



Državne nekretnine

**GODIŠNJI PLAN  
POSLOVANJA DRUŠTVA ZA  
2022. GODINU  
(OPISNI DIO)**

Zagreb, prosinac 2021.

<b>1. UVOD</b> .....	2
<b>2. OPIS POSLOVANJA ZA 2022. GODINU</b> .....	4
2.1. KOMERCIJALNE NEKRETNINE .....	5
2.1.1. POSLOVNI PROSTORI .....	6
2.1.2. STANOVI.....	7
2.1.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM .....	8
2.2. PLAN PRIHODA .....	9
2.2.1. POSLOVNI PROSTORI .....	9
2.2.1.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI.....	10
2.2.1.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA .....	11
2.2.2. STANOVI .....	12
2.2.2.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI.....	13
2.2.2.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA .....	14
2.2.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM .....	15
2.2.3.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI.....	15
2.2.3.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA .....	15
2.3. PLAN RASHODA .....	17
2.3.1. POSLOVNI PROSTORI.....	17
2.3.2. STANOVI.....	18
2.3.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM .....	19
2.3.4. ZGRADA SJEDIŠTA I IZDVOJENI POSLOVNI PROSTORI DRUŠTVA .....	20
2.3.5. RASHODI VEZANI ZA POSLOVANJE DRUŠTVA .....	20
2.3.5.1. TROŠKOVI OSOBLJA .....	20
2.4. KLJUČNI POKAZATELJI USPIJEŠNOSTI POSLOVANJA .....	21
2.4.1. POSLOVNI PROSTORI.....	21
2.4.2. STANOVI.....	23
2.4.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM .....	24
2.5. PLAN INVESTICIJA I ODRŽAVANJA .....	25
2.5.1. POSLOVNI PROSTORI.....	26
2.5.2. STANOVI.....	26
2.5.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM .....	27
2.5.4. ZGRADA SJEDIŠTA I IZDVOJENIH POSLOVNIH PROSTORA DRUŠTVA .....	27
2.5.5. AKTIVNOSTI VEZANE ZA FINANCIRANJE IZ EU FONDOVA I ENERGETSKU UČINKOVITOST .....	28
<b>3. FINACIJSKI PLAN POSLOVANJA</b> .....	29
<b>4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA</b> .....	30
4.1. FINACIJE I RAČUNOVODSTVO .....	30
4.2. UPRAVLJANJE PODACIMA I KONTROLING .....	31
4.3. INFORMATIČKI SUSTAV .....	32
4.4. REGULATORNI OKVIR POSLOVANJA DRUŠTVA .....	33
4.5. PRAVNA ZAŠTITA INTERESA DRUŠTVA/RH .....	33
4.6. UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA .....	34
4.7. ODNOSI S JAVNOŠĆU I VIDLJIVOST .....	34
4.8. RAD TIJELA DRUŠTVA .....	35
4.9. MEĐUNARODNA SURADNJA .....	36
4.10. JAVNA NABAVA .....	36
4.11. OPĆI POSLOVI .....	36
4.12. DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE .....	38
4.13. USKLAĐENOST/COMPLIANCE .....	39
4.14. ZAŠTITA NA RADU .....	40
<b>5. ZAKLJUČAK</b> .....	41

## 1. UVOD

Trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) društvo je u vlasništvu Republike Hrvatske i pravna je osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Društvo upravlja i raspolaze stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, prenesenima na upravljanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine<sup>1</sup> (dalje u tekstu: MPGI), a sukladno odredbama Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. Društvo upravlja državnim nekretninama u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun.

Društvo u poslovanju primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, te se rukovodi preporukama i smjernicama OECD-a.

Na dan 30. rujna 2021. upravlja s ukupno 6.945 nekretnina, od čega je 5.053 stanova, 1.878 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih nekretnina, pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom, dok u 2022. planira upravljanje s ukupno 7.548 nekretnina.

Revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. nastavljen je kontinuitet pozitivnih revizorskih izvještaja kojima se potvrđuje istinit i fer prikaz financijskog položaja Društva.

Dvije godine zaredom Društvo je svrstano u 500 najboljih kompanija u Hrvatskoj koje se ističu po izvrsnosti i poslovnim rezultatima i ujedno se nalazi među prvih deset kompanija u sektorskoj djelatnosti „nekretnine“ po novostvorenoj vrijednosti, poslovnim pokazateljima i rastu prihoda.

U izvanrednim okolnostima uzrokovanim epidemijom bolesti COVID-19 i prirodnim nepogodama, Društvo je pokazalo izrazitu spremnost prilagodbe poslovanja novim uvjetima kako u radnim procesima tako i na tržištu. Konzistentna korporativna politika stavljanja nekretnina u funkciju, operativno poboljšanje poslovnih procesa, digitalizacija dijela poslovanja, reguliranje korištenja nekretnina, učinkovito upravljanje potraživanjima kao i adekvatan odgovor u uvjetima gospodarske i zdravstvene krize omogućili su zadržavanje stabilnosti.

Od početka proglašenja pandemije, a zaključno do izrade ovog Plana, primjenom Odluke 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. i Odluke o oslobađanju obveze plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske za zakupnike i korisnike kojima je obustavljen rad temeljem odluka Stožera civilne zaštite RH od 3. prosinca,

---

<sup>1</sup> Stupanjem na snagu Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave (Narodne novine br. 85/20) prestalo je s radom Ministarstvo državne imovine (dalje u tekstu: MIDIM), a poslove iz njegova djelokruga preuzelo je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: MPGI), sukladno ustrojstvu i djelokrugu propisanim Zakonom.

Društvo je korisnike poslovnih prostora i stanova pomoglo sa 16,8 milijuna kuna. Dodatno, korisnicima poslovnih prostora omogućena je i obročna otplata dospjelog duga u ukupnom iznosu od 5,7 milijuna kuna. Društvo je navedenim mjerama korisnike ukupno pomoglo s 22,5 milijuna kuna.

Unatoč implementiranim mjerama pomoći, Društvo je zadržalo visoku razinu likvidnosti te je u prvih devet mjeseci tekuće godine ostvarilo 81,7 milijuna kuna, što je povećanje za 6,6% u odnosu na isto razdoblje rekordne predpandemijske 2019. te povećanje za 3,9% u odnosu na kriznu 2020.

Epidemija bolesti COVID-19, ali i prirodne nepogode, negativno su utjecale na poslovanje korisnika poslovnih prostora, no Društvo nije bilježilo značajniji porast broja raskinutih ugovora. Tijekom prvih devet mjeseci tekuće godine Društvo je sklopilo 111 ugovora o zakupu ukupne vrijednosti 62 milijuna kuna, čime je ukupna vrijednost aktivnih ugovora o zakupu na dan 30. rujna iznosila više od 400 milijuna kuna.

Natječajima za zakup i stavljanjem državnih nekretnina u funkciju Društvo posredno pridonosi stvaranju preduvjeta za gospodarski rast i razvoj sredina u kojima se nalaze ponuđeni poslovni prostori. U suradnji sa zakupnicima poslovni prostori postaju funkcionalni i prepoznatljivi, a raznolikošću ponude oživljavaju se lokalne sredine i gradske četvrti.

Tijekom 2022. Društvo planira zadržati postojeću dinamiku raspisivanja natječaja kojima će tržištu ponuditi poslovne prostore diljem Hrvatske, čime poslovni subjekti imaju priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama uz pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima. Unatoč izazovima za gospodarstvo u uvjetima pandemije koronavirusa, prosječna uspješnost natječaja u tekućoj godini zadržana je iznad 60%.

Društvo će nastaviti s kontinuiranim provođenjem svih potrebnih aktivnosti za investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine kojima upravlja s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti, a za koje se u 2022. planira izdvojiti gotovo 60 milijuna kuna, od čega se 34,2 milijuna kuna financira iz bespovratnih sredstava Fonda solidarnosti Europske unije.

Zahvaljujući jasnim ciljevima i korporativnim politikama, a pritom uzimajući u obzir neizvjesnost koju donosi pandemija, Društvo u 2022. planira povećanje ukupnih prihoda za 4,71% u odnosu na tekuću godinu te povećanje neto dobiti za 11,72%. Rashodovna strana planskog razdoblja neznatno je manja u odnosu na procjenu za 2021., a od pojedinih kategorija troškova najveći porast se očekuje u troškovima pričuve kao rezultat početka obnove potresom oštećenih zgrada.

Poslovanjem Društva osigurano je transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama, očuvanje njihove vrijednosti za život i rad sadašnjih i budućih naraštaja te zaštita interesa Republike Hrvatske.

## 2. OPIS POSLOVANJA ZA 2022. GODINU

Na dan 30. rujna 2021. Društvo je upravljalo s ukupno 6.945 nekretnina dok u 2022. godini planira upravljanje s ukupno 7.548 nekretnina, što je povećanje za 603 jedinice, odnosno povećanje za 8,7%.

Tijekom 2022. planira se temeljem Odluka o prijenosu upravljanja nekretninama od MPGI-ja preuzeti na upravljanje 720 nekretnina.

Osnovni izvori financiranja Društva su vlastiti, dobiveni naplatom po osnovi zakupa, najma i naknade za korištenje, te sredstva ostvarena kontinuiranim ukamaćivanjem slobodnih novčanih sredstava.

Ukupni prihodi Društva za 2022. planirani su u iznosu od 120,7 milijuna kuna, što je za 4,71% više od ukupnih prihoda procijenjenih za 2021. godinu. Od ukupno planiranih prihoda 87,86% odnosi se na prihode od najma/zakupa odnosno naknade za korištenje nekretnina, a od kojih se glavnina generira iz upravljanja poslovnim prostorima.

Od početka pandemije koronavirusa Društvo je implementiranim mjerama pomoći korisnike poslovnih prostora i stanova oslobodilo plaćanja 16,8 milijuna kuna, od čega je 13 milijuna kuna odobreno temeljem obrađenih zahtjeva, dok se 3,8 milijuna kuna odnosi na oslobođenje plaćanja zakupa/naknada za korištenje korisnika u potresu oštećenih nekretnina. Budući da su krajem kolovoza 2021. odlukama Stožera civilne zaštite RH ublažene mjere ograničenja i ukinute su zabrane obavljanja pojedinih djelatnosti, Društvo je počevši od rujna nije zaprimalo zahtjeve za oslobođenje plaćanja zakupnine/naknade za korištenje poslovnih prostora te, obzirom na okolnosti u trenutku izrade ovog Plana, isto planira nastaviti primjenjivati tijekom narednog razdoblja.

Ukupno planirani rashodi Društva za 2022. iznose 78,7 milijuna kuna ili 65% ukupnih prihoda. Planirani rashodi su neznatno veći u odnosu na procjenu za 2021. godinu. Prilikom planiranja rashoda za naredno razdoblje, a s obzirom na dosadašnje trendove, planira se porast pričuve za 10% te porast troškova energije za oko 5%.

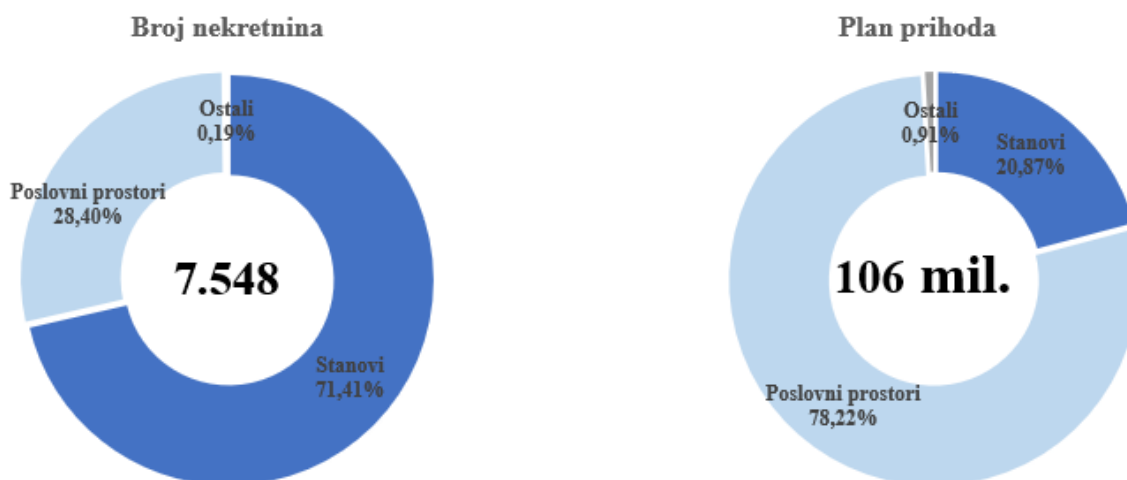
U planskom razdoblju nastaviti će se s kontinuiranim provođenjem svih potrebnih aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja u sve oblike nekretnina kojima Društvo upravlja.

Planiranom nadogradnjom aplikacije Internog registra nekretnina nastoje se unaprijediti evidencije o nekretninama na upravljanju Društva, čime bi se pridonijelo kvaliteti podataka i donošenja odluka, ali i unaprjeđenju učinkovitosti izvještavanja i ubrzanju radnih procesa. Tijekom planskog razdoblja očekuje se da Društvo i MPGI prijeđu na novu internu aplikaciju koja će omogućiti i nove funkcionalnosti kojima bi se unaprijedilo i ubrzalo poslovanje.

## 2.1. Komercijalne nekretnine

Društvo u 2022. godini planira upravljanje s ukupno 7.548 nekretnina, od čega je 5.390 stanova, 2.144 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih objekata, pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom, a što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje broja nekretnina za 500 jedinica.

U odnosu na ukupan broj nekretnina na kraju planske 2022., poslovni prostori čine 28,40% portfelja, stanovi 71,41% i ostali 0,19%, dok u odnosu na planirane prihode od zakupa/najma/naknade za korištenje u iznosu od 106.018.592 HRK, poslovni prostori sudjeluju sa 78,22%, stanovi 20,87% i ostali 0,91%.



Prikaz 1. Prikaz strukture ukupnog broja nekretnina na upravljanju Društva na kraju planske 2022. i ukupnih planiranih prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje u 2022.

Planira se provesti 3.100 očevida na poslovnim prostorima i stanovima diljem Hrvatske, izraditi 400 energetskih certifikata, 140 procjena vrijednosti, a što je u okvirima procjene za 2021., odnosno planira se zadržavanje trendova navedenih aktivnosti.

Nastaviti će se s kontinuiranim provođenjem svih potrebnih aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja koje imaju za cilj stavljanje nekretnina u funkciju, produljenje vijeka trajanja te povećanje vrijednosti nekretnina. Društvo u 2022. za potrebe ulaganja u poslovne prostore i stanove planira izdvojiti ukupno 9 milijuna kuna.

### 2.1.1. Poslovni prostori

Na dan 30. rujna 2021. Društvo je upravljalo sa 1.878 poslovnih prostora podijeljenih u tri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima te prazni poslovni prostori.

Krajem 2022. Društvo planira upravljanje s ukupno 2.144 poslovna prostora, što je u odnosu na 30. rujna 2021. povećanje za 266 jedinica odnosno za 14,2%. Ukupni planirani broj poslovnih prostora na upravljanju čini 28,40% portfelja Društva dok ostvareni prihodi od zakupa, odnosno korištenja poslovnih prostora, čine 70,52% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

Temeljem stanja iz posljednjeg kvartalnog izvještaja, dogovorene dinamike i očekivanih promjena, u nastavku je procjena za tekuću godinu i plan za 2022.

POSLOVNI PROSTORI					
KATEGORIJA	JED.	STANJE 30.09.2021.	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4	5	6 (5-4)
<b>Poslovni prostori na upravljanju – ukupno</b>	<b>br.</b>	<b>1.878</b>	<b>1.944</b>	<b>2.144</b>	<b>200</b>
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	870	925	1.098	173
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	665	669	675	6
Prazni poslovni prostori	br.	343	350	371	21

Prikaz 2. Struktura poslovnih prostora po kategorijama

Početni parametri za izradu ovog Plana, vezano za broj i kategoriju poslovnih prostora, određeni su temeljem pretpostavke da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2022. preuzeti na upravljanje 320 poslovnih prostora te vratiti 120 jedinica na upravljanje MPGI-ju. U tekućoj godini, do izrade ovog plana, iz MPGI-ja je Društvu prebačeno 310 poslovnih prostora svih kategorija (s korisnicima, prazni) dok su MPGI-ju vraćena 43 poslovna prostora.

Porast ukupnog broja poslovnih prostora na upravljanju Društva na kraju planske 2022. veći je u odnosu na procjenu za 2021. za 200 jedinica odnosno za 10%, pod uvjetom da se ostvare planske pretpostavke koje su bile ishodište za izradu ovog plana.

Promatrajući planiranu strukturu korisnika, u odnosu na procjenu za 2021. očekuje se povećanje broja ugovornih korisnika za 173 jedinica odnosno za 19%, kao rezultat sklapanja ugovora temeljem planiranih šest natječaja za zakup i sklapanja ugovora s neposrednim posjednicima temeljem članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a dok bi se broj poslovnih prostora s bespravnim korisnicima i broj praznih zadržao na približno istoj razini.

Tijekom 2022. planirani prihodi od zakupa odnosno korištenja poslovnih prihoda iznose 82.925.520 HRK, što čini 70,52% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

## 2.1.2. Stanovi

Na dan 30. rujna 2021. Društvo je upravljalo s 5.053 stana podijeljena u šest 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.

Krajem 2022. Društvo planira upravljanje s ukupno 5.390 stanova, što je u odnosu na 30. rujna 2021. povećanje za 337 jedinica odnosno za 6,7%. Ukupni planirani broj stanova na upravljanju čini 71,41% portfelja Društva dok ostvareni prihodi od najma, odnosno korištenja stanova, čine 18,81% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

Temeljem stanja iz posljednjeg kvartalnog izvještaja, dogovorene dinamike i očekivanih promjena, u nastavku je procjena za tekuću godinu i plan za 2022.

STANOVI					
KATEGORIJA	JED.	STANJE 30.09.2021.	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4	5	6 (5-4)
<b>Stanovi na upravljanju – ukupno</b>	<b>br.</b>	<b>5.053</b>	<b>5.090</b>	<b>5.390</b>	<b>300</b>
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	69	68	100	32
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.535	1.530	1.674	144
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.721	1.748	1.852	104
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.078	1.072	1.142	70
Stanovi za službene potrebe	br.	121	122	122	0
Prazni stanovi	br.	529	550	500	-50

Prikaz 3. Struktura stanova po kategorijama

Porast ukupnog broja stanova na upravljanju Društva na kraju planske 2022. veći je u odnosu na procjenu za 2021. za 300 jedinica odnosno za 5,89%, pod uvjetom da se ostvare planske pretpostavke koje su bile ishodište za izradu ovog plana.

Procjena broja stanova po kategorijama u planskom razdoblju temelji se na ispunjenju pretpostavke da će Društvo tijekom 2022. godine zaprimiti na upravljanje od MPGI-ja minimalno 400 stanova.

Očekuje se smanjenje broja praznih stanova u odnosu na procijenjeno za 2021. za 9,1%, pod pretpostavkom da će se iz te kategorije stanova ponuditi stanovi za ekonomski najam putem javnog natječaja i da će MPGI, kao nastavak trendova iz 2019. i 2018. godine, intenzivirati prodaju praznih stanova putem javnog natječaja.

U planskom razdoblju očekuje se 60 primopredaja stanova korisnika različitih kategorija koje bi mogle utjecati na udio praznih stanova u portfelju Društva.

Planira se povećanje broja stanova s ekonomskim najamninom za 47% u odnosu na procjenu za 2021., odnosno do kraja 2022. Društvo planira imati 100 korisnika u toj kategoriji stanova, pod uvjetom da MPGI donese odluku o javnom pozivu za ekonomski najam.

Tijekom 2022. planirani prihodi od najma odnosno korištenja stanova iznose 22.124.000 HRK, što čini 18,81% ukupnih poslovnih prihoda Društva.



### 2.1.3. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

Na dan 30. rujna 2021. Društvo je upravljalo s osam rezidencijalnih objekata, pet diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom te se u planskom razdoblju ne očekuju promjene.

Nekretnine ove kategorije kojima Društvo upravlja zauzimaju ukupnu površinu od 13.500 m<sup>2</sup>, od čega 1.500 m<sup>2</sup> diplomatsko-konzularnih predstavništava i 12.000 m<sup>2</sup> rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m<sup>2</sup> zelene površine, od čega veliki udio zauzima kulturno zaštićena parkovna površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine. Posebnu odgovornost za Društvo predstavlja bogat umjetnički inventar rezidencijalnih vila u kojima se čuva više od 5.000 umjetnina i knjižne građe.

Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnina s posebnom namjenom nemaju znatan utjecaj na ukupan broj nekretnina na upravljanju Društva budući da iste sudjeluju s 0,19%, ali uzimajući u obzir da pojedine nekretnine imaju status zaštićenog kulturnog dobra te da poseban status zaštite imaju i okoliš i priroda koja ih okružuje, održavanje i upravljanje istima vrlo je kompleksno i zahtjevno.

Državne rezidencije Republike Hrvatske na upravljanju su: Palača Pongratz – Visoka 22 u Zagrebu, Vila Kovač na Hvaru te na Brijunima Bijela vila, Vila Brijunka, Vila Jadranka, Vila Kaštel, otok Galija i otok Vanga.

Nekretnine koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava u Zagrebu su: Sv. Preobraženja 4 – Talijanski institut za kulturu, Preradovićeve 5 – Francuski institut, Gundulićeve 3 – Austrijski kulturni forum, Voćarska 52 – Veleposlanstvo Ukrajine u Hrvatskoj i Gornje Prekrižje 71 – Veleposlanstvo Republike Italije.

Nekretnina s posebnom namjenom nalazi se na lokaciji Visoka 15 (garažni prostor), Zagreb.

Vrsta nekretnine	Brijuni*	Hvar	Zagreb	Ukupno
Državne rezidencije	6	1	1	8
Diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom	-	-	6	6
<b>UKUPNO:</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Prikaz 4. Struktura nekretnina po kategorijama

\*Objekti se nalaze u zaštićenoj zoni NP Brijuni (zaštićeni pojas biljnih i životinjskih vrsta, zabrana plovidbe unutar arhipelaga, zabrana lova i ribolova, Natura 2000).

Rezidencije na Brijunima pripadaju Kulturnom krajoliku otočja Brijuni upisanoga kao zaštićeno kulturno dobro u Registar kulturnih dobara RH pod oznakom Z-5983).

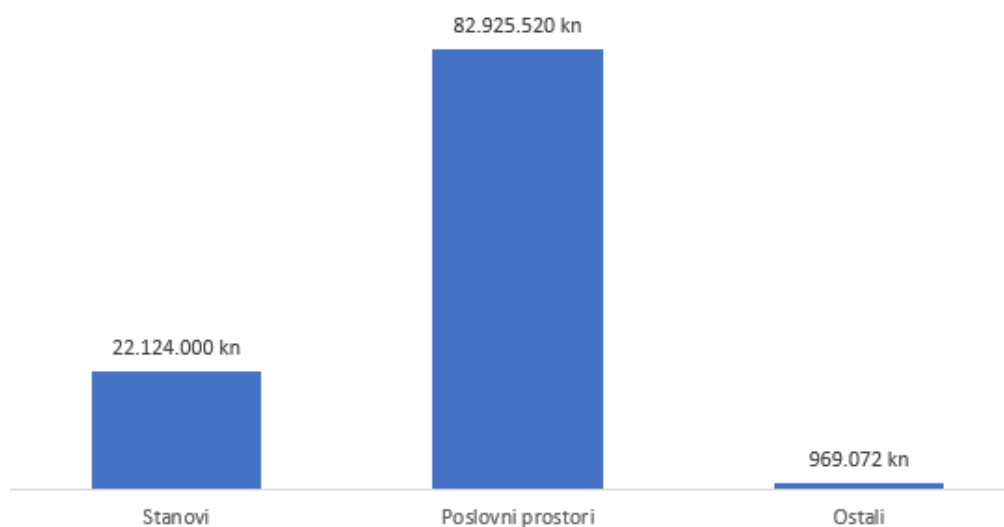
Obuhvaća 400.000 m<sup>2</sup> zelene površine od čega veliki udio zauzima kulturno zaštićena parkovna površina.

## 2.2. Plan prihoda

Društvo u 2022. planira ostvariti prihod od zakupa/najma i naknade za korištenje nekretnina u iznosu od 106.018.592 HRK, a što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje za 5,62%.

Promatrajući pojedinu kategoriju komercijalnih nekretnina, 70,52% ukupnih poslovnih prihoda tijekom 2022. Društvo planira ostvariti iz sektora poslovnih prostora dok sektor za stanove generira 18,81% ukupnih prihoda.

Diplomatsko-konzularna predstavništva neznatno sudjeluju u ukupnim poslovnim prihodima, dok od rezidencijalnih nekretnina Društvo u planskom razdoblju ne očekuje ostvarenje prihoda budući da je nije došlo do promjene zakonodavnog okvira kojima se regulira korištenje i naplata za korištenje rezidencijalnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a dodatno, Palača Pongratz je tijekom razornih potresa pretrpjela znatna oštećenja.



Prikaz 5. Struktura prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje u 2022. prema kategorijama nekretnina

### 2.2.1. Poslovni prostori

Prihodi od zakupa, odnosno korištenja poslovnih prostora, na dan 30. rujna tekuće godine iznose 54.501.173 HRK, što čini gotovo 70% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

Na osnovi sadašnjih trendova Društvo planira ostvariti prihod od zakupa i naknade za korištenje poslovnih prostora u 2022. u iznosu od 82.925.520 HRK, što je povećanje za 6,23% u odnosu na procjenu za tekuću godinu.

Promatrajući prihod od zakupa/naknada za korištenje prema kategorijama korisnika poslovnih prostora, tijekom 2022. planira se ostvarenje 67,62% prihoda od ugovornih korisnika, što je povećanje prihoda od ugovornih korisnika za 14,1% u odnosu na plansku vrijednost na kraju tekuće godine te smanjenje za 7,14% u kategoriji bespravnih korisnika.

POSLOVNI PROSTORI					
PRIHODI	JED.	STANJE 30.09.2021.	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	HRK.	35.656.506	49.148.999	56.077.488	+14.10%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	HRK	18.844.667	28.913.743	26.848.032	-7,14%
<b>UKUPNO:</b>	<b>HRK</b>	<b>54.501.173</b>	<b>78.062.742</b>	<b>82.925.520</b>	<b>+6,23%</b>

Prikaz 6. Struktura prihoda od zakupa/naknade za korištenje po kategorijama korisnika poslovnih prostora

Prihodi od poslovnih prostora s ugovornim korisnicima odnose se na korisnike koji su sklopili ugovore temeljem natječaja za zakup poslovnih prostora kao i na korisnike koji su temeljem članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora sklopili ugovore kao neposredni posjednici.

### 2.2.1.1. Opis ključnih ulaznih parametara i pretpostavki

Ključni ulazni parametri za projekciju postavljeni su kao očekivani prihodi od ugovornih i bespravnih korisnika na način da se ne očekuje zabrana obavljanja pojedinih djelatnosti u budućnosti, a kao posljedica mjera uslijed pandemije koronavirusa. Kako se pokazalo u 2021. godini do pisanja izvještaja, Društvo je prilagodilo način poslovanja u navedenim okolnostima, no isto tako jasno su vidljivi utjecaji krize, s obzirom na smanjeni broj faktura u periodu od siječnja do kolovoza 2021. i ukupni financijski učinak istoga. Kod planiranja ukupnih prihoda od poslovnih prostora budućeg razdoblja primijenjena su konzervativna očekivanja s obzirom na to da se utjecaj krize očekuje u velikoj mjeri i na sljedeću godinu.

#### Poslovni prostori s ugovornim korisnicima

Procjenjuje se da će na kraju 2022. broj poslovnih prostora u toj kategoriji biti 1.098, što je povećanje za 173 jedinice odnosno 18,70% u odnosu na procjenu za 2021.

Tijekom 2021, a zaključno do 30. rujna 2021., sklopljeno je dodatnih 111 ugovora o zakupu ukupne vrijednosti 61,6 milijuna kuna, od čega je temeljem javnih natječaja sklopljeno 56 ugovora o zakupu poslovnih prostora u vrijednosti 4,5 milijuna, odnosno 45 milijuna kuna za vrijeme desetogodišnjeg trajanja ugovora, i 55 ugovora s neposrednim posjednicima ukupne vrijednosti 3,3 milijuna kuna, odnosno 16,6 milijuna kuna za ugovoreno razdoblje od pet godina.

Uzimajući u obzir dinamiku natječaja i dosadašnje pokazatelje uspješnosti u 2022. planira se sklapanje 200 ugovora o zakupu.

#### Poslovni prostori s bespravnim korisnicima

Procjenjuje se da će na kraju 2022. broj poslovnih prostora u toj kategoriji biti 675, što je u razinama procjene za 2021.

Problematika sklapanja ugovora koji su ostali za reguliranje zakupnog odnosa s bespravnim korisnicima, temeljem članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i

kupoprodaji poslovnoga prostora, složenija je, budući da je uglavnom riječ o suvlasništvima ili o korisnicima koji ne ispunjavaju jedan od zakonskih uvjeta, a najčešće postoji dospjelo dugovanje. Društvo različitim aktivnostima, poput odobravanja otplate na rate, motivira i takve korisnike da ostvare uvjete za sklapanje ugovora.

Kod većine poslovnih prostora koje Društvo preuzima na upravljanje ne postoji ugovorni odnos već ih evidentiramo kao bespravne korisnike.

### **Prazni poslovni prostori**

U kategoriji praznih poslovnih prostora očekuje se kontinuiran priljev istih na upravljanje od strane MPGI-ja, no slijedom predviđenih aktivnosti u pogledu davanja u zakup, Društvo ne planira značajan rast apsolutnog broja nekretnina u kategoriji praznih poslovnih prostora.

#### **2.2.1.2. Planirane aktivnosti za ostvarenje prihoda**

Društvo će nastaviti kontinuirano stavljati u funkciju prazne poslovne prostore s posebnim naglaskom na prezentaciju istih. Poslovni prostori nastaviti će se pripremati na natječaje poduzimanjem potrebnih aktivnosti i investicija u svrhu poboljšanja stanja i u konačnici postizanja viših iznosa zakupnina, odnosno ostvarenja većih prihoda od zakupa. Isto tako, prezentacijom poslovnih prostora na webu Društva nastojat će se potencijalnim korisnicima pružiti više informacija te objavom praznih poslovnih prostora omogućiti iskazivanje interesa za iste.

Također, Društvo će nastojati optimizirati postojeće procese i razvijati nove sustave u svrhu povećanja prihoda uvođenjem licitacije na javnim natječajima i sudjelovanjem u razvoju novog registra nekretnina.

Tijekom 2022. planira se zadržati postojeća dinamika raspisivanja natječaja i objaviti šest natječaja na zakup poslovnih prostora. Na javnim natječajima za zakup tržištu se planira ponuditi 120 poslovnih prostora diljem Hrvatske, čime poslovni subjekti imaju priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama uz pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima.

Osim posredne potpore razvoju poduzetništva u vidu mogućnosti zakupa poslovnih prostora i pokretanja novih poslovnih pothvata, a time i zapošljavanja, Društvo na ovaj način aktivno sudjeluje u oživljavanju lokalnih sredina i gradskih četvrti.

Za sudske postupke koji su u tijeku očekuje se njihovim okončanjem uz ulaske u posjed atraktivnih poslovnih prostora i njihovo stavljanje u funkciju i naplata potraživanja. U planskom razdoblju nastaviti će se provođenje aktivnosti označavanja nekretnina s ciljem zaštite imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

S ciljem utvrđivanja činjenica korištenja poslovnih prostora, stanja prostora te usklade evidencija sa stanjem na terenu, Društvo do kraja tekuće godine planira provesti očevide na ukupno 1.600 poslovnih prostora. Obavljenim očevidima dolazi se do relevantnih informacija o korištenju nekretnina, njihovom stanju i pripadajućoj infrastrukturi, kao i o utvrđivanja stvarnog korisnika, a sve u cilju rješavanja spornih situacija i ostvarenja preduvjeta za eventualnu daljnju komercijalizaciju nekretnina i naplatu korištenja. U planskom razdoblju planira se provesti 1.600 očevida diljem Hrvatske.

Nastavit će se s praksom održavanja koordinacija s jedinicama lokalne samouprave i dobavljačima usluga i proizvoda u cilju rješavanja i otklanjanja potencijalnih problema na terenu i uspostavljanja učinkovite suradnje koja također doprinosi povećanju efikasnosti upravljanja nekretninama.

Društvo planira nastaviti redovite aktivnosti praćenja ugovora te daljnje intenziviranje aktivnosti i komunikacije u svrhu naplate potraživanja. Za bespravne korisnike inicirat će se postupci u svrhu naplate i iseljenja, a korisnicima koji ostvaruju uvjete za sklapanje ugovora, uz reguliranje dugovanja ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu. Sukladno ugovornim odredbama pratit će se vrijednost CPI indeksa te obavještavati zakupnike o eventualnim promjenama zakupnine.

### 2.2.2. Stanovi

Prihodi od najma, odnosno korištenja stanova na dan 30. rujna tekuće godine iznose 15.927.152 HRK, što čini 20% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

Na osnovi sadašnjih trendova Društvo planira ostvariti prihod od najma i naknade za korištenje stanova u 2022. godini u iznosu od 22.124.000 HRK, što je povećanje za 3,62% u odnosu na procjenu za tekuću godinu.

STANOVI					
PRIHODI	JED.	STANJE 30.09.2021.	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Stanovi s ekonomskom najamninom	HRK.	897.648	1.163.195	1.270.000	+9,18%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	HRK	2.788.936	3.702.989	3.748.000	+1,0%
Stanovi s pravom korištenja	HRK	4.949.249	6.653.610	6.910.000	+3,85%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	HRK	6.622.432	8.963.010	9.400.000	+4,88%
Stanovi za službene potrebe	HRK	668.886	867.288	804.000	-7,30%
<b>UKUPNO:</b>	<b>HRK</b>	<b>15.927.152</b>	<b>21.350.093</b>	<b>22.124.000</b>	<b>+3,62%</b>

Prikaz 7. Struktura poslovnih prihoda po kategorijama korisnika stanova

U 2022. godini planira se povećanje prihoda od stanova u svim kategorijama, osim u kategoriji korisnika stanova za službene potrebe, a zbog mogućeg manjeg broja korisnika u toj kategoriji.

Promatrajući prihod od najma/naknade za korištenje prema kategorijama korisnika stanova, tijekom 2022. i dalje se najveći dio prihoda odnosno 42,49% planira ostvariti od bespravnih korisnika, 31,23% od stanova s pravom korištenja, 16,90% od zaštićenih najmoprimaca, 5,74% od stanova s ekonomskom najamninom i 3,63% od službenih stanova.

U odnosu na procjenu za 2021., u kategoriji ekonomskih najmoprimaca u 2022. planira se povećanje prihoda od 9,18% s obzirom na to da se očekuje odluka MPGI-ja za davanje praznih stanova u najam putem javnog poziva, kao i nastavak korištenja stanova postojećih korisnika nakon isteka petogodišnjeg razdoblja na daljnje razdoblje od pet godina, ali s novom tržišnom procjenom vrijednosti najma sukladno važećim propisima.

Očekivano povećanje prihoda temelji se na nastavku provođenja tekućih poslovnih aktivnosti redovnog zaduživanja novih korisnika i usklađivanja iznosa najamnine s važećim propisima. Isto tako, očekuje se zaprimanje na upravljanje Društva 400 novih stanova različitih kategorija korisnika što će u konačnici povećati prihode Društva u kategorijama zaštićenih, slobodno ugovorenih i korisnika bez pravne osnove.

### **2.2.2.1. Opis ključnih ulaznih parametara i pretpostavki**

Početni parametri za izradu ovog Plana, vezano za broj i kategoriju stanova, određeni su temeljem pretpostavke da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2022. preuzeti na upravljanje 400 stanova.

#### **Stanovi s ekonomskom najamninom**

U ovoj kategoriji planira se porast broja stanova za 47% u odnosu na procjenu za 2021. budući da Društvo nakon dobivanja suglasnosti MPGI-ja planira provesti javne pozive za najam, što će u konačnici povećati prihode Društva.

Najveći prihod po m<sup>2</sup> s osnove korištenja stanova Društvo ostvaruje od korisnika s ekonomskom najamninom.

#### **Stanovi sa zaštićenom najamninom**

Procjenjuje se da će na kraju planskog razdoblja broj stanova u ovoj kategoriji biti 1.674, što je povećanje za 9,41% u odnosu na procjenu do kraja 2021., pod pretpostavkom da MPGI prenese na upravljanje Društvu planirani broj stanova.

#### **Stanovi s pravom korištenja**

Procjenjuje se da će na kraju planskog razdoblja broj stanova u ovoj kategoriji biti 1.852, što je 5,95% povećanje u odnosu na procjenu do kraja 2021. godine, pod pretpostavkom da MPGI prenese na upravljanje Društvu planirani broj stanova.

Od ukupnog planiranog broja stanova, najveći broj korisnika u ovoj je kategoriji, a što je nastavak trenda svih prethodnih godina.

#### **Stanovi s korisnicima bez pravne osnove**

Procjenjuje se da će na kraju 2022. broj stanova u ovoj kategoriji biti 1.142, što je 6,53% povećanje u odnosu na procjenu do kraja 2021. godine. Za očekivati je da će uslijed tekućih aktivnosti Društva i provjere statusa korisnika pojedini korisnici izgubiti status zaštićenog i slobodno ugovorenog najmoprimca i prijeći u kategoriju korisnika bez pravne osnove.

#### **Stanovi za službene potrebe**

Početni parametri za ovu kategoriju temelje se na pretpostavci da će broj stanova na upravljanju Društva u 2022. biti zadržan na razini procijene za 2021., odnosno na broju 122. Uzimajući u obzir trend fluktuacije korisnika u 2021. godini, kada je u periodu od 1.1. do 31.10.2021. bilo ukupno 27 useljenja i iseljenja korisnika, u planskoj 2022. očekuje se nešto manji broj korisnika stanova za službene potrebe i planira se smanjenje prihoda u ovoj kategoriji za 7,30%.

Društvo kontinuirano ulaže u stanove za službene potrebe, a na kraju tekuće godine očekuje se zadržavanje visokog udjela popunjenosti u 122 stana za službene potrebe, odnosno njih 94 ili 77%.

#### **2.2.2.2. Planirane aktivnosti za ostvarenje prihoda**

Jedna od ključnih aktivnosti u 2022. godini bit će smanjenje broja praznih stanova, odnosno komercijalizaciji istih putem najma i prodaje, uz pretpostavku dobivanja suglasnosti MPGI-ja, a sve s ciljem povećanja prihoda i smanjenja troškova Društva.

S obzirom na veliku potražnju stanova na tržištu u Republici Hrvatskoj i povećanoj tržišnoj cijeni najma u odnosu na prijašnje godine, za očekivati je da će svi ponuđeni stanovi na natječaju za najam biti komercijalizirani. Najveći prihod po m<sup>2</sup> površine stana ostvaruje se iz kategorije ekonomskih najmoprimaca.

Vezano za promjene statusa korisnika, a s ciljem reguliranja pravnog odnosa, planira se nastaviti s aktivnostima sklapanja ugovora na temelju stečenih prava sukladno odredbama Zakona o najmu stanova.

Nastaviti će se s aktivnostima pripreme i prijenosa stanova na Ministarstvo hrvatskih branitelja, a sukladno Odlukama Vlade Republike Hrvatske te u dogovoru s nadležnim tijelom, što u konačnici rezultira naplatom potraživanja.

U planskom razdoblju nastavlja se aktivnosti vezane za naplatu potraživanja, komunikaciju s korisnicima, slanje opomena, predlaganje postupaka radi isplate i/ili iseljenja te redoviti očevidi i obilasci stanova u cilju utvrđivanja korisnika, stanja nekretnina te ostalih relevantnih podataka o stanovima na upravljanju Društva kao i energetske certificiranje, procjene vrijednosti stanova i vrijednosti najma. Također, nastavlja se redovne aktivnosti reguliranja pravnog odnosa s korisnicima stanova te usklađivanje iznosa najamnine s visinom pričuve.

Društvo će nastaviti intenzivno i aktivno surađivati s upraviteljima zgrada i predstavnicima suvlasnika davanjem suglasnosti, ostvarujući pritom daljnju nesmetanu obnovu zgrada oštećenih potresima koji su pogodili Grad Zagreb, Zagrebačku, Krapinsko-zagorsku, Sisačko-moslavačku i Karlovačku županiju u 2020. godini.

U planskom razdoblju nastavit će se dosadašnje aktivnosti stavljanja u funkciju praznih stanova za službene potrebe dužnosnika i drugih korisnika sukladno važećim propisima te odlukama nadležnog tijela. Investicijskim i tekućim ulaganjima u službene stanove Društvo povećava vrijednost istih uz istodobno ostvarenje zadovoljavajućeg standarda stanovanja te preduvjeta za popunjavanje.



### **2.2.3. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom**

Prihodi od korištenja rezidencijalnih nekretnina i diplomatsko-konzularnih predstavništava na dan 30. rujna tekuće godine iznose 726.804 HRK, što čini oko 1% ukupnih poslovnih prihoda Društva.

Na osnovi sadašnjih trendova Društvo u 2022. planira ostvariti prihod od zakupa/najma diplomatsko-konzularnih predstavništava u iznosu od 969.072 HRK, što je na razini procjene za 2021.

Društvo u planskom razdoblju ne očekuje ostvarenje prihoda s osnove korištenja rezidencijalnih nekretnina budući da nije došlo do promjene zakonodavnog okvira kojim se regulira korištenje i naplata korištenja rezidencijalnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### **2.2.3.1. Opis ključnih ulaznih parametara i pretpostavki**

Na rezidencijalnim objektima na Brijunima prihodi ovise o prihvaćanju i provedbi Studije predizvodljivosti za valorizaciju rezidencijalnih objekata na Brijunima te o korištenju rezidencijalnih objekata sukladno Odluci o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tijekom 2021. korištenje rezidencijalnih objekata na Brijunima i Hvaru djelomice se povećalo od strane državnih tijela koja imaju mogućnost koristiti rezidencijalne objekte temeljem Odluke Vlade o korištenju državnih rezidencija u vlasništvu RH, stoga se u 2022. očekuje daljnji porast korištenja rezidencijalnih objekata.

S obzirom na oštećenja uzrokovana potresom na državnoj rezidenciji Palača Pongratz u Visokoj 22 i sveobuhvatnu obnovu objekta koja je u provedbi u narednom razdoblju, ne očekuju se prihodi s osnove korištenja iste.

Trenutno važeći Ugovori o zakupu s diplomatsko-konzularnim predstavništvima potpisani su 2019. na pet godina, što znači da se u planskom razdoblju ne očekuju promjene u приходima s osnove njihovog korištenja.

#### **2.2.3.2. Planirane aktivnosti za ostvarenje prihoda**

Poslovne inicijative i odluke Društva o upravljanju nekretninama na otočju Brijuni ovise o odlukama o daljnjem upravljanju i gospodarenju otočjem Brijuni, za što se očekuju odluke i zaključci od strane Vlade RH.

Društvo je prijedloge izmjena i dopuna regulatornog okvira te mogućnosti učinkovitog korištenja rezidencijalnih objekata dostavilo vlasniku. U suradnji s nadležnim tijelima, Društvo kontinuirano radi na razvoju koncepta učinkovitijeg upravljanja te nastoji doprinijeti unaprjeđenju dosadašnjeg statusa i modela korištenja rezidencijalnih nekretnina. Nastavljeno je s već pokrenutim inicijativama reguliranja korištenja rezidencijalnih objekata u komercijalne svrhe – organizacija turističkih obilazaka, kongresni turizam, produkcija audio-vizualnih zapisa i sl., u mjeri u kojoj to ne bi ometalo njihovu sadašnju namjenu.



Također, u planskom razdoblju nastaviti će se aktivnosti na iznalaženju načina za mogućnost ostvarivanja dodatnih prihoda poslovanja od unaprjeđenja turističke komponente koja se temelji na optimalnom i održivom razvijanju posjetiteljskog sustava, uz širenje prostora posjeta (razgled rezidencijalnog prostora).

Krajem 2020. Društvo je izradilo Studiju predizvodljivosti za valorizaciju povijesne, kulturne i turističke vrijednosti rezidencijalnih objekata na Brijunima (Bijela vila, Vila Brijunka, Vila Jadranka, Vila Kaštel, otok Vanga, otok Galija). Studijom predizvodljivosti, uzimajući u obzir financijsku analizu, ekonomsku analizu te ukupni financijski i mogući provedbeni kapacitet, preporučuje se isplativije i financijski održivije opcije upravljanja istima.

S Ministarstvom kulture i medija, pored potrebe izrade Studije, usuglašen je i stav potrebe izrade sveobuhvatnog projekta sanacije Palače Pongratz te povijesne jezgre koju čine Visoka 22, Visoka 15 i Mesnička 23, Zagreb, osobito u ovom trenutku planiranja cjelovite obnove u cilju potpune revitalizacije rezidencije. 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 protokolarne, promotivne, kulturne i druge sadržaje u svrhu zaštite i promocije hrvatske kulturne baštine.

Cjelovita obnova kulturnog dobra uključuje njezin razvoj u jedinstvenu rezidencijalno-protokolarnu jedinicu s pristupom javnosti na način da je dostupna za korištenje državnom i međudržavnom protokolu, ali i široj zajednici u cilju educiranja javnosti i oplemenjivanja javnog prostora zajedničkom hrvatskom i europskom kulturnom baštinom.

U cilju postizanja optimalne funkcionalnosti, ekonomičnosti i učinkovitosti pokrenuta je priprema projekta revitalizacije Palače Pongratz. Revitalizacija Palače temelji se na važećem europskom i nacionalnom strateškom okviru: Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine, Strategiji upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025., Strategiji energetskog razvoja Republike Hrvatske do 2030. s pogledom na 2050., Programu Vlade Republike Hrvatske 2020. – 2024., Strateškom planu Ministarstva kulture i medija 2020. – 2022., Europskoj strategiji za kulturnu baštinu u 21. stoljeću, Strategiji kulturnog i kreativnog razvitka Grada Zagreba do 2022., Strategiji turističkog razvoja Zagrebačke županije (do 2025.) i Strategiji upravljanja kvalitetom u turizmu Zagrebačke županije.

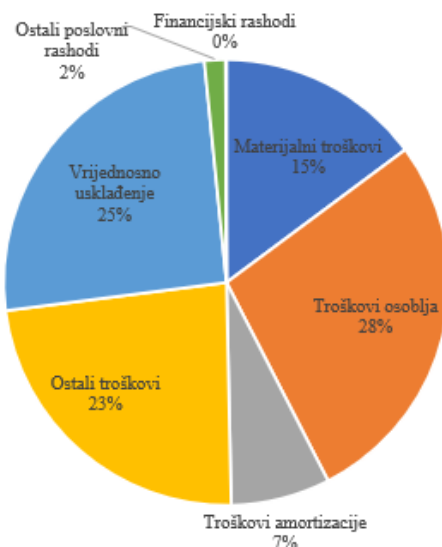
U svibnju 2021. s Ministarstvom kulture i medija sklopljen je Ugovor o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za operacije koje se financiraju iz Fonda solidarnosti Europske unije za projekt „Izrada projektne dokumentacije i provedba mjera zaštite Palača Pongratz, Visoka 22, Zagreb“, u vrijednosti 35.051.616,24 HRK. Aktivnosti vezane za sufinanciranje opisane su pod točkom 2.5.5. ovog Plana.

Cjelovita obnova i revitalizacija Palače Pongratz trebala bi osigurati njezinu financijsku samoodrživost.

## 2.3. Plan rashoda

Ukupni planirani rashodi Društva u 2022. iznose 78.657.512 HRK ili 65% ukupnih prihoda, te su neznatno veći u odnosu na rashode za tekuću godinu.

U ukupnom iznosu planiranih rashoda, materijalni troškovi sudjeluju s 15%, troškovi osoblja 28%, troškovi amortizacije 7%, ostali troškovi 23%, vrijednosno usklađenje 25% i ostali poslovni rashodi 2%.



Prikaz 5. Struktura ukupnih rashoda u 2022. godini

Društvo će u planskoj godini nastaviti s ulaganjem u nekretnine na upravljanju, imajući u vidu ekonomsku isplativost, potrebe za ulaganjem i održavanjem, kako bi se iste zaštitile od propadanja, produljio vijek trajanja, povećala funkcionalnost nekretnine te osigurala komercijalizacija istih uzevši u obzir prihode koje će ostvariti.

Najveći udio u rashodovnoj strani upravljanja poslovnim prostorima i stanovima imaju trošak vrijednosnog usklađivanja potraživanja te trošak pričuve i energenata. Društvo primjenjuje vrlo konzervativne računovodstvene politike koje reguliraju obračun vrijednosnog usklađenja potraživanja, a koje nisu relaksirane u odnosu na nastalu gospodarsku i zdravstvenu krizu. Tijekom 2022. očekuje se dodatno povećanje troškova pričuve kao rezultat početka obnove potresom oštećenih zgrada. Nastavno na trend porasta stope inflacije očekuje se dodatno povećanje troškova poslovanja.

Rashodi vezani za rezidencijalne nekretnine najvećim dijelom odnose se na troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

### 2.3.1. Poslovni prostori

Društvo će u planskom razdoblju nastaviti s ulaganjima u poslovne prostore kojima upravlja nužnim tekućim održavanjem i ulaganjem te pripremom praznih poslovnih prostora za natječaje. Aktivnosti vezane za plan investicija i održavanja opisane su pod točkom 2.5.1. ovog Plana.

U planskoj godini za sanaciju i uređenje poslovnih prostora predviđena su sredstva u iznosu od 1.620.000 HRK.

Društvo će i dalje provoditi svakodnevne aktivnosti na kontroli troškova hladnog pogona nekretnina te njihovog smanjenja, s obzirom na to da isti predstavljaju znatan trošak Društvu. Za svaki poslovni prostor s ugovorom o zakupu režijski se troškovi koji dolaze na Društvo „refakturiraju“ (pri čemu je potrebno obračunati PDV na dani iznos) ili opskrbljivači iste ispostavljaju direktno zakupniku.

Nastaviti će se i ustaljena praksa kontinuiranog izvještavanja nadležnog tijela o praznim poslovnim prostorima u suvlasništvu Republike Hrvatske i poslovnim prostorima za koje nije bilo iskazanog interesa za zakup, a sve u smislu drugačijeg raspolaganja istima, sukladno Odluci o kriterijima za prijenos upravljanja nekretninama.

U 2022. godini Društvo planira provoditi energetska certificiranja i procjene tržišne vrijednosti poslovnih prostora, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, radnje vezane za uskladu podataka u katastru i zemljišnim knjigama, nužne tehničke popravke u cilju povećanja vrijednosti i ostvarenja nužnih preduvjeta za daljnju komercijalizaciju.

U planskom razdoblju nastaviti će se postupci energetskog certificiranja poslovnih prostora za potrebe objave javnih natječaja, sklapanja ugovora s bespravnim korisnicima te povrat prostora MPGI-ju na daljnje raspolaganje. Do kraja 2021. očekuje se izrada dodatnih 96 energetskih certifikata, čime će broj certificiranih poslovnih prostora narasti na 388. Imajući u vidu potrebe za certificiranjem, u planskom razdoblju očekuje se nešto manja dinamika certificiranja. Rok valjanosti energetskog certifikata je 10 godina te se stoga radi racionalnog korištenja resursa postupak certificiranja provodi za poslovne prostore predviđene za zakup, sklapanje ugovora s bespravnim korisnicima ili prijenos MPGI-ju u svrhu drugačijeg raspolaganja.

U planskom razdoblju Društvo će nastaviti s izradom procjena vrijednosti poslovnih prostora kojima upravlja. Do kraja 2021. godine očekuje se izraditi dodatnih 12 procjena vrijednosti poslovnih prostora, čime bi ukupan broj procjena u tekućoj godini narastao na 45. Iako nešto više od plana za tekuću godinu, isto zadovoljava potrebe Društva. Navedena dinamika planira se nastaviti u planskoj 2022. godini.

Tehnički popravci u najvećem broju slučajeva odnosit će se na sljedeće: elektroinstalacijski radovi, građevinsko-obrtnički radovi na sanaciji prostora, razni instalaterski radovi na vodovodu i kanalizaciji, usluge čišćenja i pražnjenja prostora te skladištenja i transporta zatečenih stvari.

### **2.3.2. Stanovi**

Društvo će nastaviti s poslovnom politikom ulaganja u stanove kojima upravlja s ciljem produljenja vijeka trajanja, sprječavanja propadanja, povećanja vrijednosti te funkcionalnosti korištenja. Aktivnosti vezane za plan investicija i održavanja opisane su pod točkom 2.5.1. ovog Plana.

U planskoj godini za sanaciju i uređenje stanova predviđena su sredstva u iznosu od 7.394.219 HRK.

Društvo će i dalje provoditi politiku energetske učinkovitosti u stanovima kojima upravlja, a što će dugoročno utjecati na smanjenje rashoda. Nastavljaju se i aktivnosti provedbe energetskog certificiranja stanova kojima Društvo upravlja, kao i ostale nužne aktivnosti za pripremu stanova za natječaj za prodaju.

Planira se nastavak zamjene energetskih brojila s daljinskim očitanjem u službenim stanovima u Republici Hrvatskoj te se planira ugradnja istih u stanovima koje koriste ekonomski najmoprimci.

Također, u dogovoru s upraviteljima zgrada iz sredstava zajedničke pričuve planira se investirati u obnovu zajedničkih dijelova zgrade, kao i u nužne tehničke popravke, posebno u stanovima na području grada Zagreba i ostalim gradovima stradalima u potresu.

Planiran trošak pričuve u iznosu od 7,8 milijuna kuna predstavlja značajan dio rashoda u upravljanju stanovima. S obzirom na obnovu potresom oštećenih zgrada, Društvo tijekom 2022. planira povećanje visine pričuve za 10%, ali istovremeno kontinuiranim usklađivanjem visine najamnine s pričuvom i refakturiranjem troška nastoji ublažiti negativan financijski utjecaj.

Dio stanova iz portfelja praznih stanova planira se nakon odluke MPGI-ja javnim natječajem plasirati na tržište u višegodišnji najam te će se stoga napraviti kvalitetan odabir stanova, procjena tržišne vrijednosti najma te druge potrebne aktivnosti pripreme stanova za plasman na tržište.

U planskom razdoblju, sukladno dosadašnjim trendovima, nastaviti će se provođenje postupaka energetskog certificiranja stanova te izrade procjena tržišne vrijednosti stanova i vrijednosti najma, a za koje Društvo planira utrošiti ukupno 187.500 HRK.

Do kraja 2021. očekuje se izraditi dodatna 42 energetska certifikata, čime će broj certificiranih stanova u tekućoj godini narasti na 120, a dok se tijekom 2022. planira izraditi 100 novih. Izradom dodatnih 18 procjena, do kraja 2021. ukupan broj procjena u tekućoj godini narastao bi na 130, a tijekom 2022. planira se izraditi 100 novih.

U cilju smanjenja administrativnih i režijskih troškova, u planskom razdoblju planira se nastavak tekućih aktivnosti prebacivanja režijskih troškova na korisnike kao i nastavak suradnje s upraviteljima zgrada i predstavnicima suvlasnika, s ciljem usklađivanja podataka (visina pričuve, etažiranje zgrade i sl.) i unošenja istih u Interni registar nekretnina.

### **2.3.3. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom**

Investicijsko i tekuće održavanje državnih rezidencija zahtijeva posebno postupanje, imajući u vidu da su to sigurnosno štice objekti, da je palača na lokaciji Visoka 22 pojedinačno zaštićeno kulturno dobro, a vile na Brijunima u sustavu su zaštićene kulturne baštine, kulturni krajolik i dio kompleksa nacionalnog parka Brijuni, pa sve aktivnosti na njima prate i odobravaju nadležna konzervatorska tijela Ministarstva kulture, Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja (područje Natura 2000) te jedinica lokalne i regionalne samouprave (Istarska županija). Za navedeno se kontinuirano inicira i provodi međuresorna suradnja s nadležnim tijelima, a što će se nastaviti i u planskom razdoblju.

Neophodno je naglasiti kako za predmetne nekretnine nije dostupna standardna tehnička dokumentacija izvedenog stanja, što podrazumijeva da je za provođenje određenih aktivnosti nužno planirati i vrijeme za izradu nužnih segmenata dokumentacije, što utječe na vremenski raspon odvijanja aktivnosti.

Tijekom planskog razdoblja nastavit će se ugovorene aktivnosti na izradi projektne dokumentacije cjelokupne obnove Palače Pongratz te započeti radovi na obnovi konstrukcije rezidencije nakon potresa, a sukladno Ugovoru o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za operacije koje se financiraju iz Fonda solidarnosti Europske unije.

U planskoj godini za sanaciju i uređenje rezidencijalnih nekretnina predviđena su sredstva u iznosu od 44.955.380 HRK, od kojih se 34.162.500 HRK odnosno 76% odnosi na bespovratna sredstva iz Fonda solidarnosti Europske unije.

#### **2.3.4. Zgrada sjedišta i izdvojeni poslovni prostori Društva**

Aktivnosti ulaganja u investicijsko i tekuće održavanje zgrade sjedišta Društva odnose se na redovne preglede i servise postrojenja grijanja i hlađenja, održavanje dimnjaka, popravke na opremi i instalacijama te hitne intervencije.

U 2022. nastavit će se planirane aktivnosti iz prethodnog planskog razdoblja za ishođenje građevinske dozvole sanacije tavana, uređenja novih poslovnih prostora i sustava vatrodajave zgrade za koju se čeka rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Po ishođenju iste, predviđa se ugovaranje radova sanacije tavana i uređenja poslovnog prostora i izmjene sustava grijanja i hlađenja na već izrađenoj projektno-tehničkoj dokumentaciji.

U planskoj godini za sanaciju, uređenje te povećanje funkcionalnosti nekretnine predviđena su sredstva u iznosu od 5.879.700 HRK.

#### **2.3.5. Rashodi vezani za poslovanje Društva**

##### **2.3.5.1. Troškovi osoblja**

U trenutku izrade ovog plana u Društvu je zaposleno 119 osoba, a temeljem Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta broj sistematiziranih radnih mjesta je 166. Odlukom o koeficijentima složenosti poslova radnih mjesta u Društvu utvrđeni su koeficijenti za obračun plaća. Osnovnu plaću zaposlenika čini umnožak koeficijenta složenosti poslova radnog mjesta na koje je raspoređen i osnovice za izračun plaće, uvećan za 0,5% za svaku navršenu godinu radnog staža. Osnovica za izračun plaće određuje se sukladno propisima koji uređuju plaće u javnim službama, odnosno prema odredbama Zakona o osnovici plaće u javnim službama.

U 2022. godini planira se provesti zapošljavanje za 10 radnih mjesta, te će se u skladu s time, kao i radi povećanja osnovice od 0,5% za godine staža zaposlenika, povećanja ostalih materijalnih uvjeta i povećanja osnovice za izračun plaće, za 12% povećati obujam procijenjenih plaća u odnosu na 2021. godinu.

Društvo nastoji mjerama upravljanja ljudskim potencijalima postići što je moguće veći doprinos u ostvarenju organizacijskih ciljeva te osigurati zadovoljstvo zaposlenika i učinkovito upravljati radnom uspješnosti.

U 2021. godini Društvo je u svrhu povećanja znanja i kompetencija zaposlenika, unapređenja kvalitete rada te unapređenja poslovnih procesa financiralo odnosno sufinanciralo školovanja, stručna osposobljavanja i stručna usavršavanja zaposlenika, a isto se planira i tijekom 2022.

Cilj edukacija je razvoj zaposlenika, jačanje kompetencija, zadržavanje kvalitetnog kadra, te osiguranje prijenosa znanja unutar Društva.

Tijekom 2022. godini planira se nastavak obrazovanja i usavršavanja zaposlenika. Kalkulacija izdvajanja za obrazovanje i usavršavanje zaposlenika izrađena je na sljedećim pretpostavkama:

- obveza i pravo zaposlenika stalno se obrazovati, usavršavati i osposobljavati u skladu s potrebama rada
- dužnost poslodavca da omogući zaposleniku obrazovanje, a u skladu s mogućnostima i potrebama rada
- planirani porast broja zaposlenika u 2022. godini
- usmjerenje Društva ka postizanju visokih standarda u smislu unapređenja kvalitete rada i poslovnih procesa,
- ostvarenje dodatne financijske koristi poslodavca i unaprjeđenje poslovanja,
- izdvajanje sredstava za obrazovanje zaposlenika porezno je rasterećeno.

Društvo za troškove školovanja i edukacija u 2022. planira utrošiti 225.000 HRK.

## **2.4. Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja**

Društvo će u planskom razdoblju nastaviti s istovjetnim sustavom praćenja poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova, a što će u konačnici omogućiti izračun odstupanja i mogućnost učinkovitog predviđanja poslovnih događaja te pravodobno poduzimanje poslovnih aktivnosti.

### **2.4.1. Poslovni prostori**

Ukupan planirani broj poslovnih prostora na kraju 2022. bilježi rast za 200 jedinica, odnosno nešto više od 10%, u odnosu na procjenu za 2021.

Procjenjuje se da će se u planskom razdoblju aktivnosti provedbe očevida zadržati na razini tekuće godine, dok će broj izrade energetskih certifikata biti nešto niži u odnosu na tekuću godinu s obzirom na planirani broj sklopljenih ugovora.

Broj sklopljenih ugovora u planskom razdoblju veći je za gotovo 25% u odnosu na procjenu za tekuću godinu.

Društvo tijekom 2022. planira izdavanje izlaznih faktura s osnove korištenja poslovnih prostora u iznosu od 102,2 milijuna kuna, što je povećanje za 6,5% u odnosu na procjenu za 2021., dok se postotak naplate očekuje na razini 79% fakturiranog iznosa.

POSLOVNI PROSTORI					
KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA (KPI)	JED.	STANJE 30.09.2021.	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Poslovni prostori na upravljanju – <i>ukupno</i>	br.	1.878	1.944	2.144	+10,29%
Poslovni prostori u zakupu/korištenju	br.	1.535	1.583	1.773	+12,00%
Prazni poslovni prostori	br.	343	350	371	+6%
% poslovnih prostora u zakupu u odnosu na ukupan broj	%	81,74%	81,43%	82,70%	-
Energetski certifikati	br.	292	388	300	-22,68%
Očevidi	br.	1.291	1.600	1.600	0,00%
Procjene	br.	33	45	40	-11,11%
Poslovni prostori koji su pripremljeni za objavu na natječaj	br.	90	158	120	-24,05%
Sklopljeni ugovori	br.	111	161	200	+24,22%
Izdane fakture	br.	16.908	22.750	24.300	+6,81%
Izdane fakture	HRK	69.924.629	95.997.302	102.237.127	+6,5%
Naplaćene fakture	HRK	55.266.596	75.873.754	80.805.548	+6,5%

Prikaz 8. Ključni pokazatelji uspješnosti upravljanja poslovnim prostorima

U planskom razdoblju očekuje se sklapanje ukupno 200 ugovora po svim osnovama. Problematika sklapanja ugovora preostalih za reguliranje zakupnog odnosa s bespravnim korisnicima, temeljem članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, složenija je, budući da je uglavnom riječ o suvlasništvima ili o korisnicima koji ne ispunjavaju jedan od zakonskih uvjeta, a najčešće postoji dospjelo dugovanje. Društvo različitim aktivnostima, poput odobravanja otplate na rate, motivira i takve korisnike da ostvare uvjete za sklapanje ugovora.

Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama, ovisno o broju novih poslovnih prostora koji su zaprimljeni na upravljanje Društva, broju ugovora sa zatečenim korisnicima i provedenim natječajima za zakup. S brojem sklopljenih ugovora vezana je i potreba za certificiranjem te se u planskom razdoblju predviđa izrada 300 novih energetske certifikata. Nakon isteka roka valjanosti postojećih energetske certifikata od 10 godina, očekuje se povećanje potreba za naručivanjem.

Broj procjena odraz je zahtjeva za otkup prostora na upravljanju Društva te se u planskom razdoblju planira provesti dodatnih 40 procjena.

Tijekom 2022., u cilju utvrđivanja činjenica korištenja poslovnih prostora i stanja prostora, Društvo planira provesti 1.600 očevida, što je na razini procjene za tekuću godinu.

Razorni potresi koji su u ožujku i prosincu 2020. pogodili područje Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske, Sisачko-moslavačke i Karlovačke županije, izazvali su znatnu materijalnu štetu i na nekretninama kojima upravlja Društvo. Svi resursi Društva bili su usmjereni na uspostavu



komunikacije s upraviteljima zgrada na pogođenom području, predstavnicima suvlasnika, samim korisnicima i svim relevantnim institucijama kako bi se što prije došlo do podataka o oštećenjima i pokrenuli radovi na obnovi. Društvo je u travnju u propisanom roku prijavilo štetu na ukupno 879 poslovnih prostora oštećenih u potresu u Gradu Zagrebu. Donošenjem Zakona o obnovi i osnivanjem Fonda za obnovu stvoreni su preduvjeti za obilazak prijavljene štete od strane ovlaštenih vještaka. Isti su započeti u 2020. godini i očekuje se njihov nastavak u planskom razdoblju.

Poslovanje Društva i dalje je pod utjecajem epidemije bolesti COVID-19, pri čemu se i dalje aktivno prate preporuke i odluke Vlade RH i Stožera civilne zaštite te Društvo putem društveno odgovornog i solidarnog poslovanja svojim prijedlozima kontinuirano sudjeluje u kreiranju istih, u cilju pomoći korisnicima poslovnih prostora uslijed otežanih uvjeta poslovanja. Budući da pandemija COVID-19 i dalje traje očekuje se utjecaj i na poslovanje Društva u planskom razdoblju.

Sukladno odluci Vlade Republike Hrvatske od 2. srpnja 2020. i 3. prosinca 2020., Društvo je korisnike poslovnih prostora oslobodilo plaćanja zakupnine/naknade za korištenje čime je participiralo u pomoći gospodarskim subjektima u očuvanju radnih mjesta i održavanju likvidnosti poslovanja u otežanim tržišnim uvjetima uzrokovanim pandemijom koronavirusa. Od početka pandemije, Društvo je korisnike poslovnih prostora pomoglo sa 16,4 milijuna kuna

Također, Društvo kontinuirano komunicira s korisnicima poslovnih prostora kako bi kroz cijeli period otežanog poslovanja uzrokovanog pandemijom potaknulo reguliranje dugovanja i ugovornih odnosa te uz već implementirane navedene mjere pomoći korisnicima omogućuje otplatu dospjelih dugovanja na rate, a koje je od početka pandemije iznosilo 5,7 milijuna kuna. Stoga možemo zaključiti da je Društvo u doba pandemije korisnike poslovnih prostora pomoglo s više od 22 milijuna kuna.

#### **2.4.2. Stanovi**

Ukupan planirani broj stanova na kraju 2022. bilježi rast za 300 jedinica, odnosno za 5,89%, u odnosu na procjenu za 2021.

Očekuje se smanjenje broja praznih stanova u odnosu na procjenu za 2021. za 9,1% pod pretpostavkom da će se isti ponuditi za ekonomski najam putem javnog natječaja i da će MPGI, kao nastavak trendova iz 2018. i 2019., intenzivirati prodaju praznih stanova putem javnog natječaja.

Procjenjuje se da će u planskom razdoblju Društvo provesti 1.500 očevida, odnosno da će se isti zadržati na razini tekuće godine, te planira izraditi 100 energetske certifikata i 100 procjena, što je nešto manju u odnosu na procjenu za tekuću godinu..

Broj sklopljenih ugovora u planskom razdoblju veći je za gotovo 40% u odnosu na procjenu za tekuću godinu.

Tijekom 2022., Društvo s osnove korištenja stanova planira fakturirati 22,7 milijuna kuna, što je povećanje za 3,13% u odnosu na procjenu za 2021., dok se postotak naplate planira zadržati na razini 75% fakturiranog iznosa.



<b>STANOVI</b>					
<b>KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA (KPI)</b>	<b>JED.</b>	<b>STANJE 30.09.2021.</b>	<b>PROCJENA 31.12.2021.</b>	<b>PLAN 31.12.2022.</b>	<b>INDEKS 2022./2021.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6 ((5-4)/4)</b>
Stanovi na upravljanju - ukupno	br.	5.053	5.090	5.390	+5,89%
Stanovi u najmu/korištenju	br.	4.524	4.540	4.890	+7,7%
Prazni stanovi	br.	529	550	500	-9,09%
% stanova u najmu/korištenju	%	89,53	89,19	90,72	-
Energetski certificirani stanova	br.	78	120	100	-16,67%
Očevidi	br.	1.080	1.500	1.500	0,00%
Procjene	br.	112	130	100	-23,08%
Deložacija	br.	7	10	10	0,00%
Ulasci u prostor	br.	12	18	15	-16,67%
Primopredaja stanova	br.	51	69	60	-13,04%
Sklopljeni ugovori	br.	37	43	60	+39,53%
Broj izdanih faktura	br.	50.725	68.250	70.400	+3,15%
Vrijednost izdanih faktura	HRK.	16.530.049	22.010.000	22.700.000	+3,13%
Vrijednost naplaćenih faktura	HRK.	12.539.138	16.505.000	17.025.000	+3,15%

Prikaz 9. Ključni pokazatelji uspješnosti upravljanja stanovima

U cilju zaštite imovine Republike Hrvatske i stanova na upravljanju Društva, nastavit će se konstruktivna suradnja s državnim odvjetništvom radi iseljenja korisnika iz stanova (deložacija) te suradnja s MUP-om po pitanju ulazaka u posjed i očevida korisnika koji su nasilnim putem zauzeli nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i dobivanje relevantnih informacija vezanih za utvrđivanje korisnika u nekretnini (uvjerenje o prebivalištu, boravištu).

### **2.4.3. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom**

Tijekom 2021. uspostavljen je sustav praćenja poslovanja putem Ključnih pokazatelja uspješnosti poslovanja u pogledu stavljanja u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu. Planira se izmijeniti dosadašnji status rezidencijalnih nekretnina, na način selektivne komercijalizacije i zadržavanja namjene za protokolarne svrhe pojedinih objekata.

U skladu s Ciljem 4.1. Učinkovita, transparentna i otporna država iz Programa Vlade Republike Hrvatske 2020. – 2024., Ciljem akta strateškog planiranja – Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske iz Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. te mjerom – Stavljanje u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje DN d.o.o. u Provedbenom programu MPGI-ja, definirani su sljedeći ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za plansko razdoblje u kojem su obuhvaćene i rezidencijalne nekretnine:

Pokazatelj rezultata mjere	Ciljna vrijednost 2021.	Ciljna vrijednost 2022.	Ciljna vrijednost 2023.	Ciljna vrijednost 2024.
Priprema nekretnina za aktivaciju u budućnosti*	6	4	4	4
Priprema nekretnina za aktivaciju u budućnosti**	4.000	5.000	6.000	6.500

\*Broj izrađene projektne dokumentacije, elaborata, studije za aktivaciju nekretnine  
 \*\*m<sup>2</sup> izvršenih radova sanacije, adaptacije i rekonstrukcije za aktivaciju nekretnina

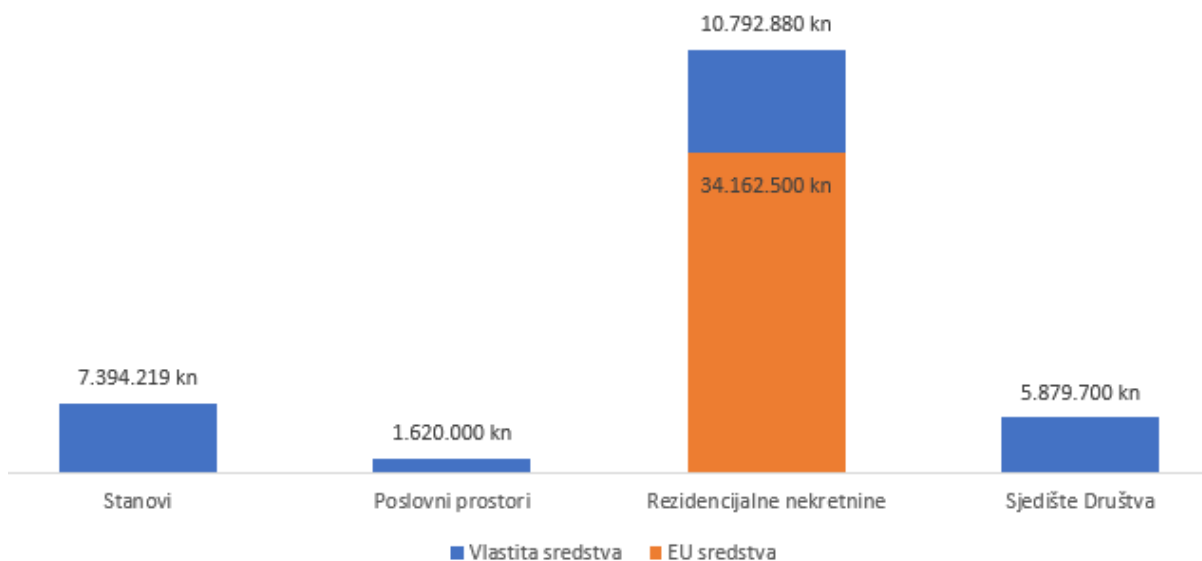
Prikaz 10. Pregled mjera stavljanja u funkciju nekretnina na upravljanju (iz Provedbenog programa MPGI-ja)

## 2.5. Plan investicija i održavanja

Društvo će u 2022. nastaviti s kontinuiranim provođenjem svih potrebnih aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja u sve oblike nekretnina kojima upravlja.

Investicijsko i tekuće održavanje imaju za cilj stavljanje nekretnina u funkciju, produljenje vijeka trajanja te povećanje vrijednosti i funkcionalnosti nekretnina, a za koje Društvo u 2022. godini planira izdvojiti 59.849.299 HRK, od čega će 34.162.500 HRK biti dodijeljeno bespovratnim sredstvima iz Fonda solidarnosti za izradu projekta i radove obnove konstrukcije Palače Pongartz.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se na 142 različite lokacije diljem Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od 376.500 m<sup>2</sup>, od čega je 137.000 m<sup>2</sup> poslovnih prostora, 226.000 m<sup>2</sup> stanova, 1.500 m<sup>2</sup> diplomatsko-konzularnih predstavništava i 12.000 m<sup>2</sup> rezidencijalnih objekata, te ujedno održava 400.000 m<sup>2</sup> zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući pri tom veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine. Posebnu odgovornost za Društvo predstavlja bogat umjetnički inventar rezidencijalnih vila u kojima se čuva preko 5.000 umjetnina i knjižne građe.



Prikaz 11. Plan ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva za 2022.godinu

### **2.5.1. Poslovni prostori**

Društvo će nastaviti s ulaganjima u poslovne prostore kojima upravlja kroz nužno tekuće održavanje i ulaganje te pripremu praznih poslovnih prostora za natječaje. Tekuće održavanje najvećim se dijelom odnosi na rješavanje problematike vezane za električna brojila, elektroinstalacije i ostale instalacije, odnosno dovođenje istih u uporabno stanje, za što je uspostavljena kontinuirana suradnja s dobavljačima energenata i nadležnim komunalnim trgovačkim društvima. Također, u nekim se slučajevima radi o intervencijama za stavljanje prostora u uporabnu funkciju (povezivanje ili razdvajanje prostora).

Aktivnosti za potrebe ulaganja u poslovne prostore odnosit će se na sudjelovanje zaposlenika nadležnih za upravljanje poslovnim prostorima i zaposlenika tehničkih i drugih struka u prepoznavanju potreba za ulaganjem, davanje mišljenja i suglasnosti na projektnu dokumentaciju zakupnika radi ulaganja, kroz očevide i analizu stanja poslovnih prostora, komunikaciju s upraviteljima zgrada, sudskim vještacima, projektantima, izvođačima i drugim sudionicima te predlaganje rješenja za tehničke probleme i provedbu istih.

U planskoj godini, za sanaciju i uređenje poslovnih prostora, za potrebe natječaja, predviđena su sredstva u iznosu od 1.620.000 HRK.

### **2.5.2. Stanovi**

Društvo će u 2022. godini nastaviti s poslovnom politikom ulaganja u stanove kojima upravlja s ciljem produljenja vijeka trajanja, sprječavanja propadanja, povećanja vrijednosti stanova te funkcionalnosti korištenja.

Aktivnosti ulaganja u stanove u planskom razdoblju odnosit će se na prepoznavanje potreba kroz očevide i analizu stanja stanova, definiranje nužnih tekućih ulaganja u stanove, redovnu komunikaciju s predstavnicima suvlasnika i upraviteljima zgrada, sudskim vještacima, projektantima te izvođačima, s ciljem predlaganja rješenja za tehničke probleme i provedbu istih.

U 2022. godini nastavit će se kontinuirano ulaganje u stanove za službene potrebe, kao i dijelove zgrade u kojima se stanovi nalaze, u instalacije i tehnička postrojenja te u ostvarenje uvjeta za popunjavanje kapaciteta. Na tekućem održavanju višestambenih zgrada koje su u cjelovitom vlasništvu RH na lokacijama Ilica 81 i Palmotićeva 24, Zagreb, gdje je Društvo obavezno voditi brigu i o redovnim servisima postrojenja grijanja i hlađenja, održavanju dimnjaka, servisa dizala te o hitnim intervencijama planiraju se pojačane aktivnosti resursa Društva.

U planskom razdoblju nastavljaju se ugovoreni radovi na sanaciji fasade i zamjeni vanjske stolarije za višestambene zgrade na upravljanju Društva i u cjelovitom vlasništvu RH na lokacijama Ilica 81 i Palmotićeva 24, Zagreb prvenstveno s ciljem poboljšanja energetske učinkovitosti.

Za sanaciju i uređenje stanova u 2022. predviđena su sredstva u iznosu od 7.394.219 HRK.

### **2.5.3. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom**

U 2022. godini planira se investicijsko i tekuće održavanje rezidencijalnih nekretnina s ciljem održavanja njihovog uporabnog stanja i ispunjenja pretpostavki za naznačenu mogućnost liberalizacije korištenja i posljedično komercijalizacije. S ciljem kulturne i turističke valorizacije rezidencijalnih nekretnina, a sukladno ciljevima u strateškim i planskim dokumentima Republike Hrvatske, prvenstveno s naglaskom na poboljšanje upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, Društvo će poduzimati aktivnosti u cilju aktivacije neiskorištene državne imovine.

Tijekom planskog razdoblja predviđa se završetak radova na obnovi fasade i zamijeni vanjske stolarije na Vili Jadranka te sanaciji vanjske stolarije na Bijeloj vili, Brijuni.

Planirana je izrada projekta sanacije fasade i uređenje dvorišnog pojasa oko vile Kaštel zbog oštećenja koja su posljedica konstantnog erozivnog djelovanja nepovoljnih klimatskih uvjeta.

Društvo aktivno sudjeluje u aktivnostima i postupcima pokrenutima za rješavanje postojeće infrastrukture na otočju Brijuni. Prigrande Pula poduzela je sve radnje za projektiranje nove javne kanalizacijske mreže koju financiraju Hrvatske vode. Tijekom planskog razdoblja izvodit će se projektiranje iste, a mogu se očekivati i značajne izmjene prostornog plana što može produljiti vrijeme same izrade projekta, procjenu investicije kao i početak izvođenja radova. S obzirom na to da su tek započeti poslovi projektiranja, trenutno se ne raspolaže informacijom o procjeni investicije.

Društvo će u ovom planskom razdoblju nastaviti ugovorene aktivnosti na izradi projektne dokumentacije cjelokupne obnove Palače Pongratz te započeti radove na obnovi konstrukcije rezidencije nakon potresa sukladno Ugovoru o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za operacije koje se financiraju iz Fonda solidarnosti Europske unije. Također, započet će radovi restauriranja pokretnog inventara sa statusom kulturnog dobra u ukupnom procijenjenom iznosu od 3.000.000 HRK. Radovi će se izvoditi sukladno dinamici radova na obnovi Palače Pongratz što može dovesti do odgađanja određenih aktivnosti restauriranja u naredno plansko razdoblje.

U ovom planskom razdoblju predviđaju se radovi na sanaciji vanjske stolarije i sanacije sanitarnih čvorova Vile Kovač na Hvaru.

Za sanaciju i uređenje rezidencijalnih nekretnina u 2022. predviđena su sredstva u iznosu od 44.955.380 HRK, od čega će se bespovratnim sredstvima Europskog Fonda solidarnosti financirati iznos od 34.162.500 HRK.

### **2.5.4. Zgrada sjedišta i izdvojenih poslovnih prostora Društva**

Društvo će i u ovom planskom razdoblju nastaviti sve aktivnosti u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa neophodnih za ishođenje građevinske dozvole po Glavnom projektu sanacije tavana, uređenju novih poslovnih prostora i sustava vatrodojave zgrade.

U planskoj godini za sanaciju, uređenje i bolje funkcionalnosti zgrade sjedišta Društva predviđena su sredstva u iznosu od 5.879.700 HRK.

### **2.5.5. Aktivnosti vezane za financiranje iz EU fondova i energetske učinkovitost**

U svibnju 2021. s Ministarstvom kulture i medija sklopljen je Ugovor o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za operacije financirane iz Fonda solidarnosti Europske unije za projekt Izrada projektne dokumentacije i provedba mjera zaštite Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb, u vrijednosti 35.051.616,24 kuna (s PDV-om).

Sukladno odredbama Ugovora, u izvještajnom je razdoblju provedbenom tijelu, Ministarstvu kulture i medija, dostavljen Plan nabave i početni plan zahtjeva za nadoknadu sredstava za provođenje operacije „Izrada projektne dokumentacije i provedba mjera zaštite Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb“ u kojem su razrađena izvještajna razdoblja i financijska potraživanja metodom nadoknade, do završetka operacije 30. svibnja 2022.

Plaćanje prihvatljivih troškova iz bespovratnih sredstava operacije Društvo potražuje podnošenjem Zahtjeva za nadoknadom sredstava Ministarstvu kulture i medija. Do izrade ovog Plana, Ministarstvu kulture i medija dostavljen je Zahtjev za nadoknadom sredstava br.1 sa svom pratećom dokumentacijom, kojim je Društvo metodom nadoknade povuklo sredstva za prihvatljive troškove operacije u iznosu od 497.760 HRK, dok će u planskom razdoblju nastaviti s podnošenjem Zahtjeva dogovorenom dinamikom.

Cjelovitom obnovom Palače Pongratz kao pokazateljem energetske učinkovitosti predviđeno je smanjenje potrošnje energije za grijanje ili primarne energije najmanje od 20% na godišnjoj razini, u odnosu na potrošnju energije prije obnove za zgrade upisane u Registar kulturnih dobara RH.

Energetsku obnovu višestambenih zgrada na lokaciji Ilica 81, i Palmotićeva 24, Zagreb zamjenom vanjske stolarije i obnovom fasade Društvo će financirati iz tekućeg poslovanja te će razmotriti i mogućnosti financiranja od strane EU fondova dok se ne otvore Pozivi za operacije energetske obnove višestambenih zgrada iz EU fondova.

### 3. FINANCIJSKI PLAN POSLOVANJA

Iznosi u 000 HRK

NAZIV POZICIJE	PROCJENA 31.12.2021.	PLAN 31.12.2022.	INDEKS 2022./2021.
1	2	3	4 ((3-2)/2)
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>111.340</b>	<b>117.594</b>	<b>+5,62%</b>
1. Prihodi od prodaje	105.813	112.570	+6,39%
2. Ostali poslovni prihodi	5.527	5.024	-9,10%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>77.589</b>	<b>78.605</b>	<b>+1,31%</b>
1. Materijalni troškovi	10.365	11.668	+12,57%
a) Troškovi sirovina i materijala	3.271	3.630	+10,98%
b) Ostali vanjski troškovi	7.094	8.038	+13,31%
2. Troškovi osoblja	19.339	21.732	+12,37%
a) Neto plaće i nadnice	11.893	13.252	+11,43%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	4.802	5.473	+13,97%
c) Doprinosi na plaće	2.644	3.007	+13,73%
3. Amortizacija	5.211	5.663	+8,67%
4. Ostali troškovi	15.575	17.572	+12,82%
5. Vrijednosno usklađenje	22.500	20.000	-11,11%
6. Rezerviranja	744	770	+3,49%
7. Ostali poslovni rashodi	3.854	1.200	-68,86%
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>3.901</b>	<b>3.072</b>	<b>-21,25%</b>
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>0,00%</b>
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>115.241</b>	<b>120.666</b>	<b>+4,71%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>77.641</b>	<b>78.657</b>	<b>+1,31%</b>
<b>VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>37.600</b>	<b>42.009</b>	<b>+11,73%</b>

Prikaz 12. Procjena rezultata poslovanja za 2021. i plana za 2022.

## 4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA

### 4.1. Financije i računovodstvo

Tijekom 2021. nastavljene su i poboljšane redovne aktivnosti unutar računovodstvenog sustava: zaprimanja i izdavanja računa u skladu sa zakonskom regulativom, knjiženja izlaznih, ulaznih računa, izvoda, izvansudskih nagodbi, obročnih otplata, ovrha i ostalih poslovnih isprava, usklađenja konta imovine, potraživanja i obveza, usklađenja knjige URA i IRA, obračuna poreza na dodanu vrijednost, obračuna plaća, drugih dohodaka i poreznih davanja, predaja zakonski propisanih obrazaca vezanih za poreza i doprinose, pravodobno plaćanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza. Provođenje svih redovnih aktivnosti nastavit će se i u planskom razdoblju.

Kroz ranije uveden Sustav opominjanja temeljem kojeg su sve operativne evidencije naplate potraživanja sinkronizirane i sistematizirane, te su kao takve dostupne ranije definiranim korisnicima u Društvu, poboljšana je učinkovitost evidentiranja i izvještavanja o naplati opomenutih potraživanja. Izvješća o stanju potraživanja redovno se ažuriraju dostupnim informacijama o dnevnim promjenama u poslovanju naših korisnika i podacima o „pokrivenosti“ potraživanja instrumentima osiguranja plaćanja te dostavljaju nadležnim komercijalnim sektorima u svrhu učinkovitijeg upravljanja potraživanjima.

U tekućoj godini, sukladno Odlukama o oslobađanju obveze plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora zakupnicima i korisnicima kojima je obustavljen rad temeljem odluka Stožera civilne zaštite, provedene su povećane aktivnosti kod izdavanja odobrenja korisnicima, evidentiranja i usklađenja stanja potraživanja s korisnicima kao i evidentiranja prava na ispravak poreza u poreznim evidencijama. Ovisno o Odlukama Vlade RH vezano za oslobađanje obveze plaćanja zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora moguće je da će se i u narednoj 2022. nastaviti aktivnosti usmjerene na potpore gospodarskim subjektima.

Do kraja tekućeg razdoblja Društvo će u poslovanju nadograditi postojeću računovodstvenu aplikaciju za potrebe refakturiranja režijskih troškova kako bi se automatizirali svi procesi s ciljem ukidanja višestrukog unosa istovrsnih podataka i ubrzao sam proces radi smanjenja vremenskog perioda između plaćanja režijskih troškova i naplate istih od strane korisnika nekretnina na upravljanju Društva.

Sukladno Ugovoru o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za operacije koje se financiraju iz Fonda solidarnosti Europske unije za projekt „Izrada projektne dokumentacije i provedba mjera zaštite Palača Pongratz, Visoka 22, Zagreb“ koje je Društvo sklopilo s Ministarstvom kulture, i u 2022. nastaviti će se aktivnosti vezane za računovodstveno evidentiranje projekta, transparentno praćenje i izvještavanje sukladno zakonskim propisima te pripreme nužne računovodstvene dokumentacije uz Zahtjev za nadoknadom sredstava.

U planskom razdoblju predviđa se nadogradnja računovodstvene aplikacije Konto u dijelu izvještaja „dani kašnjenja“ u kojemu bi novom funkcionalnošću bio omogućen prikaz iznosa utuženja po svakoj pojedinoj otvorenoj stavci potraživanja, što bi bio učinkovit alat u evidentiranju porezno nepriznatih troškova ranije provedenih vrijednosnih usklađenja potraživanja od kupaca, a isto bi doprinijelo efikasnijem praćenju poduzetih pravnih radnji u



pregledu naplate dospjelih potraživanja. U cilju poboljšanja internih kontrola, planira se implementiranje novih funkcionalnosti u Kontu koje bi omogućile automatsko dodjeljivanje podataka o mjestu troška za pojedinu oznaku nekretnine, praćenje izmjena na matičnim podacima poslovnih partnera te kontrolu uplata korisnika poslovnih prostora prema dodatnom ključu.

S nadležnim ministarstvom planira se nastavak aktivnosti vezano uz usklađenje vrijednosti nekretnina i pokretnina koji su na upravljanju kod Društva.

Nastavit će se s aktivnostima revidiranja poslovnih procesa u smislu uvođenja dodatnih internih kontrola evidentiranja poslovnih događaja i sa svrhom pozicioniranja računovodstva kao značajnog čimbenika u načelima korporativnog upravljanja.

## 4.2. Upravljanje podacima i kontroling

Aktivnosti Odjela za upravljanje podacima i kontroling usmjerene su na analizu podataka, izradu izvješća i pripremu podataka u nadležnosti organizacijske jedinice, sudjelovanje u planiranju na način da integrira pojedinačne organizacijske ciljeve i planove u odgovarajuću cjelinu, kao i njihovo kontinuirano praćenje i utvrđivanje odstupanja.

U planskom razdoblju nastaviti će se redovne aktivnosti analize podataka i izvještavanja, što doprinosi transparentnosti podataka i informacija, te ujedno omogućava brzo detektiranje slabosti/odstupanja, te pridonosi kvaliteti procesa donošenja poslovnih odluka.

Nastavit će se s mjesečnom izradom izvješća o stanju potraživanja po svim kategorijama nekretnina kojima Društvo upravlja s ciljem omogućavanja učinkovitog upravljanja potraživanjima te izvješća pokazatelja uspješnosti upravljanja Sektora za poslovne prostore i Sektora za stanove s ciljem praćenja ključnih operativnih, razvojnih, tržišnih i financijskih pokazatelja upravljanja nekretninama. Na mjesečnoj osnovi rade se „krovná“ izvješća koja uz ranije navedene sektorske pokazatelje sadrže ključne pokazatelje poslovanja, financijske pokazatelje (bilanca, račun dobiti i gubitka, promet i stanja po žiro-računu) i starosnu strukturu potraživanja od kupaca prema kategorijama nekretnina.

Tijekom 2021. napravljeni su predlošci mjesečnog izvještaja sektora za poslovne prostore i sektora za stanove koji omogućuju detaljan uvid u evidentirane prihode i rashode po pojedinim organizacijskim jedinicama, a temeljem kojih se mogu provoditi detaljne analize podataka i u konačnici temeljem istih pravodobno donositi poslovne odluke. Izvješća sadrže višedimenzionalan prikaz podataka: prikaz po organizacijskim jedinicama, prikaz po kategorijama korisnika, prikaz po vrstama prihoda/rashoda te sve usporedno s planskim vrijednostima, a ista služe kao predložak za planiranu izradu IT rješenja modula Kontrolinga u 2022.

Društvo u 2022. planira nabavku informacijskog sustava za kontroling kojim bi se olakšalo praćenje prihoda i rashoda na razini kategorije nekretnine pa sve do razine pojedine nekretnine. Novi informacijski sustav tako bi omogućio dobivanje brzih i relevantnih informacija, odnosno omogućilo bi se brzo detektiranje odstupanja i prilagođavanje promjenama, a što se naročito pokazalo potrebitim u izvanrednim okolnostima uzrokovanim pandemijom koronavirusa i potresima. Novim sustavom također se planiraju standardizirati izvještaji i omogućiti



organizacijskim jedinicama Društva jednostavnije praćenje ostvarenih prihoda i troškova poslovanja, a sve u cilju što efikasnijeg poslovanja.

S ciljem praćenja poduzetih aktivnosti naplate dospjelih potraživanja, u planskom razdoblju u Kontu će se nastaviti s unosom podataka o prijedlozima podnesenima DORH-u za utuženje, pokrenutim tužbama i ovršnim postupcima.

U planskom razdoblju nastavit će se redovne aktivnosti u smislu kreiranja novih organizacijskih jedinica za nekretnine preuzete na upravljanje temeljem Odluka o prijenosu upravljanja nekretninama i ažuriranja procijenjene vrijednosti nekretnina u izvanbilančnoj evidenciji. Procijenjena vrijednost preuzima se iz Internog registra nekretnina dok se za nekretnine koje nemaju dostupnu procijenjenu vrijednost provodi postupak interne računovodstvene procjene nekretnina sukladno Pravilniku o postupku interne računovodstvene procjene vrijednosti nekretnina koje se nalaze na upravljanju Društva.

Nakon što svaki pojedini Sektor/Služba revidira poslovne procese iz svoje nadležnosti, planira se pokretanje postupka za dobivanje certifikata sustava upravljanja kvalitetom prema zahtjevima norme ISO 9001. ISO 9001 međunarodna je norma za sustave upravljanja kvalitetom čija primjena omogućuje kompanijama da upravljanje procesima učinkovitije usklade sa zakonskim obvezama i zahtjevima korisnika radi kontinuiranog poboljšanja učinkovitosti i djelotvornosti organizacije. Kako je kvaliteta postala vrijednosni prioritet suvremenog poslovanja, dobivanje ISO certifikata 9001 potvrda je usklađenja procesa, procedura i odgovornosti sa zahtjevima tržišta te je ujedno garancija visoke razine kvalitete pružanja usluga odnosno proizvoda.

### **4.3. Informatički sustav**

Nabava opreme i modernizacija procesa u segmentu IT poslovanja pokazala se bitna za poslovanje cijelog Društva u odnosu na zahtjev rada od kuće u vrijeme epidemije koronavirusa. S obzirom na organizirani rad zaposlenika s udaljenih lokacija odnosno integraciju privatnih računala u računalni sustav Društva, poduzete su dodatne mjere zaštite od kibernetičkih rizika, a sve kako bi se osigurao rad na daljinu na siguran i efikasan način.

U 2022. godini u poslovanju Društva u IT segmentu najviše će se posvetiti pažnja očuvanju sigurnosti i integriteta podataka kroz sigurnost pristupa informacijama i sigurnost čuvanja pohranjenih podataka. U tu svrhu planirana je nabava prostora za backup u oblaku za sadržaje iz Microsoft 365 (Exchange/e-mail, SharePoint, OneDrive), lokalne datoteke, baze (Konto i Codeks) i virtualizirane servere.

Tijekom 2022. planira se nabava aplikacije za kontroling i aplikacije za *Ticketing/Help Desk* za zahtjeve zaposlenika Društva.

Uz nabave planiranih aplikacija, planirana je i nabava opreme u dijelu zamjene fiksnih računala prijenosnim računalima za ključne djelatnike u svakoj organizacijskoj jedinici, zamjene dotrajale IT opreme, te nabava opreme za održavanje hardwarea.

#### 4.4. Regulatorni okvir poslovanja Društva

Osnivački akt Društva, Izjava o osnivanju, dopunjena je 2018. godine, čime je predmet poslovanja Društva usklađen s potrebama poslovanja, sve u cilju omogućavanja nesmetanog obavljanja poslovnih aktivnosti te omogućavanja širenja poslovanja Društva i njegovog pozicioniranja kao odgovornog i pouzdanog partnera u području upravljanja državnom imovinom.

Osnovni zakonski akt po kojem Društvo posluje je Zakon o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine br. 52/18), a temeljni strateški akti koje Društvo primjenjuje ili će primjenjivati u poslovanju su Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine br. 96/19), Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021. – 2026., Program Vlade Republike Hrvatske 2020. – 2024. te Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine. Navedenim strateškim aktima propisani su ciljevi u smislu aktiviranja i stavljanja u funkciju državne imovine.

U poslovanju Društvo aktivno pridonosi u izradi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom u segmentu svog djelokruga i u poslovanju prati definirane pokazatelje.

Zakonski akt u skladu s kojim Društvo posluje vezano za poslovne prostore je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18), a vezano za stanove, Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20). Odnos između Društva i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine reguliran je Ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji od 24. svibnja 2018. Ministarstvu su povjerene vlasničke ovlasti u odnosu na pravne osobe od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske o pravnim osobama od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (Narodne novine br. 71/18) Društvo je određeno kao pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Društvo kontinuirano dostavlja prijedloge izmjena i dopuna regulatornog okvira kojima bi se mogao ostvariti brži ekonomski razvoj i učinkovitije poslovanje.

#### 4.5. Pravna zaštita interesa Društva/RH

U 2022. planira se nastavak redovitih aktivnosti na poslovima u vezi s prisilnom naplatom tražbina Društva i postupcima radi iseljenja korisnika koji nemaju pravnu osnovu za korištenje nekretnine te korisnika koji ne plaćaju naknadu za korištenje, kao i općenito na poslovima pružanja pravne zaštite i potpore poslovanju svim organizacijskim jedinicama Društva.

Epidemija bolesti COVID-19 i potres doveli su tijekom 2020. do smanjenja broja iniciranih postupaka radi isplate i iseljenja te su u 2020. inicirana ukupno 292 postupka. Normalizacija poslovanja tijekom 2021. i ublažavanje mjera zabrane obavljanja djelatnosti dovelo je do porasta broja iniciranih postupaka te je tako u 2021., a zaključno do 30. rujna, inicirano pokretanje dodatnih 260 postupaka. Uslijed navedenog, očekuje se da će Društvo nastavkom istog intenziteta do kraja 2021. ostvariti planiranih 400 iniciranih postupaka radi isplate i iseljenja.

Daljnjom normalizacijom gospodarskih aktivnosti i života uz epidemiju bolesti COVID-19, te sanacijom šteta uzrokovanih potresom dodatno će se normalizirati poslovne aktivnosti Društva te posljedično i dinamika iniciranja postupaka radi isplate i iseljenja. Slijedom navedenog, u 2022. Sektor pravnih poslova planira iniciranje pokretanja dodatnih 450 postupaka radi isplate i iseljenja pred nadležnim državnim odvjetništvima. U planiranom razdoblju ne očekuju se bitna odstupanja od dosadašnje strukture iniciranih postupaka po vrstama postupaka kao niti od strukture stvarno i mjesno nadležnih državnih odvjetništava.

#### **4.6. Upravljanje ljudskim potencijalima**

Društvo nastoji mjerama upravljanja ljudskim potencijalima postići što je moguće veći doprinos u ostvarenju organizacijskih ciljeva te osigurati zadovoljstvo zaposlenika. Cilj edukacija, usavršavanja i dodatnog obrazovanja je razvoj zaposlenika, jačanje kompetencija, zadržavanje kvalitetnog kadra te osiguravanje prijenosa znanja unutar Društva.

Osim toga, Društvo planira uspješno gospodariti imovinom u svom portfelju po principu ekonomske koristi, stvarajući dobit i ostvarujući optimalnu zaposlenost. Isto se planira nastaviti u 2022., a za što je potrebno osigurati stručne tehničke, organizacijske i kadrovske uvjete.

U 2021. Društvo je u svrhu povećanja znanja i kompetencija zaposlenika, unapređenja kvalitete rada te unapređenja poslovnih procesa financiralo odnosno sufinanciralo školovanja, stručna osposobljavanja i stručna usavršavanja zaposlenika. Društvo je financiralo školovanje za tri zaposlenika, stručno usavršavanje za 22 zaposlenika, za što je ukupno utrošeno 116.564 HRK.

Tijekom 2022. godine nastavit će se s poticanjem edukacija i stalnog usavršavanja u cilju pridonošenja konkurentnosti i uspješnosti Društva. Na troškove edukacija planira se utrošiti 225.000 HRK.

U trenutku izrade ovog plana u Društvu je zaposleno 119 osoba, od kojih je 79 žena i 40 muškaraca, a broj sistematiziranih radnih mjesta je 166. Na neodređeno vrijeme zaposleno je 113, a na određeno vrijeme 6 zaposlenika. Stručna sprema zaposlenika je VSS-Mr: 1, VSS: 61, VŠS: 19, SSS: 36, NSS: 2. Prosječna dob zaposlenika je 46 godina.

Sukladno potrebama poslovanja, a s ciljem postizanja efikasnijeg i kvalitetnijeg poslovanja, Društvo će u 2022. nastaviti s optimalnim popunjavanjem sistematiziranih radnih mjesta. Početkom 2022. planirana je izmjena sistematizacije radnih mjesta na način da se osnuje organizacijska jedinica Samostalni odjel za internu reviziju s dva zaposlenika.

#### **4.7. Odnosi s javnošću i vidljivost**

Opći cilj odnosa s javnošću je jačanje povjerenja u rad trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. i procese upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, povećanje pozitivne percepcije Društva te predstavljanje poslovnih rezultata i rada Društva.

Tijekom planskog razdoblja javnosti će se kontinuirano prezentirati rad Društva, izgrađivati povjerenje u rad zaposlenika i organizacije te jačati dvosmjerna komunikacija s korisnicima usluga. Kvartalno kreiranje i razrada odabranih tema te plasman željenih poruka u javnost djelovat će na razvijanje željenog imidža.

Ključno je imati otvorenu komunikaciju i nadograđivati dosadašnju transparentnost u radu Društva. Nadalje će se potencirati objave za javnost na web stranici i u medijima, tematska priopćenja kako o radu Društva tako i o pojedinačnim projektima, natjecajima za poslovne prostore te informativni materijali. Željenim komunikacijskim alatima i kanalima povećat će se prisutnost u medijima s pozitivnim porukama i rezultatima rada, prema potrebi uz angažman dodatnih resursa za poboljšanje imidža Društva.

U trećoj pandemijskoj godini koronavirusa nastavlja se s ciljanom i pravovremenom komunikacijom prema korisnicima, vlasniku i zainteresiranoj javnosti o bitnim aspektima poslovanja i odlukama koje utječu na aktivnosti Društva, a povezane su s poslovanjem i epidemiološkim okvirima.

Internetske stranice Društva redovito će se i proaktivno ažurirati relevantnim sadržajima kojima se između ostaloga ispunjavaju obveze koje proizlaze iz Zakona o pravu na pristup informacijama, a putem web forme za iskaz interesa za zakupom državnog prostora bit će omogućena dvosmjerna komunikacija s potencijalnim zakupnicima u cilju uključivanja korisnika u proces kreiranja natječaja te povećanja uspješnosti budućih.

Jačat će se vidljivost intraneta u odnosu na zaposlenike i poticati da isti i nadalje ostane kontinuirani izvor relevantnih internih informacija. Razradit će se medijski centar na internetskoj stranici Društva s više multimedijalnog sadržaja. Pratit će se medijski sadržaj o Društvu i povezanim temama.

U planiranom razdoblju Sektore će se poticati na redovito informiranje o aktivnostima bitnima za javnost i vlasnika te će im se pružati komunikacijska podrška prema iskazanim potrebama. Pratit će se, osvještivati i prema potrebi nadalje usklađivati pravila i provođenje Opće uredbe o zaštiti osobnih podataka te kao i prijašnjih godina provoditi Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15). Provodit će se i ostale aktivnosti po iskazanim potrebama sektora i uprave Društva.

#### **4.8. Rad tijela Društva**

Jedini član Društva je Republika Hrvatska, a tijela Društva su Skupština, Uprava i Nadzorni odbor.

Do kraja studenog 2021. godine održane su 3 sjednice Skupštine Društva i 2 sjednice Nadzornog odbora te se do kraja godine očekuje održavanje još jedne sjednice. Učestalost sjednica Nadzornog odbora približno je ista od osnivanja Društva te se u 2022. ne očekuju znatnija odstupanja u dinamici održavanja.

Skupština i Nadzorni odbor, kao tijela Društva, i u 2022. godini obavljat će svoje funkcije propisane Zakonom o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19), Izjavom o osnivanju Društva, Poslovníkom o radu Nadzornog odbora i drugim relevantnim aktima.

Revizijski odbor u svom radu postupa sukladno odredbama Zakona o reviziji (Narodne novine, br. 127/17) i Poslovníku o radu Revizijskog odbora. Revizijski odbor do kraja studenog održao je 2 sjednice, a očekuje se da će se do kraja godine održati još dvije sjednice. U 2022. se očekuje održavanje broja sjednica na razini 2021.

## 4.9. Međunarodna suradnja

Društvo je od 2016. član međunarodne organizacije PURE-net koja okuplja različite organizacijske oblike koji se bave upravljanjem državnim nekretninama u europskim zemljama.

Tijekom 2022. Društvo planira aktivno sudjelovati u radu PURE-neta te će na taj način imati mogućnost uvida u pozitivne prakse drugih srodnih subjekata, sagledavanja učinaka i smjernica međunarodne prakse s ciljem izrade sveobuhvatnog pregleda dobre prakse upravljanja državnom imovinom.

## 4.10. Javna nabava

Poslovni cilj Društva u planskom razdoblju u području javne nabave i dalje ostaje izgradnja pouzdanog sustava koji 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 i nesmetano i koordinirano provođenje postupaka.

U postavljanju uvjeta nabave i evaluaciji tendera i nadalje će se primjenjivati kriteriji ekonomski najpovoljnije ponude. Dodatna pažnja staviti će se poštivanju načela javne nabave u provođenju postupaka jednostavne nabave te će se slijedom toga koristiti dostupni moduli za oglašavanje postupaka jednostavne nabave putem Elektroničkog oglasnika javne nabave.

I nadalje Društvo će uključiti relevantna mjerila zelene javne nabave za određene skupine proizvoda i usluga koja se temelje na mjerilima koja je izradila Europska komisija.

Društvo će u 2022. nastaviti primjenjivati sva načela javne nabave i Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju nabava roba, radova i usluga.

U cilju učinkovite provedbe nabave, Društvo će i dalje raditi na unapređenju planiranja, praćenja izvršavanja i kontrolu procesa javne i jednostavne nabave te će nastaviti praksu jednoobraznosti i primjene zadanih obrazaca prilikom podnošenja zahtjeva za nabavom i provedbom postupka nabave.

Društvo će u zadanim rokovima donijeti Plan nabave za 2022. sa svim propisanim podacima, nastojeći da se u suradnji s drugim ustrojstvenim jedinicama Društva obuhvate financijski održivi i uspješni projekti. Osim toga vodit će i redovno ažurirati Registar ugovora nabave za 2022. i objaviti ga na zakonom propisan način.

## 4.11. Opći poslovi

### Vozni park

Nakon što su u 2020. vraćena preostala vozila korištena putem operativnog leasinga od 2021. sva službena vozila u vlasništvu su Društva. Ukupno je u voznom parku Društva osam vozila i dva plovila te elektro vozila za potrebe poslovanja na Brijunima. U tekućoj godini planirana je

nabava dva vozila, a pokrenuta je nabava za jedno vozilo. Zbog nedostatnog kapaciteta voznog parka za redovno poslovanje u 2022. planira se nabaviti jedno vozilo.

Vozila voznog parka i dalje će se koristiti za službena putovanja i za svakodnevno obavljanje radnih zadataka s naglaskom na očevide, hitne intervencije, tekuća održavanja i obiliske nekretnina. Posebna pažnja posvećivat će se unapređenju organizacije korištenja, a u svrhu toga u planskom razdoblju po potrebi će se i dalje dorađivati uputa o postupanju prilikom korištenja službenih vozila Društva.

U planskom razdoblju, putem važećeg dvogodišnjeg ugovora osigurana je usluga informacijskog sustava nadzora i praćenja vozila (GPS) u cilju učinkovitije kontrole, pomoći u slučaju krađe vozila, poticanja sigurne vožnje, otklanjanje rizika od neovlaštenog zaustavljanja i skretanja s najkraćeg puta te olakšavanja rada zaposlenika zaduženih za vozni park. U postizanju što kvalitetnijeg upravljanja i praćenja voznog parka Društvo nastavlja isto pratiti unutar postojećeg programskog rješenja.

### **Prijem, urudžbiranje i otprema pošte**

U planskom razdoblju nastaviti će se ustrojiti sustav urudžbiranja na način da se sva zaprimljena pismena upisuju kroz program Konto urudžbeni zapisnik i ustrojenu jedinstvenu potpunu digitalnu arhivu pohranjivanja dokumenata čime se postiže jedinstvenost, cjelovitost i potpunost zapisa osiguravajući uz dostatan revizijski trag i unapređenje sigurnosti poslovanja. Za radove/usluge/isporku robe izvršene na temelju postupaka nabave isključivo se dostavljaju e-računi s obzirom na propisanu zakonsku obvezu, dok se za ostale usluge u većem broju dostavljaju papirnati računi koji se skeniranjem procesuiraju kroz integriranu programsku aplikaciju KONTO, s tim da se u planskom razdoblju očekuje veći broj takvih računa, također u obliku e-računa.

U Društvu je provedeno i izdavanje e-računa s ciljem nastavka i proširenja takve prakse i u planskom razdoblju.

### **Arhiviranje**

U planskom razdoblju Društvo će sukladno važećim propisima izraditi nova Pravila za upravljanje dokumentarnim gradivom Društva s pripadajućim Popisom dokumentarnog gradiva s rokovima čuvanja koji akt će poslati Hrvatskom državnom arhivu radi dobivanja suglasnosti. Cilj je predmetnim aktom urediti sva pitanja organizacije, upravljanja, obrade, odlaganja i čuvanja, izlučivanja i odabiranja, predaje i pobiranja dokumentarnog i arhivskog gradiva koje je nastalo, zaprimljeno ili se koristi u poslovanju Društva te da Popis dokumentarnog gradiva obuhvati sve vrste gradiva koje nastaju ili bi mogle nastati radom Društva, odnosno sve vrste gradiva kojih je Društvo u posjedu. U tom je cilju u planskom razdoblju namjera nastaviti komunikaciju s Hrvatskim državnim arhivom vezanu za nastavak potrebnih aktivnosti i radnji. Društvo ima zaposlena dva djelatnika kojima je osiguralo pohađanje tečaja Uredskog poslovanja i upravljanja dokumentacijom koji su nakon toga uspješno položili stručni ispit za zaštitu i obradu arhivskog i registraturnog gradiva čime su osigurani svi uvjeti i pretpostavke da se u planskom razdoblju nastavi poboljšavati taj segment poslovanja Društva. Prioritet će biti detaljan popis gradiva te prilagodba arhivske prostorije na način da se omogući odvajanje gradiva koje je arhivirano kroz sustav, od gradiva koje je u taj prostor spremljeno na čuvanje i



dalje se koristi kao tekuće. Novim Pravilima ujedno će se poboljšati i urediti praćenje, posudba i izdavanje gradiva kroz uspostavljeni sustav vođenja evidencije korištenja i praćenja privremenog izdavanja gradiva i vraćanja posuđenog gradiva te kroz ustrojene obrasce.

### **Ostalo**

U planskom razdoblju, osim naprijed izdvojenih i naglašenih poslova, inicirat će se obnavljanje svih nabava kojima se osigurava kontinuitet poslova iz djelokruga Odjela za opće poslove (nabava uredskog materijala, papirne konfekcije, zaštitarskih usluga, poštanskih usluga, usluga osiguranja vozila, nabave goriva, servisa vozila, tehničkog pregleda vozila, vulkanizerskih usluga, pranja vozila i drugih usluga neophodnih za redovno održavanje voznog parka). Također je u planskom razdoblju namjera osigurati kontinuitet usluga grupnog osiguranja radnika Društva od posljedica nesretnog slučaja kao i dodatnog zdravstvenog osiguranja za sve radnike Društva.

## **4.12. Društveno odgovorno poslovanje**

Društvo u svom radu primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, te prati preporuke i smjernice OECD-a. Kodeks predstavlja zbir načela poslovnog i profesionalnog ponašanja te dobrih običaja kojima se jača korporativna i vlasnička odgovornost provođenjem standarda ponašanja u svrhu postizanja dobrobiti za sve sudionike.

Etičko poslovanje, odgovornost prema zaposlenicima, doprinos društvu i društvenim pitanjima kao što su ekologija, zdravlje, sigurnost i obrazovanje prožeti su kao glavni elementi društveno odgovornog poslovanja kroz sve poslovne aktivnosti Društva. Učinci društveno odgovornog poslovanja odnose se na zaposlenike u smislu povećanja standarda njihove edukacije, razvoja i brige o zdravlju, na odnose s korisnicima, partnerima i dobavljačima stjecanjem povjerenja, poštivanjem želja i potreba istih te na širu društvenu zajednicu, što Društvo čini prepoznatljivim na tržištu.

U nastavku se daje prikaz aktivnosti društveno odgovornog poslovanja koje će se nastaviti u planskom razdoblju.

### **Briga o okolišu**

Certificirani povjerenici za otpad Društva poduzimaju i prate aktivnosti vezane za brigu o okolišu. Prvi korak u zbrinjavanju otpada poduzet je vezano za papirnati otpad. Papir se odlaže u za to namijenjene spremnike, a zatim na predviđena mjesta za recikliranje. Povjerenici za otpad educiraju zaposlenike Društva kako bi povećali svijest o ekologiji. Uz aparat za vodu uklonjene su plastične čaše, što smanjuje količinu plastičnog otpada i potiče zaposlenike na korištenje vlastitih spremnika. Ispred zgrade Društva omogućen je parking za bicikle. Nabavljen je spremnik za plastiku. Gume i tehnički otpad zbrinjavaju se na način predviđen propisima.

U planskom razdoblju nastaviti će se sa svim prethodno navedenim ekološkim aktivnostima te će se poduzeti daljnje nužne radnje u cilju jačanja generalne ekološke svijesti.

## Antikorupcija

Antikorupcijskim programom za trgovačka društva u većinskom državnom vlasništvu 2019. – 2020. izvještajno razdoblje ograničeno je do 31.12.2020. U prosincu 2020. Ministarstvo pravosuđa i uprave donijelo je Antikorupcijski program za trgovačka društva u većinskom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za razdoblje od 2021. do 2022. godine, a kojim društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. nije obuhvaćeno. Međutim u 2022. godini planira se nastaviti s provođenjem antikorupcijskih mjera.

Društvo je, sukladno odredbama Zakona o zaštiti prijavitelja nepravilnosti (Narodne novine, br. 17/19) donijelo Pravilnik o postupku unutarnjeg prijavljivanja nepravilnosti i imenovanja povjerljive osobe te imenovalo povjerljivu osobu.

## Etika i integritet

U Društvu je na snazi Etički kodeks, imenovan je povjerenik za etiku i njegova zamjenica, koji obavljaju sve poslove vezane za ostvarenje etičkih načela i primjenu Etičkog kodeksa. Otvorena je e-mail adresa za podnošenje prijave ili pritužbi zainteresiranih osoba.

Tijekom planskog razdoblja planira se nastavak implementacije i održavanja etičkih standarda u Društvu (edukacija zaposlenika).

## Ravnopravnost spolova

Od Ureda za ravnopravnost spolova Vlade Republike Hrvatske zaprimljena je suglasnost na Prijedlog plana za promicanje i uspostavljanje ravnopravnosti spolova 2019. – 2023. te su zaposlenici Društva o istome informirani. U Društvu je imenovana Koordinatorica za ravnopravnost spolova.

U planskom razdoblju Društvo će nastaviti suradnju s Povjerenicom za ravnopravnost spolova.

## Zaštita dostojanstva radnika

Imenovana je osoba za zaprimanje i rješavanje pritužbi vezanih za zaštitu dostojanstva radnika.

Aktivnosti u planskom razdoblju vezane za ovo područje provodit će se sukladno odredbama Zakona o radu (Narodne novine br. 93/14, 12/17 i 18/19) i Zakona o suzbijanju diskriminacije (Narodne novine br. 85/08 i 112/12).

## 4.13. Usklađenost/Compliance

Kako bi se jačala pravna sigurnost, odgovornost u poslovanju i transparentnost, Društvo je sukladno Odluci Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine o obvezi uvođenja praćenja usklađenosti poslovanja u pravnim osobama u većinskom državnom vlasništvu imenovalo savjetnicu za usklađenost (*Compliance Officer*).

Praćenje usklađenosti, odnosno *Compliance* obuhvaća usklađivanje funkcioniranja i poslovanja pravne osobe s pravnom regulativom i internim aktima, procjene rizika u funkcioniranju, brige o provođenju dobre poslovne prakse te sprječavanju sukoba interesa i koruptivnih radnji.

U planskom razdoblju aktivno će se pratiti zakonski propisi, uredbe, strategije i normativa nadležnih tijela, donosit će se i usklađivati relevantni akti te će se upućivati na eventualne



nepravilnosti i kršenja propisa. Analizirat će se aktivnosti nadležnih tijela i ostalih pravnih osoba u cilju unaprjeđenja i modernizacije poslovanja.

#### **4.14. Zaštita na radu**

U planskom razdoblju nastaviti će se sa započetim aktivnostima. U cilju unaprjeđenja zaštite na radu po potrebi će se vršiti revizija Procjene rizika, važećih pravilnika, uputa i odluka. Periodički će se organizirati preventivni pregledi radnika s posebnim uvjetima rada. U slučaju da se ukaže potreba zaposlenici će obavljati i izvanredne preglede.

Osposobljavanje za rad na siguran način i početno gašenje požara provoditi će se periodički prilikom svakog zapošljavanja, a svaki novi zaposlenik do osposobljavanja će raditi pod nadzorom.

U planu je nabava osobne zaštitne opreme i radne odjeće i obuće prema Pravilniku o osobnim zaštitnim sredstvima i Pravilniku o službenoj odjeći, obući i opremi za radna mjesta u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.

Planiraju se dvije redovne sjednice Odbora zaštite na radu u skladu s važećim zakonskim propisima. U slučaju potrebe održat će se dodatne sjednice.

Na svim lokacijama poslovanja Društva u planskom razdoblju provest će se sljedeća ispitivanja: ispitivanje tipkala za isključenje u slučaju nužde, ispitivanje zaštite od direktnog i indirektnog napona dodira, ispitivanje otpora izolacije električnih instalacija, ispitivanje zaštitnog uređaja diferencijalne struje, ispitivanje čimbenika radnog okoliša, ispitivanje radne opreme, ispitivanje učinkovitosti ventilacije, ispitivanje vanjske i unutarnje hidrantske mreže, ispitivanje protupanične i sigurnosne rasvjete, ispitivanje i servis sustava vatrodajave, ispitivanje sustava zaštite od munje, vizualni pregled sustava zaštite od djelovanja munje na građevinama, vježbe evakuacije i spašavanja, ispitivanje nepropusnosti plinske instalacije te ispitivanje plinodajave.

U cilju zaštite života i zdravlja djelatnika, Društvo će i dalje redovno pratiti stanje, mjere i preporuke Stožera civilne zaštite, Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo, Ministarstva zdravstva, Ministarstva rada i mirovinskog sustava i drugih nadležnih tijela vezane za epidemiju koronavirusa, te donositi mjere prilagodbe krizi, a zaposlenicima će se i dalje distribuirati informacije putem e-maila i objava na intranetu.

Društvo će nastaviti provoditi epidemiološke mjere za suzbijanje širenja virusa u smislu čišćenja, dezinfekcije i provjetravanja radnih prostorija, obveznog mjerenja tjelesne temperature zaposlenika i ostalih putem uređaja postavljenog na ulazu u zgradu Društva, obveznog nošenja maski prilikom međusobnih sastanaka i kontakta s korisnicima te čišćenja i dezinficiranja službenih automobila i plovila, razmaka između zaposlenika, izbjegavanja okupljanja većeg broja osoba i sl., a sve dok postoji ugroza od širenja koronavirusa.

## 5. ZAKLJUČAK

U planskom razdoblju Društvo će se prvenstveno voditi svojom misijom transparentnog, učinkovitog i odgovornog upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Iako se već dvije godine zaredom gospodarstvo Hrvatske suočava s negativnim posljedicama epidemije bolesti COVID-19, ali i potresa, Društvo je spremno odgovorilo na krizu 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. Navedeno potvrđuju i ostvareni financijski rezultati, a ujedno i planirani rezultati za naredno razdoblje.

Povećanjem portfelja nekretnina u 2022. za ukupno 500 jedinica te stavljanjem u funkciju istih putem natječaja, Društvo planira povećanje prihoda za 17% u odnosu na rekordnu predpandemijsku 2019. godinu. Društvo u 2022. planira ostvariti 120,7 milijuna kuna prihoda, što je rast za 4,71% u odnosu na procjenu za tekuću godinu, dok planirana neto dobit iznosi 34,5 milijuna kuna.

Društvo će u planskom razdoblju nastaviti s efikasnim upravljanjem troškovima, umanjivanjem posljedica gospodarske i zdravstvene krize te očuvanjem kontinuiteta poslovanja, a s ciljem učinkovitog upravljanja državnom imovinom i ostvarivanja prihoda s osnove gospodarenja nekretninama kako za državni proračun tako i za društvo u cjelini. U fokusu ostaje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, usklađivanje stvarnog stanja s evidencijama kao i zaštita interesa i imovine Republike Hrvatske. Istodobno kao izazov između ostaloga ostaje upravljanje potraživanjima i realizacija dugotrajnih sudskih postupaka. Planiranim ulaganjem od gotovo 60 milijuna kuna u državne nekretnine s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti, Društvo ujedno potiče gospodarsku aktivnost te će tako nastaviti doprinositi i razvoju cijele zajednice. Cilj je aktivirati državnu imovinu u širem smislu, stvaranjem nove vrijednosti koja je posredno pokretač i investicija i aktivnosti na tržištu.



KLASA: 001-01/21-02/03  
URBROJ: DN-1-21-1



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

*R. Sabo*  
Renata Sabo, dipl.oecc.