



Državne nekretnine

**GODIŠNJI IZVJEŠTAJ
O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE
OD 1. SIJEČNJA DO 31. PROSINCA 2024.**

Zagreb, travanj 2025.

1.	UVOD	3
2.	ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	5
3.	FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	8
4.	POSLOVNE AKTIVNOSTI	15
4.1.	NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	15
4.1.1.	POSLOVNI PROSTORI	16
4.1.1.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	16
4.1.2.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	20
4.1.2.1.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE	20
4.1.2.2.	DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	20
4.1.3.	STANOVİ	21
4.1.3.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA STANOVIMA	21
4.1.4.	PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	25
5.	INVESTICIJE I ODRŽAVANJE	26
6.	POTPORA SUSTAVU I ORGANIZACIJSKI PROCESI	29
6.1.	PRAVNA ZAŠTITA	29
6.2.	PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU KOJE SU UTJECALE NA POSLOVANJE I NORMATIVNA AKTIVNOST DRUŠTVA	30
6.3.	COMPLIANCE FUNKCIJA	32
6.4.	UNUTARNJA REVIZIJA	33
6.5.	UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA	33
6.6.	JAVNA NABAVA	34
6.7.	OPĆI POSLOVI	34
6.8.	FINANCIJE I RAČUNOVODSTVO	35
6.9.	PRAĆENJE TROŠKOVA	36
6.10.	KONTROLING	36
6.11.	INFORMATIČKI SUSTAV	37
6.12.	ODNOSI S JAVNOŠĆU, ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA	38
6.13.	DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE	39
6.14.	MEĐUNARODNA SURADNJA	39
6.15.	ZAŠTITA NA RADU	40
6.16.	RAD TIJELA DRUŠTVA	41
7.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	42
7.1.	UPRAVLJANJE RIZICIMA	42
7.1.	IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA	43
8.	ZAKLJUČNI OSVRT	44

1. UVOD

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

Društvo u ime Republike Hrvatske upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje mu na upravljanje prenosi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: MPGI).

Društvo u poslovanju primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, te se rukovodi preporukama i smjernicama Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD).

Misija Društva je transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske čime nastoji doprinijeti boljitku zajednice. Svakodnevnim aktivnostima, vodeći se načelima transparentnosti, predvidljivosti, odgovornosti i učinkovitosti, nastojimo postati prepoznatljivi na tržištu kao društveno odgovoran gospodar nekretnina na upravljanju. Želimo uspješno očuvati vrijednost nekretnina te aktivirati neiskorištenu imovinu koja dolazi u portfelj Društva.

30. prosinca 2023. na snagu je stupio Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: novi Zakon) kojim je Društvu proširena ovlast upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u obliku prodaje i razvrgnuća suvlasničke zajednice te povećan broj nekretnina. Sredstva ostvarena od zakupa i najma ostaju prihod Društva, a od prihoda od drugih oblika raspolaganja, 10% će pripasti Društvu, dok će 90% pripasti Republici Hrvatskoj. Društvo je ovlašteno u raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade do milijun eura dok će za veći iznos biti potrebna suglasnost nadležnog ministarstva ili Vlade RH, ovisno o iznosu.

Nastavno na zakonske izmjene, u 2024. došlo je do značajnog povećanja broja nekretnina kojima Društvo upravlja.

Tijekom 2024. godine, Društvo je temeljem novog Zakona od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 4.936 nekretnina, od čega 2.876 poslovnih prostora i 2.060 stanova. Društvo je tijekom 2024. MPGI-ju izvršilo povrat 631 nekretnine.

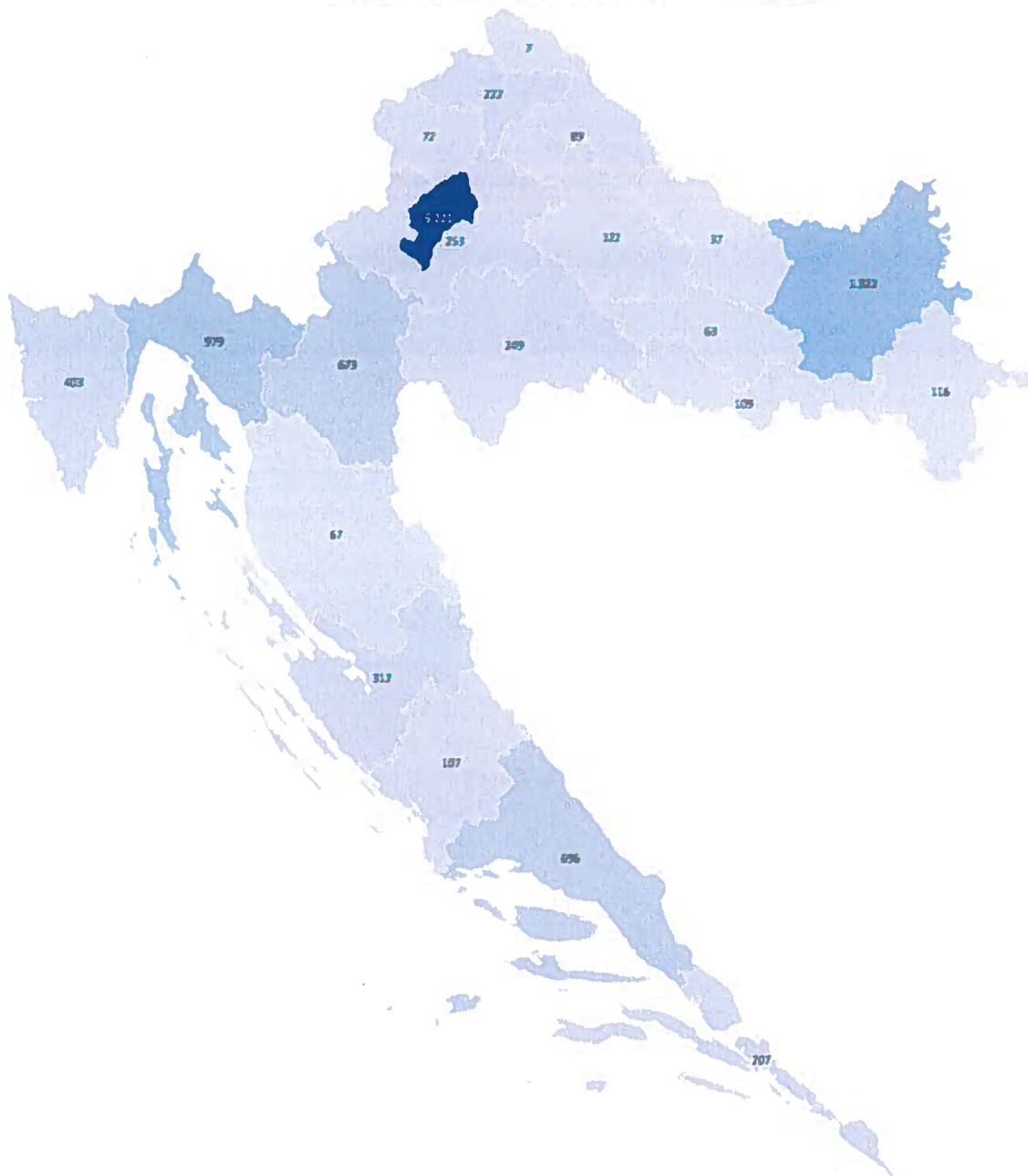
Društvo se i organizacijski i tehnički pripremalo za novu ulogu te je u siječnju 2024. stupila na snagu nova organizacija i sistematizacija radnih mjesta kao sredstvo za prilagodbu novim zadacima u cilju što bolje implementacije novog Zakona i daljnjeg učinkovitog upravljanja nekretninama.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo upravlja s ukupno 12.332 nekretnine što je povećanje za 48% u odnosu na isto razdoblje 2023. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 80,5%, broj stanova za 32%, dok broj ostalih nekretnina ostaje nepromijenjen.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu veću od 770.000 m², te Društvo ujedno održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.



Grafički prikaz nekretnosti na upravljanju DN na 31.12.2024. datjem RH



Poslovanje Društva u 2024. obilježili su uspješni rezultati poslovanja s ostvarenim rekordnim prihodom od prodaje upravljanja nekretninama u iznosu od 20,9 milijuna eura što je rast od 24,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te ostvarenom neto dobiti u iznosu od 8 milijuna eura. Pored navedenog izvršena su značajna investicijska i tekuća ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva u iznosu od 3,6 milijuna eura.

Tijekom izvještajnog razdoblja objavljeno je deset javnih natječaja za zakup poslovnih prostora. Sklopljeno je ukupno 444 ugovora od čega 228 ugovora o zakupu poslovnih prostora, 214 ugovora o najmu stanova i 2 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice. Ukupan godišnji iznos sklopljenih ugovora iznosi gotovo 2,8 milijuna eura .

2. ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova i detektiranja slabosti/odstupanja, a što pridonosi kvalitetnom donošenju poslovnih odluka.

U nastavku prikaz svih značajnih sektorskih pokazatelja poslovanja za izvještajno razdoblje tekuće godine usporedno s Planom poslovanja za 2024. i istim razdobljem prethodne 2023. godine.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./2023.)	Δ% (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Stanovi	5.501	7.032	7.261	32,0%	103,3%
Poslovni prostori	2.801	4.906	5.056	80,5%	103,1%
Rezidencijalne nekretnine	8	8	8	0,0%	100,0%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	6	6	6	0,0%	100,0%
Nekretnina s posebnom namjenom	1	1	1	0,0%	100,0%
UKUPNO	8.317	11.953	12.332	48,3%	103,2%

Prikaz 1. Operativni pokazatelji upravljanja nekretninama

Društvo na dan 31. prosinca 2024. upravlja s ukupno 12.332 nekretnine što je povećanje za 4.015 jedinica odnosno 48,3% u odnosu na isto razdoblje 2023. Promatrajući strukturu nekretnina, broj poslovnih prostora bilježi rast za 2.255 jedinica odnosno za 80,5%, broj stanova bilježi rast za 1.760 jedinica odnosno za 32%, dok je broj diplomatsko-konzularnih predstavništva i rezidencijalnih nekretnina ostao na istoj razini kao i prethodne godine

Tržišni pokazatelji

PRILIJEVOS NEKRETNINA	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./2023.)	Δ% (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Preneseno nekretnina od MPGI-ja Društvu	1.129	3.609	4.936	337,2%	136,8%
Poslovni prostori	774	2.117	2.876	271,6%	135,9%
Stanovi	355	1.492	2.060	480,3%	138,1%
Preneseno nekretnina od Društva MPGI-ju	105	-	631	501,0%	-
Poslovni prostori	75	-	532	609,3%	-
Stanovi	30	-	99	230,0%	-

Prikaz 2. Prijenos nekretnina

Tijekom izvještajnog razdoblja, Društvo je temeljem Usklađenja portfelja nekretnina u internom registru od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 4.936 nekretnina, od čega 2.876 poslovnih prostora i 2.060 stanova. Tijekom 2024. izvršen je povrat 631 nekretnine na MPGI.

NATJEČAJI ZA ZAKUP	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)	Δ% (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeno natječaja	9	9	10	11,1%	111,1%
Objavljeno nekretnina na natječaju	201	220	292	45,3%	132,7%
Pristiglo ponuda	407	-	799	96,3%	-
Sklopljeno ugovora temeljem natječaja	107	130	174	62,6%	133,8%

Prikaz 3. Natječaji za zakup

Tijekom 2024. objavljeno je 10 natječaja na kojima su u zakup ponudena 292 poslovna prostora diljem Republike Hrvatske.

Broj objavljenih natječaja veći je u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za jedan natječaj dok je broj ponuđenih nekretnina na natječajima za zakup veći za 45,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)	Δ% (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Ugovor o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima	110	90	54	-50,9%	60,0%
Ugovor o zakupu poslovnih prostora temeljem javnog natječaja	107	130	174	62,6%	133,8%
Ugovor o najmu stana	120	205	214	78,3%	104,4%
Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice	-	-	2	-	-
UKUPNO	337	425	444	31,8%	104,5%

Prikaz 4. Broj sklopljenih ugovora

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 228 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega 54 ugovora s neposrednim posjednicima i 174 temeljem javnog natječaja za zakup, 214 ugovora o najmu stanova te dva sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje ugovora o zakupu temeljem javnog natječaja za 62,6%, smanjenje ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima za 50,9% dok je broj sklopljenih ugovora o najmu stanova povećan za 78,3%.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je na 104,5% realiziranog broja sklopljenih ugovora iz Plana poslovanja za 2024.

Financijski pokazatelji

(u EUR)

FAKTURIRANJE I NAPLATA	2023.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)
1	2	3	4((3-2)/2)
Ukupno fakturirano*	19.295.123	25.028.853	29,7%
Poslovni prostori	16.171.444	21.709.872	34,2%
Stanovi	2.973.760	3.152.704	6,0%
Rezidencijalne nekretnine	597	2.737	358,3%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	149.321	163.539	9,5%
Ukupno naplaćeno	16.328.102	20.589.574	26,1%
Poslovni prostori	13.797.898	17.889.573	29,7%
Stanovi	2.365.520	2.533.725	7,1%
Rezidencijalne nekretnine	15.363	2.737	-82,2%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	149.321	163.539	9,5%
Postotak naplate*	85%	82%	-2,8%
Poslovni prostori	85%	82%	-3,4%
Stanovi	80%	80%	1,0%
Rezidencijalne nekretnine	-	100%	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	100%	100%	0,0%

*Ukupno fakturirano odnosi se na zakup/najam/naknade za korištenje nekretnina i kamate

**Ukupno naplaćeno u 2024. u odnosu na ukupno fakturirano

Prikaz 5. Fakturirano i naplaćeno s osnove korištenja nekretnina

U izvještajnom razdoblju bilježi se pozitivan trend ukupnog fakturiranog i naplaćenog iznosa s osnove korištenja nekretnina na upravljanju Društva. Promatrajući strukturu nekretnina, od ukupnog fakturiranog iznosa tijekom izvještajnog razdoblja čak 86,7% odnosi se na poslovne prostore, 12,6% na stanove i 0,7% na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencijalne nekretnine.

U odnosu na isto izvještajno razdoblje prethodne godine fakturirani iznos bilježi povećanje za 29,7%, dok naplaćeni iznos bilježi povećanje za 26,1%, a postotak naplate smanjen je sa 85% na 82% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po osnovi refakturiranih režija korisnicima poslovnih prostora i stanova fakturirano je 1,4 milijuna eura, a ukupno je naplaćeno 1,3 milijuna eura.

3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

BILANCA		(u EUR)			
NAZIV POZICIJE	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ 2024./2023.)	$\Delta\%$ (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
AKTIVA					
Dugotrajna imovina	6.511.808	12.069.695	8.993.168	38,1%	74,5%
Nematerijalna imovina	5.325.446	10.813.148	7.989.998	50,0%	73,9%
Materijalna imovina	1.020.952	900.756	917.933	-10,1%	101,9%
Dugotrajna financijska imovina	3.542	3.542	7.468	110,8%	0,0%
Potraživanja	113.497	289.121	72.876	-35,8%	25,2%
Odgodena porezna imovina	48.371	63.128	4.893	-89,9%	7,8%
Kratkotrajna imovina	20.903.414	18.991.247	26.755.280	28,0%	140,9%
Zalihe	2.815	0	1.085	-61,4%	-
Potraživanja	2.556.160	1.902.927	2.231.432	-12,7%	117,3%
Kratkotrajna financijska imovina	11.132.875	10.946.016	11.146.868	0,1%	101,8%
Novac u banci i blagajni	7.211.564	6.142.304	13.375.894	85,5%	217,8%
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	452.127	347.168	670.494	48,3%	193,1%
UKUPNO AKTIVA	27.867.349	31.408.110	36.418.942	30,7%	116,0%
PASIVA					
Kapital i rezerve	17.787.218	19.546.600	23.420.247	31,7%	119,8%
Rezerviranja	179.517	161.802	241.698	34,6%	149,4%
Dugoročne obveze	1.404.607	1.864.549	1.996.902	42,2%	107,1%
Kratkoročne obveze	2.147.922	1.976.543	3.751.344	74,6%	189,8%
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	6.348.085	7.858.616	7.008.751	10,4%	89,2%
UKUPNO PASIVA	27.867.349	31.408.110	36.418.942	30,7%	116,0%

Prikaz 6. Bilanca na dan 31.prosinac 2024.

Ukupna imovina (aktiva) Društva na 31.12.2024. veća je za 30,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, odnosno 16% veća od planirane za 2024.

Dugotrajna imovina čini 24,7% ukupne aktive Društva i povećana je za 38,1% u odnosu na 2023. ponajviše u dijelu nematerijalne imovine kao rezultat ulaganja u nekretnine u vlasništvu RH, a koje su na upravljanju Društva.

(u EUR)					
Naziv	2023.	Povećanje za novonabavljenu imovinu 2024	Amortizacija	Rashodovanje	2024.
Nematerijalna imovina	5.325.446	3.076.213	(293.712)	(117.949)	7.989.998
Materijalna imovina	1.020.952	164.999	(248.715)	(19.303)	917.933
Ukupno	6.346.398	3.241.212	(542.427)	(137.252)	8.907.931

Prikaz 7. Stanje i promjene na nematerijalnoj i materijalnoj imovini Društva u 2024.

Kratkotrajna imovina čini 73,5% ukupne aktive Društva i bilježi rast od 28% u odnosu na 2023. ponajviše u dijelu akumulacije novčanih sredstava kao rezultat rasta ekonomskih aktivnosti u vidu porasta poslovnih prihoda i profitabilnog poslovanja.

Ukupna pasiva Društva na 31.12.2024. veća je za 30,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, odnosno 16% veća od planirane za 2024.

Pasivu Društva u najvećoj mjeri čine kapital i rezerve 63,4% koji se u najvećoj mjeri sastoje od akumulirane dobiti iz poslovanja Društva. Kapital i rezerve veće su u odnosu na 2023. za 31,7% kao rezultat ostvarene neto dobiti u 2024. od 8 milijuna eura.

U studenom 2024., sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske o visini, načinu i rokovima uplate sredstava trgovačkih društava u državnom vlasništvu u Državni proračun Republike Hrvatske za 2023., Društvo je izvršilo isplatu 60% ostvarene neto dobiti za 2023. u iznosu od 2,4 milijuna eura u državni proračun.

Rezerviranja čine 0,7% ukupne pasive i veća su za 34,6% u odnosu na 2023. godinu. Povećanje rezerviranja najvećim je dijelom rezultat dodatnih rezervacija po započetim sudskim sporovima u 2024.

Dugoročne obveze čine 5,5% ukupne pasive i veće su u odnosu na 2023. za 42,2%. Društvo nema kreditnih zaduženja prema financijskim institucijama, a najveći dio dugoročnih obveza odnosi se na primljene depozite temeljem sklopljenih ugovora o zakup koji su sukladno vremenskom periodu trajanja ugovora o zakupu klasificirani kao dugoročni.

Kratkoročne obveze čine 10,3% ukupne pasive Društva i veće su za 74,6%. Najveća povećanja kratkoročnih obveza u odnosu na 2023. odnose se na povećanje obveza za poreze i doprinose, obveza prema zaposlenima i ostalih kratkoročnih obveza.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja čine 19,2% ukupne pasive i bilježe rast za 10,2% u odnosu na 2023. Navedena pozicija pasive u najvećoj se mjeri odnosi se na prihode budućeg razdoblja s osnove primljenih sredstava iz Fonda solidarnosti EU i proračuna RH na ime izvršenih investicija u nekretnine u vlasništvu RH.

RAČUN DOBITI I GUBITKA					(u EUR)
NAZIV POZICIJE	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./2023.)	Δ% (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
I. POSLOVNI PRIHODI	19.972.195	18.307.889	23.239.148	16,4%	126,9%
1. Prihodi od prodaje	16.833.241	17.637.853	20.939.858	24,4%	118,7%
2. Ostali poslovni prihodi	3.138.954	670.036	2.299.290	-26,7%	343,2%
II. POSLOVNI RASHODI	15.890.493	14.759.225	14.327.660	-9,8%	97,1%
1. Materijalni troškovi	6.183.136	3.140.197	2.607.843	-57,8%	83,0%
a) troškovi sirovina i materijala	899.440	1.111.562	956.710	6,4%	86,1%
b) ostali vanjski troškovi	5.283.696	2.028.635	1.651.133	-68,8%	81,4%
2. Troškovi osoblja	3.072.441	3.707.266	3.771.218	22,7%	101,7%
a) neto plaće i nadnice	1.857.757	2.216.304	2.287.278	23,1%	103,2%
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća	798.129	978.701	970.316	21,6%	99,1%
c) doprinosi na plaće	416.555	512.261	513.625	23,3%	100,3%
3. Amortizacija	468.383	570.510	542.427	15,8%	95,1%
4. Ostali troškovi	2.735.694	4.036.745	3.520.663	28,7%	87,2%
5. Vrijednosno usklađenje	3.036.952	2.982.307	3.408.465	12,2%	114,3%
6. Rezerviranja	113.894	62.200	143.505	26,0%	230,7%
7. Ostali poslovni rashodi	279.993	260.000	333.538	19,1%	128,3%
III. FINACIJSKI PRIHODI	872.900	1.031.144	1.154.602	32,3%	112,0%
IV. FINACIJSKI RASHODI	2.174	2.000	4.927	126,6%	246,4%
V. UKUPNI PRIHODI	20.845.095	19.339.033	24.393.750	17,0%	126,1%
VI. UKUPNI RASHODI	15.892.667	14.761.225	14.332.587	-9,8%	97,1%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	4.952.428	4.577.808	10.061.163	103,2%	219,8%
VIII. POREZ NA DOBIT	978.817	824.005	2.043.969	108,8%	248,1%
IX. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	3.973.611	3.753.803	8.017.194	101,8%	213,6%

Prikaz 8. Račun dobiti i gubitka za 2024.

Stupanjem na snagu novog Zakona Društvu je proširena ovlast upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u obliku prodaje i razvrgnuća suvlasničke zajednice te je povećan broj nekretnina u portfelju Društva.

Nastavno na novi Zakon, u 2024. je došlo do značajnog povećanja broja nekretnina kojima Društvo upravlja te se portfelj nekretnina povećao za 48%.

Slijedom navedenog povećao se broj nekretnina sa određenom vrstom korisnika što je doprinijelo rastu prihoda u 2024. te se u većoj mjeri povećao broj nekretnina koje nemaju korisnika ili su bez statusa korisnika i koje su doprinijele porastu pojedinih vrsta troškova tijekom 2024.

U 2024. ukupni prihodi Društva veći su za 17% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2023. odnosno 26,1% su veći od planiranih za 2024.

Ukupni rashodi u 2024. manji su za 9,8% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2023. odnosno 2,9% su manji od planiranih za 2024.

U 2024. poslovni prihodi su veći za 16,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnosno veći su za 26,9% u odnosu na planirane poslovne prihode za 2024.

Rast poslovnih prihoda najvećim dijelom rezultat je porasta prihoda od prodaje koji bilježi rast od 24,4% u odnosu na 2023. Prihod od prodaje odnosi se na prihode od upravljanja nekretninama u dijelu prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje i režijskih troškova. Kako je ranije navedeno tijekom 2024. Društvo je povećalo broj nekretnina sa određenom vrstom korisnika kao i intenzitet operativnih aktivnosti u pogledu stavljanja u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu što je rezultiralo porastom prihoda od upravljanja nekretninama, odnosno, prihoda od prodaje u 2024. u odnosu na 2023.

Ostali poslovni prihodi za 2024. manji su za 26,7% u odnosu na 2023. odnosno značajno su veći od planiranih za 2024.

Najveći dio ostalih poslovnih prihoda za 2023. kao i za 2024. odnosi se na prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova koji su useljeni sa korisnicima čije su nekretnine stradale u potresima i kojima Društvo upravlja na područjima županija pogođenih potresima. Tijekom izrade Plana za 2024. nije bila poznata dinamika useljavanja korisnika u 2024. obzirom da rješenja o privremenom smještaju donosi MPGI i vodeći se računovodstvenim načelom opreznosti navedeno nije bilo uključeno u Plan za 2024. u dijelu ostalih prihoda što za rezultat u konačnici ima značajno odstupanje ostalih poslovnih prihoda ostvarenih u 2024. od onih planiranih za isto razdoblje.

U 2024. poslovni rashodi manji su za 9,8% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnosno 2,9% su manji od planiranih za 2024.

Najznačajnije smanjenje poslovnih rashoda u 2024. u odnosu na 2023. Društvo bilježi u dijelu materijalnih troškova i to za 57,8%.

Društvo je u 2023. uredilo 125 stanova u svrhu privremenog stambenog zbrinjavanja korisnika stradalih u potresima u koje je uloženo cca 4,8 milijuna eura iz sredstava Fonda solidarnosti EU. Uređenje 125 stanova značajno je utjecalo na porast materijalnih troškova u dijelu poslovnih rashoda Društva u 2023. S obzirom na to da se radilo o izvanrednoj aktivnosti koja se odvijala samo u 2023., materijalni troškovi u 2024. bilježe značajno smanjenje odnosno značajno odstupaju u odnosu na materijalne troškove za 2023.

Troškovi osoblja veći su 22,7% u odnosu na 2023. odnosno, u okviru su planiranih za 2024. godinu.

STAVKA	2023.	2024.	$\Delta\%$ $\frac{2024.}{2023.}$
1	2	3	4 ((3-2)/2)
TROŠAK OSOBLJA	3.072.441	3.771.218	22,7%
BROJ ZAPOSLENIKA	128	155	21,1%

Prikaz 9. Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 31. prosinca 2024. godine –trošak osoblja

Trošak osoblja u odnosu na isto izvještajno razdoblje rezultat je većeg broja zaposlenika koji je uslijedio zbog znatnog porast broja nekretnina na upravljanju te nastavno većih operativnih zahtjeva u pogledu upravljanja nekretninama.

Porast ostalih troškova za 28,7% u odnosu na 2023. rezultat je porasta troškova vezanih uz veći broj nekretnina na upravljanju u 2024. s obzirom da se glavnina ostalih troškova (78%) odnosi na troškove pričuve koji su porasli 28% u odnosu na 2023. godinu.

Prilagodbom poslovanja izazovima s kojima se Društvo suočilo u 2024. ostvarena je neto dobit u iznosu od 8 milijuna eura što je dvostruko više u odnosu na 2023. i planiranu neto dobit za 2024.

Ključni financijski pokazatelji

Pokazatelji profitabilnosti

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	$\Delta\%$ 2024./ 2023.)
1	2	4	5 ((4-2)/2)
EBITDA (u EUR)	4.550.085	9.453.915	108%
EBITDA marža	22,8%	40,7%	79%

EBITDA (Zarada prije kamata poreza i amortizacije) mjeri operativnu profitabilnost poduzeća. Izračunava se kao prihod umanjen za troškove, isključujući kamate, porez na dobit i amortizaciju te vrlo dobro pokazuje sposobnost kreiranja novčanih tokova iz redovitog poslovanja. Društvo bilježi značajan porast operativne profitabilnosti u odnosu na prethodnu godinu kao i na planirana očekivanja.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	$\Delta\%$ 2024./ 2023.)
Neto profitna marža	19,1%	32,9%	72,4%

Neto profitna marža pokazatelj je konačnih učinaka poslovanja i pokazuje koliki postotak prihoda ostaje u vidu dobiti kojom se može slobodno raspolagati. Iz prikazane neto profitne marže vidljivo je da Društvo ostvaruje dobitak nakon poreza od 32,9% od ukupnog prihoda godišnje te bilježi rast u odnosu na proteklu godinu.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	$\Delta\%$ 2024./ 2023.)
Povrat na imovinu (ROA)	14,3%	22,0%	54,4%

Povrat na imovinu (ROA) pokazatelj je uspješnosti korištenja imovine u stvaranju dobiti, odnosno predstavlja povrat na uloženu imovinu. Porast vrijednosti ovog indikatora posljedica je snažnog porasta dobiti usprkos značajnom porastu imovine.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	$\Delta\%$ 2024./ 2023.)
Povrata na uloženi vlastiti kapital (ROE)	22,3%	34,2%	53,2%

Indikator povrata na uloženi vlastiti kapital (ROE), pokazatelj je rentabilnosti, odnosno profitabilnosti vlastitog kapitala. Kod analize povrata na vlastiti kapital važno je istaknuti da iznos vlastitog kapitala Društva bilježi kontinuirani trend rasta.

Pokazatelji likvidnosti

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent tekuće likvidnosti	9,73	7,13	-26,7%

Koeficijent tekuće likvidnosti, odnosno sposobnost poslovnog subjekta da podmiruje preuzete tekuće obveze, prikazan kao odnos kratkoročne imovine i kratkoročnih obveza, tijekom promatranog razdoblja u 2024. godini znatno je veći od optimalne vrijednosti koja iznosi 2.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent trenutne likvidnosti	3,36	3,57	6,2%

Koeficijent trenutne likvidnosti bilježi znatno veću vrijednost od optimalne što potvrđuje stanje iznimno visoke likvidnosti Društva.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Neto radni kapital	18.755.492	23.003.936	22,7%

Radni kapital kao razlika kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza je imovina kojom Društvo obavlja svoju djelatnost. Porast vrijednosti neto radnog kapitala pokazuje da kratkotrajna imovina premašuje kratkoročne obveze i bilježi rast tijekom 2024. godine

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent financijske stabilnosti	0,34	0,35	4,3%

Koeficijent financijske stabilnosti je pokazatelj kojim se ocjenjuje koliko se trajnih i dugoročnih izvora financiranja upotrebljava za financiranje dugotrajne imovine Društva. U 2024. godini koeficijent financijske stabilnosti Društva je znatno manji od 1 što znači da je cjelokupna dugotrajna imovina u potpunosti financirana iz dugoročnih izvora.

Pokazatelji ekonomičnosti

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	1,31	1,70	29,8%

Ekonomičnost ukupnog poslovanja kroz odnos prihoda i rashoda pokazuje da svaki euro rashoda Društva u 2024. godini stvara 1,70 eura prihoda.

Trend ekonomičnosti ukupnog poslovanja bilježi rast u odnosu na 2023., što znači da Društvo efikasno koristi resurse u poslovanju te da ostvaruje dobit.

Pokazatelji zaduženosti

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent zaduženosti	0,36	0,36	-1,3%

Pokazatelji zaduženosti, kao pokazatelji financijske i kapitalne strukture Društva, pokazuju iz čijeg se kapitala i u kojem omjeru financira poslovanje Društva.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent vlastitog financiranja	0,64	0,64	0,8%

Promatrajući prethodno navedena dva pokazatelja zaduženosti razvidno je da se imovina Društva financira u većoj mjeri iz vlastitih izvora te možemo zaključiti da Društvo nije izloženo značajnom financijskom riziku.

Pokazatelji aktivnosti

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,75	0,67	-10,5%

Koeficijent obrta ukupne imovine prikazuje koliko je puta godišnje poduzeće obrnulo svoju ukupnu imovinu odnosno koliko je eura ukupnih prihoda ostvarilo na jedan euro ukupne imovine, u omjer se stavlja ukupni prihod i ukupna imovina.

NAZIV POZICIJE	2023.	2024.	Δ% 2024./ 2023.)
Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima	28	33	16,2%
Trajanje plaćanja obveza prema dobavljačima u danima	14	22	57,9%

Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima je pokazatelj aktivnosti koji govori nakon koliko dana Društvo naplati svoja potraživanja od kupaca. Trajanje plaćanja obveza prema dobavljačima je pokazatelj aktivnosti koja govori nakon koliko dana Društvo podmiruje svoje obveze prema dobavljačima. Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima prosječno traje

33 dana. Broj dana bilježi blago povećanje s obzirom na rast broja korisnika u 2024. Obveze prema dobavljačima podmiruju se prosječno do 22 dana, a Društvo sve svoje obveze prema dobavljačima podmiruje u skladu s rokovima dospijeća obveza.

4. POSLOVNE AKTIVNOSTI

Društvo upravlja i raspolaže 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.

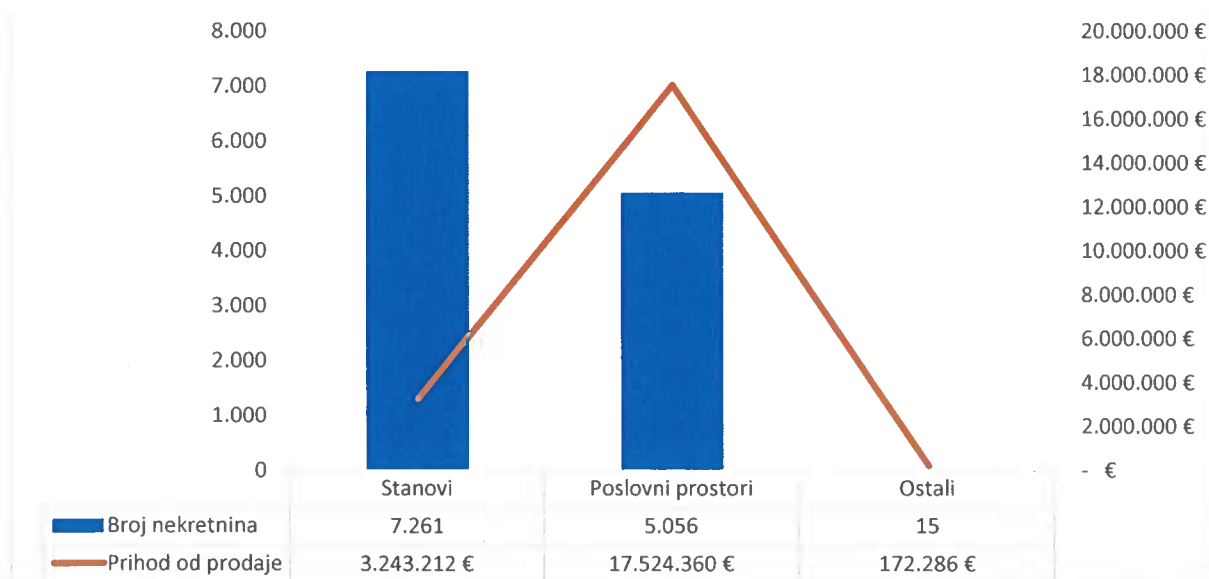
Osnovni izvori financiranja Društva su vlastiti, dobiveni naplatom po osnovi zakupa, najma i naknade za korištenje, te sredstva ostvarena kontinuiranim ukamaćivanjem slobodnih novčanih sredstava.

4.1. Nekretnine na upravljanju

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo s ukupno 12.332 nekretnine, od čega je 7.261 stan, 5.056 poslovnih prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i 1 nekretnina s posebnom namjenom.

Portfelj nekretnina na upravljanju veći je u odnosu na stanje od 31. prosinca 2023. za 4.015 jedinica ili 48,3%.

Uspoređujući strukturu nekretnina u ukupnom portfelju na 31. prosinca 2024. i ostvarene prihode u izvještajnom razdoblju, jasno je vidljivo da su poslovni prostori, iako sudjeluju s 41% u ukupnom portfelju, u izvještajnom razdoblju pridonijeli ostvarenju 83,7% ukupnih prihoda od prodaje Društva, stanovi čine 58,9% ukupnog portfelja, ali generiraju 15,5% prihoda od prodaje dok se 0,8% prihoda od prodaje odnosi na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencije koji sudjeluju sa 0,1% u ukupnom portfelju.



Prikaz 10. Poslovne aktivnosti (Broj nekretnina na upravljanju 31.12.2024. i prihod od prodaje s osnove korištenja)

4.1.1. Poslovni prostori

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo s 5.056 poslovnih prostora podijeljenih u četiri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima, prazni poslovni prostori i poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa.

Poslovni prostori na upravljanju Društva nalaze se diljem Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od 435 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Glavni je cilj Društva aktivirati državnu imovinu stavljanjem u funkciju praznih poslovnih prostora i pravno regulirati odnose sa što većim brojem postojećih korisnika, sukladno postojećoj zakonskoj regulativi.

Društvo je (kao dio radne skupine) intenzivno tijekom 2024. surađivalo s nadležnim Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine na izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a izmjene su stupile na snagu 31.10.2024. Svim korisnicima poslovnih prostora koji obavljaju djelatnost i uredno plaćaju obveze, a kojima je ugovor o zakupu istekao, izmjenama Zakona omogućeno je produženje zakupnog odnosa, čime su ostvareni preduvjeti za ugovorno reguliranje odnosa s dugogodišnjim korisnicima/zakupnicima poslovnih prostora. Društvo je odmah po stupanju na snagu izmjena Zakona pristupilo postupcima sklapanja ugovora, s ciljem smanjenja broja korisnika bez važećeg ugovora.

Obzirom da je Društvo od 01.01.2024.godine preuzelo i poslove prodaje nekretnina, poslovni prostori koji nisu pogodni za aktivaciju putem natječaja, predlažu se za prodaju, s ciljem smanjenja broja poslovnih prostora koji nisu oportuni za portfelj Društva.

4.1.1.1. Ključni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova, što u konačnici omogućuje izračun odstupanja i predviđanje poslovnih događaja te pravovremeno poduzimanje poslovnih aktivnosti.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./2023.)	$\Delta\%$ (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Poslovni prostori na upravljanju						
Poslovni prostori na upravljanju – <i>ukupno</i>	br.	2.801	4.906	5.056	80,5%	103,1%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.112	1.371	1.025	-7,8%	74,8%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	1.171	1.798	2.084	78,0%	115,9%
Prazni poslovni prostori	br.	485	1.737	1.332	174,6%	76,7%
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	33	-	615	1763,6%	-
% poslovnih prostora u korištenju	br.	82%	65%	61%	-24,6%	95,2%
Prijenos poslovnih prostora na upravljanje						
Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	774	2.117	2.876	271,6%	135,9%
Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju	br.	75	-	532	609,3%	-

Prikaz 11. Operativni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo s 5.056 poslovnih prostora, što je povećanje za 2.255 jedinica u odnosu na 31. prosinca 2023., odnosno za 80,5%.

Važno je istaknuti da se od 5.056 jedinica poslovnih prostora na upravljanju, 3.563 odnosi na poslovne prostore za obavljanje djelatnosti dok se 1.493 jedinice odnose na garaže/garažna i parkirna mjesta. Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. prosinca 2024., ugovorni korisnici čine 20,3% ukupnog portfelja poslovnih prostora, bespravni korisnici 41,2%, 26,3% poslovnih prostora je prazno, dok se 12,2% nalazi u postupku utvrđivanja statusa.

Tržišni pokazatelji

STAVKA	jed.	2023.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)
Sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima				
Sklopljeni ugovori	br.	110	54	-50,9%
Natječaji za zakup poslovnih prostora				
Objavljeni natječaji za zakup	br.	9	10	11,1%
Objavljeno poslovnih prostora	br.	201	292	45,3%
Pristigle ponude	br.	407	799	96,3%
Sklopljeni ugovori temeljem javnih natječaja	br.	107	174	62,6%

Prikaz 12. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

U izvještajnom razdoblju nastavljeno je stavljanje u funkciju praznih poslovnih prostora objavljivanjem javnih natječaja za zakup.

Objavljeno je deset javnih natječaja za zakup na kojima su ponuđena 292 poslovna prostora na području čitave Republike Hrvatske. Za ponuđene poslovne prostore Društvo je zaprimilo 799 ponuda za zakup.

Tijekom 2024. sklopljeno je 228 ugovora o zakupu, od čega 54 ugovora s neposrednim posjednicima i 174 ugovora temeljem javnog natječaja, a čiji je ukupan godišnji iznos ugovora gotovo 2,6 milijuna eura, odnosno 22,4 milijuna eura za vrijeme cjelokupnog trajanja ugovora.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)	Δ% (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	119	200	97	-18,5%	48,5%
Procjene	br.	34	50	21	-38,2%	42,0%
Očevidi	br.	2.166	2.500	2.987	37,9%	119,5%

Prikaz 13. Razvojni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina i njihovog označavanja. Izvršeni su očevidi poslovnih prostora na ukupno 2.987 poslovnih prostora.

U izvještajnom razdoblju izrađeno je 97 energetskih certifikata i 21 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti zakupa. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama, ovisno o broju novih poslovnih prostora na upravljanju Društva, broju ugovora s neposrednim posjednicima i provedenim natječajima za zakup.

Financijski pokazatelji

				(u EUR)
FAKTURIRANJE I NAPLATA	jed.	2023.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)
Fakturiranje i naplata				
Poslovni prostori – ukupno				
Fakturirano*	EUR	16.171.444	21.709.872	34,2%
Naplaćeno	EUR	13.797.898	17.889.574	29,7%
Postotak naplate**	%	85%	82%	-3,4%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	10.983.731	12.985.193	18,2%
Naplaćeno	EUR	10.644.314	12.174.094	14,4%
Postotak naplate**	%	97%	94%	-3,3%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	5.187.712	8.724.680	68,2%
Naplaćeno	EUR	3.153.584	5.715.479	81,2%
Postotak naplate**	%	61%	66%	7,8%

*Fakturirani iznos uključuje zakupninu/naknadu za korištenje poslovnih prostora i kamate

**Ukupno naplaćeni iznos u 2024. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 14. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je s osnove zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora ukupno fakturiralo 21,7 milijuna eura, od čega se 59,8% iznosa odnosi na ugovorne korisnike, a 40,2% iznosa na bespravne korisnike. Društvo je od korisnika poslovnih prostora ukupno naplatilo 17,9 milijuna eura, što je 82% od ukupno fakturiranog iznosa.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje fakturiranog iznosa za 34,2% te povećanje naplaćenog iznosa za 18,2%..

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama poslovnih prostora fakturirano je 1,3 milijuna eura za režije, a ukupno je naplaćeno 1,2 milijuna eura.

Ostale aktivnosti

Redovito se provode aktivnosti kontrole i praćenja troškova hladnog pogona poslovnih prostora u cilju umanjavanja troškova poslovanja. 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.

U pogledu naplate potraživanja, Društvo obavlja redovitu kontrolu ugovornih korisnika, upućuje potrebne opomene i ulaže dodatni angažman i komunikaciju u cilju naplate nastalog duga te reguliranja dugovanja putem obročnih otplata dužnicima Društva.

Prihodi od prodaje poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./ 2023.)	$\Delta\%$ (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Prihod od zakupa i naknade za korištenje	12.595.646	13.150.955	16.416.211	30,3%	124,8%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	1.022.564	1.049.476	1.108.149	8,4%	105,6%
UKUPNO	13.618.210	14.200.431	17.524.360	28,7%	123,4%

Prikaz 15. Prihodi od prodaje poslovnih prostora

Društvo tijekom 2024. bilježi rast prihoda od prodaje s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 28,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni prihodi od prodaje s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 23,4% veći su u odnosu na planirane za 2024.

Prihodi po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./ 2023.)	$\Delta\%$ (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	8.700.561	8.925.215	10.262.194	17,9%	115,0%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	3.895.085	4.225.740	6.154.017	58,0%	145,6%
UKUPNO	12.595.646	13.150.955	16.416.211	30,3%	124,8%

Prikaz 16. Prihodi od zakupnine/naknade za korištenje

Društvo tijekom 2024. bilježi rast prihoda s osnove zakupa/naknade za korištenje poslovnih prostora za 30,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi od zakupnine poslovnih prostora s ugovornim korisnicima veći su 17,9% dok su prihodi od naknade za korištenje s bespravnim korisnicima veći za 58% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Potraživanja od kupaca po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	UKUPNO	NEDOSPJELO	DOSPJELO	1-60 DANA	>60 DANA
1	2 (3+4)	3	4 (5+6)	5	6
Potraživanja od zakupnine/ naknade za korištenje poslovnih prostora	6.298.196	152.478	6.145.718	950.660	5.195.059
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	933.326	61.650	871.675	483.288	388.387
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	5.364.870	90.827	5.274.043	467.371	4.806.672
Potraživanja za troškove režija	400.093	150.997	249.096	44.075	205.021
UKUPNO	6.698.289	303.474	6.394.815	994.735	5.400.080

Prikaz 17. Potraživanja od kupaca na dan 31. prosinca 2024. s osnove zakupnine/ naknade za korištenje i režija

Društvo aktivno upravlja potraživanjima te redovito poduzima sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja.

U izvještajnom razdoblju, dužnicima Društva poslano je 1.542 obavijesti o nepodmirenom dugovanju na iznos od 8,6 milijuna eura od čega je naplaćeno 2,5 milijuna eura, odobrena su 23 zahtjeva za obročnom otplatom u iznosu od 166,8 tisuća eura te su sklopljene 23 izvansudske nagodbe u iznosu od 303 tisuće eura.

Također, u izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 118 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja poslovnih prostora u vrijednosti 1,7 milijuna eura.

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

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo s osam rezidencijalnih objekata, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

Nekretnine kojima Društvo upravlja zauzimaju ukupnu površinu od 12.900 m², od čega 2.200 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 10.700 m² rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

4.1.2.1. Rezidencijalne nekretnine

Kontinuirano se provode redovne aktivnosti na održavanju operativne/tehničke spremnosti rezidencijalnih objekata.

U izvještajnom razdoblju, sukladno Odluci o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu RH, rezidencijalni objekti su korišteni u ukupnom trajanju od 60 dana. Tri rezidencijalna objekta na Brijunima korišteni su u ukupnom trajanju od trideset dana kao i rezidencijalni objekt na Hvaru koji se također koristio trideset dana.

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje rezidencijalnih objekata za 2024. iznose 2.190 eura.

4.1.2.2. Diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

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

Nekretnina koja se koristi za potrebe diplomatsko-konzularnog predstavništva u Splitu je Obala Hrvatskog narodnog preporoda 10 – Veleposlanstvo Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske.

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

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje diplomatsko-konzularnih predstavništava za 2024. iznose 162.521 eura. Pored navedenog, ostvaren je prihod od prefakturiranih režijskih troškova u iznosu od 6.808 eura.

4.1.3. Stanovi

Stanovi na upravljanju Društva nalaze se u svim županijama Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od 323 tisuće m². Najveći dio stanova nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Osječko-baranjskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo sa 7.261 stanom podijeljenim u 8 kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi s pravom korištenja, stanovi s korisnicima bez pravne osnove, stanovi za službene potrebe, stanovi s privremeno stambeno zbrinutim korisnicima, prazni stanovi i stanovi u procesu utvrđivanja statusa. Uvedena je nova kategorija stanova u procesu utvrđivanja statusa radi količine priljeva novih stanova nastalog prijenosom nekretnina na upravljanje Društva neposredno nakon stupanja Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na snagu dana 30. prosinca 2023. godine.

S obzirom na velik broj nekretnina primljenih na upravljanje u 2024., od ukupno 7.261 stana na upravljanju za 1.203 je u tijeku utvrđivanje statusa stana i korištenja.

4.1.3.1. Ključni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova, što u konačnici omogućuje izračun odstupanja i predviđanje poslovnih događaja kao i pravovremeno poduzimanje poslovnih aktivnosti.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	2023.	PLAN 2024.	2024.	Δ% (2024./2023.)	Δ% (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Stanovi na upravljanju						
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	5.501	7.032	7.261	32,0%	103,3%
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	62	112	57	-8,1%	50,9%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.550	1.660	1.585	2,3%	95,5%
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.870	2.000	1.935	3,5%	96,8%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.147	1.206	1.170	2,0%	97,0%
Stanovi za službene potrebe	br.	91	91	94	3,3%	103,3%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	br.	127	109	130	-	119,3%
Prazni stanovi*	br.	654	1.854	1.087	66,2%	58,6%
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	-	-	1.203	-	-
Prijenos stanova na upravljanje						
Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	355	1.492	2.060	480,3%	138,1%
Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju	br.	30	-	99	230,0%	-

*Prazne nekretnine (stanovi) ne obuhvaćaju prazne službene stanove (19) niti stanove za korisnike kojima su nekretnine stradale u potresu a još nisu u korištenju (16).

Prikaz 18. Operativni pokazatelji upravljanja stanovima

U odnosu na prethodno razdoblje vidljiv je porast ukupnog broja stanova za 1.760 jedinica odnosno za 32%.

Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. prosinca 2024., stanovi s pravom korištenja čine 26,6% ukupnog portfelja stanova, stanovi sa zaštićenom najamninom 21,8%, stanovi bez pravne osnove 16,1%, stanovi za službene potrebe 1,3%, stanovi s ekonomskom najamninom 0,8%, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje (potres) 1,8%, 15% stanova prazno, dok je 16,6% stanova u procesu utvrđivanja statusa.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo upravlja sa 1.087 praznih stanova što je 433 jedinice više u odnosu na prethodno razdoblje. U predmetnom razdoblju izvršene su 143 primopredaje, 63 ulazak u posjed stanova i 14 deložacija.

Društvo je tijekom 2023. uredilo i opremilo 125 stanova za privremeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu. Na dan 31. prosinca 2024. ukupno je useljeno 108 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje odnosno 86,4% od uređenih i raspoloživih stanova.

Društvo je Odlukom MPGI-ja o prijenosu upravljanja stanovima na području Grada Siska u prvom polugodištu 2024. primilo na upravljanje dodatnih 6 stanova na području Siska za privremeno stambeno zbrinjavanje te je u navedene stanove useljeno 6 obitelji, odnosno 100% od primljenih stanova.

Sklopljeno je 214 ugovora o najmu stanova, od čega 93 ugovora sa zaštićenom najamninom, 6 ugovora s ekonomskom najamninom, 3 ugovora za korisnike stanova s pravom korištenja, 50 ugovora o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika te 62 ugovora o korištenju stana za službene potrebe. Mjesečna vrijednost svih sklopljenih ugovora je 11.551 eura, a njihova godišnja vrijednost iznosi 138.610 eura.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./ 2023.)	$\Delta\%$ (2024./ PLAN 2024.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	55	150	3	-94,5%	2,0%
Procjene	br.	2	150	12	500,0%	8,0%
Očevidi	br.	1.526	1.500	2.169	42,1%	144,6%

Prikaz 19. Razvojni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina te je u 2024. izvršeno 2.169 očevida stanova.

U izvještajnom razdoblju izrađena su 3 energetska certifikata i 12 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti najma.

Financijski pokazatelji

(u EUR)				
STAVKA	jed.	2023.	2024.	Δ% (2024./ 2023.)
Fakturiranje i naplata (u EUR)				
Stanovi – ukupno				
Fakturirano*	EUR	2.973.760	3.152.704	6,0%
Naplaćeno	EUR	2.365.520	2.533.727	7,1%
Postotak naplate**	%	80%	80%	-
Stanovi s ekonomskom najamninom				
Fakturirano*	EUR	145.379	140.928	-3,1%
Naplaćeno	EUR	125.886	126.413	0,4%
Postotak naplate**	%	87%	90%	-
Stanovi sa zaštićenom najamninom				
Fakturirano*	EUR	533.921	573.406	7,4%
Naplaćeno	EUR	478.584	510.671	6,7%
Postotak naplate**	%	90%	89%	-
Stanovi s pravom korištenja				
Fakturirano*	EUR	1.006.204	1.056.896	5,0%
Naplaćeno	EUR	888.468	932.481	5,0%
Postotak naplate**	%	88%	88%	-
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove				
Fakturirano*	EUR	1.181.898	1.260.117	6,6%
Naplaćeno	EUR	773.613	855.510	10,6%
Postotak naplate**	%	65%	68%	-
Stanovi za službene potrebe				
Fakturirano*	EUR	106.358	121.358	14,1%
Naplaćeno	EUR	98.968	108.651	9,8%
Postotak naplate**	%	93%	90%	-

*Fakturirani iznos uključuje najmninu/naknadu za korištenje stanova i kamate

**Ukupno naplaćeni iznos u 2024. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 20. Financijski pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je tijekom 2024. po osnovi korištenja stanova ukupno fakturiralo 3,15 milijuna eura, a naplaćeno je 2,5 milijuna eura odnosno 80%.

Usporedno s prethodnim izvještajnim razdobljem, ukupno fakturirani iznos je za 6% veći dok je naplaćeni iznos za 7,1% veći u odnosu na prethodno razdoblje. Porast naplaćenog iznosa rezultat je žurne obrade predmeta i pravovremenog zaduživanja korisnika stanova, usklade najamnina s pričuvom te redovnog slanja opomena.

Ostale aktivnosti

Sukladno Sporazumima o prijenosu prava upravljanja stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske koje koriste hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata, hrvatski branitelji i dragovoljci, Ministarstvu hrvatskih branitelja od strane MPGI-ja preneseno je u 2024. ukupno 18 stanova kojima je do tada upravljalo Društvo, a Ministarstvu rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike preneseno je ukupno 10 stanova. Upravi za stambeno zbrinjavanje MPGI-ja preneseno je 7 stanova radi obnove, namještenja i smještaja korisnika putem Fonda Europske unije za azil, migracije i integraciju (AMIF).

Tijekom 2024. Društvo je pokrenulo pripreme za provedbu Programa mjera sukladno Zakonu o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv

Hrvatske i Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 te Odluci o donošenju programa mjera za rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu (NN 153/24). Društvo će u sklopu treće programske mjere sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davale u najam ili prodavale bivšim zaštićenim najmoprimcima. S obzirom na navedeno, sukladno zadanim kriterijima, pokrenute su i provedene primarne aktivnosti (provjera raspoloživosti stanova, očevidi...). Obnova i uređivanje praznih stanova predviđena je u gradovima Zagreb, Osijek, Rijeka, Split, Dubrovnik, Zadar, Pula, Karlovac, Varaždin.

Društvo je izdvojilo i pripremalo stanove za najam putem javnog natječaja, ali do raspisivanja i objave javnog natječaja za najam praznih stanova nije došlo zbog potreba opće države i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za pripremu raspoloživih praznih stanova u provedbi Statileo programa i programa priuštivog stanovanja.

Prihodi od prodaje stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./2023.)	$\Delta\%$ (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Prihodi od najma i naknade za korištenje	2.852.583	2.956.030	3.010.542	5,5%	101,8%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	209.969	184.500	232.670	10,8%	126,1%
UKUPNO	3.062.552	3.140.530	3.243.212	5,9%	103,3%

Prikaz 21. Prihodi od prodaje poslovnih prostora

Društvo tijekom 2024. bilježi rast prihoda od prodaje s osnove upravljanja stanovima za 5,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni prihodi od prodaje s osnove upravljanja stanovima veći su za 3,3% u odnosu na planirane za 2024.

Prihodi po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	2023.	PLAN 2024.	2024.	$\Delta\%$ (2024./2023.)	$\Delta\%$ (2024./PLAN 2024.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Stanovi s ekonomskom najamninom	144.198	202.192	139.367	-3,4%	68,9%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	518.210	501.844	552.766	6,7%	110,1%
Stanovi s pravom korištenja	978.328	960.994	1.022.742	4,5%	106,4%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	1.107.129	1.153.000	1.176.974	6,3%	102,1%
Stanovi za službene potrebe	104.718	138.000	118.693	13,3%	86,0%
UKUPNO	2.852.583	2.956.030	3.010.542	5,5%	101,8%

Prikaz 22. Prihodi od najamnine/naknade za korištenje

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje u 2024. veći su za 5,5% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Društvo je realiziralo 1,8% više prihoda od najma/naknade za korištenje od planiranih za 2024. godinu..

Potraživanja od kupaca po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	UKUPNO	NEDOSPJELO	DOSPJELO	1-60 DANA	1 >60 DANA
1	2(3+4)	3	4(5+6)	5	6
Potraživanja od najamnine/naknade za korištenje stanova	3.201.912	59.620	3.142.292	170.161	2.972.131
Stanovi s ekonomskom najaminom	28.483	133	28.350	3.289	25.061
Stanovi sa zaštićenom najaminom	320.848	6.853	313.996	21.182	292.814
Stanovi s pravom korištenja	638.998	13.839	625.159	39.270	585.890
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	2.153.779	38.796	2.114.983	102.233	2.012.750
Stanovi za službene potrebe	59.804	0	59.804	4.187	55.616
Potraživanja za troškove režija	327.663	33.107	294.557	17.027	277.529
UKUPNO	3.529.575	92.726	3.436.849	187.188	3.249.661

Prikaz 23. Potraživanja od kupaca na dan 31. prosinca 2024. s osnove najma/naknada za korištenje i režija

Društvo aktivno upravlja potraživanjima te redovito poduzima sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je u cilju poboljšanja naplate uputilo 2.113 opomena s ukupno opomenutim dugom od 3,3 milijuna eura od čega naplaćeno 300 tisuća eura. Posljedično je po zaprimljenim zahtjevima i sukladno Odluci Društva o odobravanju obročne otplate odobreno 89 zahtjeva za obročnom otplatom opomenutog duga u ukupnom iznosu od 148 tisuća eura.

Od korisnika su zaprimljena i 23 zahtjeva za sklapanje ovršnih izvansudskih nagodbi radi obročne otplate opomenutog duga u ukupnom iznosu od 55,6 tisuća eura.

Također je u izvještajnom razdoblju za 121 korisnika inicirano pokretanje sudskih postupaka radi naplate dugovanja i/ili radi iseljenja iz stana u vrijednosti 331 tisuću eura.

4.1.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice

Stupanjem na snagu novog Zakona dana 30. prosinca 2023. godine, Društvu su povjereni poslovi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prodajom i razvrgnućem suvlasničke zajednice, za nekretnine procijenjene vrijednosti do 1.000.000,00 eura. Također, izmjenama i dopunama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 78/2021, 38/2024) od 29. ožujka 2024. godine, Društvu su povjereni poslovi prodaje stanova sukladno uvjetima propisanim predmetnom Odlukom.

Na temelju članka 58. Zakona s ciljem obavljanja poslova sukladno novim zakonskim ovlastima, Društvo je u izvještajnom razdoblju od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine preuzelo 3.534 predmeta koji se odnose na postupke kupoprodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice i rješavanje imovinsko-pravnog statusa te je većina aktivnosti u izvještajnom razdoblju bila usmjerena na detaljan pregled dokumentacije i predmeta te pribavljanje potrebne dokumentacije za pokretanje prodaje. Do 31. prosinca 2024. Društvo je izvršilo detaljan pregled ukupno 2.221 predmeta preuzetog od Ministarstva.

U izvještajnom razdoblju Društvo je zaprimilo 1.375 zahtjeva od čega 1.131 za kupnju nekretnina te 244 zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Također, u 2024. godini nisu realizirane neposredne prodaje nekretnina niti prodaje putem javnog natječaja iako je za listopad 2024. bio u pripremi javni natječaj s 15 nekretnina, međutim isti je obustavljen, s obzirom na to da je MPGI istovremeno Društvo uključio u Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. te program priuštivog stanovanja, te se Društvo prioritarno usmjerilo na provjeru praznih stanova prema zadanim kriterijima za planirane projekte/programe.

U izvještajnom razdoblju doneseno je ukupno 11 odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice i 1 odluka o neposrednoj prodaji, od čega je u 2024. odbijeno od strane nadležnog Općinskog državnog odvjetništva 1 razvrgnuće suvlasničke zajednice i 1 neposredna prodaja, 8 odluka je u postupku realizacije, a realizirana su 2 razvrgnuća suvlasništva na poslovnim prostorima u vrijednosti 1.410 eura.

5. INVESTICIJE I ODRŽAVANJE

Tekuće i investicijsko održavanje 2024.

Društvo kontinuirano obavlja sve potrebne aktivnosti za investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine kojima upravlja s ciljem stavljanja u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti.

U izvještajnom razdoblju Društvo je izvršilo 513 tehničkih pregleda inženjera za poslovne prostore i stanove u cilju definiranja potrebnih radova i površine nekretnine za daljnju aktivaciju, pokrenulo 640 zahtjeva za nabavu radova, usluga i roba, ugovorilo 497 narudžbenica i ugovora za radove, usluge i robe, izdalo 287 radnih naloga za 16 godišnjih ugovora tekućeg održavanja, odradilo 740 intervencija sukladno potrebama korisnika te je na zahtjev zakupnika izdalo 62 suglasnosti i stručnih mišljenja na projektno-tehničku dokumentaciju uređenja poslovnih prostora.

Izvršeno je ukupno 5.156 očevida nekretnina s ciljem utvrđivanja statusa korištenja nekretnine, od toga 2.987 u poslovnim prostorima i 2.169 u stanovima.

Ugovorene radove iz prošlog izvještajnog razdoblja Društvo je nastavilo i u ovom izvještajnom razdoblju; najveća aktivnost je izvođenje radova konstruktivne te cjelovite i energetske obnove Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb i uređenje zgrade u Vrbanićevoj ulici 50, Zagreb za poslovne potrebe Društva.

(u EUR)

KATEGORIJA	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 2023	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 2024	%
1	2	3	4 (2+3)
Poslovni prostori	68.175	86.439	26,8%
Stanovi	5.051.012	310.110	-93,9%
Državne rezidencije i diplomatsko-konzularna predstavništva	3.430.529	1.928.480	-43,8%
Poslovni prostori Društva	67.855	1.334.695	1.867,0%
UKUPNO	8.617.570	3.659.724	-57,5%

Prikaz 24. Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje u 2024. u odnosu na 2023.

Putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke potpore te investicijskog i tekućeg održavanja, u izvještajnom razdoblju utrošen je ukupni iznos od 3.659.724 eura što je 57,5% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

Najznačajnije smanjenje odnosi se na ulaganja u stanove. U prethodnoj godini ulagano je u stanove u dijelu projekta obnove stanova za smještaj stradalnika potresa u iznosu od 4,8 milijuna eura te je u ovoj godini zabilježen pad ulaganja u odnosu na navedeno veće ulaganje prethodne godine.

Ulaganja u projekt obnove Palače Pongratz nastavljena su iz prethodnog razdoblja te je u 2024. godini završen ugovor sa izvođačem radova konstruktivne obnove, pokrenuta javna nabava velike vrijednosti te je ugovoren izvođač za cjelovitu i energetska obnovu koji je krajem godine i započeo sa radovima. Zbog svega navedenog u izvještajnom razdoblju je 43,8% manje ulaganja u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje.

Poslovni prostori

Tijekom izvještajnog razdoblja poslovi tekućeg održavanja najvećim su se dijelom odnosili na uređenje poslovnih prostora u svrhu stavljanja istih u funkciju i pripreme za natječaje za zakup. Rješavana je problematika vezana za status električnih brojila, radove ispitivanja i sanacije elektroinstalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije, vlage, puknuća zidova te sanacije izloga odnosno dovođenje istih u uporabno stanje i pripremu za natječaje.

Pored navedenog, izvršene su aktivnosti ulaganja u investicijsko i tekuće održavanje poslovnih prostora na korištenju Društva, a odnose se na redovne preglede i servise postrojenja grijanja i hlađenja, održavanje dimnjaka, popravke na opremi i instalacijama, stolarskim radovima te hitnim intervencijama.

Putem svih aktivnosti za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja poslovnih prostora Društva u izvještajnom razdoblju utrošen je iznos od 86.439 eura što je 26,8% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

Stanovi

U izvještajnom razdoblju na poslovima tekućeg održavanja višestambenih zgrada na upravljanju Društva, Društvo je provodilo potrebne aktivnosti na redovitim servisima postrojenja grijanja i hlađenja, održavanja dimnjaka, servisa dizala, hitnih intervencija,

ispitivanju i popravku hidrantske mreže, građevinsko-obrtničkim i instalaterskim radovima, rješavanju kvarova i reklamacija korisnika za opremu i instalacije.

U izvještajnom razdoblju za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja stanova utrošen je ukupni iznos od 310.110 eura.

Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

Tekuće i investicijsko održavanje državnih rezidencija zahtijeva posebno postupanje s obzirom na zakonodavni okvir i namjenu korištenja istih. Društvo s posebnom pažnjom provodi ove aktivnosti uz kvalitetnu suradnju nadležnih konzervatorskih odjela, Ministarstva kulture i medija, Ureda za zaštitu prirode i okoliša lokalne uprave, Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja RH i resornog ministarstva.

Najveća aktivnost iz prethodnog razdoblja koja se nastavlja i u 2024. odnosi se na Palaču Pongratz u Zagrebu i izvršenje konstruktivne te cjelovite i energetske obnove palače stradale u potresu.

Putem svih aktivnosti na izradi projektne tehničke podrške te investicijskog i tekućeg održavanja u izvještajnom razdoblju, na rezidencije i diplomatsko-konzularna predstavništva utrošen je ukupni iznos od 1.928.480 eura.

Uređenje poslovnog prostora za potrebe Društva, Vrbanićeva 50

Putem svih aktivnosti za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja poslovnih prostora Društva u izvještajnom razdoblju utrošen je iznos od 1.334.695 eura.

Najznačajnije ulaganje u izvještajnom razdoblju odnosilo se na uređenje poslovne zgrade u Vrbanićevoj ulici 50 u Zagrebu koja je kompletno obnovljena. Ukupno ugovorena vrijednost investicije svih sudionika u gradnji iznosi 1.428.355 eura. U izvještajnom razdoblju zaprimljeno je ukupno faktura svih sudionika u gradnji u iznosu od 1.123.345 eura.

Aktivnosti vezane za financiranje iz EU fondova

Obnova državne rezidencije Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb

Državne nekretnine d.o.o. upravljaju državnom rezidencijom u Visokoj 22, Zagreb koja je u postupku cjelovite obnove kao zaštićeno pojedinačno kulturno dobro. Društvo je s Ministarstvom kulture i medija ugovorilo dodjelu bespovratnih financijskih sredstva za cjelovitu obnovu rezidencije u ukupnom iznosu od 17.940.411 eura, od čega se iznos od 2.423.294 eura financira iz Fonda solidarnosti EU, iznos od 11.202.500 EUR iz Mehanizma za oporavak i otpornost, a iznos od 4.314.616 eura iz Državnog proračuna Republike Hrvatske.

Društvo je uspješno završilo radove konstruktivne obnove s danom 30. svibnja 2024. godine. U listopadu 2024. ugovoreni su radovi cjelovite i energetske obnove u iznosu od 7.945.318 eura bez PDV-a i radovi su u tijeku izvođenja.

Zaključno sa 31.12.2024. Društvo je od početka Operacije sveukupno realiziralo 6.152.742 eura za obnovu Palače Pongratz po Ugovoru s Ministarstvom kulture i medija, a naplatilo 2.423.294 eura iz Fonda solidarnosti EU i 3.421.493 eura iz proračuna RH.

6. POTPORA SUSTAVU I ORGANIZACIJSKI PROCESI

6.1. Pravna zaštita

U svrhu kontrole ostvarivanja prihoda od korištenja nekretnina na upravljanju Društva prati se naplata te se putem Sektora za pravne poslove i ljudske potencijale provode aktivnosti radi zaštite, kako vlasničkih interesa Republike Hrvatske, tako i interesa Društva.

U izvještajnom razdoblju nastavljeno je iniciranje postupaka pred nadležnim državnim odvjetništvima radi naplate tražbina s osnove korištenja nekretnina te iseljenja i predaje u posjed, kao i drugih pravnih radnji i postupaka (vlasničke tužbe, tužbe radi smetanja posjeda, kaznene prijave i dr.).

Od 1. siječnja do 31. prosinca 2024. u ime Republike Hrvatske inicirano je ukupno 239 postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava.

U istom razdoblju je protiv Društva pokrenuto ukupno 57 postupaka te je Društvo od strane nadležnih državnih odvjetništava pozvano aktivno sudjelovati u 230 postupaka pokrenutih protiv Republike Hrvatske. Obje kategorije postupaka u najvećem dijelu odnose se na potraživanja dobavljača po osnovi režijskih troškova i pričuve.

Zastupljeni su i postupci u kojima korisnici nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske potražuju naknadu za ulaganja u iste, sporovi u kojima treće osobe traže priznanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i dr. U istom razdoblju pokrenuta su i 3 postupka u ime Društva.

U nastavku je tablični pregled osnovnih pokazatelja predmetnih postupaka koji se vode u okviru pravne zaštite.

VRSTA POSTUPKA	Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.24. - 31.12.24.) ¹	Ukupan broj aktivnih postupaka na 31.12.24.
1. Postupci u ime RH (poslovni prostori i stanovi)²	239	2.473
Sklopljene nagodbe	48	n/a
1.1. Poslovni prostori	118	835
Isplata	73	603
Isplata i iseljenje	36	186
Iseljenje	4	33
Ostalo	5	13
Sklopljene nagodbe ³	23	n/a
Odluke o otpisu ⁴	3	n/a

¹ Uključuje i postupke koji su pokrenuti i dovršeni u izvještajnom razdoblju.

² Ne uključuje predmete koji su u izvještajnom razdoblju zaprimljeni na obradu a u kojima će prijedlog biti otpremljen u idućem izvještajnom razdoblju (isti su evidentirani u ukupnom broju aktivnih postupaka).

³ Broj ne ulazi u zbroj postupaka iniciranih u izvještajnom razdoblju s obzirom na to da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.

⁴ Podaci se odnose samo na tražbine otpisane po prijedlogu Sektora za pravne poslove i ljudske potencijale za koje su vođeni postupci radi isplate. Broj ne ulazi u zbroj postupaka iniciranih u izvještajnom razdoblju s obzirom na to da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.

VRSTA POSTUPKA	Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.24. - 31.12.24.)¹	Ukupan broj aktivnih postupaka na 31.12.24.
1.2. Stanovi	121	1.638
Isplata	87	1.185
Isplata i iseljenje	31	397
Iseljenje	2	38
Ostalo	1	18
Sklopljene nagodbe ⁵	25	n/a
Odluke o otpisu ⁶	3	n/a
2. Postupci u ime Društva	3	6
3. Postupci protiv Društva	57	58
4. Postupci protiv RH	230	446

Prikaz 25. Pregled postupaka u okviru pravne zaštite Društva

6.2. Promjene u regulatornom okruženju koje su utjecale na poslovanje i normativna aktivnost Društva

U izvještajnom razdoblju Društvo je u okviru normativnih aktivnosti donijelo slijedeće akte:

- Pravilnik o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta od 10.1.2024.
- Odluka o koeficijentima od 10.1.2024.
- Pravilnik o dopuni Pravilnika o radu od 10.1.2024.
- Odluka o imenovanju članova povjerenstva za sponzorstva i donacije od 15.1.2024.
- Odluka o stavljanju van snage Odluke o imenovanju povjerenika za usklađenost od 18.1.2024.
- Plan klasifikacijskih oznaka od 29.2.2024.
- Odluka o povjeravanju i korištenju žigova za pečaćenje od 8.3.2024.
- Odluka o evidenciji, čuvanju i korištenju ključeva nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske od 8.3.2024.
- Pravilnik o unutarnjoj reviziji u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 25.3.2024.
- Odluka o osnivanju i imenovanju Odbora za zaštitu na radu u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 6.5.2024.
- Odluka o prenošenju ovlasti za provođenje mjera zaštite na radu od 6.5.2024.
- Odluka o postupku davanja na uporabu stanova, garaža i parkirnih mjesta za službene potrebe od 20.5.2024.
- Odluka o imenovanju članova Povjerenstva za provođenje postupaka javnog otvaranja ponuda za zakup poslovnih prostora od 26.08.2024.
- Odluka o imenovanju članova Povjerenstva za provođenje postupka javnog otvaranja ponuda za najam stanova od 09.09.2024.
- Odluka o imenovanju članova Povjerenstva za provođenje postupka javnog otvaranja ponuda za prodaju nekretnina od 09.09.2024.

⁵ kao pod 3.

⁶ kao pod 4.

- Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave od 15.10.2024.
- Odluka o koeficijentima od 30.10.2024.
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o radu od 30.10.2024.
- Pravilnik o radu funkcije praćenja usklađenosti u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 18.12.2024.

Društvo vodi i po potrebi dopunjuje Registar akata.

Zakoni i podzakonski propisi koji su doneseni u izvještajnom razdoblju, a utječu na poslovanje Društva su:

- Zakon o načinu izvršenja presude Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/19) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. (Narodne novine, broj: 36/24).
- Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 38/2024).
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj: 123/24).
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj: 145/24).
- Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne novine, broj: 152/24)
- Uredba o davanju na uporabu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske tijelima državne uprave, drugim subjektima i jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, broj: 128/24).
- Odluka o sklapanju ugovora o zakupu s diplomatsko-konzularnim, kulturnim i drugim predstavništvima stranih država u RH od 31. listopada 2024.
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 38/24).
- Odluku o visini, načinu i rokovima uplate sredstava trgovačkih društava u državnom vlasništvu u Državni proračun Republike Hrvatske za 2024. godinu (Narodne novine, broj 127/24).
- Odluka o organiziranom privremenom smještaju stradalnika potresa na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije 22. ožujka 2020. te 28. i 29. prosinca 2020. (Narodne novine, broj 33/24).

6.3. Compliance funkcija

Funkcija praćenja usklađenosti poslovanja podrazumijeva sve poslove koji se odnose na usklađivanje funkcioniranja i poslovanja Društva s pravnom regulativom i internim aktima, procjene rizika u funkcioniranju i poslovanju, brigu o provođenju dobre poslovne prakse te sprječavanje sukoba interesa i koruptivnih radnji. Funkcija praćenja usklađenosti neovisna je o drugim ustrojstvenim jedinicama u planiranju rada, obavljanju poslova i izvještavanju, daje neovisno i objektivno stručno mišljenje i savjete za unapređenje poslovanja.

U lipnju 2024. godine Ministarstvo financija donijelo je Smjernice za funkciju praćenja usklađenosti poslovanja u pravnim osobama u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske, kojima je svrha pridonijeti kvalitetnijem izvršavanju poslova funkcije praćenja usklađenosti. Preporuke iz Smjernica interpolirane su u interni akt Društva Pravilnik o radu funkcije praćenja usklađenosti u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 18. prosinca 2024. godine.

U izvještajnom razdoblju aktivno su praćene zakonske izmjene, novi zakoni i propisi, kao i zaključci doneseni na sjednicama Vlade i ostalim relevantnim tijelima radi usklađivanja poslovanja Društva s izmjenama. Pratili su se stručne publikacije i distribuirali relevantni članci nadležnim sektorima. Obavljale su se redovne aktivnosti vezane uz usklađivanje propisa i internih pravila sa zakonima i ostalim višim aktima. Redovito se ažurirao popis akata koje je Društvo donijelo u tekućoj godini po izvještajnim razdobljima (pregled u okviru točke 6.2. Promjene u regulatornom okruženju koje su utjecale na poslovanje i normativna aktivnost Društva). Funkcija praćenja usklađenosti sudjelovala je u kreiranju postupka sprječavanja potencijalnih sukoba interesa za članove Povjerenstva za provođenje postupaka javnih otvaranja ponuda za zakup/najam/prodaju. Također bila je određena za provedbu preporuke razmatranja zakonske primjene Zakona o zaštiti potrošača te na nivou Društva za provođenje usklađenja s odredbama o postupanju s prigovorima.

Tijekom izvještajnog razdoblja započete su aktivnosti oko prilagodbe Društva zahtjevima kibernetičke sigurnosti sukladno odredbama Zakona o kibernetičkoj sigurnosti iz veljače 2024. godine i Zakona o mjerama ograničavanja iz studenog 2023. godine.

Putem funkcije praćenja usklađenosti osiguravala se i jačala pravna sigurnost, transparentnost i odgovornost u poslovanju u vidu redovitog izvještavanja svih relevantnih funkcija u Društvu o aktualnostima u području poslovanja, mogućih kršenja propisa, potencijalnih rizika i davanja preporuka za postupanje. Poticano je etično poslovanje, kako Društva, tako i zaposlenika. Promicana je kultura integriteta i transparentnog poslovanja te su poduzimane aktivnosti vezane uz društveno odgovorno poslovanje (zastupanje načela ravnopravnosti spolova, zaštita dostojanstva zaposlenika, širenje ekološke svijesti i brige o okolišu).

6.4. Unutarnja revizija

Ured za unutarnju reviziju neovisan je o drugim ustrojstvenim jedinicama u planiranju rada, obavljanju poslova unutarnje revizije i izvještavanju, ustrojstveno je izravno odgovoran Upravi, a funkcionalno izravno odgovoran Upravi i Revizijskom odboru. Unutarnja revizija Društva svoja izvješća o obavljenim poslovima unutarnje revizije dostavlja Upravi Društva i Revizijskom odboru te na zahtjev Nadzornom odboru.

Godišnjim planom unutarnje revizije za 2024. godinu planirane su 3 pojedinačne unutarnje revizije radi realizacije ciljeva definiranih u Strateškim planom unutarnje revizije za razdoblje 2024. – 2026. godine. Revizija projekta obnove Palače Pongratz nije provedena iz Godišnjeg plana za 2023. godinu te je uključena u realizaciju Godišnjeg plana za 2024. Od planiranih revizija, 2 revizije su provedene u cijelosti, a Revizija operativnog upravljanja stanovima prenijeta je u realizaciju Godišnjeg plana za 2025. godinu.

U provedenoj Reviziji projekta obnove Palače Pongratz izraženo je zadovoljavajuće mišljenje uz stanovite nedostatke, a za otklanjanje uočenih slabosti predložene su tri preporuke koje dopijevaju za provedbu u narednom izvještajnom razdoblju. U Reviziji investicijskih i tehničkih poslova izraženo je zadovoljavajuće mišljenje uz stanovite nedostatke i predložene su dvije preporuke za unaprjeđenje procesa koje također dopijevaju za provedbu u narednom izvještajnom razdoblju.

S obzirom na to da je Društvo operativno počelo s provedbom unutarnje revizije u 2023. tijekom 2024. godine, a sukladno utvrđenim rokovima za provedbu, provedene su sve četiri preporuke koje su predložene pojedinačnim izvješćima u prethodnom razdoblju.

Tijekom izvještajnog razdoblja provedene su i ostale aktivnosti unutarnje revizije, a od značajnijih su savjetodavno sudjelovanje u unaprjeđenju redovnih poslovnih aktivnosti i ostalim projektnim sastancima u Društvu, aktivnosti planiranja: ažuriranje Strateškog i izrada Godišnjeg plana za naredno plansko razdoblje, izrada Godišnjeg izvješća o aktivnostima unutarnje revizije za 2023., kao prvu cjelovitu operativnu godinu rada unutarnje revizije u Društvu te izrada mišljenja uz Izjavu o fiskalnoj odgovornosti za 2023. godinu.

6.5. Upravljanje ljudskim potencijalima

Temeljem Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, Društvo je organizirano u 9 organizacijskih jedinica od čega 5 Ureda i 4 Sektora.

U razdoblju od 1. siječnja 2024. do 31. prosinca 2024., Društvo je objavilo 9 natječaja za zapošljavanje za ukupno 55 radnih mjesta, a za sveukupno 61 izvršitelja. U istom razdoblju u Društvu je započelo s radom 36 radnika uz napomenu da je 1 radnik odabran po natječaju od 14. studenoga 2023. godine. U referentnom razdoblju prestao je radni odnos u Društvu za 13 radnika.

Na dan 31. prosinca 2024. godine u Društvu je bilo zaposleno 155 radnika (106 žene i 49 muškaraca). Svi radnici u Društvu zaposleni su na neodređeno vrijeme. Od navedenog broja radnika na lokacijama Poslodavca u Zagrebu radi 131 radnik, na lokaciji Brijuni 13 radnika, na

lokaciji Split 4 radnika, na lokaciji Osijek 3 radnika, na lokaciji Rijeka 3 radnika i na lokaciji Hvar 1 radnik. Stručna sprema radnika je sljedeća: NSS-2, SSS-43, VŠS-19, VSS-89 i 2 radnika imaju završen poslijediplomski studij.

Radnicima Društva omogućeno je stalno učenje, stručno usavršavanje i razvoj profesionalnih vještina. U izvještajnom razdoblju 25 radnika je prisustvovalo na stručnom usavršavanju, dok stručnih osposobljavanja nije bilo. Društvo je platilo školovanje za 2 radnika, te je plaćena jedna pretplata na stručnu literaturu.

6.6. Javna nabava

Društvo primjenjuje odredbe Zakona o javnoj nabavi, sve važeće podzakonske akte u vezi s javnom nabavom te pravnu stečevinu Europske unije.

Društvo je u 2024. donijelo novi Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju jednostavne nabave roba, radova i usluga.

Plan nabave za 2024. donesen je 18. siječnja 2024. i u standardiziranom je obliku objavljen u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH (EOJN RH). U izvještajnom razdoblju Plan je sukladno potrebama Društva mijenjan i dopunjavani, što je objavljeno u EOJN.

Na dan 31. prosinca 2024. izvršenje Plana nabave za 2024., uzimajući u obzir izmjene i dopune, je sljedeće:

(u EUR)

PREDMET	PLAN 2024.	POKRENUTO 2024.	Δ%
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 (3/2)</i>
RADOVI	11.457.000,00	11.333.967,73	98,9 %
USLUGE	1.830.200,00	1.613.515,37	88,2%
ROBA	1.262.800,00	1.193.166,22	94,5%
UKUPNO:	14.550.000,00	14.140.649,32	97,2%

Prikaz 26. Realizacija Plana nabave na dan 31. prosinca 2024.

6.7. Opći poslovi

U izvještajnom razdoblju Društvo je registriralo približno 25.000 ulaznih i približno 20.000 izlaznih akata, što je ukupno 45.000 akata, otpremilo je približno 120.000 pošiljaka i zaprimilo i evidentiralo oko 72.000 ulaznih računa. Za radove/usluge/isporku robe izvršene na temelju provedenih postupaka nabave, sukladno zakonskoj obvezi, isključivo se dostavljaju e-računi, dok se za ostale usluge pretežno dostavljaju papirnati računi, što je znatno utjecalo na utrošak vremena za obradu ulaznih računa. Tijekom izvještajnog razdoblja korišten je implementirani sustav za prepoznavanje dokumenata IRIS Powerscan koji priprema automatski prihvati skeniranih dolaznih računa za Konto (modul Urudžbeni zapisnik i digitalna arhiva) po potrebi je doradivani i korišten za nove dobavljače u cilju učinkovitije i brže obrade ulaznih računa što je od velike pomoći s obzirom na znatno povećanje količine ulaznih računa na papiru (pričuva,

komunalna i vodna naknada) koje je proporcionalno s povećanjem broja nekretnina na upravljanju Društva.

Odjel za opće poslove je tijekom 2024. slao obavijesti dobavljačima za vodu, komunalnu i vodnu naknadu te odvoz otpada s ciljem prebacivanja troškova režija s Društva na zakupnike i obrnuto, ovisno o zaprimljenim zahtjevima. Odjel je tijekom izvještajnog razdoblja izvršio slanje obavijesti prema dobavljačima po svim osnovama za prebacivanje režijskih troškova za 186 nekretnina u vlasništvu RH danih na upravljanje Društva.

Kontinuirano se provodi praćenje uredne realizacije svih ugovora kojima se osigurava kontinuitet poslova iz djelokruga Odjela za opće poslove.

Sukladno propisima i uz usuglašavanje s Hrvatskim državnim arhivom provode se Pravila za upravljanje dokumentarnim gradivom trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. i Popis dokumentarnog gradiva s rokovima čuvanja kao sastavnim dijelom spomenutih Pravila kojima se uređuju 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.

U budućem razdoblju Društvo će usmjeravati poslovanje u postupanju s poslovnom dokumentacijom u smjeru što većeg korištenja digitalne arhive, čime se postiže jedinstvenost i potpunost zapisa uz neophodan revizijski trag i sigurnost u poslovanju.

6.8. Financije i računovodstvo

Tijekom 2024. 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 poreze i doprinose, pravodobno plaćanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza.

Tijekom izvještajnog razdoblja, izdano je 114.150 izlaznih računa u vrijednosti približno 21 milijun EUR-a, i evidentirano je ukupno 72.847 ulaznih računa.

Kroz ranije uveden Sustav opominjanja uspješno je implementirana donesena Procedura za slanje opomena te je u izvještajnom razdoblju izdano ukupno 3.656 opomena korisnicima poslovnih prostora i stanova.

Po nastavnom usklađenju s evidencijama postupaka Sektora pravnih poslova, a temeljem dostavljene dokumentacije i dokumentacije preuzete s FINA portala e-blokade knjiženo je 469 ovrha/presuda/očevidnika te 50 izvansudskih nagodbi. Kako bi se naplata potraživanja učinila još efikasnijom, pripremljeno je i proknjiženo ukupno 106 obročnih otplata.

Sukladno novom Pravilniku o sadržaju i načinu vođenja evidencije o radnicima uspješno je implementirana nova evidencija radnog vremena koja je ručne kontrole pri unosu evidencije

radnog vremena u obračun plaća zamijenila strojnim, što je ubrzalo proces obračuna plaća zaposlenika.

Tijekom izvještajnog razdoblja uspješno je uvedena automatska dodatna kontrola povezivanja uplata poslovnih partnera po IBAN-u. Također je omogućeno povezivanje dijela aplikacije Instrumenti osiguranja plaćanja s Glavnom knjigom čime su stvoreni preduvjeti automatskog učitavanja temeljnica knjiženja po zaprimljenim i danim instrumentima osiguranja plaćanja.

Vodeći se pažnjom dobrog gospodarstvenika, u 2024. godini provodile su se aktivnosti vezane uz davanja potpore nadležnim sektorima radi što efikasnijeg upravljanja potraživanjima u smislu izrade analize potraživanja s usporedivim podacima iz evidencije pravnih postupaka i analiza pokrivenosti potraživanja sredstvima osiguranja plaćanja. Navedenim aktivnostima u podršci Sektoru koji upravlja nekretninama omogućena je pravodobna klasifikacija potraživanja u cilju izdvajanja spornih potraživanja, potraživanja za otpis kao i potraživanja za koja je potrebno provoditi nastavno utuženje odnosno onih za koja je nužno aktivirati sredstva osiguranja plaćanja u svrhu zaštite imovine Društva i istinitog i fer financijskog izvještavanja.

6.9. Praćenje troškova

Odjel za praćenje troškova je osnovan prema sistematizaciji iz siječnja 2024. godine u sklopu Sektora ekonomsko financijskih poslova, te je kadrovski sastavljen od dijela djelatnika bivših Sektor za poslovne prostore i Sektora za stanove. Odjel preliminarno razmatra osnovanost obveza u vidu zaduženja tj. pristiglih računa za sedam vrsta troškova (struja, plin, toplinarstvo, čistoća, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda), te je tijekom 2024. godine suštinski ovjerio približno 73.000 računa.

Odjel za praćenje troškova daje naloge ugovornim dobavljačima za izvršenje prijenosa obračunskih mjernih mjesta plina i struja, sukladno promjenama u nadležnosti upravljanja nekretninama u vlasništvu RH za svaku pojedinu nekretninu u vlasništvu RH, a koja je dana na upravljanje Društva, te je tijekom 2024. godine izvršen prijenos približno 500 brojila struje sa korisnika na Društvo i obrnuto sukladno nalogima i/ili ugovorima nadležnog Sektora za upravljanje nekretninama.

Posebnu pažnju i vrijeme Odjel za praćenje troškova posvećuje rješavanju reklamacija korisnika /zakupnika.

6.10. Kontroling

Aktivnosti Ureda za kontroling i bazu podataka tijekom 2024. godine bile su usmjerene na analizu podataka, izradu izvješća i pripremu podataka u nadležnosti organizacijske jedinice, sudjelovanje u planiranju na način da se pojedinačni organizacijski ciljevi i planovi integriraju u odgovarajuću cjelinu, kao i njihovo kontinuirano praćenje i utvrđivanje odstupanja.

Redovno su na mjesečnoj bazi kreirana definirana izvješća po svim kategorijama nekretnina kao i standardna izvješća s relevantnim pokazateljima upravljanja nekretninama kao podloga za poslovno odlučivanje.

Provođenje svih navedenih redovnih aktivnosti nastaviti će se i u budućem razdoblju s ciljem oblikovanja i integriranja vizije, misije i ciljeva poduzeća.

6.11. Informatički sustav

U izvještajnom razdoblju nastavljena je kontrola, praćenje i svakodnevno održavanje sustava (servera, računala, interne i internetske mrežne opreme, multifunkcijskih uređaja i aplikacija), te je osiguran neprekinut i ispravan rad IT sustava uz pružanje svakodnevne podrške korisnicima, zaposlenicima Društva.

Nastavljeno je dnevno praćenje zlonamjerne e-pošte, te sumnjivih mrežnih aktivnosti na osobnim računalima i serverima. Redovito su ažurirana korisnička prava i nadležnosti za rad u Kontu, te prava u aplikacijama Codeks (evidencija radnog vremena - ERV) i sustavu Microsoft 365. Svi operativni sustavi na osobnim računalima i serverima na lokalnoj mreži redovito su ažurirani.

U izvještajnom razdoblju nabavljen je i implementiran Konto ERV, novi program za evidenciju radnog vremena, pomoću kojega su ručne kontrole pri prijenosu evidencije radnog vremena u obračun plaća zamijenjene strojnim, te je pružena podrška ostalim organizacijskim jedinicama Društva na unaprijeđenju korištenja poslovnih aplikacija. Kroz sustav IRIS Powerscan za automatski prihvata dolaznih skeniranih računa izrađeni su predlošci za skeniranje radi prepoznavanja teksta dolaznih računa. Nabavljeni su i instalirani dodatni skeneri i printeri za potrebe Pisarnice. Za potrebe očevidaca nabavljeni su fotoaparati radi jednostavnijeg korištenja i boljih rezolucija slikanih fotografija prilikom očevida.

Unaprijeđen je kapacitet radne memorije na dva serverska sustava koji upravljaju raznim aplikacijama poput Konto sustava, serverskog sustava za ispis, alata za prepoznavanje teksta prilikom skeniranja računa, domenskog poslužitelja, sustava za ažuriranje Windows OS-a te poslužitelja za antivirusnu zaštitu, uključujući njihove replikacije. Radi povećanja broja zaposlenih povećan je broj unajmljenih licenci za backup podataka u oblaku (Microsoft 365 mail, Sharepoint i OneDrive) putem software-a Veeam, te je također nadograđen Veeam virtualni poslužitelj sa HDD diskovima radi proširenja prostora za backup podataka.

Nastavlja se integracija Procedure informatičke sigurnosti Društva u skladu sa Zakonom o kibernetičkoj sigurnosti kao jedan od najvažnijih projekata Odjela IT i suradnja s ostalim organizacijskim jedinicama Društva na unaprijeđenju korištenja poslovnih aplikacija.

6.12. Odnosi s javnošću, zaštita osobnih podataka i pravo na pristup informacijama

Odnosi s javnošću podrazumijevaju dvosmjernu komunikaciju između organizacije i njezinih javnosti, a ciljana javnost ovog trgovačkog društva u širem smislu je unutarnja i vanjska. Vanjska su primarno klijenti i potencijalni klijenti, zatim opća zainteresirana javnost te mediji koji su važni za prenošenje poruka drugim javnostima. Unutarnja javnost podrazumijeva zaposlenike i menadžment, ali i poslovno vezane institucije od raznih tijela javne vlasti do vlasnika i osnivača društva.

Tijekom 2024. Ured za korporativne komunikacije Društva radio je na jačanju razumijevanja uloge Državnih nekretnina d.o.o. u postupcima upravljanja pojedinim pojavnim oblikom državne imovine, odnosno upravljanja stanovima i poslovnim prostorima.

Tijekom 2024. godine javnosti su transparentno komunicirane informacije oko rada Društva, sustavno su objavljivane informacije o natječajima, financijskim rezultatima i ulozi Društva u projektu Statileo u kojem Društvo sudjeluje na način da uređuje prazne stanove za najmoprimce koji će u sklopu programa odabrati mjeru useljenja u državni stan. Uz redovite objave o natječajima za zakup poslovnih prostora i garaža, informacije o rezultatima natječaja objavljene zajedno sa zapisnicima s konkretnima informacijama s javnog otvaranja ponuda za zakup poslovnih prostora i garaža ukazuju na proaktivnost i dostupnost informacija o završetku postupka javnih natječaja. Objave na web stranici društva sadržavale su informacije o radu Društva kako o natječajnim postupcima tako i o financijsko poslovnim postignućima, o upravljanju stanovima te namjeni praznih za projekt Statileo. Transparentnost u objavama o natječajima za zakup poslovnih prostora s konkretnima podacima i zaprimljenim ponudama pridonosi informativnosti i dostupnosti informacija, a društvo je dosljedno pružalo informacije o natječajima.

Kanali komunikacije osim web stranice bili su i drugi mediji u smislu prenošenja informacija tijela javne vlasti širokom spektru ciljane publike na način da su informacije o radu trgovačkog društva i o natječajima zakupa bile prisutne na internetskim portalima, radio stanicama te televizijskim kućama.

Provođene su edukacije zaposlenika o Općoj uredbi o zaštiti podataka, Zakonu o pravu na pristup informacijama kao i novinarskoj i medijskoj komunikaciji. Napravljena je revizija evidencije obrade podataka po GDPR-u i revidirana politika privatnosti na internetskoj stranici koja je i ažurirana sukladno novim zakonskim obvezama Društva, te je ured pripremio nove web sekcije za produkciju kod pokretanja aktivnosti prodaje.

6.13. Društveno odgovorno poslovanje

Učinci društveno odgovornog poslovanja odnose se na zaposlenike u smislu povećanja standarda njihove edukacije, razvoja, brige o zdravlju, na odnose s korisnicima, dobavljačima kroz stjecanje povjerenja, poštivanje želja i potreba istih, ali i na širu društvenu zajednicu što Društvo čini prepoznatljivim na tržištu.

Tijekom izvještajnog razdoblja Društvo je primjenjivalo u poslovanju načela poslovnog profesionalnog ponašanja te dobrih običaja navedenih u Kodeksu korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, s ciljem povećanja vjerodostojnosti, profesionalizma i konkurentnosti Društva kao i preporuke i smjernice OECD-a.

Sustav društveno odgovornog poslovanja prožima sve poslovne aktivnosti i dio je korporativnog imagea. Etičko poslovanje, odgovornost prema zaposlenicima, doprinos društvu i društvenim pitanjima kao što su ekologija, zdravlje, sigurnost, obrazovanje kao glavni elementi društveno odgovornog poslovanja prožeti su kroz poslovne aktivnosti Društva.

Provodile su se odredbe Etičkog kodeksa Društva u odnosu na promicanje etičkog ponašanja u međusobnim odnosima zaposlenika, zaprimanja prijava/pritužbi na neetičko ponašanje i postupanje, davanje mišljenja vezanih uz primjenu Kodeksa te promicanje i predlaganje mjera za jačanje etičkih standarda u Društvu.

Provodila se zaštita dostojanstva radnika, sukladno odredbama Zakona o radu (Narodne novine br. 93/14, 12/17, 98/19, 151/22 i 64/23) i Zakona o suzbijanju diskriminacije (Narodne novine br. 85/08 i 112/12). Donesen je Plan djelovanja za promicanje i uspostavljanje ravnopravnosti spolova za razdoblje 2024.-2028. godine.

Poticano je ekološki odgovorno ponašanje te se zaposlenici kontinuirano informiraju o potrebi uštede i učinkovitog raspolaganja energijom.

6.14. Međunarodna suradnja

Društvo je član PuRE-net organizacije koja okuplja srodne organizacijske oblike iz čitave Europe u upravljanju nekretninama u državnom vlasništvu. Društvo stječe uvid i informacije o trendovima u upravljanju nekretninama internom komunikacijom s članicama, neposrednim pojedinačnim kontaktom i sudjelovanjem na Godišnjoj konferenciji i radnim skupinama.

U rujnu 2024. godine održana je godišnja konferencija PuRE-neta u Dublinu, na kojoj je uz delegate iz 16 zemalja članica sudjelovalo i trgovačko društvo Državne nekretnine. Tema je bila održivost po dizajnu.

Osim na godišnjoj konferenciji, Društvo je u svibnju sudjelovalo i na radnim skupinama u Berlinu, na temu utjecaja nacionalne politike na javne nekretnine i dodavanje društvene vrijednosti nekretninama te u studenom u Rimu, na temu strategije organizacija te akcijskih planova i alata za provedbu strategije. Društvo je u Rimu održalo prezentaciju na temu strategije Društva.

6.15. Zaštita na radu

U izvještajnom razdoblju provodile su se brojne aktivnosti u provođenju i primjeni osnovnih i posebnih pravila zaštite na radu u Društvu.

Djelatnici Društva koji su sukladno Procjeni rizika raspoređeni na radna mjesta koja obuhvaćaju poslove s posebnim uvjetima rada, upućeni su na prethodne (prije zaposlenja) i periodične preglede u ugovorene specijalističke ordinacije medicine rada. Djelatnici na radnim mjestima na kojim se više od pola radnog vremena radi za računalom upućeni su na prethodne i periodične preventivne preglede vida. Na zdravstvene preglede sukladno Pravilniku o poslovima s posebnim uvjetima rada (NN 05/84) upućeno je ukupno 25 djelatnika Društva, od čega je 6 bilo prethodnih i 19 periodičnih pregleda. Na preventivne preglede vida sukladno Pravilniku o zaštiti na radu radnika izloženih statodinamičkim, psihofiziološkim i drugim naporima na radu (NN 73/21) upućeno je ukupno 24 djelatnika Društva, od kojih su svi bili prethodni pregledi.

U izvještajnom razdoblju provodila su se i osposobljavanja za rad na siguran način sukladno odredbama čl. 27., 28., 29., 30. Zakona o zaštiti na radu (NN 71/14, 118/14, 94/18, 96/18). Za rad na siguran način osposobljeno je 34 djelatnika Društva.

Provodila su se i osposobljavanja radnika za početno gašenje požara, sukladno odredbama čl. 15. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10, 114/22) i čl. 8. Pravilnika o programu i načinu osposobljavanja pučanstva za provedbu preventivnih mjera zaštite od požara, gašenje požara i spašavanje ljudi i imovine ugroženih požarom (NN 61/94). Za početno gašenje požara osposobljen je 31 djelatnik Društva.

Tijekom 2024. godine, provedene su dvije vježbe evakuacije i spašavanja u periodičnim rokovima definiranim čl. 55. st. 5. Zakona o zaštiti na radu (NN 71/14, 118/14, 94/18, 96/18), na lokacijama Društva – Planinska ul. 1 i Šeferova 10, Zagreb.

U suradnji s vanjskim suradnikom – ovlaštenom pravnom osobom za tehnička ispitivanja i analizu provedena su potrebna periodična tehnička i ostala ispitivanja sukladno zakonodavnim zahtjevima iz područja zaštite na radu i zaštite od požara, na lokacijama Društva – Brijuni, Hvar i Zagreb.

Sukladno Procjeni rizika i Pravilniku o osobnim zaštitnim sredstvima nabavljena su potrebna osobna zaštitna sredstva za djelatnike koji rade na mjestima s posebnim uvjetima rada, a za koje je predviđena upotreba istih te radna odjeća prema Pravilniku o službenoj odjeći, obući i opremi za radna mjesta u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.

6.16. Rad tijela Društva

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

Tijekom 2024. godine Skupština Društva održala je tri sjednice. Na sjednici održanoj 24. lipnja 2024. usvojena su Godišnja financijska izvješća za 2023. i Izvješće neovisnog revizora, prihvaćeno je Izvješće Uprave o poslovanju Društva za prošlu godinu, prihvaćeno je Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru nad poslovanjem Društva za 2023., donesena je Odluka o raspodjeli dobiti Društva za 2023. godinu te su dane razrješnice Upravi i Nadzornom odboru.

Na sjednici održanoj 24. rujna 2024. izabran je neovisni revizor Društva za 2024. godinu, a na sjednici održanoj 24. studenog 2024. Skupština je izabrala članove Nadzornog odbora kojima mandat traje do provedbe postupka izbora članova Nadzornog odbora odnosno najduže 6 (šest) mjeseci. Na istoj sjednici imenovani su i članovi Revizijskog odbora kojima mandat traje do opoziva odnosno najkasnije do isteka mandata članovima Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor je tijekom 2024. godine održao pet sjednica na kojima je djelovao iz područja svoje nadležnosti te se od najznačajnijih aktivnosti navode prihvaćanje izvješća o radu Revizijskog odbora, funkcije usklađenosti i Etičkog povjerenika za 2023., prihvaćanje Godišnjih financijskih izvještaja za 2023., izvješća Uprave o poslovanju i izvješća neovisnog revizora za 2023. kao i izbor neovisnog revizora za 2024. Nadzorni odbor je usvojio Godišnji plan poslovanja Društva za 2025., Pravilnik o radu funkcije praćenja usklađenosti za 2025. i Godišnji plan rada funkcije praćenja usklađenosti za 2025. Tijekom izvještajnog razdoblja istekao je mandat članovima Nadzornog odbora te je nakon izbora novih članova na Skupštini Društva odbor održao konstituirajuću sjednicu na kojoj je izabran predsjednik i zamjenik predsjednika Nadzornog odbora.

Revizijski odbor je održao četiri sjednice na kojima je djelovao iz područja svoje nadležnosti te se od najznačajnijih aktivnosti navode prihvaćanje Izvješća neovisnog revizora za 2023. godinu, izbor neovisnog revizora za 2024. te konstituiranje odbora u novom sastavu i izbor predsjednika i zamjenika predsjednika Revizijskog odbora.

U izvještajnom razdoblju održavale su se sjednice Kolegija Društva na kojima sudjeluju rukovoditelji ustrojstvenih jedinica i Uprava te na kojima se na međusektorskoj razini razmatraju sva tekuća pitanja vezana uz poslovanje Društva.

7. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

7.1. Upravljanje rizicima

Nastavno na ustrojen proces upravljanja rizicima iz 2023. godine u Društvu, interno propisan Strategijom upravljanja rizicima i ustrojenom Registru rizika Društva, tijekom izvještajnog razdoblja provedeno je ažuriranje strateških i operativnih rizika, koji se prate na razini institucije u cjelini.

U Registru su rizici kategorizirani na 51 (pedeset jedan) strateški i operativni rizik, od kojih je 7 (sedam) strateških i 44 (četrdesetčetiri) operativna. Operativni rizici podijeljeni su prema organizacijskim jedinicama u kojima je svaka organizacijska jedinica odredila najznačajnije rizike prema učinku i vjerojatnosti nastanka te su predložene mjere za postupanje po rizicima.

Kod strateških rizika izloženost riziku u pravilu je procijenjena srednjom izuzev zakonodavnog rizika gdje je izloženost riziku visoka uslijed čestih promjena ili zastarjelog zakonodavnog okvira koji ne prati promjene poslovnih i tržišnih okolnosti i dinamiku poslovanja. Kod ostalih strateških rizika (viša sila - prirodne nepogode i katastrofe, neusklađenost poslovanja sa zakonskim i drugim propisima i obvezama, tehnološki rizik - aplikativno rješenje Registra nekretnina, politički rizik, konkurentnost, socijalni rizik) izloženost riziku procijenjena je kao srednja.

U pravilu je izloženost operativnim rizicima procijenjena niskom jer rizici ne zahtijevaju previše pozornosti već ih treba povremeno pratiti. Operativni rizici kod kojih je izloženost procijenjena srednjom (rizik privremene spriječenosti ili odsutnosti u obavljanju dužnosti člana uprave ili ključne osobe u pojedinim ključnim procesima, rizik prijenosa nekretnina na upravljanje Društvu, rizik praćenja ugovornog odnosa i korištenja prostora u zakupu i sl.) zahtijevaju određenu razinu pozornosti, mjere za ublažavanje i redovito praćenje.

Mjere kojima se nastoji smanjiti vjerojatnost nastupanja potencijalnog događaja i njegov negativan učinak u velikoj mjeri odnose se na proaktivan pristup, inicijative i aktivno sudjelovanje u planiranju, praćenju i postupanju po rizicima kao i realizaciji aktivnosti kao npr. kreiranja zakonodavnog okvira, planskih dokumenata, troškova, dokumentiranje zaključaka s važnih sastanaka, edukaciju, komunikaciju zaposlenika interno i eksterno, uspostavu učinkovitog sustava unutarnjih kontrola i sl. Rezultati provedene procjene u Društvu, ukazuju da je ukupna izloženost samog Društva niska.

7.1. Izloženost i upravljanje financijskim rizicima

Vjerojatnost nastanka odljeva ekonomskih koristi iz Društva zbog nastupa nepovoljnog poslovnog događaja, proizlaze iz različitih aktivnosti i odnosa pa posljedično i transakcija kojima je Društvo izloženo, odnosno koje provodi u svom poslovanju.

Cjenovni rizik odnosi se na rizik promjene cijena sirovina i materijala, odnosno usluga. Povećanje inflacije izlaže Društvo povećanju troškova poslovanja, odnosno smanjenju profitabilnosti. Društvo u ugovorima o zakupu primjenjuje indeksnu klauzulu koja omogućuje usklađivanje mjesečnih zakupnina/naknada jednom godišnje sa stopom inflacije ukoliko stopa inflacije bude veća od 3%, a koju objavljuje Državni zavod za statistiku (DZS) u siječnju svake godine za prethodnu kalendarsku godinu. Kao posljedica globalne krize sve više je izražena ova vrsta rizika i u trenutnim okolnostima neizvjesnosti nije moguće predvidjeti sve potencijalne utjecaje svih relevantnih makroekonomskih i političkih čimbenika.

Društvo redovito prati i upravlja rizikom likvidnosti te raspolaže s dostatnim likvidnim sredstvima. Kontinuirano analizira kretanja novčanih primitaka po osnovi naplate potraživanja od kupaca te isto uspoređuje s istim razdobljem prošle godine i planiranim primitcima za tekuće razdoblje. Dospjele obveze Društvo pravovremeno podmiruje iz tekuće likvidnosti. Zadovoljavajući stupanj likvidnosti Društvu osigurava neometano poslovanje.

Kreditni rizik odnosi se na rizik neispunjenja obveza druge strane čime bi Društvo pretrpjelo financijske gubitke. Kreditni rizik uglavnom je određen potraživanjima od kupaca, a ista se iskazuju kao neto vrijednost dobivena umanjivanjem potraživanja od kupaca za vrijednosno usklađenje istih. Društvo smanjuje kreditni rizik kontinuiranim praćenjem naplate potraživanja i poduzimanjem svih aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja, a ujedno i pribavljanjem instrumenata osiguranja dužnika (zadužnica). Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika jer posluje s velikim brojem partnera/kupaca.

Društvo nije izloženo kamatnom riziku budući da nije ni kratkoročno ni dugoročno kreditno zaduženo.

Društvo posluje i upravlja nekretninama na području RH te nije izloženo valutnom riziku.

8. ZAKLJUČNI OSVRT

Iza Društva je jedna od najizazovnijih godina od osnutka koja je započela stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojim je Društvu proširena ovlast upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u obliku prodaje i razvrgnuća suvlasničke zajednice te temeljem kojeg je Društvo u 2024. primilo na upravljanje više od 4 tisuće nekretnina i povećalo portfelj nekretnina kojima upravlja na kraju 2024. za 48,3%.

Tijekom 2024. Društvo je putem svojeg najvrjednijeg kapitala u vidu zaposlenika uložilo značajne napore kako bi se organizacijski i tehnički što bolje pripremilo za novu ulogu te je u siječnju 2024. stupila na snagu nova organizacija i sistematizacija radnih mjesta kao sredstvo za prilagodbu novim zadacima u cilju što bolje implementacije novog Zakona i daljnjeg učinkovitog upravljanja povjerenim nekretninama usprkos svim poslovnim izazovima.

Sve navedeno rezultiralo je ostvarenim uspješnim rezultatima poslovanja u 2024. s ostvarenim rekordnim prihodom od prodaje upravljanja nekretninama u iznosu od 20,9 milijuna eura što je rast od 24,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te ostvarenom rekordnom neto dobiti u iznosu od 8 milijuna eura.

Društvo je u 2024. nastavilo i sa značajnim ulaganjima u nekretnine na upravljanju Društva u koje su izvršena investicijska i tekuća ulaganja u iznosu od 3,6 milijuna eura, što zajedno s pozitivnim rezultatima poslovanja Društva, ukazuje na odgovorno i učinkovito upravljanje nekretninama.

S izraženom korporativnom kulturom te izgrađenim sustavom vrijednosti vođenim načelima javnosti, predvidljivosti, odgovornosti, učinkovitosti i transparentnosti, pozitivno gledamo u budućnost usprkos svim poslovnim izazovima i budućim neizvjesnostima kojima je Društvo izloženo, a sve u svrhu očuvanja vrijednosti nekretnina, osiguranja održivosti i dobrobiti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Svjesni kako preuzimanjem ovih odgovornosti nisu preuzete samo građevine na atraktivnim lokacijama, već i njihova povijest, sve što su one nekada bile i što danas jesu.



KLASA: 025-01/25-01/01
URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 24. travnja 2025.



članica Uprave – direktorica Društva
Mirela Habijanec
Državne nekretnine d.o.o.
Planinska ulica 1, Zagreb