grijanje i PTV, te revitalizacije kotlovnice- Palmotićeve (projekt i radovi)
	Obnova kotlovnice- Ilica
	Energetska obnova zgrada Ilice i Palmotićeve (projekti, izvođenje radova prema prijedlogu iz projekata : stolarija)
	Rješavanje problema podizanja razine vode u podrumskim dijelovima objekta Ilica -izvođenje radova
	Tekuća održavanja zajedničkih dijelova građevina Ilice i Palmotićeve *
	Energetska certificiranja stanova Ilice i Palmotićeve,
	Obnova dizala -Palmotićeve*
	Projekti sanacije ravnih krovova Ilice i Palmotićeve *
	Projektna dokumentacija postojećeg stanja elektroinstalacija i GRO-a na objektu -Ilica *
	Projekt izmjene el. razvodnih ormarića po stanovima - Ilica i Palmotićeve
	Izmjene el. razvodnih ormarića po stanovima -radovi

	Tekuća održavanja - redovni pregledi i servisi instalacija, uređaja i opreme zajedničkih dijelova*
	Tekuća održavanja stanova

Za označeno * preduvjet je ažurirati Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji i Dopune u smislu upravljanja dijelovima građevine koji se koriste kao zajednički dijelovi za stanove, koji su Društvu predani pojedinačno.

3.3. Investicije u razvoj poslovanja Društva

Društvo je prije useljenja u novu zgradu u Planinskoj ulici već uložilo određena sredstva u cilju otklanjanja zatečenih nedostataka u prostoru i osiguranju zadovoljavajućih uvjeta rada. U narednom razdoblju nužno je i dalje redovito održavati prostor i po potrebi u isti ulagati sukladno sklopljenom ugovorom o zakupu prostora s Ministarstvom. Prema zatečenom stanju kotlovnice i sustava hlađenja za očekivati je da će u 2018. trebati uložiti značajnija sredstva za poboljšanje sustava grijanja i hlađenja. Također, plan je uz suglasnost Ministarstva i Skupštine Društva projektnim pristupom revitalizirati mali objekt (koji je trenutno u derutnom stanju i neuvjetan za korištenje) u dvorištu sjedišta Društva i prilagoditi ga za kancelarijski/poslovni prostor za rad.

Sukladno planiranom zapošljavanju novih radnika Društvo će u 2018. izdvojiti određena sredstva za nabavu namještaja, potrebne informatičke i druge opreme. Uložit će se potrebna sredstva za održavanje financijsko računovodstvenog programa i programa pisarnice, a po potrebi ugovorit će se i nadogradnja istih.

4. FINANCIJSKO POSLOVANJE

Društvo je prema ostvarenim rezultatima poslovanja za prvih 11 mjeseci 2017. i procjeni rezultata poslovanja za prosinac 2017. ostvarilo planirane prihode od najmova, zakupa i refundacija troškova režija, dok su prihodi od kamata i ostali prihodi realizirani iznad planiranih. Financijski prihodi se odnose na prihode od kamata na kašnjenje plaćanja kupaca, a ostali prihodi se uglavnom odnose na naplatu ranije vrijednosno usklađenih potraživanja. Ukupni rashodi će biti veći od planiranih zato što se pri izradi završnog računa za 2017. predviđaju vrijednosna usklađenja potraživanja od kupaca koja nisu naplaćena u roku 60 dana od dana dospijeca.

Procjena izvršenja financijskog plana za 2017. godinu

PRIHODI	PLAN 2017.	Izvršenje 2017.	Koef. izv. 2017.
UKUPNO PRIHODI	73.000.000,00	75.152.281,14	1,03
Prihodi od najмова, zakupa i troškova režija	67.550.000,00	67.592.696,72	1
Prihodi od kamata	3.350.000,00	4.771.828,31	1,42
Ostali prihodi	2.100.000,00	2.787.756,11	1,33

Izvor: Državne nekretnine d.o.o.

RASHODI	PLAN 2017.	Izvršenje 2017.	Koef. izv. 2017.
UKUPNO RASHODI	49.952.520,00	58.788.847,91	1,18
Troškovi sirovina i materijala	55.000,00	3.308,48	0,06
Materijalni troškovi	315.000,00	134.502,05	0,43
Troškovi ambalaže	10.000,00		0,00
Trošak sitnog inventara i autoguma	120.000,00	317.034,38	2,64
Potrošeni rezervni dijelovi i materijal za održavanje	180.000,00	92.972,98	0,52
Potrošena energija	2.330.000,00	2.243.786,78	0,96
Troškovi goriva	250.000,00	101.289,30	0,41
MATERIJALNI TROŠKOVI	3.260.000,00	2.892.893,97	0,89
Troškovi telefona, prijevoza i sl.	552.000,00	441.489,03	0,80
Troškovi vanjskih usluga pri izradi dobara i obavljanju usluga	15.000,00	8.555,45	0,57
Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	5.420.000,00	1.477.787,36	0,27
Usluge registracije prijevoznih sredstava i troškovi dozvola	40.000,00	13.752,18	0,34
Usluge zakupa - leasinga	650.000,00	365.682,25	0,56
Intelektualne i osobne usluge	920.000,00	349.851,86	0,38

Troškovi komunalnih i sličnih usluga	1.475.000,00	1.049.467,42	0,71
Usluge reprezentacije - ugošćivanja i posredovanja	40.000,00	3.474,24	0,09
Troškovi ostalih vanjskih usluga	295.000,00	137.602,50	0,47
OSTALI VANJSKI TROŠKOVI	9.407.000,00	3.847.662,25	0,41
Neto plaće i nadoknade	6.630.000,00	5.317.482,78	0,80
Troškovi poreza i prireza	877.000,00	610.369,67	0,70
Troškovi doprinosa iz plaća	1.880.000,00	1.489.463,77	0,79
Doprinosi na plaće	1.607.000,00	1.262.405,90	0,79
TROŠKOVI OSOBLJA PLAĆE	10.994.000,00	8.679.722,12	0,79
Amortizacija	358.000,00	455.765,35	1,27
Vrijednosno usklađenje	15.000.000,00	32.000.000,00	2,13
Rezerviranja	50.000,00	100.000,00	2,00
Dnevnice za službena putovanja i putni troškovi	125.000,00	43.303,80	0,35
Nadoknade troškova, darovi i potpore	745.000,00	610.189,65	0,82
Troškovi članova uprave	165.000,00	92.485,64	0,56
Troškovi reprezentacije	35.000,00	20.000,00	0,57
Premije osiguranja	35.000,00	49.850,79	1,42
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	121.000,00	114.685,22	0,95
Članarine, nadoknade i slična davanja	7.759.000,00	8.593.375,86	1,11
Porezi koji ne ovise o dobitku i pristojbe	2.520,00	2.545,14	1,01
Troškovi prava korištenja (osim najmova)	36.000,00	35.520,00	0,99
Ostali troškovi poslovanja - nematerijalni	1.705.000,00	186.674,61	0,11
OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	10.728.520,00	9.748.630,71	0,91
Financijski rashodi	23.000,00	158.543,88	6,89
Ostali poslovni rashodi	132.000,00	905.629,63	6,86

Izvor: Državne nekretnine d.o.o.

4.1. Planirani prihodi i rashodi 2018.

Prema trendu ostvarenih prihoda u periodu 1-10/2017., uzevši u obzir moguće promjene u količini, strukturi i ugovorenim cijenama najma i zakupa, za 2018. godinu planirani bi bili ukupni prihodi u iznosu od 82.500.000,00 kn.

Društvo je u četvrtom kvartalu 2017. godine objavilo natječaj za zakup poslovnih prostora za grad Zagreb, a u pripremi je natječaj za zakup u ostatku Hrvatske, financijski rezultati natječaja po osnovi ekonomskog zakupa osjetit će se i utjecati na povećanje prihoda u 2018. godini.

Planirana je dinamika od barem jednoga natječaja za zakup i najam u 60 dana što će se također odraziti na prihode Društva u 2018. i rezultirati u konačnici planiranim povećanjem prihoda od deset posto. Očekivano i trendovi vrste prihoda ostaju isti, pritom misleći na to da će i nadalje najveći dio prihoda Društva biti prihodi od zakup poslovnih prostora.

Što se tiče novih načina ostvarivanja prihoda ne očekuju se za sada u 2018. ali bitno je istaknuti povećanje rashodovne strane pošto će se veća sredstva tijekom 2018. godine uložiti u certificiranje, procjenu vrijednosti i zakupa nekretnina kojima Društvo upravlja.

Plan prihoda i rashoda za 2018. godinu:

NAZIV POZICIJE	PLAN
I. POSLOVNI PRIHODI	80.000.000,00 kn
1. Prihodi od prodaje	79.700.000,00 kn
2. Ostali poslovni prihodi	300.000,00 kn
II. POSLOVNI RASHODI	51.422.550,00 kn
1. Materijalni troškovi	10.500.000,00 kn
a) Troškovi sirovina i materijala	3.500.000,00 kn
b) Ostali vanjski troškovi	7.000.000,00 kn
2. Troškovi osoblja	11.072.550,00 kn
a) Neto plaće i nadnice	7.660.000,00 kn
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	1.562.550,00 kn
c) Doprinosi na plaće	1.850.000,00 kn
3. Amortizacija	750.000,00 kn
4. Ostali troškovi	12.000.000,00 kn
5. Vrijednosno usklađenje	15.000.000,00 kn
6. Rezerviranja	100.000,00 kn

7. Ostali poslovni rashodi	2.000.000,00 kn
III. FINANCIJSKI PRIHODI	2.500.000,00 kn
IV. FINANCIJSKI RASHODI	200.000,00 kn
V. UKUPNI PRIHODI	82.500.000,00 kn
VI. UKUPNI RASHODI	51.622.550,00 kn
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	30.877.450,00 kn

Izvor: Državne nekretnine d.o.o.

Istovremeno prema trendu ostvarenih rashoda u periodu 1-10/2017., a uz uvjet da se u 2018. vrijednosno uskladi 15 milijuna Kn spornih potraživanja, te da se sva komunalna naknada koja se odnosi na raniji period, knjiži u 2018., te da su troškovi održavanja i nabave sitnog inventara na razini 2017., a da se popunjavanje praznih radnih mjesta prema sistematizaciji izvrši u prvom kvartalu 2018. godine, te da nema većih odstupanja u cijenama pričuve, troškovima savjetovanja, certificiranja i održavanju nekretnina, planirani rashodi u 2018. su oko 51,6 milijuna Kn.

Uz pretpostavke „čišćenja“ bilance od spornih potraživanja u 2017. godini i knjiženja svih troškova komunalnih naknada koji se odnose na ranija razdoblja također u 2017. godini, te knjiženje rezervacija za započete sudske procese u 2017., očekivana dobit prije oporezivanja za 2018. godinu bila bi 30,9 milijuna Kn.

4.2. Planirana dobit

Temeljeno na podacima knjiženim za prvih 10 mjeseci 2017. godine te procjene poslovanja do kraja 2017. godine, planira se bruto dobit u iznosu od 45,1 milijun kuna uz pretpostavku da nije izvršeno vrijednosno usklađenje potraživanja. U slučaju da se, temeljem Zakona o porezu na dobit, vrijednosno usklade sva potraživanja koja nisu naplaćena 60 dana od dana dospijeca, bruto dobit Društva bi iznosila 13,1 milijun Kn o čemu očekujemo odluku Nadzornog odbora, Skupštine Društva i mjerodavnih tijela.

Društvo će do kraja 2017.godine temeljem Odluke Skupštine Društva uplatiti u Državni proračun Republike Hrvatske na ime neto dobiti za 2016. godinu 12.981.962,40 kn. Na ime poreza na dobit i neto dobiti za 2016. godinu, Društvo će do kraja 2017. godine u državni proračun uplatiti 30.886.480,76 kn, te je za očekivati nastavak istog trenda uplata i za 2018. godinu.

5. DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE (DOP)

Društvo nastoji poslovne aktivnosti razvijati i provoditi u skladu s najboljom korporativnom praksom pa tako i razvijati i poticati društveno odgovorno poslovanje prema svim dionicima, u gospodarskom, društvenom i okolišnom segmentu poslovanja.

Promicat će u 2018. i voditi računa o odgovornom ponašanju prema radnicima i svim dionicima kao i pri zapošljavanju, uključujući ne diskriminirajuću praksu koja doprinosi ravnopravnosti pri zapošljavanju te smanjenju nezaposlenosti i borbi protiv socijalne isključenosti. Nastojat će se ulagati u ljudske potencijale, postići što veći stupanj kvalitete rada i zadovoljstva radnika stvaranjem pozitivne radne okoline uz mjere podržavanja kontinuiranog obrazovanja i usavršavanja.

Tijekom 2018. godine Društvo će poticati DOP. Sukladno tome kao i želji za boljitkom zajednice u kojoj posluje i nadalje će integrirati socijalna, ekološka, etička i potrošačka pitanja u vlastito poslovanje kroz kodekse i pravilnike te planove Društva.

Razumijevajući odgovornost prema zajednici u svim poslovnim procesima, temeljna načela društveno odgovornog poslovanja Državnih nekretnina d.o.o. su:

Vlasnik

Ostvarivati primjerenu dobit vlasniku kao i djelovati optimalno i učinkovito u poslovnim procesima.

Korisnici

Zadovoljavati potrebe i očekivanja korisnika u danim okvirima kao i graditi nove, osiguravajući adekvatnu uslugu te postupati profesionalno i korektno u skladu s etičkim i potrošačkim standardima.

Zaposlenici

Poticati kontinuirano učenje i napredovanje, primjenjivati najsuvremenije mjere za zaštitu na radu, jačati timski duh, profesionalnost i stručnost.

Poslovni partneri

Graditi poslovne odnose s partnerima kao dobar gospodarstvenik, provoditi postupke nabave, primjenjivati gdje je moguće zelenu (javnu) nabavu¹¹, biti transparentan te sprečavati nepravilnosti i korupciju.

Lokalna zajednica

Stvaranje prijateljskog okruženja i socijalno odgovornog ponašanja, poticati humanitarni i kulturni pristup u sponzoriranju i doniranju te sudjelovati u integraciji osoba s invaliditetom u poslovni svijet kao i poticati zapošljavanje mladih.

Imajući svijest o društveno odgovornom poslovanju, Društvo će u što je većoj mjeri moguće integrirati u sustav donošenja odluka brigu o okolišu, društvu i socijalnoj koheziji te će razmotriti utjecaj poslovnih odluka na društvo, gospodarstvo i okoliš u cjelini. Sukladno dobroj poslovnoj

¹¹ Zelena javna nabava je postupak kojim se javna tijela potiču na kupovinu "zelenih" proizvoda i usluga, odnosno onih koji kroz životni vijek imaju manji učinak na okoliš od onih proizvoda koje bi inače nabavljali

praksi težeći za postizanjem kvalitetnijeg DOP-a Društvo će sukladno mogućnostima od 2018. pa nadalje ulagati:

-u ljudske resurse kroz usavršavanje i kontinuirano učenje te nadogradnju znanja (edukacije, seminari, tečajevi, školovanje, certifikati i sl.), brigu o zdravlju i sigurnosti radnika (zaštita na radu, redoviti liječnički pregledi i sl.) kao i uvjetima rada (adekvatne prostorije za rad, godišnji susret zaposlenih, pomoć pri dugotrajnom bolovanju i sl.) te provoditi ne diskriminirajuću praksu koja pridonosi zapošljavanju mladih bez iskustva te osoba s invaliditetom

-u brigu za okoliš kroz sustav recikliranja i sortiranja otpada kao i poželjnu primjenu zelene javne nabave, investirati u tehnologije koje ne predstavljaju opasnost za okoliš te podizanje ekološke svijesti zaposlenika kao i poticati smanjenje potrošnje vode, energije i količine otpada

-u borbu protiv korupcije jačajući transparentnost te ugrađujući mehanizme u programe i akte Društva koji će pridonijeti sprečavanju nepravilnosti i korupcije

-u socijalno odgovorno ponašanje prema klijentima tako da se nastavi i poboljša praksa mogućnosti naplate potraživanja na rate kao i jačanje suradnje s jedinicama lokalne samouprave i nadležnim institucijama u postupcima zbrinjavanja osoba slabog imovnog stanja, donacijama i sponzorstvima poticati humanitarne i kulturne projekte koji doprinose jačanju socijalne i društvene odgovornosti.

6. ZAKLJUČNO

Trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. je društvo u 100% vlasništvu Republike Hrvatske od posebnog državnog interesa te nije korisnik državnog proračuna niti državnih subvencija. Planirane investicije u poslovnoj 2018. godini financirat će se iz poslovanja Društva tj, vlastitih sredstava te će se istražiti i mogućnosti sufinanciranja putem EU fondova, Ministarstva kulture i drugih relevantnih institucija Europske unije.

Kao Društvo od posebnog interesa države bit će usmjereno poticanju gospodarske aktivnosti, te daljnjim težnjama usmjerenim na što efikasnije upravljanje državnom imovinom. Aktivnost Društava, prepoznata je kao jedan od čimbenika koji će pridonijeti punjenu državnog proračuna, kroz planiranu aktivnost i u narednom periodu.

Ne očekuju se događaji koji bi mogli znatnije umanjiti izvore likvidnosti s obzirom na to da su odlukom osnivača krajem poslovne 2017. ponovno pokrenuti natječaji za zakup poslovnih prostora, te Društvo očekuje nastavak u komercijalizaciji putem natječaja te također u portfelju i povećan broj nekretnina na upravljanju, sljedećim aneksima s Ministarstvom. Očekuje se reguliranje pravnog okvira i kroz dugoročnu strategiju liberalnije korištenje nekretnina na upravljanju Društva, naročito rezidencijalnih nekretnina.

Društvo i dalje planira poslovati pozitivno, zadržati profitabilnost i likvidnost. Posebno treba istaknuti da se očekuju pozitivna kretanja u kategoriji ostvarene neto dobiti, a o čijoj raspodjeli će se odlučivati sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Uz razmjern rast dobiti svakako se očekuje i smanjenje iznosa potraživanja u poslovanju Društva. Sukladno Planu istovremeno se očekuje bilježenje povećanja tekućih i investicijskih ulaganja.

Zaključno je potrebno naglasiti kako je nužno regulirati i doraditi zakonodavni okvir upravljanja imovinom te u skladu s izmjenama donijeti odgovarajuće provedbene propise. Samo usvajanje ili

izostanak takvih dokumenata predstavlja rizik na koji Društvo ne može utjecati, koji se odnosi na vanjsko okruženje (rad Vlade Republike Hrvatske, rad Sabora, promjene strukture vlasti i sl.). Rizik Društvu predstavlja izostanak natječaja za najam i zakup što bi predstavljalo stanovitu stagnaciju poslovanja Društva kao i izostanak aktivacije i stavljanja u funkciju portfelja kojim upravlja. Dugoročno postoji mogućnost rizika od manjkavosti informacijskog sustava kojeg je potrebno kontinuirano nadograđivati i modernizirati.

7. IZVORI

- Uprava Društva
- Sektor komercijalnih nekretnina
- Sektor rezidencijalnih nekretnina
- Sektor za financijsko upravljanje i potporu sustavu
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (2013. - 2017.)