

Čuvamo što je vrijedno.

**PREGLED IZVJEŠĆA O POSLOVANJU
DRŽAVNIH NEKRETNINA d.o.o. ZA 2020.**

SADRŽAJ PREGELDA

1.	UVODNE NAPOMENE	2
2.	SAŽETAK FINANCIJSKIH POKAZATELJA POSLOVANJA	5
3.	POSLOVNE AKTIVNOSTI - SAŽETAK	8
4.	INVESTICIJE I ODRŽAVANJE	18
5.	SAŽETAK KLJUČNIH USPJEHA I IZAZOVA U 2020.	19
6.	ZAKLJUČNI OSVRT	21
7.	IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2020.	22

1. UVODNE NAPOMENE

Trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) je u vlasništvu države i pravna je osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku čiji je predmet poslovanja upravljanje državnom imovinom. Društvo upravlja pojedinim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima. Sukladno odredbama Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: MPGI), predaje Društvu nekretnine na upravljanje.

Društvo je dana 31. prosinca 2020. upravljalo s ukupno 6.630 nekretnina, od čega je 4.918 stanova, 1.698 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih nekretnina, pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom. Nekretnine se nalaze na 130 različitih lokacija u Hrvatskoj i zauzimaju ukupnu površinu od 357.500 m², od čega je 125.000 m² poslovnih prostora, 219.000 m² stanova, 1.500 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava, 12.000 m² rezidencijalnih objekata.

Društvo ujedno održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine i bogatog umjetničkog inventara rezidencijalnih vila koji broji više od pet tisuća artefakata.

Zahvaljujući upravljačkoj politici i jasnoj viziji kao i dosada ostvarenim rezultatima, Društvo je drugu godinu zaredom uvršteno među 500 najkonkurentnijih tvrtki u Hrvatskoj. U samo godinu dana popelo se za 165 mjesta ljestvice TOP 500 te se pozicioniralo na 289. mjestu stvaratelja nove vrijednosti u 2019., a među kompanijama u djelatnosti nekretnina svrstano je na 5. mjesto.

Proteklu poslovnu godinu obilježili su iznenadni šokovi na tržištu uzrokovani potresima na zagrebačkom i sisačkom području te pandemijom. Društvo ih je dočekalo spremno te uspješno navigiralo nastalom krizom zahvaljujući učinkovitom upravljanju potraživanjima i rizicima, planiranju, strateškim periodičkim analizama, prilagođenim procesima, mjerama za optimizaciju rizika te aktivnoj i učinkovitoj komunikaciji između zaposlenika i u odnosima s korisnicima u uvjetima socijalne distance.

Pad potražnje za uslugama i proizvodima usko vezanima za provođenje mjera socijalnog distanciranja nije se u pandemiji u znatnoj mjeri reflektirao na pad potražnje za poslovnim prostorima u vlasništvu države. Uspješnost natječaja u prosjeku je iznosila 60%, dok je prosječna cijena zakupnine rasla za 60% u odnosu na prosječnu početnu cijenu.

U 2020. sklopljen je 271 novi ugovor o zakupu ukupne vrijednosti ugovora 127 milijuna kuna. Dnevno je radi utvrđivanja stanja na više od 110 tisuća četvornih metara i realizacije korisničkih potreba obišeno 12 nekretnina. Od svih izlazaka na teren, 70% ih je bilo koncentrirano u Zagrebu.

Na razini sektora stanova, ostvareno je peterostruko povećanje u usklađivanju najamnina s visinom pričuve u odnosu na 2019., a poslije potresa i poplava resursi sektora bili su usmjereni na pomoć korisnicima i utvrđivanje šteta. Društvo je pokrenulo postupke za zaštitu imovine i naplatu dugovanja ukupne vrijednosti 21,7 milijuna kuna.

Unatoč ranijim iznimnim uspjesima u poslovanju i dvogodišnjim rekordnim financijskim rezultatima, Društvo je kao i drugi subjekti osjetilo pad BDP-a od 8,4% u 2020. Unatoč otegotnim okolnostima, a zahvaljujući brznoj prilagodbi poslovanja, ostvareni su planirani financijski rezultati.

Gledajući retrospektivno, Društvo je bilo na velikom testu, no sposobnost, stručnost i znanje pridonijeli su brznoj i učinkovitoj prilagodbi procesa u pravo vrijeme te je prihod porastao za 7,38% u odnosu na predpandemijsku godinu.

Kako se virus SARS-COV-2 širio, tako su se ograničavale gospodarske djelatnosti, što je prouzročilo nemogućnost rada mnogih gospodarskih subjekata, a kriza koja je uslijedila utjecala je i na planirane aktivnosti Društva, ponajviše na investicijskoj razini i dinamici izvršenja planiranoga.



Svjesni uloge u zajednici i važnosti brzine oporavka ekonomskih aktivnosti u Hrvatskoj, značajna sredstva Društva utrošena su na očuvanje likvidnosti poslovnih subjekata i radnih mjesta za ekonomski opstanak velikog broja malih i srednjih poduzetnika. U 2020. je u ljetnom periodu u obliku mjera pomoći oslobođanja od plaćanja zakupa omogućena financijska injekcija teška gotovo šest milijuna kuna te dodatno u zimskom razdoblju 1,3 milijuna kuna.

Istovremeno, u izvještajnom razdoblju Društvo je u proračun Republike Hrvatske uplatilo gotovo 50 milijuna kuna, odnosno sredstava s osnove dobiti nakon oporezivanja za 2019. u iznosu od 23,2 milijuna kuna, a s osnove poreza na dobit i PDV-a 26,6 milijuna kuna.

Tijekom godine, unatoč naglom i znatnom padu priljeva između drugog i trećeg kvartala, redovno su se iz tekućeg poslovanja izvršavale sve obveze prema dobavljačima, državi, vlasniku i korisnicima. Oporavak je uslijedio relativno brzo, a treće tromjesečje nadoknadilo je znatan dio pada iz prethodnog kvartala.

Za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja u 2020. planirano je bilo utrošiti 19,8 milijuna kuna (bez PDV-a), no sukladno Kriznom planu poslovanja iz travnja 2020., racionaliziralo se investicijsko i tekuće ulaganje na iznos od 5,8 milijuna kuna (bez PDV-a), što je smanjenje za 71% u odnosu na planirano. U izvještajnom razdoblju Društvo je putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke podrške te investicijskog i tehničkog održavanja nekretnina utrošilo 7,3 milijuna kuna (bez PDV-a).

Za Mehanizam za oporavak i otpornost namijenjen oporavku od gospodarske krize uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19, Društvo je izradilo projektne prijedloge te će u predstojećem razdoblju poduzeti daljnje aktivnosti u vezi s mogućnošću nominiranja projekata za navedeni Mehanizam i uključivanje u planiranje za Višegodišnji financijski okvir EU za 2021. - 2027. Planirano je oštećenja na kulturnom dobru Palači Pongratz sanirati kroz sredstva iz Fonda solidarnosti Europske unije, odnosno putem poziva Ministarstva kulture i medija za dodjelu financijskih sredstava za provedbu mjera zaštite kulturne baštine oštećene u potresu.

Unatoč početnom optimizmu u 2021., dosadašnja dinamika cijepljenja protiv bolesti COVID-19 i provođenje epidemioloških mjera nadležnih institucija u Hrvatskoj zbog trećeg vala pandemije ukazuju na neizvjestan oporavak u pojedinim granama djelatnosti i nastavak dosadašnjeg ograničavajućeg načina poslovanja. Uzevši navedeno u obzir, kao i procjenu gospodarskog oporavka krajem 2022. godine, očekivani su poremećaji poslovanja i u 2021., zbog čega je prognoza nesigurna, kao i povratak na pretkriznu godinu.

2. SAŽETAK FINANCIJSKIH POKAZATELJA POSLOVANJA

Podaci koji slijede za 2020. nisu revidirani od strane izabranog revizorskog društva, a sve sukladno Pravilniku o dopunama Pravilnika o provedbi Općeg poreznog zakona čl. 107.a st.1., stupio na snagu 13. ožujka 2021. (NN br. 26/21), kojim je produžen rok za predaju prijave poreza na dobitak do 30. 6. 2021.

BILANCA DRUŠTVA (U 000 HRK)

NAZIV POZICIJE	2019.	PLAN 2020.	2020.	Δ% (2020./2019.)	Δ% (2020./PLAN 2020.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5((4-2)/2)</i>	<i>6(4/3)</i>
AKTIVA					
DUGOTRAJNA IMOVINA	17.017	33.050	17.941	5,43%	54,28%
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	13.077	29.000	12.869	-1,59%	44,38%
II. MATERIJALNA IMOVINA	3.670	3.700	3.984	8,56%	107,68%
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	0	0	509	-	-
IV. POTRAŽIVANJA	270	350	579	114,44%	165,43%
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	0	0	0	0,00%	0,00%
KRATKOTRAJNA IMOVINA	96.914	115.872	96.076	-0,86%	82,92%
I. ZALIHE	0	0	0	0,00%	0,00%
II. POTRAŽIVANJA	10.320	10.500	16.666	61,49%	158,72%
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	77.187	80.372	75.168	-2,62%	93,53%
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	9.407	25.000	4.242	-54,91%	16,97%
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	1.642	1.000	428	-73,93%	42,80%
UKUPNO AKTIVA	115.573	149.922	114.445	-0,98%	76,34%
PASIVA					
KAPITAL I REZERVE	87.589	113.252	94.876	8,32%	83,77%
REZERVIRANJA	732	1.650	484	-33,88%	29,33%
DUGOROČNE OBVEZE	0	0	0	0	0,00%
KRATKOROČNE OBVEZE	26.865	34.820	18.313	-31,83%	52,59%
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA	387	200	772	99,48%	386,00%
UKUPNO - PASIVA	115.573	149.922	114.445	-0,98%	76,34%

Prikaz: Bilanca na dan 31. prosinca 2020. godine

Pozicije aktive Društva su neznatno smanjene u odnosu na početno stanje prethodne godine. Generator navedenoga je smanjen priljev novca u uvjetima zatvaranja ekonomskih aktivnosti za vrijeme pandemije, a dodatno je usporen priljev sredstava nakon dva razorna potresa koji su pogodili Hrvatsku prošle godine.

Ulaganja u imovinu RH kojom Društvo upravlja također su zabilježila usporeniji rast, sukladno gospodarskoj situaciji. Nakon izuzetno lošeg drugog kvartala, u kojem je Društvo zabilježilo smanjenje priljeva novca od 13,4 milijuna kuna u odnosu na drugi kvartal 2019., zbog moratorija na plaćanja, u drugom dijelu godine bilježio se lagani oporavak sve do kraja studenog, kada se ponovo dogodilo zatvaranje gospodarstva zbog drugog vala pandemije i na kraju godine razornog potresa.

RAČUN DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA (u 000 HRK)

NAZIV POZICIJE	2019.	PLAN 2020.	2020.	$\Delta\%$ (2020./ 2019.)	$\Delta\%$ (2020./ PLAN 2020.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5((4-2)/2)</i>	<i>6(4/3)</i>
I. POSLOVNI PRIHODI	99.497	103.300	108.151	8,70%	104,70%
1. Prihodi od prodaje	95.554	98.300	102.344	7,11%	104,11%
2. Ostali poslovni prihodi	3.943	5.000	5.807	47,27%	116,14%
II. POSLOVNI RASHODI	52.334	60.670	74.199	41,78%	122,30%
1. Materijalni troškovi	10.041	14.200	11.359	13,13%	79,99%
a) Troškovi sirovina i materijala	3.354	4.700	3.198	-4,65%	68,04%
b) Ostali vanjski troškovi	6.687	9.500	8.161	22,04%	85,91%
2. Troškovi osoblja	17.133	18.320	18.355	7,13%	100,19%
a) Neto plaće i nadnice	10.326	11.000	11.081	7,31%	100,74%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	4.413	4.900	4.729	7,16%	96,51%
c) Doprinosi na plaće	2.394	2.420	2.545	6,31%	105,17%
3. Amortizacija	2.250	4.000	4.447	97,64%	111,18%
4. Ostali troškovi	11.848	13.000	15.283	28,99%	117,56%
5. Vrijednosno usklađenje	8.488	8.500	21.859	157,53%	257,16%
6. Rezerviranja	1.034	1.650	754	-27,08%	45,70%
7. Ostali poslovni rashodi	1.540	1.000	2.142	39,09%	214,20%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	3.698	2.720	4.179	13,01%	153,64%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	21	50	35	66,67%	70,00%
V. UKUPNI PRIHODI	103.195	106.020	112.330	8,85%	105,95%
VI. UKUPNI RASHODI	52.355	60.720	74.234	41,79%	122,26%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	50.840	45.300	38.096	-25,07%	84,10%
VIII. POREZ NA DOBIT	12.043	8.154	7.531	-37,47%	92,36%
IX. DOBIT RAZDOBLJA	38.797	37.146	30.565	-21,22%	82,28%

Prikaz: Račun dobiti i gubitka na dan 31. prosinca 2020.godine

Unatoč krizi uzrokovanoj pandemijom i potresima, Društvo je ostvarilo rast prihoda u odnosu na rekordnu 2019. godinu. Nemogućnost naplate potraživanja uzrokovala je neplanirane rashode koji su posljedica ispravka vrijednosti potraživanja, tako da su rashodi u 2020. rasli po većoj stopi od prihoda, unatoč čemu je ostvarena dobit, ali ispod planirane razine, no ipak na izuzetno visokoj razini u odnosu na sektorske pokazatelje u RH.

IZVJEŠTAJ O OSTVARENIM REZULTATIMA POSLOVANJA 31.12.2020. (U 000 HRK)

STAVKA	2019.	2020.	Δ%
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 ((3-2)/2)</i>
UKUPNE OBVEZE	24.618	18.313	-25,61%
DOSPJELE OBVEZE	293	32	-89,08%
UKUPNA POTRAŽIVANJA OD KUPACA	79.582	62.692	-21,22%
DOSPJELA POTRAŽIVANJA OD KUPACA	76.365	57.228	-25,06%

Prikaz: Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 31.12.2020.—obveze/potraživanja

U izvještajnom razdoblju ukupne su obveze pratile aktivnosti Društva i bile su podmirivane u rokovima. U drugoj polovini godine isplaćeno je 60% neto dobiti Društva za 2019. godinu u iznosu od 23,3 milijuna u proračun RH. U izvještajnom razdoblju Društvo je nastavilo s izdvajanjem spornih potraživanja iz portfelja redovnih potraživanja, tako da se bilježi smanjenje te pozicije u odnosu na 2019. godinu, no posebno je optimistično da su se unatoč kriznoj godini i dospeljela potraživanja smanjila za 25% u odnosu na 2019. godinu.

FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

NAZIV POZICIJE	2019.	PLAN 2020.	2020.	Δ% (2020./2019.)	Δ% (2020./PLAN 2020.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5((4-2)/2)</i>	<i>6(4/3)</i>
EBITDA (u 000 HRK)	49.413	46.630	38.399	-22,29%	82,35%
EBITDA marža	49,66%	45,14%	35,50%	-28,51%	78,65%
Neto profitna marža	37,60%	35,04%	27,21%	-27,62%	77,66%
ROA	33,57%	24,78%	26,71%	-20,44%	107,79%
ROE	44,29%	32,80%	32,22%	-27,27%	98,22%
Koeficijent tekuće likvidnosti	3,607	3,328	5,246	45,43%	157,65%
Koeficijent zaduženosti	0,236	0,234	0,167	-29,28%	71,39%
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,861	0,689	0,945	9,77%	137,15%

Prikaz: Financijski pokazatelji poslovanja

Pokazatelji poslovanja za 2020. ne ukazuju na značajna odstupanja u odnosu na prethodnu godinu uzimajući u obzir činjenicu da je poslovna godina obilježena pandemijom koronavirusa i potresom, posljedično i gospodarskom krizom, a što se svakako odrazilo i na planirane aktivnosti Društva.



3. POSLOVNE AKTIVNOSTI – SAŽETAK

Na dan 31. prosinca 2020. Društvo je upravljalo s ukupno 6.630 nekretnina, od čega je 4.918 stanova, 1.698 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih objekata, pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom.

Osnovni izvori financiranja Društva su vlastiti, dobiveni naplatom po osnovi zakupa, najma i naknade za korištenje, uključujući i naplatu potraživanja od naknade (najma/zakupa) za korištenje diplomatsko-konzularnih predstavništava i sredstva ostvarena kontinuiranim ukamaćivanjem slobodnih novčanih sredstava.

KOMERCIJALNE NEKRETNINE

Društvo je na dan 31. prosinca 2020. upravljalo fondom od 1.698 poslovnih prostora i 4.918 stanova. Poslovni prostori čine 25,61% ukupnog portfelja nekretnina kojima Društvo upravlja, dok je udio stanova 74,18%. U izvještajnom razdoblju Društvo je 76,11% poslovnih prihoda ostvarilo iz segmenta poslovnih prostora, dok je udio ostvarenih poslovnih prihoda iz segmenta stanova iznosio 22,91%.

Od ukupnog broja komercijalnih nekretnina kojima Društvo upravlja, na kraju izvještajnog razdoblja najveći broj nekretnina nalazi se u Zagrebu, 2.984 jedinica ili 45,10% i u Osječko-baranjskoj županiji, 1.022 jedinica ili 15,45%. Na dan 31. prosinca 2020. ukupna procijenjena vrijednost poslovnih prostora i stanova na upravljanju Društva iznosi 3.577.280.527 HRK.

U cilju odgovornog, racionalnog i učinkovitog upravljanja komercijalnim nekretninama te generiranja prihoda, osigurano je redovito održavanje nekretnina te transparentno upravljanje.

POSLOVNI PROSTORI

Na dan 31. prosinca 2020. Društvo je upravljalo s 1.698 poslovnih prostora podijeljenih u tri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima te prazni poslovni prostori. Osim povećanja ukupnog portfelja poslovnih prostora, znatno je povećanje broja ugovornih korisnika poslovnih prostora uz istovremeno smanjenje bespravnih korisnika što jasno ocrta aktivnosti Društva u reguliranju odnosa te aktiviranju imovine putem natječaja za zakup.

Značajne aktivnosti

Tijekom izvještajnog razdoblja Društvo je temeljem Odluka o prijenosu upravljanja nekretninama od Ministarstva preuzelo na upravljanje 254 poslovna prostora, dok je Ministarstvu vraćeno na upravljanje 95 poslovnih prostora.

Društvo je u izvještajnom razdoblju sklopilo ukupno 271 ugovor o zakupu poslovnog prostora, od čega 172 ugovora s neposrednim posjednicima temeljem članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 112/18). Problematika sklapanja ugovora s preostalim bespravnim korisnicima je složenija budući da se radi uglavnom o suvlasništvima ili o korisnicima koji ne ispunjavaju jedan od zakonskih uvjeta, a zbog specifičnosti 2020. godine i otežanog poslovanja najčešće postoji dospelje dugovanje. Društvo je uložilo znatne napore kako bi se regulirali odnosi ugovorom koji jamči definirane odnose te prava i obveze, kako korisnika tako i samog Društva. Različitim aktivnostima, poput mogućnosti otplate na rate motiviraju se i takvi korisnici da ostvare uvjete za sklapanje ugovora i sklope isti.

Kod provođenja očevida nekretnina kojima se utvrđuju korisnici i stanje samih nekretnina, pruža korisnička podrška te prikupljaju neposredno bitne činjenice za obradu predmeta i postupaka, nastavljene su aktivnosti obilaska nekretnina diljem Hrvatske. Izvršeni su očevidi poslovnih prostora i prezentacije zainteresiranim prilikom javnih natječaja na ukupno 1.475 poslovnih prostora. Ograničenje rada u periodu prvog *lockdowna* te potresa i nastalih posljedica utjecali su na intenzitet obavljanja očevida, no nakon lipnja i ublažavanja mjera te prilagođenim aktivnostima tijekom drugog *lockdowna*, Društvo je pojačanom dinamikom očevida uspjelo ostvariti 92% planiranog broja očevida za 2020.

Isto tako, smanjenim intenzitetom, nastavljeni su postupci energetskog certificiranja i procjena. U izvještajnom razdoblju izrađeno je 175 energetskih certifikata. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama, a ovisno o broju novo zaprimljenih poslovnih prostora na upravljanje Društva, broju ugovora sa zatečenim korisnicima i provedenim natječajima za zakup. Broj procjena vrijednosti nekretnine odraz je zahtjeva za otkup prostora na upravljanju Društva, a procjena tržišne vrijednosti zakupa, postupaka reguliranja ugovornih odnosa.

Aktivnosti Društva su usmjerene u rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koji se odnose na nekretnine na upravljanju te je kontinuirano u komunikaciji s jedinicama lokalnih samouprava kao i s nadležnim Ministarstvom, ali i s upraviteljima i predstavnicima suvlasnika za pojedine zgrade.

U izvještajnom razdoblju nastavljeno je s redovnim aktivnostima na kontroli i praćenju troškova hladnog pogona poslovnih prostora s ciljem smanjenja troškova poslovanja. Slijedom reguliranja ugovornog odnosa, reguliraju se i režijski troškovi čime se stječe osnova za direktno zaduživanje zakupaca. Dobavljači javnih usluga ispostavljaju račune direktno na zakupnika, a dio koji ostaje na Društvu prefakturira se na zakupnika.

Nastavljeno je s redovnom praksom održavanja sastanaka s dobavljačima, uvođenjem nove prakse online sastanaka i redovnom komunikacijom elektroničkim putem (HEP, GSKG, GPZ), na kojima se rješavaju tekući problemi i otvorena pitanja u cilju ostvarenja učinkovite suradnje. Bržom i ažurnijom komunikacijom rješavaju se pojedinačni problemi, a Društvu omogućava efikasnije poslovanje.

Zbog pandemije COVID-19, Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske donio je 19. ožujka 2020. odluke o zabrani obavljanja brojnih djelatnosti s ciljem zaustavljanja širenja koronavirusa, a koje su imale direktan negativan utjecaj na poslovanje korisnika poslovnih prostora i Društva. Kao mjeru pomoći, nadležno Ministarstvo donijelo je Odluku o odgodi plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora, odgodivši plaćanje na tri mjeseca, počevši od 1. ožujka 2020.

Snažan potres koji je 22. ožujka 2020. pogodio šire zagrebačko područje izazvao je znatnu materijalnu štetu, između ostaloga i na nekretninama kojima upravlja Društvo. Svi resursi Društva bili su usmjereni na uspostavu komunikacije s upraviteljima zgrada i drugim dionicima odgovornima za upravljanje nekretninama na pogođenom području kako bi se što prije prikupili podaci o oštećenjima u cilju saniranja štete i pokretanja radova za obnovu. Osim s upraviteljima zgrada, u svrhu što bržeg prikupljanja informacija radi saniranja posljedica potresa komunikacija je odmah uspostavljena i sa samim korisnicima i svim relevantnim institucijama. Društvo je u travnju u propisanom roku prijavilo štetu na ukupno 879 poslovnih prostora oštećenih u potresu u gradu Zagrebu. Osim na nekretninama na upravljanju Društva, izvršena je i evidencija šteta na nekretninama na upravljanju nadležnog Ministarstva te također omogućena prijava šteta kod nadležnih institucija.

Snažni i razorni potresi 28. i 29. prosinca 2020. s epicentrom kod Petrinje kao i niz kasnijih potresa izazvali su znatnu materijalnu štetu na nekretninama kojima Društvo upravlja. Kao i u slučaju potresa iz ožujka, Društvo je poduzimalo sve aktivnosti kako bi prikupilo podatke o oštećenjima nekretnina i pokrenulo radove na saniranju posljedica potresa.

Sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske zbog epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2 i potresa koji je pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije od 2. srpnja 2020. godine i Odluci Skupštine Društva o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore zbog epidemije bolesti COVID-19 i potresa od 14. srpnja 2020. godine, Društvo je zakupnicima i korisnicima poslovnih prostora kojima upravlja otpisalo potraživanja za travanj i svibanj u ukupnom iznosu od 5.901.047 HRK. Društvo je zaprimilo i obradilo preko 1.500 zahtjeva za otpis, također je obrađivalo i zahtjeve i ugovaralo dodatke ugovora za korisnike koji zbog oštećenja nisu mogli, ili još uvijek ne mogu, koristiti nekretnine.

POSLOVNI PROSTORI				
Kategorija	jed.	2019.	2020.	Δ%
Poslovni prostori na upravljanju – <i>ukupno</i>	br.	1.549	1.698	109,62%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	635	815	128,35%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	715	612	85,59%
% poslovnih prostora s ugovornim korisnicima	%	40,99%	48,00%	-
Prazni poslovni prostori	br.	199	271	136,18%

Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	308	254	82,47%
Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju	br.	215	95	44,19%

Energetski certifikati	br.	440	175	39,77%
Procjene	br.	49	8	16,33%
Očevidi	br.	1.501	1.475	98,27%

Sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima²				
Zaprimljeni zahtjevi za sklapanje ugovora	br.	915	11	1,20%
Sklopljeni ugovori	br.	448	172	38,39%

Natječaji za zakup poslovnih prostora				
Objavljeno poslovnih prostora	br.	156	154	98,72%
Pristiglih ponuda	br.	300	298	99,33%
Sklopljeni ugovori	br.	72	99	137,50%

Fakturiranje i naplata				
Poslovni prostori – ukupno				
Fakturirano	HRK	84.985.185	94.013.138	110,62%
Naplaćeno	HRK	77.913.507	75.182.128	96,49%
Postotak naplate*	%	91,68%	79,97%	-
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima				
Fakturirano	HRK	41.890.817	57.370.308	136,95%
Naplaćeno	HRK	39.323.515	49.042.797	124,72%
Postotak naplate*	%	93,87%	85,48%	-
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima				
Fakturirano	HRK	43.094.367	36.642.830	85,03%
Naplaćeno	HRK	38.589.992	26.139.332	67,74%
Postotak naplate*	%	89,55%	71,34%	-

*Naplaćeni iznos u odnosu na fakturirani iznos

Natječaji za zakup poslovnih prostora

Unatoč svim izazovima koje je donijela poslovna godina nastavljeno je stavljanje u funkciju praznih poslovnih prostora objavljivanjem javnih natječaja za zakup.

U izvještajnom razdoblju objavljeno je i obrađeno sedam natječaja na kojima su u zakup ponuđena 154 poslovna prostora na području čitave Republike Hrvatske. Ukupno je po natječajima zaprimljeno i obrađeno 298 ponuda za zakup te je bitno istaknuti da se prosječna uspješnost natječaja unatoč gospodarskoj i zdravstvenoj krizi održala na više od 60%.

Visine postignutih zakupnina na natječajima ovisile su o lokaciji i veličini poslovnog prostora te su u prosjeku bile veće za 58% u odnosu na prosječnu početnu cijenu.

Prihodi po kategorijama poslovnih prostora

KATEGORIJA	2019.	PLAN 2020.	2020.	$\Delta\%$ (2020./2019.)	$\Delta\%$ (2020. / PLAN 2020.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5((4-2)/2)</i>	<i>6(4/3)</i>
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	33.396.111	44.504.993	49.897.493	+49,41%	112,12%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	36.116.545	27.277.254	30.168.301	-16,47%	110,60%
Umanjenje prihoda - COVID19/ potres	-	-	-5.795.892	n/p*	n/p*
UKUPNO	69.512.656	71.782.247	74.269.902	+6,84%	103,47%

*nije primjenjivo

Potraživanja od kupaca po kategorijama poslovnih prostora na dan 31.12.2020.

KATEGORIJA	UKUPNO	NEDOSPJELO	DOSPJELO	1-60 DANA	>60 DANA
<i>1</i>	<i>2(3+4)</i>	<i>3</i>	<i>4(5+6)</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Potraživanja od zakupnine/ naknade za korištenje posl. prostora	36.533.034	4.034.608	32.498.426	5.856.019	26.642.407
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	8.866.996	3.173.324	5.693.671	2.608.988	3.084.683
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	27.666.038	861.284	26.804.754	3.247.031	23.557.723
Potraživanja za troškove režija	1.277.219	355.777	921.442	181.082	740.360
Potraživanja po izvansudskim nagodbama	4.503.875	2.126.782	2.377.092	457.046	1.920.046
UKUPNO	42.314.127	6.517.167	35.796.960	6.494.147	29.302.813

KLJUČNI POKAZATELJ USPJEŠNOSTI POSLOVANJA (KPI)	2019.	PLAN 2020.	2020.	Δ% (2020./2019.)	Δ% (2020./PLAN 2020.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6(4/3)
Broj poslovnih prostora na upravljanju	1.549	1.898	1.698	+9,62%	89,46%
Broj poslovnih prostora u zakupu/korištenju	1.350	1.650	1.427	+5,70%	86,48%
Broj praznih poslovnih prostora	199	248	271	+36,18%	109,27%
% poslovnih prostora u zakupu/korištenju u odnosu na ukupan broj	87,15%	86,93%	84,04%	-	-
Broj energetskih certificiranih* nekretnina	440	360	175	-60,23%	48,61%
Broj očevida*	1.501	1.600	1.475	-1,73%	92,19%
Broj procjena*	49	60	8	-83,67%	13,33%
Broj sklopljenih ugovora*	520	390	271	-47,88%	69,49%
Vrijednost izdanih faktura (u HRK)*	87.891.359	82.000.000	98.200.304	+11,73%	119,76%
Vrijednost naplaćenih faktura (u HRK)*	80.388.651	71.782.247	78.480.195	-2,37%	109,33%

*Vrijednost ostvarena u razdoblju, nije iskazan kumulativ

STANOVI

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je upravljalo s 4.918 stanova podijeljenih u 6 kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi s pravom korištenja, stanovi s korisnicima bez pravne osnove, stanovi za službene potrebe i prazni stanovi.

U izvještajnom razdoblju Društvo je upravljalo sa 7% većim brojem stanova u odnosu na 2019. te je velik korak učinjen u području utvrđivanja statusa većeg broja korisnika nakon što su stanovi preneseni na upravljanje Društvu kao i usklade pričuve s najamninom.

Za ukupno 1.667 korisnika, većinom zaštićenih najmoprimaca, usklađena je visina najamnine s pričuvom te priljev s te osnove iznosi nešto više od 365.000 HRK. Društvo u 2020. bilježi nezatno povećanje prihoda od najamnine/naknade za korištenje stanova u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje. Izvršeno je 30% očevida u odnosu na ukupan broj stanova, te 16% veći broj očevida, što pokazuje velik angažman koji su djelatnici uložili unatoč pandemiji i potresu, kao i činjenici da su stanovi lokacijom smješteni na području čitave Hrvatske.

Značajne aktivnosti

Tijekom izvještajnog razdoblja Društvo je temeljem Odluka o prijenosu upravljanja nekretninama od Ministarstva preuzelo na upravljanje 554 stana, dok je Ministarstvu vraćeno na upravljanje 14 stanova.

U odnosu na 2019. godinu vidljiv je porast ukupnog broja stanova na upravljanju Društva za 341 jedinicu, odnosno 7%, osim u kategoriji ekonomskih najmoprimaca i stanova za službene potrebe.

Povećan broj praznih stanova rezultat je prijenosa praznih stanova na upravljanje Društvu, neprovođenja natječaja za najam i prodaju kao i činjenice da je u izvještajnom razdoblju izvršeno 75 primopredaja stanova i 31 ulazak u posjed.



Produljenjem petogodišnjih ugovora o najmu stanova u vlasništvu Republike Hrvatske iznajmljenih putem javnih natječaja iz 2015. na novo petogodišnje razdoblje temeljem izrađenih elaborata procjene vrijednosti najma, Društvo ostvaruje porast prihoda u ovoj kategoriji nekretnina. Nove ugovore u 2020. prihvatilo je 36 najmoprimaca, odnosno više od 80%, a prosječna cijena najma po metru kvadratnom iznosi 44 HRK, dok je po ugovorima o najmu iz 2015. iznosila 32 HRK., što predstavlja povećanje od 37%. Očekivani godišnji prihod s osnove mjesečnih najamnina po sklopljenim ugovorima iznosi 719.340,00 HRK, dok će u petogodišnjem ugovornom razdoblju Društvo ostvariti prihode u iznosu od 3,6 milijuna kuna u ovoj kategoriji nekretnina. Društvo i inače u ovoj kategoriji unutar Sektora za stanove ostvaruje najveći prihod po četvornom metru.

Sukladno Odlukama Vlade Republike Hrvatske o prijenosu prava upravljanja stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske koje koriste hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata, hrvatski branitelji i dragovaljci, u izvještajnom razdoblju na Ministarstvo hrvatskih branitelja preneseno je ukupno 36 stanova s korisnicima, a temeljem čega su podmirena dospjela dugovanja korisnika u iznosu od 80.543 HRK.

Na dan 31. prosinca 2020. Društvo je upravljalo sa 128 stanova za službene potrebe, a njih 86% nalazi se u Gradu Zagrebu, dok je 14% u ostalim dijelovima Hrvatske. Na kraju izvještajnog razdoblja ukupno su bila 32 prazna stana za službene potrebe, odnosno u usporedbi s istim izvještajnim razdobljem 2019. tri stana manje. Stanovi za službene potrebe su kategorija kojoj Društvo pridaje dužnu pažnju prema korisnicima u vidu kontinuirane podrške vezane za različite kvarove ili hitne intervencije u istima. U stanove čije stanje nije zadovoljavajuće vrše se nužna ulaganja. Službene stanove koji su godinama bili prazni i za koje nije bilo iskazanog interesa Društvo je predložilo nadležnom tijelu promjenu statusa i daljnju komercijalizaciju istih te je broj službenih stanova smanjen za pet u odnosu na 2019. godinu.

Tijekom izvještajnog razdoblja nastavljeno je s aktivnostima kontrole statusa korisnika stanova, praćenja naplate i usklađivanja iznosa najamnina s pričuvom temeljem važećih propisa. Društvo kontinuirano usklađuje najamnine s pričuvom sukladno važećim propisima i time utječe na visinu prihoda Društva. U izvještajnom razdoblju završene su usklade za 1.677 korisnika odnosno za više od 50% korisnika stanova, što je peterostruko povećanje u odnosu na 2019. godinu. Vrijednost izdanih faktura je veća u odnosu na 2019. godinu, ali je postotak naplate manji s obzirom na strukturu korisnika stanova i njihov socio-ekonomski status, na koji su utjecali pandemija, potres i poplava.

Društvo je od sredine ožujka prikupljalo i obrađivalo zahtjeve korisnika, aktivno komuniciralo s više od 900 korisnika pogođenih potresom i postupalo sukladno Odluci Vlade o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske zbog epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2 i potresa koji je pogodio područje Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije (Narodne novine br. 77/2020) te je zaustavilo izdavanje računa za najam/naknadu za korištenje za 22 korisnika za vrijeme dok je stan označen stupnjem oštećenja N1 (neuporabljivo - zbog vanjskog utjecaja) i N2 (neuporabljivo - zbog oštećenja).

Unatoč pandemiji COVID-19, a zahvaljujući velikom angažmanu resursa Društva, zadržan je kontinuitet provedbe očevida na čitavom području Hrvatske. U izvještajnom razdoblju ukupno je izvršeno 1.487 očevida što je 99,1% ostvarenja planske vrijednosti. U izvještajnom razdoblju izvršene su 75 primopredaja stanova, 31 ulazak u posjed i četiri deložacije. S ciljem daljnje pripreme za prodaju te produženje ugovora s ekonomskim najmoprimcima, nastavljene su aktivnosti izrade energetske certifikate i procjena tržišne vrijednosti stanova i najma pri čemu je Društvo, unatoč pandemiji COVID-19, ostvarilo plan za izvještajno razdoblje.

Snažan potres koji je 22. ožujka 2020. pogodio šire zagrebačko područje izazvao je znatnu materijalnu štetu, između ostaloga i na nekretninama kojima upravlja Društvo. Svi resursi Društva bili su usmjereni na uspostavu komunikacije s upraviteljima zgrada na pogođenom području kako bi se što prije došlo do podataka o oštećenjima i pokrenuli radovi na obnovi. Osim s upraviteljima zgrada, komunikacija je odmah uspostavljena i s korisnicima te svim relevantnim institucijama, a u svrhu što bržeg prikupljanja informacija radi saniranja posljedica potresa. Sukladno propisanim rokovima, Društvo je u svibnju prijavilo štetu na ukupno 869 stanova na upravljanju, a oštećenih potresom. U cilju što ažurnije sanacije oštećenja, Društvo kontinuirano komunicira s upraviteljima zgrada i predstavnicima suvlasnika te izdaje potrebne suglasnosti, inicira detaljne preglede zgrada i izradu izvješća o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti zgrade od strane ovlaštenih inženjera građevine.

Dana 24. srpnja 2020. područje grada Zagreba pogodilo je veliko nevrijeme s pljuskovima, a poplava koja je uslijedila uzrokovala je materijalnu štetu na određenom broju stanova. Dana 29. srpnja 2020. Grad Zagreb je na mrežnim stranicama objavio poziv za prijavu šteta na imovini nastaloj uslijed nevremena. Predmetnu obavijest Društvo je objavilo na svojim mrežnim stranicama s ciljem dodatnog i pravovremenog informiranja korisnika. Temeljem prijava i podataka zaprimljenih od korisnika, Društvo je u roku prijavilo štetu na ukupno 13 stanova.

Isto tako, snažan i razoran potres od 28. i 29. prosinca 2020. s epicentrom kod Petrinje izazvao je znatnu materijalnu štetu na nekretninama kojima Društvo upravlja. Na području Sisačko-moslavačke županije Društvo upravlja sa 78 stanova od koji je 75 komercijalnih i tri stana za službene potrebe.

Odmah po prvom petrinjskom potresu, 28. prosinca 2020., vodeći se iskustvom stečenim tijekom zagrebačkog potresa iz ožujka 2020., Društvo je za korisnike na mrežnim stranicama objavilo sve potrebne informacije, formiralo potrebne evidencije za praćenje i buduće prijave šteta te je odmah započelo s kontaktiranjem korisnika u svim stradalim županijama, s naglaskom na Sisačko-moslavačku u kojoj je bio epicentar razornog potresa.

Društvo je također odmah kontaktiralo i sve upravitelje, osobito na području Sisačko-moslavačke županije, te odmah i samostalno započelo s prijavama objekata za pregled oštećenja. Inicirano je provođenje očevida na stanovima na tom području te je obustavljena naplata najamnine za korisnike na potresom pogođenom području.

STANOVI				
Kategorija	jed.	2019.	2020.	$\Delta\%$ (2020./2019.)
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	4.577	4.918	107,45%
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	90	85	94,44%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.429	1.501	105,04%
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.581	1.718	108,67%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	984	1.046	106,30%
Prazni stanovi	br.	360	440	122,22%
Stanovi za službene potrebe	br.	133	128	96,24%
Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	469	554	118,12%
Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju	br.	97	14	14,43%
Energetski certifikati	br.	340	109	32,06%
Procjene	br.	225	116	51,56%
Očevidi	br.	1.283	1.487	115,90%

Fakturiranje i naplata				
Stanovi – ukupno				
Fakturirano	HR	22.379.177	22.824.711	101,99%
Naplaćeno	HR	17.122.331	16.666.454	97,34%
Postotak naplate*	%	76,51%	73,02%	-
Stanovi s ekonomskom najamninom				
Fakturirano	HR	1.340.249	1.384.419	103,30%
Naplaćeno	HR	1.395.603	1.225.932	87,84%
Postotak naplate*	%	104,13%	88,55%	-



STANOVI				
Kategorija	jed.	2019.	2020.	$\Delta\%$ (2020./2019.)
Stanovi sa zaštićenom najamninom				
Fakturirano	HRK	3.605.471	3.827.823	106,17%
Naplaćeno	HRK	3.054.593	3.162.733	103,54%
Postotak naplate*	%	84,72%	82,62%	-
Stanovi s pravom korištenja				
Fakturirano	HRK	6.063.480	7.112.953	117,31%
Naplaćeno	HRK	5.319.401	5.938.344	111,64%
Postotak naplate*	%	87,73%	83,49%	-
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove				
Fakturirano	HRK	10.451.676	9.606.128	91,91%
Naplaćeno	HRK	6.427.925	5.521.091	85,89%
Postotak naplate*	%	61,50%	57,47%	-
Stanovi za službene potrebe				
Fakturirano	HRK	918.301	893.388	97,29%
Naplaćeno	HRK	924.809	818.353	88,49%
Postotak naplate*	%	100,71%	91,60%	-

*Naplaćeni iznos u odnosu na fakturirani iznos

Prihodi po kategorijama stanova

KATEGORIJA	2019.	PLAN 2020.	2020.	$\Delta\%$ (2020./2019.)	$\Delta\%$ (2020./ PLAN 2020.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5((4-2)/2)</i>	<i>6(4/3)</i>
Stanovi s ekonomskom najamninom	1.332.942	1.625.000	1.371.524	+2,89%	84,40%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	3.499.012	3.570.000	3.689.284	+5,44%	103,34%
Stanovi s pravom korištenja	5.946.296	5.985.000	6.904.237	+16,11%	115,36%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	10.102.542	10.710.000	9.303.675	-7,91%	86,87%
Stanovi za službene potrebe	898.545	900.000	876.934	-2,41%	97,44%
UKUPNO	21.779.337	22.790.000	22.145.654	+1.68%	97,17%

Prikaz: Prihodi od najamnine/naknade za korištenje (iznosi u HRK)



KLJUČNI POKAZATELJ USPJEŠNOSTI POSLOVA- NJA (KPI) - STANOVI	2019.	PLAN 2020.	2020.	Δ% (2020./2019.)	Δ% (2020./PLAN 2020.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6(4/3)
Broj stanova na upravljanju	4.577	5.017	4.918	+7,45%	98,03%
Broj stanova u najmu/ korištenju	4.181	4.797	4.446	+6,19%	93,35%
Broj praznih stanova	360	220	440	+22,22%	200%
% stanova u najmu/korištenju u odnosu na ukupan broj	91,35%	95,61%	90,40%	-	-
Broj energetskih certificiranih nekretnina*	340	100	109	-67,94%	109,00%
Broj očevida*	1.283	1.500	1.487	+15,90%	99,13%
Broj procjena*	225	120	116	-48,44%	96,67%
Broj sklopljenih ugovora*	20	30	55	+175,00%	183,33%
Vrijednost izdanih faktura (u HRK)*	23.288.563	22.600.000	24.023.438	+3,16%	106,30%
Vrijednost naplaćenih faktu- ra (u HRK)*	17.689.086	17.500.000	17.149.792	-3,05%	98,00%

*Vrijednost ostvarena u razdoblju, nije iskazan kumulativ

REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO - KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM

Prihodi ostvareni od zakupa/najma/naknade za korištenje rezidencijalnih nekretnina i diplomatsko-konzularnih predstavništava na dan 31. prosinca 2020. iznose 979.072 HRK i čine 0,96% poslovnih prihoda Društva. U izvještajnom razdoblju nisu se mijenjali važeći zakonski i podzakonski akti kao ni ovlasti kojima je regulirano korištenje državnih rezidencija te u tom smislu Društvo nema mogućnost odlučivati o načinu korištenja, vremenu i tipu korisnika rezidencija. Društvo u suradnji s nadležnim tijelima kontinuirano radi na razvoju koncepta učinkovitijeg upravljanja te pokušava pronaći načine za isplativije, efikasnije i učestalije korištenje državnih rezidencija.

LOKACIJE NEKRETNI- NA	DRŽAVNE REZIDENCIJE			DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA			NEKRETNINE S POSEBNOM NAM- JENOM	
	Broj	Površina (m ²)	Parkovna površina (m ²)	Broj	Površina (m ²)	Parkovna površina (m ²)	Broj	Površina (m ²)
Brijuni	6	9.711	401.949	-	-	-	-	-
Hvar	1	396	2.856	-	-	-	-	-
Grad Zagreb	1	1.606	8.780	5	1.428	8.454	1	80
Ukupno	8	11.713	413.585	5	1.428	8.454	1	80

Prikaz: Pregled nekretnina na dan 31. prosinca 2020.

DRŽAVNE REZIDENCIJE

Rezidencijalni objekti na Brijunima trenutno se koriste za državne protokolarnе programe, ali i za potrebe smještaja korisnika iz Odluke o korištenju rezidencijalnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. U 2020. Društvo je pristupilo izradi Studije predizvodljivosti za valorizaciju povijesne, kulturne i turističke vrijednosti rezidencijalnih objekata na Brijunima (Bijela vila, Vila Brijunka, Vila Jadranka, Vila Kaštel, Otok Vanka, Otok Galija). Studijom predizvodljivosti, uzimajući u obzir financijsku analizu, ekonomsku analizu te ukupni financijski i mogući provedbeni kapacitet, preporučit će se isplativije i financijski održive opcije valorizacije brijunskih rezidencija. Isto tako, kvalitetno izrađena studija predizvodljivosti zapravo je jedan od najvažnijih elemenata pripreme projektno-tehničke dokumentacije i troškovnika te Studije izvodljivosti, budući da ista opisuje i detaljno obrazlaže razloge za financiranje i dovršetak projekta valorizacije brijunskih rezidencija, obrazlažući buduću namjenu, svrhu i korist.

Za Mehanizam za oporavak i otpornost Društvo je nominiralo dva projekta:

- projekt „Osiguravanje ekološkog zbrinjavanja otpada te osiguravanje sigurnosti imovine, okoliša, korisnika/posjetitelja i djelatnika trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. u smislu zaštite od požara na području JUNP Brijuni (Natura 2000) sanacijom trajektnog pristana na otoku Vangi (Krasnici), Rezidencijalni kompleks Brijuni“ vrijednosti 1.500.000 HRK (PDV uključen). Provedbom projekta pridonosi se zelenoj tranziciji, prilagodbi klimatskim promjenama, očuvanju i obnovi eko sustava i bio-raznolikosti te zaštiti Natura 2000 područja i područja Nacionalnog parka. Ujedno je riječ o investiciji na području s razvojnim specifičnostima, tj. otoku. U sklopu Nacionalnog plana oporavka projekt je predložen kroz komponentu „Unaprjeđenje vodnog gospodarstva i održivo gospodarenje otpadom“.
- cjelovita obnova Palače Pongratz - tijekom potresa koji je pogodio Zagreb 22. ožujka te dodatno u potresima 28. i 29. prosinca 2020. Palača Pongratz je znatno oštećena i sukladno tome označena stupnjem oštećenja „neuporabljivo“.

U cilju rješavanja problematike pouzdanosti i kvalitete napajanja električnom energijom, zatražen je preled postojećeg stanja rezidencijalnog kompleksa te izdavanje stručnog mišljenja i preporuke s prijedlogom rješenja za prelazak na solarno napajanje s analizom potrebnih ulaganja.

Državna rezidencija u Zagrebu Palača Pongratz, Visoka 22, zaštićeno je kulturno dobro i graditeljska baština visoke arhitektonske i urbanističke vrijednosti koja s pripadajućim vrtom čini jedinstvenu i nedjeljivu cjelinu. Nakon 22. ožujka 2020., sve aktivnosti u državnoj rezidenciji zaustavljaju se budući da je objekt teže stradao tijekom potresa, a pregledom ovlaštenog staričara dobio je kategoriju crvene oznake, posebice južni dio objekta (tzv. Kula).

U razornom potresu u prosincu 2020. Palača Pongratz je dodatno nastradala. Odlukom ovlaštenog staričara i nadalje je van uporabe zbog znatnih oštećenja te je stoga nužna obnova objekta u cijelosti.

Projekt cjelovite obnove palače Pongratz podrazumijeva pripremu dokumentacije za provedbu mjera zaštite kulturne baštine oštećene u potresu te provedbu mjera zaštite kulturne baštine (izvođenje radova osiguranja i stabilizacije). Troškove izrade projektne dokumentacije te izvođenje radova Društvo planira pokriti iz trenutno dostupnih bespovratnih sredstava Fonda solidarnosti Europske unije putem poziva Ministarstva kulture i medija za dodjelu bespovratnih financijskih sredstava za provedbu mjera zaštite kulturne baštine oštećene u potresu 22. ožujka 2020. na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske i Zagrebačke županije.

Cjelovit projekt sanacije trebao bi osigurati potpunu rekonstrukciju i revitalizaciju objekta, perivoja i dvorišta sa svim elementima u cilju postizanja najoptimalnijih uvjeta za višenamjensko korištenje rezidencije za protokolarnе, promotivne, kulturne i druge sadržaje u svrhu zaštite i promocije hrvatske kulturne baštine. Cjelovita rekonstrukcija i revitalizacija reprezentativnog kompleksa Palače Pongratz u Visokoj 22 trebala bi osigurati njezinu financijsku samoodrživost i ostvarenje budućih ekonomskih koristi.

U cilju iznalaženja modela učinkovitijeg upravljanja rezidencijalnim objektima u vlasništvu Republike Hrvatske (sukladno aktivnoj Nacionalnoj strategiji upravljanja državnom imovinom), Društvo je u izvještajnom razdoblju poduzelo brojne aktivnosti u komunikaciji sa tijelima iz EU koja upravljaju sličnim ili istim portfeljem nekretnina kao i Društvo, kako bi razmijenilo i prikupilo dodatna iskustva učinkovitijih modela upravljanja.

DIPLOMATSKO - KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM

Na dan 31. prosinca 2020. Društvo je upravljalo s pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

Nekretnine koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava u Zagrebu su: Preobraženska - Talijanski institut za kulturu, Preradovićeve - Francuski institut Hrvatska, Gundulićeve - Austrijski kulturni forum, Gornje Prekrižje - Veleposlanstvo Italije, Voćarska - Veleposlanstvo Ukrajine u Republici Hrvatskoj. Nekretnina s posebnom namjenom nalazi se na lokaciji Visoka, Zagreb (garažni prostor).

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje nekretnina koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava na dan 31. prosinca 2020. iznose 969.072 HRK i čine 0,96% poslovnih prihoda Društva. U odnosu na prethodna razdoblja bitno su smanjeni troškovi tekućeg održavanja budući da su ugovorima o zakupu iz 2019. (prethodni su potpisani 1996/1997.) optimalnije regulirani troškovi tekućeg održavanja.

U izvještajnom razdoblju na zahtjev je izvršena nužna sanacija krovišta objekta u Voćarskoj sukladno važećem ugovoru o zakupu nekretnine. Uslijed potresa, nekretnine koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava nisu pretrpjele veća oštećenja te su sve dobile zelenu oznaku.

4. INVESTICIJE I ODRŽAVANJE

Društvo je u izvještajnom razdoblju kontinuirano provodilo sve potrebne aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja u sve oblike nekretnina kojima upravlja, a u cilju stavljanja nekretnina u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja vrijednosti nekretnina.

Društvo je za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja u 2020. planiralo utrošiti 19.835.252 HRK (bez PDV-a), no kako je nadležno Ministarstvo sukladno Zaključku Vlade Republike Hrvatske od 2. travnja 2020. donijelo Odluku o objavi Smjernica za racionalizaciju poslovanja pravnih osoba u državnom vlasništvu uslijed epidemije bolesti COVID-19, tako su trgovačka društva bila obvezna izraditi Krizni plan poslovanja i racionalizirati troškove. U skladu sa Smjernicama, Kriznim planom poslovanja Društva za 2020. od 10. travnja 2020. racionalizirano je investicijsko i tekuće ulaganje na iznos od 5.779.475 HRK (bez PDV-a), što je smanjenje za 71% u odnosu na prvobitno planiranje.

Ukupna ulaganja za sve aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke podrške te investicijskog i tehničkog održavanja u izvještajnom razdoblju iznose 7.298.417 HRK (bez PDV-a), što je ostvarenje od 36,8% u odnosu na planiranu vrijednost za 2020. godinu, dok se usporedno s donesenim Kriznim planom, kojim je iznos ulaganja značajno smanjen, bilježi povećanje za 26,3%, što je rezultat povećanih aktivnosti ulaganja u potresom oštećene nekretnine.

KATEGORIJA	TEKUĆE ODRŽAVANJE	INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE	UKUPNO
1	2	3	4 (2+3)
Poslovni prostori	847.223	65.507	912.730
Stanovi	1.347.035	422.200	1.769.235
Državne rezidencije i diplomatsko-konzularna predstavništva	884.702	2.291.064	3.175.766
Zgrada sjedišta Društva	328.139	1.112.547	1.440.686
UKUPNO	3.407.099	3.891.318	7.298.417

Prikaz: Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje u 2020. (iznosi u HRK)



Za vrijeme trajanja ovih izvanrednih uvjeta uzrokovanih pandemijom COVID-19 i prirodnim nepogodama, Društvo je poduzelo i implementiralo mjere i aktivnosti koje su se odnosile na hitne mjere sanacije oštećenih nekretnina, pripreme stanova za korisnike čije su nekretnine oštećene u potresu, sanacije nekretnina uslijed poplave, te racionaliziralo poslovanje i aktivno sudjelovalo u umanjenju posljedica krize. Također, s obzirom na racionalizaciju poslovanja, određene aktivnosti prolongirane su u sljedeće plansko razdoblje. Završen je Glavni projekt energetske obnove zgrade sa službenim stanovima na adresi Ilica 81, ishodišne su sve potrebne suglasnosti te su izrađeni snimci postojećeg stanja i troškovnik radova.

Tijekom listopada Društvo je koordiniralo s nadležnim ministarstvima prijedloge projekata za izradu Nacionalnog plan oporavka i otpornosti 2021. – 2023. Republike Hrvatske. Na temelju navedenog plana otvorit će se mogućnost financiranja projekata kroz Mehanizam za oporavak i otpornost. S obzirom na to da Društvo iskazuje interes za energetsom obnovom javnih zgrada i korištenjem obnovljivih izvora energije na imovini Republike Hrvatske s kojom upravlja, kontinuirano komunicira s resornim ministarstvom o mogućnosti prijave projekata za Mehanizam za oporavak i otpornost za energetske učinkovitost.

5. SAŽETAK KLJUČNIH USPJEHA I IZAZOVA U 2020.

USPJESI

Provođenje javnih natječaja za zakup

U ovoj nadasve izazovnoj poslovnoj godini obilježenoj pandemijom COVID-19, s dva *lockdowna* i dva razarajuća potresa te poplavom, Sektor za poslovne prostore ostvario je značajan rezultat u održavanju javnih natječaja za zakup i ponuđenih prostora na tržištu. U izvještajnom razdoblju održano je sedam natječaja na kojima su u zakup ponuđena 154 poslovna prostora te je 99 prostora dobilo nove korisnike.

Usklađivanje iznosa najamnine s pričuvom sukladno važećim propisima

U izvještajnom razdoblju obrađen je i usklađen iznos najamnine s pričuvom za kategoriju zaštićenih najamoprimaca, a za ostale kategorije korisnika u zgradama koje su predmet sanacije, redovno se provodi usklađivanje i upisuje promjena iznosa visine pričuve sukladno odlukama većine suvlasnika. U izvještajnom razdoblju usklađeno je 1.677 iznosa najamnina s pričuvom što je peterostruko povećanje u odnosu na 2019., u konačnici će rezultirati prihodom od 325.000 HRK na nivou godine.

Evidencija oštećenih nekretnina u potresu i prijava oštećenja

Društvo je aktivno sudjelovalo u evidentiranju oštećenja nastalih u potresima. Aktivnosti su bile usmjerene na analizu nastale štete od potresa te je uspostavljena komunikacija i suradnja sa svim relevantnim dionicima u svrhu adekvatnog i bržeg prikupljanja informacija o štetama nastalima u potresu.

Pravovremeno informiranje i neprekinuti procesi rada

U nastaloj javnozdravstvenoj krizi i poslijepotresnim posljedicama Društvo je pružilo kvalitetan, brz i točan odgovor na niz novonastalih pitanja kod upravljanja imovinom i redovitim poslovnim aktivnostima. Interna i eksterna javnost te vlasnik bili su pravovremeno i cjelovito informirani o novonastalim okolnostima i potrebi očuvanja života i zdravlja. Prepoznati su komunikacijski izazovi i rizici te je na iste adekvatno odgovoreno. Prilagođena organizacija rada uvjetima pandemije i epidemiloških zahtjeva nije utjecala na radne procese unutar Društva koji su se odvijali neometano.

Uspostavljanje izvanbilančne evidencije instrumenata osiguranja plaćanja

Uspostavljena je sveobuhvatna izvanbilančna evidencija instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica, bankovne garancije) kako bi omogućilo učinkovitije upravljanje instrumentima osiguranja i provođenje analize izloženosti, a u cilju učinkovitog upravljanja rizicima.

Unaprjeđenje izvještaja u programu Konto

Napravljene su značajne izmjene u izvještajima u programu Konto u cilju automatizacije izvještavanja i omogućavanja detaljnije analize podataka.

IZAZOVI

Organizacija rada u uvjetima pandemije COVID-19

Usljed proglašenja pandemije koronavirusa koji uzrokuje bolest COVID-19 u Društvu je uspostavljen Krizni stožer čiji je zadatak redovito pratiti novosti vezane za upravljanje javnozdravstvenom krizom, izvještavati zaposlenike o obvezama koje imaju te uvoditi i provoditi mjere zaštite. Redovito i ažurno provodile su se epidemiološke mjere za suzbijanje širenja virusa, uvedene su obveze zaposlenicima u skladu s odlukama Stožera civilne zaštite, a po odlukama organiziran je i rad zaposlenika u dva tima. Timovi su se izmjenjivali u radu od kuće i u radu u sjedištu Društva na dvotjednoj bazi kako bi se umanjila mogućnost zaraze, a osigurani su informatički i tehnički preduvjeti za rad od kuće.

Otpisi potraživanja / oslobođenje plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora

Ključni izazovi u poslovanju Sektora za poslovne prostore proizlaze iz izvanrednih okolnosti uzrokovanih pandemijom bolesti COVID-19, *lockdownom* te potresima koji su pogodili Zagreb i okolicu te Petrinju i Sisak s okolicom. Isti su uzrokovali smanjenje prihoda, smanjenje naplate, ali i angažiranje značajnih resursa za obradu zahtjeva za otpis potraživanja/oslobođanje plaćanja zakupnine/naknade za korištenje poslovnih prostora.

Očuvanje likvidnosti

Zbog pandemije bolesti COVID-19, Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske 19. ožujka 2020. donio je odluke o zabrani obavljanja brojnih djelatnosti s ciljem zaustavljanja širenja virusa, što je direktno negativno utjecalo na poslovanje korisnika poslovnih prostora i Društva. Kao mjeru pomoći, nadležno je Ministarstvo donijelo Odluku o odgodi plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora, odgodivši plaćanje na 3 mjeseca, počevši od 1. ožujka 2020. Osim odgode plaćanja, na likvidnost Društva značajno su utjecali i provedeni otpisi potraživanja/oslobođenja plaćanja zakupnine.

Društvo kontinuirano prati naplatu i likvidnost te je u razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2020. usporedno s istim razdobljem u 2019. zabilježena manja naplata u iznosu od 13,5 milijuna kuna. Društvo je redovito izrađivalo financijske podloge, analize i prijedloge kako bi se što efikasnije prilagodilo novim uvjetima te kako bi pravodobno donijelo potrebne akte i poduzelo mjere pomoći za korisnike stanova i poslovnih prostora.

Društvo je sve obveze u odnosu na plaćanje PDV-a, poreza na dobit, doprinosa i dijela neto dobiti za 2019. podmirilo na vrijeme, bez da je koristilo mjeru Vlade RH koja se odnosi na odgodu plaćanja poreza i doprinosa. Cilj Društva je održati kontinuitet poslovanja i likvidnost te istovremeno racionalizacijom poslovanja snositi dio tereta krize koja je zahvatila cjelokupno hrvatsko društvo.

Nemogućnost provođenja ovršnih postupaka u trajanju od 3-6 mjeseci

Društvo kontinuirano prati naplatu potraživanja te redovito poduzima sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja. Stupanjem na snagu Zakona o dopuni Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima i Zakona o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti donesenih kao odgovor države na nastalu javnozdravstvenu i ekonomsku krizu, u drugom i trećem kvartalu 2020. nadležna tijela zastala su s ovršnim postupcima radi iseljenja i predaje u posjed nekretnina te ovršnim postupcima na novčanim sredstvima fizičkih osoba. Zatim, Odlukom o produženju roka trajanja posebnih okolnosti produžen je rok trajanja posebnih okolnosti za dodatna tri mjeseca. Istekom navedenog roka nastavljeno je s provedbama ovršnih postupaka.

Veliki broj praznih stanova na upravljanju Društva

U odnosu na 2019., 2020. portfelj praznih stanova povećan je za više od 20%. Sukladno porastu, povećan je i trošak pričuve koju Društvo plaća upraviteljima zgrada, te je za 2020. Društvo platilo troškove pričuve u iznosu od 570.000 HRK. Sve prazne stavove potrebno je staviti u funkciju (prodaja, najam, dodjela na korištenje) na temelju odluke i važećih akata nadležnog tijela. Budući da je nadležno Ministarstvo provelo četiri javna poziva za kupnju stanova te nije donijelo odluku o provedbi javnog poziva za najam stanova, a što je Društvo predlagalo s ciljem aktivacije neaktivne državne imovine i povećanja prihoda, navedeno je rezultiralo povećanjem praznih stanova.



Mogućnost naplate za korištenje rezidencijalnih nekretnina i njihovo održavanje

Društvo u poslovanju značajan dio sredstava investira u održavanje državnih rezidencija čije je korištenje regulirano Odlukom o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu RH. Društvo fakturira naknadu za usluge smještaja sukladno Odluci o visine naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske. Nadležna tijela koja odobravaju korištenje i državni dužnosnici ovlašteni za korištenje nemaju i obvezu korištenja, odnosno organizacije korištenja ovih objekata, tako da je Društvu otežano ostvarenje povrata uloženi sredstava. Također, Društvo nema utjecaj na njihovu namjenu, u smislu da je nadležno tijelo dužno pravovremeno obavijestiti Društvo o budućoj namjeni ili funkciji u kojoj će se rezidencije koristiti. Navedeno utječe na učinkovitost poslovanja Društva jer se investicije provode iz prihoda Društva, te između ostalog ukazuje na potrebu za dodatnim procjenama buduće namjene, tretmana i projekcija iskorištenosti kapaciteta rezidencijalnih nekretnina.

Prefakturiranje režija – mogućnost naplate

Kao pravna osoba kojoj su nekretnine prenesene na upravljanje, Društvo je obveznik reguliranja troškova režija. Nastavljeno je prenošenje režijskih troškova na korisnike i intencija poslovanja je da se nastave aktivnosti takvog prijenosa. Međutim, Društvo trenutno provodi prefakturiranje velikog udjela režija što, uz brigu o naplati istih, i dalje predstavlja procesno opterećenje poslovanja. Dodatno, kako je Društvo pravna osoba, ako korisnik na kojeg su prenesene režije ne podmiruje svoje obveze plaćanja režija, određeni dobavljači prije isteka zakonske zastare provode radnje s ciljem prebacivanja istih na Društvo. U izvještajnom razdoblju nastavljene su aktivnosti uspostavljanja dostatnog sustava obavještavanja i upozoravanja Društva da korisnik nije uredan u podmirivanju obveza. Društvo se u slučaju prefakturiranja režijskih troškova na korisnika nekretnine susreće s problemom naplate istih. Dio korisnika stanova je takvog imovinskog stanja da nisu u mogućnosti podmiriti obveze, stoga Društvo u cilju pronalazjenja rješenja, kako za korisnike, tako i za Društvo, kontaktira nadležne centre za socijalnu skrb i jedinice lokalne samouprave.

6. ZAKLJUČNI OSVRT

Društvo je u 2020. pokazalo izrazitu spremnost prilagođavanja poslovanja novim uvjetima i u radnim procesima i na tržištu u izvanrednim okolnostima prirodnih nepogoda i epidemioloških propisa koji utječu na poslovanje Društva i okruženja.

Navedeno je vidljivo i u ostvarenim financijskim rezultatima. Konzistentna korporativna politika stavljanja nekretnina u funkciju, operativno poboljšanje poslovnih procesa, digitalizacija dijela poslovanja, reguliranje korištenja nekretnina, upravljanje potraživanjima kao i adekvatan odgovor u uvjetima dvostruke krize omogućili su ne samo zadržavanje stabilnosti već i primjetan rast rezultata.

Društvo je u pandemijskoj godini ostvarilo 112,3 milijuna kuna prihoda, što je rast za 8,85% u odnosu na prethodnu godinu, dok je neto dobit realizirana u iznosu 30,6 milijuna kuna. Najveći prihod, odnosno 76,11% poslovnih prihoda, Društvo je ostvarilo iz segmenta poslovnih prostora, a vrijednost sklopljenih ugovora u izvještajnom razdoblju iznosi 127 milijuna kuna, dok je udio poslovnih prihoda iz segmenta stanova 22,91%. U troškovnoj strukturi, režijski troškovi (uključujući komunalne naknade) sudjeluju s 5,23%, troškovi održavanja s 4,41%, troškovi osoblja s 24,73%, troškovi amortizacije s 5,99%, troškovi vrijednosnog usklađenja s 29,45%, a troškovi pričuve s 16,39%.

U izvještajnom su razdoblju poslovni prostori stavljeni u funkciju putem javnih natječaja te su tržištu ponuđena 154 poslovna prostora diljem Hrvatske, čime su poslovni subjekti dobili priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama i pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima. Stavljanjem državnih nekretnina u funkciju posredno pridonosimo stvaranju preduvjeta za gospodarski rast i razvoj lokalnih sredina u kojima se nalaze ponuđeni poslovni prostori. Zajedno sa zakupnicima mijenjamo sliku grada i zapuštene prostore činimo funkcionalnima i prepoznatljivima.

Kako će epidemiološka ograničenja u 2021. utjecati na poslovanje teško je predvidjeti. Prema prognozama Hrvatske narodne banke, u 2021. se očekuje prigušeni oporavak gospodarstva, stoga i Društvo očekuje izazovan put u kojem nastavlja tražiti prilike za ostvarenje razvojnog potencijala. Korporativnim politikama poticat će modernizaciju poslovanja kroz digitalizaciju, te izvrsnost zaposlenika kroz motivaciju, komunikaciju i edukaciju. Inicirat će i predlagati dopune važećih propisa i prema potrebi izradu novih u cilju poboljšanja odgovornog i učinkovitog upravljanja imovinom. Efikasno će upravljati troškovima i nastojati umanjiti posljedice krize.

Društvo će i u 2021. pomagati u oporavku gospodarskih subjekata te podržavati napore Vlade RH u realizaciji plana oporavka i obnove, a usporedno će nastaviti aktivirati imovinu na upravljanju aktivnostima usmjerenima na primjenu novih modela poslovanja i stvaranje preduvjeta za uspješnu komercijalizaciju nekretnina. Prati će se i prilagođavati stanju na tržištu kako bi spremno odgovorilo na izazove i nosilo se s očekivanjima i korisnika i vlasnika u vremenima neizvjesnosti i poslovanja pod utjecajem javnozdravstvenih ograničenja i gospodarskih rizika.

7. IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2020.