



Državne nekretnine

**GODIŠNJI PLAN  
POSLOVANJA DRUŠTVA ZA  
2026. GODINU  
(OPISNI DIO)**

Zagreb, prosinac 2025.



<b>1. UVOD</b>	<b>2</b>
<b>2. OPIS POSLOVANJA ZA 2026. GODINU</b>	<b>4</b>
2.1. KOMERCIJALNE NEKRETNINE	4
2.1.1. POSLOVNI PROSTORI	5
2.1.2. STANOVI	6
2.1.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	8
2.2. PLAN PRIHODA	9
2.2.1. POSLOVNI PROSTORI	10
2.2.1.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI	11
2.2.1.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA	12
2.2.2. STANOVI	14
2.2.2.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI	15
2.2.2.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA	15
2.2.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	18
2.2.3.1. OPIS KLJUČNIH ULAZNIH PARAMETARA I PRETPOSTAVKI	18
2.2.3.2. PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA	18
2.2.4. PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	19
2.3. PLAN RASHODA	19
2.3.1. MATERIJALNI TROŠKOVI	20
2.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA	21
2.3.3. AMORTIZACIJA	21
2.3.4. OSTALI TROŠKOVI	22
2.3.5. DRUGI POSLOVNI RASHODI	22
2.4. KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA	23
2.4.1. POSLOVNI PROSTORI	23
2.4.2. STANOVI	24
2.5. PLAN INVESTICIJA I ODRŽAVANJA	25
2.5.1. POSLOVNI PROSTORI	26
2.5.2. STANOVI	27
2.5.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	27
2.5.4. ZGRADA SJEDIŠTA I IZDOJENIH POSLOVNIH PROSTORA DRUŠTVA	27
2.5.5. AKTIVNOSTI VEZANE ZA SUFINANCIRANJE I ENERGETSKU UČINKOVITOST	28
<b>3. FINACIJSKI PLAN POSLOVANJA</b>	<b>29</b>
3.1. PLANIRANI RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2026. GODINU	29
3.2. PLANSKA BILANCA NA DAN 31. 12. 2026. GODINE	30
3.3. PLANSKI POKAZATELJI POSLOVANJA ZA 2026. GODINU	30
<b>4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA</b>	<b>31</b>
4.1. FINACIJE I RAČUNOVODSTVO	31
4.2. INFORMATIČKI SUSTAV	31
4.3. PRAĆENJE TROŠKOVA	32
4.4. OPĆI POSLOVI	32
4.5. ZAŠTITA NA RADU	32
4.6. KONTROLING I BAZA PODATAKA	32
4.7. REGULATORNI OKVIR POSLOVANJA DRUŠTVA	33
4.8. PRAVNA ZAŠTITA INTERESA DRUŠTVA/RH	34
4.9. UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA	34
4.10. ODNOSI S JAVNOŠĆU I VIDLJIVOST	35
4.11. RAD TIJELA DRUŠTVA	35
4.12. JAVNA NABAVA	36
4.13. UNUTARNJA REVIZIJA	36
4.14. DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE	36
4.15. USKLAĐENOST/COMPLIANCE	37
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>38</b>

## 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 raspolaze 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, nastoji postati prepoznatljivo na tržištu kao društveno odgovoran gospodar nekretnina na upravljanju te uspješno očuvati vrijednost nekretnina i aktivirati neiskorištenu imovinu koja dolazi u portfelj Društva.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo upravlja s ukupno 12.746 nekretnina, od čega su 7.402 stana, 5.329 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih nekretnina, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom, a procjena je da će na kraju 2025. Društvo upravljati sa 13.006 nekretnina.

U 2026. Društvo planira upravljanje s gotovo 13.665 nekretnina.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu veću od 800.000 m<sup>2</sup>, te ujedno održava 400.000 m<sup>2</sup> zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

Zaključno s 30. rujna 2025. Društvo je ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 19,2 milijuna eura, što je rast od 9,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni su ukupni rashodi u iznosu od 12,3 milijuna eura, odnosno 19,4% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 6,9 milijuna eura što je 4,2% manje nego u istom razdoblju prethodne godine kada je dobit prije oporezivanja iznosila 7,2 milijuna eura.

Pored navedenog, izvršena su značajna investicijska i tekuća ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva u iznosu od 2,9 milijuna eura.

U devet mjeseci 2025. objavljeno je osam javnih natječaja za zakup poslovnih prostora i tri javna natječaja za prodaju nekretnina. Sklopljeno je ukupno 626 ugovora od čega 369 ugovora o zakupu poslovnih prostora, 214 ugovora o najmu stanova, 24 ugovora o kupoprodaji nekretnina i 19 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Redovitim praćenjem nekretnina u korištenju i reguliranjem odnosa s postojećim korisnicima Društvo djeluje u smjeru učinkovitog gospodarenja i ostvarivanja prihoda za RH. Društvo investira u nekretnine te ih osposobljava prema imovinsko-pravnim i funkcionalno-tržišnim načelima kako bi bile pogodne za aktivaciju i ostvarivanje prihoda.

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

Tijekom 2026. Društvo planira zadržati visoku dinamiku raspisivanja natječaja i u planskom razdoblju objaviti deset natječaja za zakup poslovnih prostora, odnosno na tržištu će potencijalnim zakupcima ponuditi određeni broj poslovnih prostora i tako ih staviti u funkciju. Poslovni subjekti imaju priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama uz pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima.

Jedan od strateških ciljeva Nacionalne razvojne strategije do 2030. Vlade RH je i proces digitalne tranzicije društva i gospodarstva te će Društvo u planiranom razdoblju ostati dionik nadogradnje Internog registra nekretnina u cilju optimizacije radnih procesa ključnih za uspješno poslovanje Društva.

Društvo će nastaviti s kontinuiranim provođenjem potrebnih aktivnosti za investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine kojima upravlja s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti, a za koje se u 2026. planira izdvojiti gotovo 24 milijuna eura.

Zahvaljujući jasnim ciljevima i korporativnim politikama, a pritom uzimajući u obzir neizvjesnost koju donosi ekonomska situacija u EU i svijetu, Društvo u 2026. planira povećanje prihoda od prodaje za 8,6% u odnosu na tekuću 2025. godinu. Društvo kontinuirano prima nove nekretnine na upravljanje što je planirano i kroz plansko razdoblje. Povećanje broja nekretnina na upravljanju Društva u planskom razdoblju rezultirat će povećanjem rashoda u organizacijskom segmentu, režijskim troškovima, troškovima investicijskog i tekućeg održavanja te drugim troškovima kao i povećanjem prihoda od prodaje stjecanjem dodatnih korisnika nekretnina.

Imajući u vidu dinamiku nastanka prihoda i rashoda u 2026., procjenjuje se da će i u 2026. rashodi rasti bržom dinamikom nego prihodi s obzirom na to da su rashodi izvjesni u nastanku primitkom nekretnina na upravljanje i s obzirom na značajan broj praznih nekretnina te nekretnina kojima je u trenutku preuzimanja nepoznat status korištenja, a čija dinamika stavljanja u funkciju i početak generiranja prihoda iziskuje određene organizacijsko-tehničke zahtjeve i određeni vremenski period.

Povećanjem broja nekretnina i očekivanih novih pravnih poslova neizbježna su kadrovska ojačanja, definiranje novih poslovnih procesa i reorganizacija Društva, o čemu će biti govora u nastavku ovog plana. Navedeno je preduvjet za daljnje uspješno aktiviranje nekretnina kao i upravljanje povjerenom imovinom.

## 2. OPIS POSLOVANJA ZA 2026. GODINU

Procjenjuje se da će Društvo na kraju 2025. upravljati s ukupno 13.006 nekretnina dok u 2026. godini planira upravljanje s ukupno 13.665 nekretnina, što je povećanje za 659 jedinica, odnosno povećanje za 5,1%.

Društvo u 2026. planira povijesno najveća ulaganja u nekretnine koje su mu dane na upravljanje u iznosu od 23,2 milijuna eura (uvećano za PDV kod ulaganja gdje PDV nije odbitna stavka). Također, u 2026. za tekuće održavanje nekretnina Društvo planira izdvojiti dodatnih 822 tisuće eura.

U 2026. se očekuju značajne aktivnosti u pogledu raspolaganja nekretninama davanjem u zakup poslovnih prostora putem javnih natječaja, prodajom nekretnina, razvrgnućem suvlasničke zajednice, useljenja korisnika programskih stambenih mjera RH u uređene stanove i dr.

U planu za 2026. prihodi i rashodi su planirani na temelju procijenjenih činjenica redovnih aktivnosti u poslovanju Društva za 2026., bez uključivanja izvanrednih okolnosti koje su nepoznate u trenutku planiranja.

Ukupni prihodi Društva za 2026. planirani su u iznosu od 28,5 milijuna eura, što je za 7,5% više od ukupnih prihoda procijenjenih za 2025. godinu.

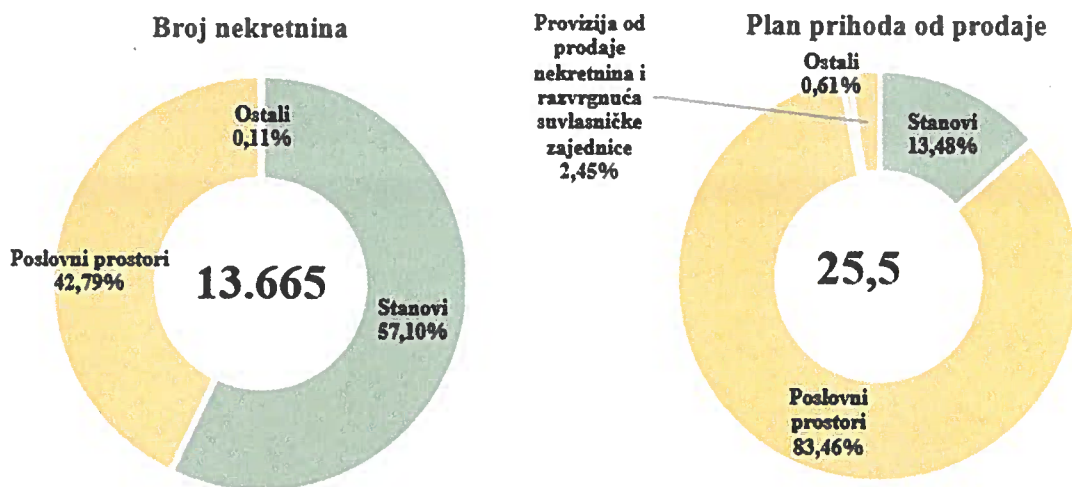
Ukupno planirani rashodi Društva za 2026. iznose 21,6 milijuna eura što je za 23,8% više od ukupnih rashoda procijenjenih za 2025. godinu.

Planirana dobit prije oporezivanja za 2026. planirana je u iznosu od 6,9 milijuna eura što je za 23,7% manje u odnosu na procijenjenu dobit prije oporezivanja za 2025. godinu.

### 2.1. Komercijalne nekretnine

Društvo u 2026. godini planira upravljanje s ukupno 13.665 nekretnina, od čega je 7.803 stanova, 5.847 poslovnih prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom, a što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje broja nekretnina za 659 jedinica.

U odnosu na ukupan broj nekretnina na kraju planske 2026., poslovni prostori čine 42,8% portfelja, stanovi 57,1%, a ostali 0,1%. U odnosu na planirane prihode od prodaje u iznosu od 25,5 milijuna eura, poslovni prostori sudjeluju s 83,5%, stanovi s 13,5%, a ostali s 0,6% dok se 2,4% planiranih prihoda od prodaje odnosi se na očekivani prihod od provizije od prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice.



Prikaz 1. Planirana struktura nekretnina na upravljanju u 2026. godini i struktura planiranog prihoda od prodaje za 2026. (grafički prikaz)

### 2.1.1. Poslovni prostori

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s 5.329 poslovnih prostora podijeljenih u četiri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima, prazni poslovni prostori te poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa.

Poslovni prostori na upravljanju Društva nalaze se diljem RH i zauzimaju ukupnu površinu od cca 449 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se na području Grada Zagreba, 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.

Procjenjuje se da će Društvo na 31. prosinca 2025. upravljati s 5.527 poslovnih prostora, što je u odnosu na 30. rujna 2025. povećanje za 198 jedinica.

Temeljem stanja iz posljednjeg periodičnog izvještaja i procijenjene dinamike, u nastavku je procjena za tekuću godinu i plan za 2026.

POSLOVNI PROSTORI					
KATEGORIJA	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 (5-4)
<b>Poslovni prostori na upravljanju – ukupno</b>	br.	5.329	5.527	5.847	5,8%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.229	1.271	1.491	17,3%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	2.107	2.149	2.339	8,8%
Prazni poslovni prostori	br.	1.421	1.467	1.497	2,0%
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	572	641	521	-18,7%

Prikaz 2. Struktura poslovnih prostora po kategorijama

Početni parametri za izradu ovog Plana u vezi s brojem i kategorijom poslovnih prostora određeni su temeljem pretpostavke da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2026. preuzeti cca 500 poslovnih prostora na upravljanje, vratiti cca 100 poslovnih prostora na upravljanje MPGI-ju te da će određeni broj poslovnih prostora biti prodan putem planiranih javnih natječaja za prodaju nekretnina u 2026. i razvrgnućem suvlasništva temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Krajem 2026. Društvo planira upravljanje s ukupno 5.847 poslovnih prostora pod uvjetom ostvarenja ishodišnih pretpostavki za izradu ovog plana, što je u odnosu na procjenu 31. prosinca 2025. povećanje za 320 jedinica odnosno za 5,8%. Ukupni planirani broj poslovnih prostora na upravljanju čini 42,8% portfelja Društva dok planirani prihodi od zakupa, odnosno korištenja poslovnih prostora, čine 83,5% ukupnih prihoda od prodaje odnosno prihoda od upravljanja nekretninama Društva.

Promatrajući planiranu strukturu korisnika, u odnosu na procjenu za 2025. očekuje se povećanje broja ugovornih korisnika za 220 jedinica odnosno za 17,3%, a kao rezultat preuzimanja na upravljanje planiranog broja nekretnina, sklapanja ugovora temeljem planiranih deset natječaja za zakup i sklapanja ugovora temeljem izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 30. listopada 2024. Intencija Društva je da tijekom 2026. poraste broj poslovnih prostora sa statusom važećeg ugovora u odnosu na razdoblje iz 2025. godine.

U 2026. očekuje se povećanje broja bespravnih korisnika za 190 jedinica odnosno za 8,8%, te povećanje praznih poslovnih prostora za 30 jedinica odnosno za 2% a sve kao rezultat preuzimanja na upravljanje planiranog broja nekretnina.

Značajnim operativnim aktivnostima Društva u pogledu utvrđenja statusa preuzetih poslovnih prostora smanjit će se u 2026. broj prostora u procesu utvrđivanja statusa za 120 jedinica odnosno za 18,7%.

### **2.1.2. Stanovi**

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo sa 7.402 stana podijeljena u deset kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi za privremeni zaštićeni najam, stanovi s državnom najamninom, stanovi s pravom korištenja, stanovi s korisnicima bez pravne osnove, stanovi za službene potrebe, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika, prazni stanovi i stanovi u procesu utvrđenja statusa.

Stanovi na upravljanju Društva nalaze se u svim županijama RH i zauzimaju ukupnu površinu od 360 tisuća m<sup>2</sup>. Najveći dio stanova nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Osječko-baranjskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Procjenjuje se da će Društvo na 31. prosinca 2025. upravljati sa 7.464 stana što je u odnosu na 30. rujna 2025. povećanje za 62 jedinice.

Temeljem stanja iz posljednjeg periodičnog izvještaja, očekivane dinamike i promjena, u nastavku je procjena za tekuću godinu i plan za 2026.

STANOVI					
KATEGORIJA	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 (5-4)
<b>Stanovi na upravljanju – ukupno</b>	<b>br.</b>	<b>7.402</b>	<b>7.464</b>	<b>7.803</b>	<b>4,5%</b>
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	54	53	52	-1,9%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.520	1.522	1.552	2,0%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	br.	28	30	55	83,3%
Stanovi sa državnom najamninom*	br.	3	4	134	3250,0%
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.979	1.984	2.039	2,8%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.171	1.192	1.268	6,4%
Stanovi za službene potrebe	br.	88	89	89	0,0%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje/stanovi potres	br.	126	126	126	0,0%
Prazni stanovi	br.	1.660	1.747	1.941	11,1%
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	773	717	547	-23,7%

\*Treća programska mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. Prikaz 3. Struktura stanova po kategorijama

Početni parametri za izradu ovog Plana u vezi s brojem i kategorijom stanova određeni su temeljem pretpostavke da će MPGI tijekom 2026. dodatni broj stanova evidentirati kao novostečeno vlasništvo Republike Hrvatske te prenijeti na upravljanje Društvu. Planirano je da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2026. preuzeti cca 450 stanova na upravljanje, vratiti cca 50 stanova na upravljanje MPGI-ju te da će određeni broj stanova biti prodan putem planiranih natječaja za prodaju nekretnina u 2026. i razvrnutih suvlasništava temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Krajem 2026. Društvo planira upravljanje s ukupno 7.803 stana pod uvjetom ostvarenja ishodišnih pretpostavki za izradu ovog plana, što je u odnosu na procjenu 31. prosinca 2025. povećanje za 339 jedinica odnosno za 4,5%.

Bez obzira na učinke prodaje, otkupa i razvrgnuća suvlasničkih zajednica te prijenosa na upravljanje drugim tijelima, porast broja stanova izvjestan je u većini kategorija. Očekuje se da će u planskom razdoblju u kategoriji ekonomskog najma doći do blagog smanjenja korisnika s obzirom na to da nisu u planu javni natječaji za najam stanova zbog uključenosti u mjeru vlasnika Društva koju opisujemo u nastavku.

Društvo je uključeno u program stambenih mjera Vlade RH Statileo i priuštivo stanovanje.

Mjere u koje je uključeno Društvo odnose se na uređenje stanova za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca u stanove u vlasništvu RH i potrebe priuštivog najma. Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2026. u nekoj fazi uređenja imati oko 240 stanova od čega se 130 planira dovršiti i useliti u 2026. godini.

Društvo na 30. rujna 2025. ima 126 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu te je tijekom 2023., 2024. i



2025. aktivno sudjelovalo u privremenom stambenom zbrinjavanju korisnika u uređene stanove. Za očekivati je da će i tijekom 2026., odnosno do završetka obnove njihovih nekretnina, korisnici i dalje biti zbrinuti u navedenim stanovima.

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

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom te se u planskom razdoblju ne očekuju promjene.

Nekretnine ove kategorije kojima Društvo upravlja zauzimaju ukupnu površinu od 13.000 m<sup>2</sup>, od čega 2.200 m<sup>2</sup> diplomatsko-konzularnih predstavništava i 10.800 m<sup>2</sup> rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m<sup>2</sup> zelene površine, od čega veliki udio zauzima kulturno zaštićena parkovna površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnina s posebnom namjenom nemaju znatan utjecaj na ukupan broj nekretnina na upravljanju Društva jer im je udio 0,1%, ali uzimajući u obzir da pojedine nekretnine imaju status zaštićenog kulturnog dobra te da poseban status zaštite imaju i okoliš i priroda koja ih okružuje, održavanje i upravljanje istima vrlo je kompleksno i zahtjevno.

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

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

Nekretnina koja se koristi za potrebe diplomatsko-konzularnog predstavništva u Splitu je Obala Hrvatskog narodnog preporoda 7 – počasni konzul Republike Ukrajine.

## 2.2. Plan prihoda

Društvo u 2026. planira ostvariti ukupne prihode u iznosu od 28,5 milijuna eura, a što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje za 7,5%.

(u EUR)

UKUPNI PRIHODI			
PRIHODI	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4 ((3-2)/2)
<b>Prihodi od prodaje</b>	<b>23.464.649</b>	<b>25.471.627</b>	<b>8,6%</b>
Prihodi od zakupa/najma/naknade za korištenje	21.598.836	23.213.161	7,5%
Prihodi od prefakturiranih režijskih troškova	1.520.886	1.634.466	7,5%
Prihod od provizije za prodaju nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice	344.927	624.000	80,9%
<b>Ostali poslovni prihodi</b>	<b>2.100.458</b>	<b>2.046.444</b>	<b>-2,6%</b>
Prihodi s osnove primljenih sredstava Fonda solidarnosti EU	553.280	169.928	-69,3%
Prihodi s osnove primljenih sredstava u svrhu realizacije programskih mjera RH*	0	1.093.750	...
Prihodi od naknadno naplaćenih potraživanja	518.239	582.627	12,4%
Ostali prihodi	1.028.939	200.139	-80,5%
<b>Financijski prihodi</b>	<b>921.782</b>	<b>965.377</b>	<b>4,7%</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>26.486.889</b>	<b>28.483.448</b>	<b>7,5%</b>

\* Društvo je u 2026. planiralo priznavanje prihoda s osnove primljenih sredstava za potrebe realizacije programskih mjera RH za aktivirana ulaganja sukladno vijeku uporabe navedenih ulaganja, što je u ovom slučaju istovjetno trošku amortizacije koji je iskazan s te osnove sukladno računovodstvenim standardima koje Društvo primjenjuje

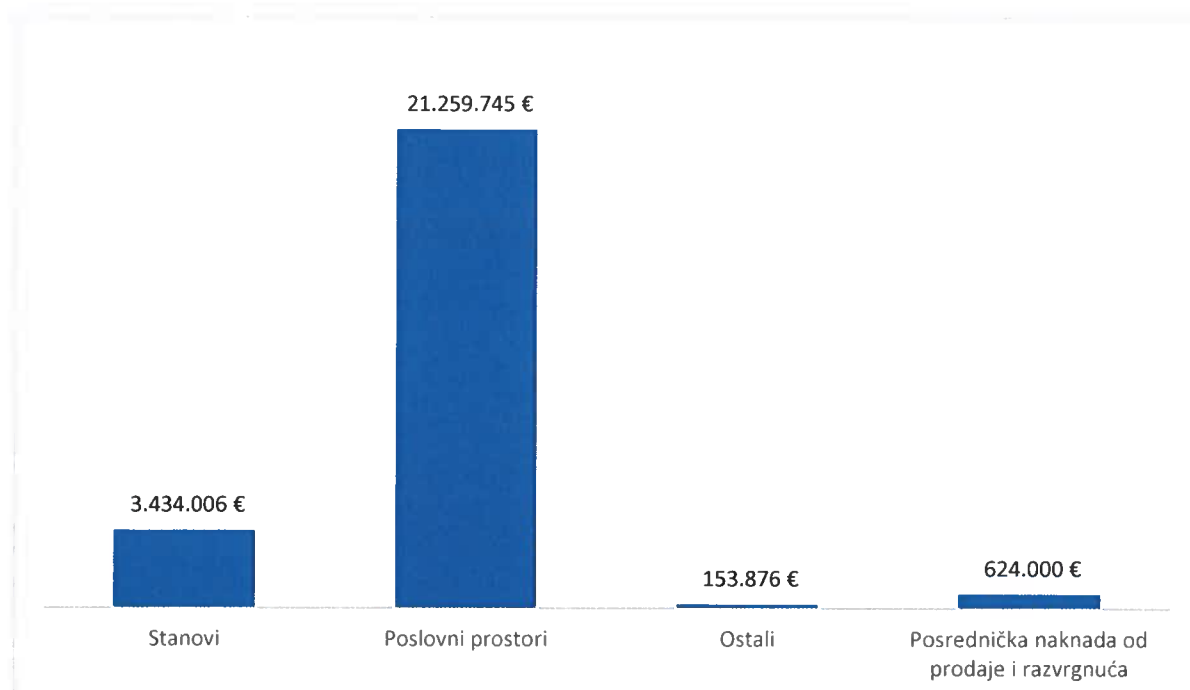
Prikaz 4. Planirana struktura ukupnih prihoda u 2026. godini

Društvo u 2026. planira ostvariti prihod od prodaje u iznosu od 25,5 milijuna eura, a što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje za 8,6%.

Ostali poslovni prihodi u 2026. planirani su u iznosu od 2 milijuna eura što je 2,6% manje usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Financijski prihodi u 2026. godini planirani su u iznosu od cca 1 milijun eura što je 4,7% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Najveći dio ukupnih prihoda (89%) odnosi se na prihod od prodaje koji uključuje prihod od zakupa/najma i naknade za korištenje nekretnina, prihod od prefakturiranih režijskih troškova i prihod od provizije/posredničke naknade za prodaju nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice.



Prikaz 5. Planirana struktura prihoda od prodaje u 2026. godini prema kategorijama nekretnina na upravljanju (grafički prikaz)

U odnosu na planirane prihode od prodaje u iznosu od 25,5 milijuna eura, poslovni prostori sudjeluju s 83,5% (21,3 milijuna eura), stanovi s 13,5% (3,4 milijuna eura), a ostali s 0,6% (154 tisuće eura) dok se 2,4% (624 tisuće eura) planiranih prihoda od prodaje odnosi na planirani prihod od provizije od prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

### 2.2.1. Poslovni prostori

Procijenjeni prihod od prodaje koji uključuje prihod od zakupa, odnosno korištenja poslovnih prostora i prihod od refakturiranih režijskih troškova na dan 31. prosinca 2025. iznosi 19,8 milijuna eura.

Na osnovi sadašnjih trendova Društvo planira ostvariti prihod od prodaje koji uključuje prihod od zakupa odnosno korištenja poslovnih prostora u 2026. i prihod od refakturiranih režijskih troškova, u iznosu od 21,3 milijuna eura, što je povećanje za 7,7% u odnosu na procjenu za tekuću 2025. godinu.

POSLOVNI PROSTORI					
PRIHODI	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	EUR	8.782.173	11.830.987	12.914.852	9,2%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	EUR	4.896.729	6.626.674	6.955.818	5,0%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>13.678.902</b>	<b>18.457.662</b>	<b>19.870.670</b>	<b>7,7%</b>

Prikaz 6. Struktura prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora po kategorijama korisnika poslovnih prostora

Promatrajući prihod od zakupa/naknade za korištenje prema kategorijama korisnika poslovnih prostora, tijekom 2026. planira se ostvarenje 65% prihoda od ugovornih korisnika, što je

povećanje prihoda od ugovornih korisnika za 9,2% u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine te ostvarenje 35% prihoda od bespravnih korisnika, što je povećanje za 5% u kategoriji bespravnih korisnika.

Društvo u 2026. godini planira prihod od refakturiranih režijskih troškova poslovnih prostora u iznosu od 1,4 milijuna eura što je 7,7% više u odnosu na 1,3 milijuna eura za koje se procjenjuje da će biti prihodovani do kraja 2025.

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

Početni parametri za izradu ovog Plana u vezi s brojem i kategorijom poslovnih prostora određeni su temeljem pretpostavke da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2026. preuzeti cca 500 poslovnih prostora na upravljanje, vratiti cca 100 poslovnih prostora na upravljanje MPGI-ju te da će određeni broj poslovnih prostora biti prodan kroz planirane natječaje za prodaju nekretnina u 2026. godini i temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Procjenjuje se da će Društvo na kraju 2026. upravljati sa 521 poslovnim prostorom u procesu utvrđenja statusa. U planskom razdoblju, pored preuzimanja dodatnih poslovnih prostora na upravljanje, planirano je utvrđenje statusa za dio poslovnih prostora. Prema dosadašnjim povijesnim/iskustvenim podacima za veći dio poslovnih prostora za koje je u početku nepoznat status korištenja, u postupku utvrđenja utvrdi se da je poslovni prostor prazan ili da ima bespravnog korisnika.

Intencija Društva tijekom 2026. je porast broja poslovnih prostora sa statusom važećeg ugovora u odnosu na razdoblje iz 2025. te se posebno očekuje povećanje dinamike glede reguliranja odnosa s bespravnim korisnicima, odnosno korisnicima kojima je ugovor istekao. Pored navedenog, Društvo će nastojati i dalje različitim aktivnostima, poput mogućnosti otplate na rate, motivirati i takve korisnike da ostvare uvjete za sklapanje ugovora. U planskom razdoblju očekuje se sklapanje 400 ugovora, kako s korisnicima s kojima je moguće regulirati korisnički status, tako i sa zakupnicima postupkom davanja u zakup praznih poslovnih prostora putem javnih natječaja.

Društvo planira u 2026. godini zadržati postojeću dinamiku raspisivanja javnih natječaja za zakup te u planskom razdoblju objaviti 10 natječaja, čime će potencijalnim zakupcima (na tržištu) ponuditi cca 240 poslovnih prostora i tako ih staviti u funkciju. Osim posredne potpore razvoju poduzetništva u vidu mogućnosti zakupa poslovnih prostora na atraktivnim lokacijama i pokretanja novih poslovnih pothvata, a time i zapošljavanja, Društvo na ovaj način aktivno sudjeluje u oživljavanju gradskih središta/kvartova.

#### **Poslovni prostori s ugovornim korisnicima**

Promatrajući planiranu strukturu korisnika, u odnosu na procjenu za 2025. očekuje se povećanje broja ugovornih korisnika u planskoj 2026. za 220 korisnika odnosno za 17,3%, a kao rezultat preuzimanja na upravljanje planiranog broja nekretnina, sklapanja ugovora temeljem planiranih deset natječaja za zakup te izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 30. listopada 2024. Izmjene i dopune Zakona Društvo su omogućile daljnje reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima kojima je već tijekom 2024. istekao

ugovor o zakupu, kao i reguliranje odnosa s drugim korisnicima koji ispunjavaju propisane zakonske uvjete. Intencija Društva je da tijekom 2026. poraste broj poslovnih prostora sa statusom važećeg ugovora u odnosu na razdoblje iz 2025.

### **Poslovni prostori s bespravnim korisnicima**

Promatrajući planiranu strukturu korisnika, u odnosu na procjenu za 2025. očekuje se povećanje broja bespravnih korisnika u planskoj 2026. za 190 korisnika odnosno za 8,8% kao rezultat preuzimanja na upravljanje planiranog broja nekretnina i utvrđenja statusa korištenja za dio poslovnih prostora za koje je u početku nepoznat status, a za koje se prema povijesnim/iskustvenim podacima utvrdi da poslovni prostor ima bespravnog korisnika.

### **Prazni poslovni prostori**

Procjenjuje se da će na kraju 2026. broj praznih poslovnih prostora biti 1.497, što je povećanje za 30 jedinica odnosno 2% u odnosu na procjenu za 2025.

Planirano je povećanje praznih poslovnih prostora zbog preuzimanja dodatnih poslovnih prostora na upravljanje i utvrđenja statusa za poslovne prostore kojima status još nije utvrđen. Smanjenje poslovnih prostora planirano je davanjem praznih poslovnih prostora u zakup putem javnih natječaja te prodajom poslovnih prostora i razvrgnućem suvlasničke zajednice. Dinamika stjecanja dodatnih praznih poslovnih prostora brža je od stavljanja u funkciju istih te je u planskom razdoblju planirano neznatno povećanje praznih poslovnih prostora na upravljanju s obzirom na to da se očekuje njihova ponuda na natjecajima za zakup i znatna aktivacija u 2026.

### **Poslovni prostori u postupku utvrđenja statusa**

Procjenjuje se da će na kraju 2026. broj poslovnih prostora u postupku utvrđenja statusa biti 521, što je smanjenje za 120 jedinica odnosno 18,7% u odnosu na procjenu za 2025.

U planskom razdoblju unatoč očekivanom dodatnom priljevu prostora u procesu utvrđenja statusa te pojačanim planiranim očevidima i utvrđivanjima statusa, očekivano je kako će se smanjiti broj prostora za koje je potrebno utvrditi status.

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

Društvo će nastaviti kontinuirano stavljati u funkciju prazne poslovne prostore s posebnim naglaskom na njihovu prezentnost što podrazumijeva i uređenje istih. Poslovni prostori kontinuirano će se pripremati za natječaje, investirat će se u njih u svrhu poboljšanja stanja te u konačnici postizanja viših iznosa zakupnina, odnosno ostvarenja većih prihoda od zakupa. Prezentacijom praznih poslovnih prostora na webu Društva nastojat će se potencijalnim korisnicima pružiti uvid u ponudu te omogućiti iskazivanje interesa za zakup.

Tijekom 2026. planira se zadržati visoku dinamiku raspisivanja natječaja i objaviti deset natječaja na zakup poslovnih prostora. Javnim natjecajima za zakup planira se tržištu ponuditi cca 240 poslovnih prostora diljem RH putem kojih poslovni subjekti imaju priliku zakupiti prostore na atraktivnim lokacijama uz pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima.

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

Društvo će u planskom razdoblju nastaviti daljnje reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima koji ostvaruju to zakonsko pravo.

Za sudske postupke u tijeku, njihovim se okončanjem, uz ulazak u posjed poslovnih prostora, očekuje i stavljanje prostora u funkciju te naplata utuženih potraživanja. U planskom razdoblju nastavit će se provođenje aktivnosti označavanja nekretnina s ciljem zaštite imovine u vlasništvu RH.

U cilju utvrđivanja činjeničnog stanja korištenja poslovnih prostora, stanja prostora te usklade evidencija sa stanjem na terenu, Društvo u planskom razdoblju planira provesti 2.900 očevida poslovnih prostora diljem Hrvatske. Obavljenim očevidima dolazi se do relevantnih informacija o korištenju nekretnina, njihovom stanju i pripadajućoj infrastrukturi, kao i stvarnim korisnicima, a sve u cilju rješavanja spornih situacija i ostvarenja preduvjeta za eventualnu daljnju komercijalizaciju nekretnina i naplatu korištenja.

Društvo će i dalje provoditi svakodnevne aktivnosti na kontroli troškova hladnog pogona nekretnina te njihovog smanjenja, s obzirom na to da isti predstavljaju trošak Društvu.

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

## 2.2.2. Stanovi

Procijenjeni prihod od prodaje koji uključuje prihod od najma, odnosno korištenja stanova i prihod od refakturiranih režijskih troškova na dan 31. prosinca 2025. iznosi 3,2 milijuna eura.

Na osnovi sadašnjih trendova Društvo planira ostvariti prihod od prodaje koji uključuje prihod od najma, odnosno korištenja stanova u 2026. i prihod od refakturiranih režijskih troškova u iznosu od 3,4 milijuna eura, što je povećanje za 7% u odnosu na procjenu za tekuću 2025. godinu.

STANOVI					
PRIHODI	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Stanovi s ekonomskom najamninom	EUR	105.761	141.761	181.718	28,2%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	EUR	403.118	532.118	493.204	-7,3%
Stanovi s pravom korištenja	EUR	830.222	1.104.722	1.104.035	-0,1%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	EUR	785.479	1.049.479	1.112.434	6,0%
Stanovi za službene potrebe	EUR	84.460	110.560	105.576	-4,5%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	EUR	4.212	5.562	4.320	-22,3%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	EUR	20.252	33.602	115.101	242,5%
Stanovi s državnom najamninom	EUR	645	1.113	71.576	6330,0%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>2.234.149</b>	<b>2.978.917</b>	<b>3.187.964</b>	<b>7,0%</b>

Prikaz 7. Struktura prihoda najma/naknade za korištenje po kategorijama korisnika stanova

Promatrajući prihod od najma/naknade za korištenje prema kategorijama korisnika stanova, tijekom 2026. planira se ostvarenje 5,7% prihoda od korisnika s ekonomskom najamninom, što predstavlja povećanje prihoda od ekonomskih korisnika za 28,2% u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine.

Očekuje se ostvarenje 15,5% prihoda od stanova sa zaštićenom najamninom, što predstavlja smanjenje za 5% u kategoriji stanova sa zaštićenom najamninom u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine, ostvarenje 34,6% prihoda od stanova s pravom korištenja, što predstavlja smanjenje za 0,1% u kategoriji stanova s pravom korištenja u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine, ostvarenje 34,9% prihoda od korištenja stanova bez pravne osnove, što predstavlja povećanje za 6% u kategoriji stanova bez pravne osnove u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine, ostvarenje 3,3% prihoda od korištenja stanova za službene potrebe, što predstavlja smanjenje za 4,5% u kategoriji stanova za službene potrebe u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine, ostvarenje 0,1% prihoda od korištenja stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje, što predstavlja smanjenje za 22,3% u kategoriji stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine, ostvarenje 3,6% prihoda od korištenja stanova za privremeni zaštićeni najam, što predstavlja povećanje za 242,5% u kategoriji stanova za privremeni zaštićeni najam u odnosu na procijenjenu vrijednost na kraju tekuće godine i 2,2% prihoda od korištenja stanova s državnom najamninom.

Društvo u 2026. godini planira prihod od refakturiranih režijskih troškova stanova u iznosu od 246 tisuća eura što je 7,4% više u odnosu na 229 tisuća eura za koje se procjenjuje da će biti prihodovani do kraja 2025.

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

Početni parametri za izradu ovog Plana u vezi s brojem i kategorijom stanova određeni su temeljem pretpostavke da će Društvo od MPGI-ja tijekom 2026. preuzeti cca 450 stanova na upravljanje, vratiti cca 50 stanova na upravljanje MPGI-ju te da će određeni broj stanova biti prodan putem planiranih natječaja za prodaju nekretnina u 2026. i smanjen temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Procjenjuje se da će Društvo na kraju 2026. upravljati sa cca 547 stanova u procesu utvrđenja statusa. U planskom razdoblju pored preuzimanja dodatnih stanova na upravljanje planirano je utvrđenje statusa za dio stanova. Prema dosadašnjim povijesnim/iskustvenim podacima, za veći dio stanova za koje je u početku nepoznat status korištenja, u postupku utvrđenja statusa utvrdi se da je stan prazan. Za određeni dio stanova za koje je u početku nepoznat status korištenja u postupku utvrđenja statusa utvrdi se da imaju korisnika te ih se svrstava u odgovarajuću kategoriju.

Društvo je uključeno u program mjera Vlade RH Statileo i priuštivo stanovanje.

Državne mjere u koje je uključeno Društvo odnose se na uređenje stanova za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca u stanove u vlasništvu RH i priuštivog najma. Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2026. u nekoj fazi uređenja imati oko 240 stanova od čega se 130 planira dovršiti i useliti u 2026. godini.

Financiranje uređenja stanova za potrebe programskih mjera RH planirano je iz financijskih izvora RH predviđenih za navedene namjene.

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

#### **Stanovi s ekonomskim najmoprimcima**

U ovoj kategoriji ne očekuje se porast broja stanova s obzirom na to da u planiranom razdoblju nisu planirani javni natječaji za najam stanova. Razlog za navedeno je, sukladno odlukama vlasnika, prenamjena raspoloživog fonda praznih stanova većih od 25 m<sup>2</sup> pogodnih za uređenje i stanovanje u svrhu provedbe Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske, u koje je Društvo uključeno u sklopu treće mjere koja obuhvaća uređenje stanova za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca u stanove u vlasništvu RH i priuštivog stanovanja.

S obzirom na prethodno navedeno, u kategoriji stanova s ekonomskim najmoprimcima ne očekuje se porast stanova, a moguć je neznatan pad broja stanova u slučaju neproduljenja postojećih ugovora o najmu koji će isteći u 2026. godini. Porast prihoda planiran je s obzirom na to da korisnicima kojima istekne ugovor, a odluče se za produljenje, raste cijena najma sukladno porastu tržišne cijene najma temeljem koje se formira procijenjena vrijednost najma u kategoriji ekonomskih korisnika.

### **Stanovi sa zaštićenom najamninom**

U kategoriji stanova sa zaštićenom najamninom očekuje se smanjenje prihoda od najma za 7,3% zbog formiranja nove kategorije korisnika za privremeni zaštićeni najam, koja umanjuje broj korisnika stanova sa zaštićenom najamninom s obzirom na to da se iz navedene kategorije utvrđuju korisnici za privremeni zaštićeni najam koja bilježi rast broja korisnika i prihoda od najma.

### **Stanovi s pravom korištenja**

U kategoriji stanova s pravom korištenja očekuje se realizacija prihoda od najma na razini procijenjene 2025. godine.

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

U kategoriji stanova s korisnicima bez pravne osnove očekuje se postojan rast prihoda od naknade za korištenje za 6% temeljem stanova s bespravnim korisnicima koje će Društvo preuzeti na upravljanje i utvrđenjem statusa korištenja za stanove koji su u postupku utvrđenja statusa.

### **Stanovi za službene potrebe**

U odnosu na kategoriju stanova za službene potrebe ne očekuje se značajno povećanje broja istih te se očekuje neznatno smanjenje prihoda od najma u 2026. u iznosu od 4,5% s obzirom na smanjenje za nekoliko korisnika tijekom 2025.

### **Stanovi s privremeno zbrinutim korisnicima/stanovi potres**

U kategoriji stanova s privremeno stambeno zbrinutim korisnicima očekuje se smanjenje prihoda koje nema značajan utjecaj u strukturi prihoda od najma/naknade za korištenje jer su navedeni korisnici u pravilu (uz određene iznimke) bez naknade zbrinuti u navedenim stanovima do obnove njihovih nekretnina.

Društvo na 30. rujna 2025. ima 126 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu te je tijekom 2023., 2024. i 2025. aktivno sudjelovalo u privremenom stambenom zbrinjavanju korisnika u uređene stanove. Za očekivati je da će i tijekom 2026. odnosno do završetka obnove njihovih nekretnina, korisnici i dalje biti zbrinuti u navedenim stanovima.

### **Stanovi za privremeni zaštićeni najam**

Radi se o novoj kategoriji korisnika definiranoj u 2025. Za navedenu kategoriju za privremeni zaštićeni najam planira se rast broja korisnika kao i prihoda od najma u 2026. godini dok se za prihod u kategoriji zaštićenih korisnika planira smanjenje s obzirom na međusobnu povezanost navedenih kategorija.

Privremeni zaštićeni najmoprincipi regulirani su čl. 18. Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv RH temeljem kojeg za korisnike stanova koji su upisani u Registar stanova od 1. siječnja 2025. prestaje pravni odnos

zaštićenog najama, a započinje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma u kojem je privremeni zaštićeni najmoprimac dužan vlasniku plaćati prosječnu najamninu.

Prijelazni zaštićeni najam je privremeno rješenje odnosa koje traje za vrijeme provedbe Programa mjera, a u kojem odnosu zaštićeni najmoprimac i RH plaćaju vlasniku/suvlasnicima po 50% prosječne najamnine čija se visina utvrđuje prema posebnoj formuli propisanoj navedenim Zakonom i određuje privremenim rješenjem MPGI-ja.

### **Stanovi s državnom najamninom**

Korisnici stanova s državnom najamninom regulirani su čl.33. Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv RH.

Njima je s 1. siječnjem 2025. prestao status zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu te postaju zaštićeni najmoprimci u stanu u državnom vlasništvu i dužni su plaćati državnu najamninu (2,00 EUR/m<sup>2</sup>, svake će se godine usklađivati s inflacijom).

U 2025. Društvo je započelo s intenzivnim sveobuhvatnim poslovnim aktivnostima radi provedbe Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske i dr. Predmetnim propisom i podzakonskim propisima u donošenju ustanovljen je novi zakonodavni model radi pravične raspodjele socijalnog i financijskog tereta vlasnicima stanova i zaštićenim najmoprimcima, uz istodobno omogućavanje zaštićenim najmoprimcima ostvarenja prava na dom.

Sukladno navedenom, Društvo će u 2026. nastaviti s potrebnim radnjama radi utvrđivanja raspoloživih i pogodnih stanova koji će biti uključeni u Statileo program te će ih uređivati i stavljati u funkciju za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca.

Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2026. u nekoj fazi uređenja imati oko 240 stanova, od čega 130 planira dovršiti i useliti sa zaštićenim najmoprimcima u 2026. godini. Financiranje uređenja stanova za potrebe programskih mjera RH planirano je iz financijskih izvora RH predviđenih za navedene namjene.

Prihodi s osnove korisnika stanova s državnom najamninom planirani su u 2026. na prethodno navedenim pretpostavkama.

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

Procijenjeni prihod od prodaje koji uključuje prihod od zakupa, odnosno korištenja diplomatsko-konzularnih i rezidencijalnih objekata i prihod od refakturiranih režijskih troškova na dan 31. prosinca 2025. iznosi 165 tisuća eura što čini oko 0,6% ukupnih prihoda od prodaje.

Tijekom 2025. došlo je do promjena u strukturi zakupa/naknade za korištenje diplomatsko-konzularnih predstavništava dok je broj nekretnina koje se koriste za navedenu namjenu ostao isti.

Veleposlanstvo Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske više nije u zakupu nekretnine koja se koristila za potrebe diplomatsko-konzularnog predstavništva u Splitu, Obala Hrvatskog narodnog preporoda 10.

Nekretnina koja se počela koristi za potrebe diplomatsko-konzularnog predstavništva u Splitu je Obala Hrvatskog narodnog preporoda 7 i ista je u zakupu počasnog konzula Republike Ukrajine.

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

U planskom razdoblju ne očekuje se promjena u broju korisnika diplomatsko-konzularnih predstavništava.

Tijekom 2026. očekuje se korištenje rezidencijalnih objekata na Brijunima i Hvaru od strane državnih tijela koja imaju mogućnost korištenja temeljem Odluke Vlade o korištenju državnih rezidencija u vlasništvu Republike Hrvatske približno isti broj dana kao i 2025.

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

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

Na osnovi sadašnjih trendova, Društvo u 2026. planira ostvariti prihod od zakupa diplomatsko-konzularnih predstavništava u iznosu od 154 tisuće eura, što je manje od procjene za 2025. za 6,7%, s obzirom na to da Veleposlanstvo Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske više nije u zakupu prostora.

Društvo planira sklopiti nove ugovore o zakupu s diplomatsko-konzularnim predstavništvima sukladno uvjetima koje je Odlukom propisalo resorno ministarstvo, što je također uključeno u planiranje prihoda od prodaje u planskoj godini.

#### **2.2.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice**

Procijenjeni prihod od provizije/posredničke naknade od prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice na dan 31. prosinca 2025. iznosi 345 tisuća eura.

Društvo planira u 2026. objaviti 6 javnih natječaja za prodaju nekretnina na kojima planira ponuditi 120 nekretnina. Predviđa se uspješnost javnih natječaja od 50% što bi rezultiralo planiranim sklapanjem 60 ugovora o kupoprodaji putem javnog natječaja, procijenjene vrijednosti ugovora od 3,6 milijuna eura i planiranim prihodom Društvu od provizije/posredničke naknade u iznosu od 288 tisuća eura.

Neposrednom pogodbom u 2026. planira se sklapanje 100 ugovora o kupoprodaji, procijenjene vrijednosti ugovora od 1,8 milijuna eura i planiranim prihodom od provizije/posredničke naknade u iznosu od 148 tisuća eura.

U 2026. Društvo planira sklopiti 100 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice, procijenjene vrijednosti sporazuma od 1,6 milijuna eura i planiranim prihodom od provizije/posredničke naknade u iznosu od 128 tisuća eura.

Također, u planskoj godini planiran je prihod od provizije/posredničke naknade iz sudskih razvrgnuća u iznosu od 60 tisuća eura.

Društvo planira ostvariti prihod od provizije/posredničke naknade od prodaje nekretnina, razvrgnuća suvlasničke zajednice i sudskih razvrgnuća u iznosu od 624 tisuće eura u 2026. godini, 81% više od procijenjenog iznosa za 2025. godinu.

### **2.3. Plan rashoda**

Društvo u 2026. godini planira povećanje broja nekretnina na upravljanju za 659 jedinica odnosno 5,1% u odnosu na procijenjeni broj nekretnina na kraju 2025.

Povećanje broja nekretnina na upravljanju u 2026. jedna je od glavnih pretpostavki u planiranju poslovnih rashoda u direktnoj vezi s nekretninom, kao što su režijski troškovi, troškovi pričuve, komunalnih i drugih naknada, imajući u vidu očekivana inflatorna kretanja u planskom razdoblju.

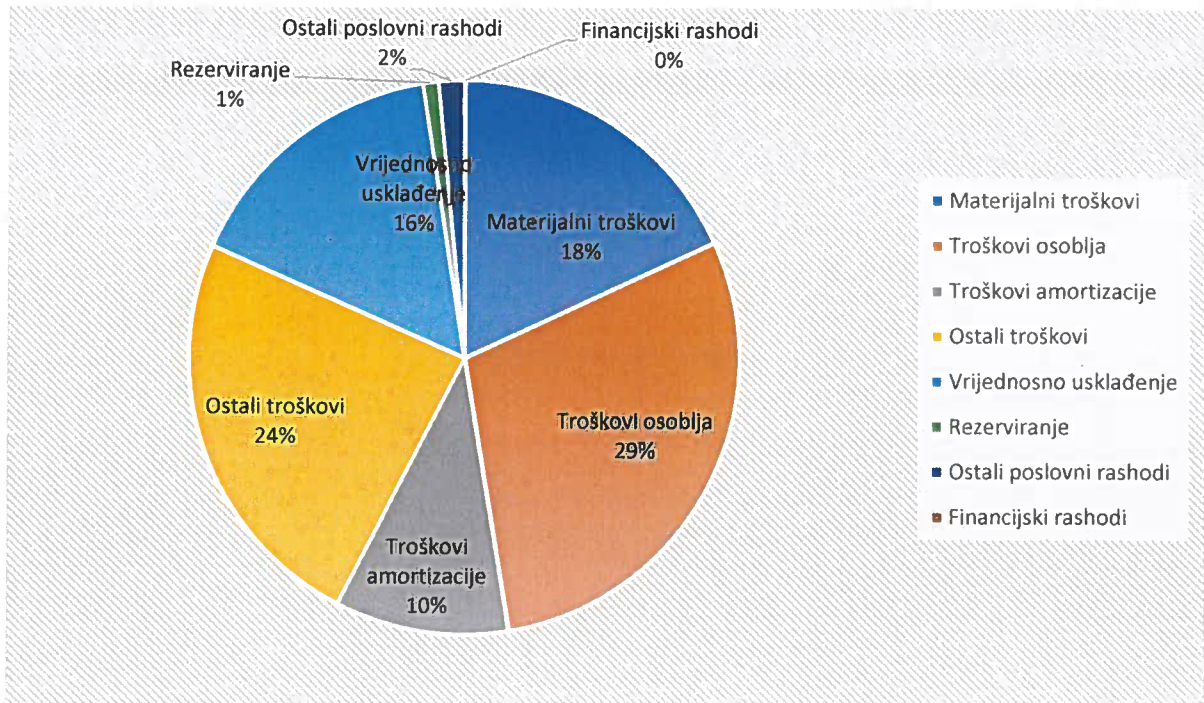
Društvo će u planskoj godini nastaviti s ulaganjem u nekretnine na upravljanju, imajući u vidu potrebe za ulaganjem i održavanjem te ekonomsku isplativost kako bi se zaštitile od propadanja, produljio vijek trajanja, povećala funkcionalnost nekretnine te osigurala njihova komercijalizacija uzimajući u obzir ostvarenje prihoda.

Društvo planira u 2026. nastaviti s optimizacijom organizacijskih, kadrovskih i drugih procesa u cilju što efikasnijeg upravljanja povećanim brojem nekretnina. Sve navedeno za rezultat u planskoj 2026. ima povećane rashode poslovanja.

Zbog brojnih neizvjesnosti u EU i svijetu te još uvijek značajnoj stopi inflacije, očekuje se dodatno povećanje troškova energenata i ostalih troškova poslovanja.

Ukupni planirani rashodi Društva u 2026. iznose 21,5 milijuna eura ili 76% ukupnih prihoda te su 23,8% veći u odnosu na procijenjene rashode za tekuću 2025. godinu.

U strukturi planiranih rashoda, materijalni troškovi sudjeluju s 18,1%, troškovi osoblja s 29,2%, troškovi amortizacije s 10,2%, ostali troškovi s 24%, vrijednosno usklađenje s 15,9%, troškovi rezerviranja s 0,9%, ostali poslovni rashodi s 1,5% i financijski rashodi s 0,1%.



Prikaz 8. Struktura poslovnih rashoda

### 2.3.1. Materijalni troškovi

POSLOVNI RASHODI				
Materijalni troškovi	JED.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5 ((4-3)/3)
Troškovi sirovina i materijala	EUR	1.151.270	1.221.818	6,1%
Ostali vanjski troškovi	EUR	2.110.428	2.688.652	27,4%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>3.261.697</b>	<b>3.910.470</b>	<b>19,9%</b>

Prikaz 9. Struktura materijalnih troškova

Materijalni troškovi u 2026. godini planirani su u iznosu od 3,9 milijuna eura što je 19,9% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Troškovi sirovina i materijala koji se najvećim dijelom odnose na režijske troškove (električna energija, plin, sitni inventar, uredski materijal i dr.) planirani su u iznosu od 1,2 milijuna eura što je 6,1% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Ostali vanjski troškovi koji se najvećim dijelom odnose na troškove usluga i naknada vezanih za nekretnine na upravljanju (troškovi tekućeg održavanja nekretnina i opreme, komunalne vodne i druge naknade i dr.) planirani su u iznosu od 2,7 milijuna eura što je 27,4% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025. Najznačajniji porast odnosi se u dijelu tekućeg održavanja nekretnina na upravljanju za koje Društvu u 2026. planira utrošiti 822 tisuće eura.

### 2.3.2. Troškovi osoblja

POSLOVNI RASHODI				
Troškovi osoblja	JED.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	4	5	6 ((5-4)/4)
Neto plaće i nadnice	EUR	2.975.190	3.774.251	26,9%
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	EUR	1.263.634	1.648.088	30,4%
Doprinosi na plaće	EUR	674.993	879.818	30,3%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>4.913.817</b>	<b>6.302.157</b>	<b>28,3%</b>

Prikaz 10. Struktura materijalnih troškova

Troškovi osoblja imaju najveći udio u strukturi poslovnih rashoda i u 2026. su planirani u iznosu od 6,3 milijuna eura što je 28,3% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

U skladu s planom zapošljavanja u 2026., planira se povećanje broja zaposlenih za 22 zaposlenika, a zbog toga i zbog planiranog povećanja osnovice od 2% doći će do povećanja troška plaća u odnosu na procjenu 2025. za 28,3%. Razlog navedenog planiranog povećanja broja zaposlenih u 2026. su organizacijsko-tehnički zahtjevi s obzirom na činjenicu da je Društvo tijekom 2024. na upravljanje primilo više od četiri tisuće nekretnina, a tijekom 2025. dodatnih više od tisuću nekretnina čime je broj nekretnina na upravljanju narastao na gotovo 13 tisuća nekretnina, a očekuje se da će u 2026. biti blizu 14 tisuća nekretnina. Društvo nastoji mjerama upravljanja ljudskim potencijalima postići što veći efikasnost u ostvarenju organizacijskih ciljeva te osigurati zadovoljstvo zaposlenika i učinkovito upravljati radnom uspješnosti.

U 2025. Društvo je u svrhu povećanja znanja i kompetencija zaposlenika, unapređenja kvalitete rada te unapređenja poslovnih procesa financiralo odnosno sufinanciralo školovanja, stručna osposobljavanja i stručna usavršavanja zaposlenika, a isto se planira i tijekom 2026.

### 2.3.3. Amortizacija

Trošak amortizacije u 2026. godini planiran je u iznosu od 2,2 milijuna eura što je 147,5% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Trošak amortizacije rezultat je postojećih ulaganja u nekretnine na upravljanju i novih ulaganja koja se očekuju u 2026. i korisnog vijeka upotrebe.

Najznačajniji porast troška amortizacije očekuje se u kategoriji stanova, u dijelu ulaganja u uređenje stanova za potrebe programskih mjera RH i stavljanja u upotrebu/useljenje 130 stanova za potrebe programske mjere Statileo te useljenja zaštićenih najmoprimaca. Planirani trošak amortizacije u navedenu svrhu u 2026. iznosi 1,1 milijun eura.

Ističemo da je za potrebe realizacije programskih mjera RH, odnosno uređenje stanova, planirano financiranje iz financijskih izvora RH predviđenih za navedene namjene. Sukladno navedenom, u okviru ostalih prihoda Društvo je u 2026. planiralo prihode s osnove primljenih sredstava za potrebe realizacije programskih mjera RH sukladno vijeku uporabe navedenih ulaganja, što je u ovom slučaju istovjetno trošku amortizacije koji je iskazan s te osnove sukladno računovodstvenim standardima koje Društvo primjenjuje.

### 2.3.4. Ostali troškovi

POSLOVNI RASHODI				
Ostali troškovi	JED.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5 ((4-3)/3)
Pričuva	EUR	3.378.607	3.593.943	6,4%
Ostali troškovi	EUR	1.213.906	1.580.946	30,2%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>4.592.513</b>	<b>5.174.889</b>	<b>12,7%</b>

Prikaz 11. Struktura ostalih troškova

Ostali troškovi u 2026. godini planirani su u iznosu od 5,2 milijuna eura što je 12,7% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Ostali troškovi najvećim dijelom (70%) odnose se na troškove pričuve i planirani su u iznosu od 3,6 milijuna eura što je 6,4% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Drugi ostali troškovi najvećim se dijelom odnose na ostale troškove zaposlenika (prehrana, prijevoz, prigodne nagrade i dr.) i druge troškove poslovanja te su planirani u iznosu od 1,6 milijuna eura što je 30,2% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

### 2.3.5. Drugi poslovni rashodi

POSLOVNI RASHODI				
Drugi poslovni rashodi	JED.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	4	5	6 ((5-4)/4)
Vrijednosno usklađenje	EUR	3.307.558	3.430.637	3,7%
Rezerviranja	EUR	117.603	196.000	66,7%
Ostali poslovni rashodi	EUR	312.101	326.374	4,6%
<b>UKUPNO:</b>	<b>EUR</b>	<b>3.737.262</b>	<b>3.953.010</b>	<b>5,8%</b>

Prikaz 12. Struktura drugih poslovnih rashoda

Troškovi vrijednosnog usklađenja u 2026. godini planirani su u iznosu od 3,4 milijuna eura što je 3,7% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

Društvo primjenjuje vrlo konzervativne računovodstvene politike koje reguliraju obračun vrijednosnog usklađenja potraživanja, a koje nisu relaksirane u odnosu na tekuće razdoblje.

Troškovi rezerviranja u 2026. planirani su u iznosu od 196 tisuća eura što je 66,7% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025. Troškovi rezerviranja odnose se na rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora, jubilarne nagrade, otpremnine i potencijalne sudske sporove. Valja istaknuti da se do izrade ovog plana protiv Društva ne vode sudski sporovi koji bi imali značajne efekte na poslovanje Društva i njegovu financijsku stabilnost.

Ostali poslovni rashodi u 2026. planirani su u iznosu od 326 tisuća eura što je 4,6% više usporedno s procijenjenim stanjem 2025.

## 2.4. Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja

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

### 2.4.1. Poslovni prostori

Ukupan planirani broj poslovnih prostora na kraju 2026. bilježi rast za 320 jedinica i iznosi 5.847 jedinica, odnosno 5,8% više u odnosu na procjenu za 2025.

POSLOVNI PROSTORI					
KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA (KPI)	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Poslovni prostori na upravljanju – <i>ukupno</i>	br.	5.329	5.527	5.847	5,8%
Poslovni prostori u zakupu/korištenju	br.	3.336	3.420	3.830	12,0%
Prazni poslovni prostori	br.	1.421	1.467	1.497	2,0%
% poslovnih prostora u zakupu u odnosu na ukupan broj	%	62,6%	61,9%	65,5%	-
Broj objavljenih natječaja	br.	8	10	10	0,0%
Poslovni prostori koji su pripremljeni za objavu na natječaj	br.	202	240	240	0,0%
Sklopljeni ugovori temeljem javnog natječaja	br.	96	116	120	3,4%
Sklopljeni ugovori s neposrednim posjednicima	br.	273	345	280	-18,8%
Energetski certifikati	br.	51	65	385	492,3%
Očevidi	br.	2.251	2.600	2.900	11,5%
Procjene	br.	52	67	231	244,8%

Prikaz 13. Ključni pokazatelji uspješnosti upravljanja poslovnim prostorima

Društvo planira u 2026. zadržati postojeću povećanu dinamiku raspisivanja javnih natječaja za zakup te u planskom razdoblju objaviti deset natječaja, čime će potencijalnim zakupcima (na tržištu) ponuditi određeni broj poslovnih prostora koje će na taj način staviti u funkciju.

U planskom razdoblju očekuje se sklapanje ukupno 400 ugovora po svim osnovama.

U planskom razdoblju predviđa izrada 385 novih energetske certifikata.

Planira se provesti 231 procjena tržišne vrijednosti poslovnih prostora i procjena vrijednosti zakupa.

Tijekom 2025., u cilju utvrđivanja činjenica korištenja poslovnih prostora i stanja prostora, Društvo planira provesti 2.900 očevida, što je 11,5% više od procjene za tekuću godinu.

Provođenjem navedenih operativnih aktivnosti Društvo planira povećanje broja poslovnih prostora u korištenju za 12%.

## 2.4.2. Stanovi

Ukupan broj stanova na kraju planske 2026. bilježi rast za 339 jedinica i iznosi 7.803 jedinice, odnosno 4,5% u odnosu na procjenu za 2025. godinu.

STANOVI					
KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA (KPI)	JED.	STANJE 30.09.2025.	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4	5	6 ((5-4)/4)
Stanovi na upravljanju - ukupno	br.	7.402	7.464	7.803	4,5%
Stanovi u najmu/korištenju	br.	4.969	5.000	5.315	6,3%
Prazni stanovi	br.	1.660	1.747	1.941	11,1%
% stanova u najmu/korištenju	%	67,1%	67,0%	68,1%	1,7%
Sklopljeni ugovori	br.	214	250	200	-20,0%
Energetski certificirani stanova	br.	39	53	685	1192,5%
Očevidi	br.	1.982	2.462	2.800	13,7%
Procjene i drugi elaborati	br.	87	125	220	76,0%

Prikaz 14. Ključni pokazatelji uspješnosti upravljanja stanovima

U planskom razdoblju očekuje se sklapanje ukupno 200 ugovora.

U planskom razdoblju predviđa se izrada 685 novih energetske certifikata.

Planira se provesti 220 procjena vrijednosti stanova i procjena vrijednosti najma.

Tijekom 2026., u cilju utvrđivanja činjenica korištenja stanova i stanja stanova, Društvo planira provesti 2.800 očevida, što je 13,7% više od procjene za tekuću godinu.

Provođenjem navedenih operativnih aktivnosti Društvo planira povećanje broja stanova u korištenju za 6,3%.

U cilju zaštite imovine Republike Hrvatske i stanova na upravljanju, Društvo će nastaviti konstruktivnu operativnu suradnju s nadležnim državnim odvjetništvima radi pokretanja i vođenja izvansudskih i sudskih postupaka radi iseljenja korisnika iz stanova i isplate dugovane najamnine/naknade, te suradnju s MUP-om po pitanju izvršavanja terenskih provjera korištenja stanova radi eventualnih ulazaka u posjed i očevida stanova u koje su korisnici ušli neovlašteno, a ponegdje i nasilnim putem i tako nezakonito zauzeli posjed stanova u vlasništvu Republike Hrvatska, kao i radi dobivanja potrebnih informacija za utvrđivanje identiteta korisnika i statusa korištenja nekretnine (osobni podaci, uvjerenje o prebivalištu, boravištu, itd.).

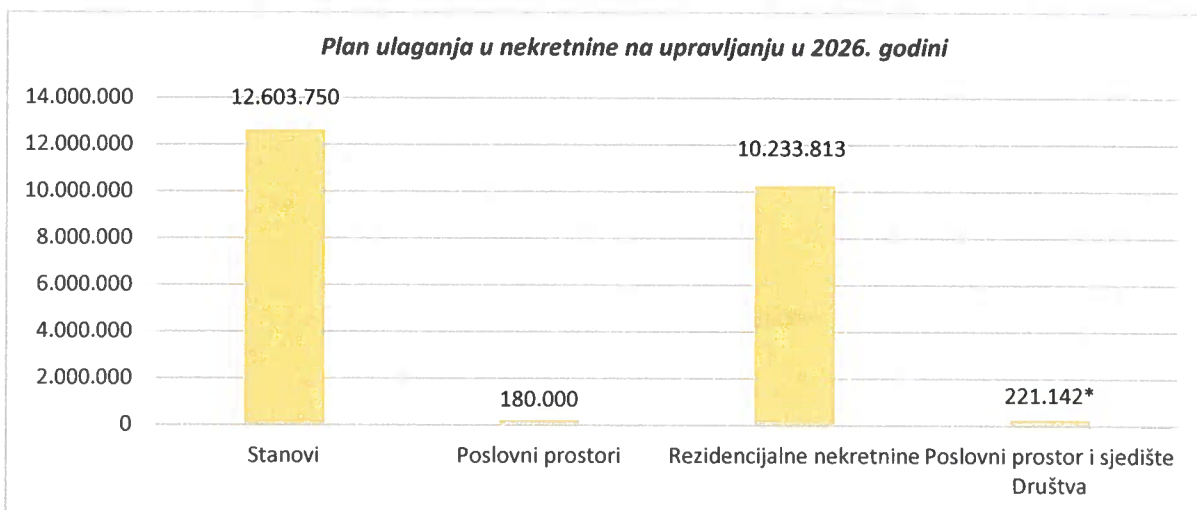
## 2.5. Plan investicija i održavanja

Društvo će u 2026. nastaviti s kontinuiranim provođenjem potrebnih aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja u sve oblike nekretnina kojima upravlja.

Društvo u 2026. planira povijesno najveća ulaganja u nekretnine koje su mu dane na upravljanje u iznosu od gotovo 24 milijuna eura (uvećano za PDV kod ulaganja gdje PDV nije odbitna stavka).

Investicijsko i tekuće održavanje imaju za cilj stavljanje nekretnina u funkciju, produljenje vijeka trajanja te povećanje vrijednosti nekretnina.

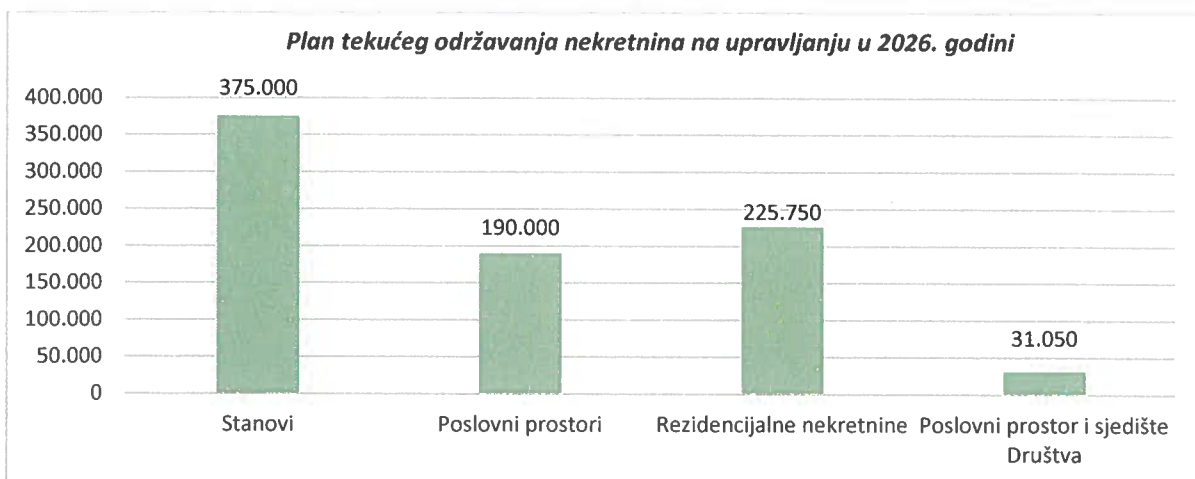
Društvo u 2026. planira investicijska ulaganja u nekretnine koje su mu dane na upravljanje u iznosu od 23,2 milijuna eura (uvećano za PDV kod ulaganja gdje PDV nije odbitna stavka).



\*investicijska i tekuća ulaganja u poslovni prostor i sjedište Društva pored nekretnina uključuju i ulaganja u opremu te transportnu imovinu za potrebe poslovanja Društva

Prikaz 15. Plan ulaganja u nekretnine na upravljanju za 2026. godinu (grafički prikaz)

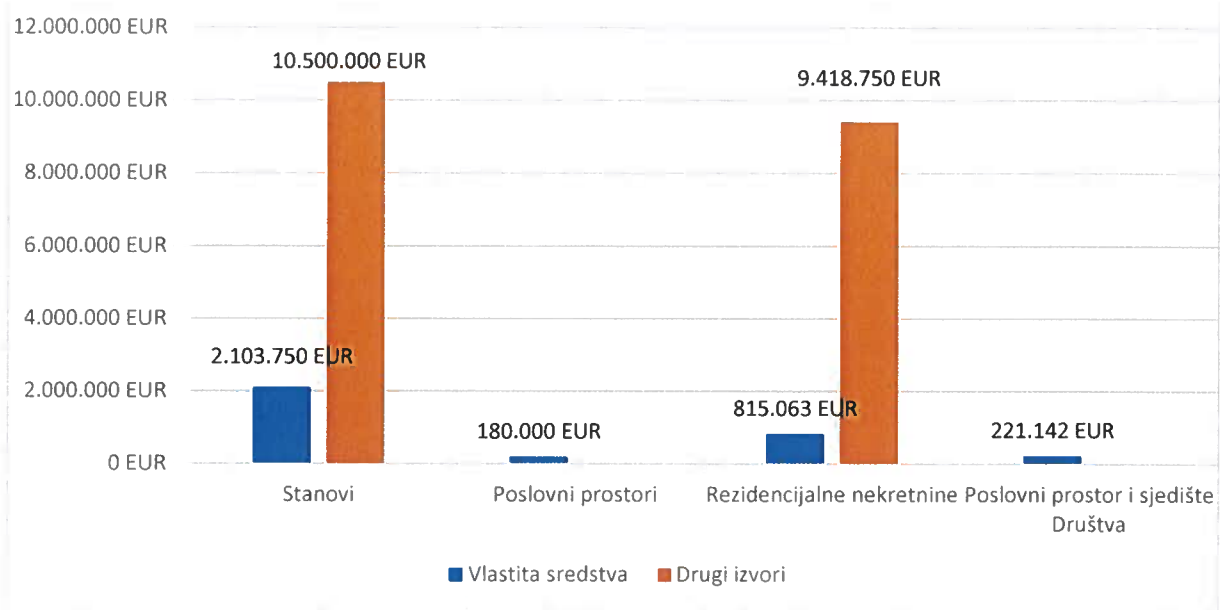
Društvo u 2026. za tekuće održavanje nekretnina na upravljanju planira izdvojiti 822 tisuće eura iz vlastitih izvora.



Prikaz 16. Plan tekućeg održavanja nekretnina na upravljanju za 2026. godinu (grafički prikaz)

## Planirani izvori financiranja investicijskih ulaganja u nekretnine na upravljanju u 2026. godini

Planirano je investicijsko ulaganje u nekretnine u 2026. iz vlastitih izvora u iznosu od 3,3 milijuna eura odnosno 14% dok se iz drugih izvora (NPOO, programske mjere RH) planira financirati 19,9 milijuna eura odnosno 86% ulaganja.



Prikaz 17. Izvori financiranja ulaganja u nekretnine na upravljanju za 2026. godinu (grafički prikaz)

### 2.5.1. Poslovni prostori

Društvo će u 2026. nastaviti s ulaganjima u poslovne prostore kojima upravlja uz nužno tekuće održavanje i ulaganje te pripremu praznih poslovnih prostora za natječaje. Tekuće održavanje odnosi se na rješavanje problematike vezane za električna brojila, elektroinstalacije i ostale instalacije, odnosno dovođenje istih u uporabno stanje, za što je uspostavljena kontinuirana suradnja s dobavljačima energenata i nadležnim komunalnim trgovačkim društvima. Pregledom poslovnih prostora prije natječaja utvrđuje se postojeće stanje i potrebna ulaganja konstruktivnih sanacija, saniranja vlage u prostorima, nužnih popravaka zidova i podova te stolarije.

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

U planskoj godini, za investicijsko i tekuće održavanje poslovnih prostora predviđena su sredstva u iznosu od 370 tisuća eura.



### **2.5.2. Stanovi**

Društvo će u 2026. nastaviti s poslovnom politikom ulaganja u stanove kojima upravlja s ciljem produljenja vijeka trajanja, sprječavanja propadanja, povećanja vrijednosti stanova te funkcionalnosti korištenja, a samim time i stavljanje u funkciju praznih stanova.

Aktivnosti ulaganja u stanove u planskom razdoblju odnosit će se na prepoznavanje potreba putem očevida i analize stanja, definiranja nužnih tekućih ulaganja u stanove, redovne komunikacije s predstavnicima suvlasnika i upraviteljima zgrada, sudskim vještacima, projektantima te izvođačima, s ciljem provedbe istih.

Jedan od glavnih ciljeva Društva za 2026. je uređenje praznih stanova u svrhu programskih mjera RH koje se odnose na Program mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske te Programa priuštivog najma.

Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2026. u nekoj fazi uređenja imati oko 240 stanova od čega se 130 planira dovršiti i useliti u 2026. godini.

U tu svrhu predviđena su sredstva u iznosu od 10,5 milijuna eura.

U planskoj godini za ukupno investicijsko i tekuće održavanje stanova predviđena su sredstva u iznosu od 13 milijuna eura.

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

U 2026. planira se investicijsko i tekuće održavanje rezidencijalnih nekretnina s ciljem održavanja njihovog uporabnog stanja i cjelovite obnove Palače Pongratz.

Društvo je za cjelovitu i energetska obnovu Palače Pongratz ugovorilo bespovratno financiranje sredstava iz Fonda solidarnosti Europske unije i Mehanizma za oporavak i otpornost. Nastavljaju se radovi restauriranja pokretnog inventara Palače Pongratz sa statusom kulturnog dobra. Tijekom 2026., u planu su i radovi sanacije potpornog zida i padine u perivoju Palače Pongratz kao, radovi na sanaciji krovšta Vile Kovač na otoku Hvaru i radovi na Bijeloj vili na Brijunima.

U planskoj godini za ukupno investicijsko i tekuće održavanje rezidencijalnih nekretnina predviđena su sredstva u iznosu od 10,5 milijuna eura.

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

Društvo će i u ovom planskom razdoblju nastaviti s aktivnostima tekućeg održavanja poslovnih zgrada u Planinskoj 1 i Vrbanićevoj 50 u Zagrebu.

U planskoj godini za ukupno investicijsko i tekuće održavanje poslovnih prostora koje koristi Društvo, nabavu opreme i transportne imovine predviđena su sredstva u iznosu od 252 tisuće eura.

### **2.5.5. Aktivnosti vezane za sufinansiranje i energetske učinkovitost**

Društvo je s Ministarstvom kulture i medija sklopilo Dodatak V. Ugovoru sukladno Pozivu na dodjelu bespovratnih financijskih sredstava za: Provedbu mjera zaštite kulturne baštine oštećene u potresu 22. ožujka 2020. godine na području Zagreba, Krapinsko-zagorske i Zagrebačke županije i provedbu cjelovite i energetske obnove u okviru investicije R1-I2 Obnova zgrada oštećenih u potresu s energetsom obnovom unutar Nacionalnog plana i otpornosti 2021. – 2026. (NPOO), od rujna 2023. s rokom do lipnja 2026. u ukupnom iznosu od 17,9 milijuna eura s PDV-om.

Temeljem Ugovora u 2024. ugovoreni su radovi cjelovite i energetske obnove Palače Pongratz u iznosu od cca 8 milijuna eura bez PDV-a. Zbog nepoštivanja rokova i velikog kašnjenja izvođača radova ugovor je raskinut. U 2025. je pokrenuta nova nabava radova III. Faze energetske obnove koja bi trebala završiti do lipnja 2026., do kada je propisan rok završetka financiranja projekta iz sredstava NPOO-a. Po završetku ove faze u planu je pokretanje nabave uređenja restauratorskih radova i uređenja perivoja koji su preostali do cjelovitog uređenja Palače Pongratz.

### 3. FINANCIJSKI PLAN POSLOVANJA

#### 3.1. Planirani Račun dobiti i gubitka za 2026. godinu

(u EUR)			
NAZIV POZICIJE	PROCJENA 2025.	PLAN 2026.	INDEKS 2026./2025.
1	2	3	4 ((3-2)/2)
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>25.565.106</b>	<b>27.518.071</b>	<b>7,6%</b>
1. Prihodi od prodaje	23.464.649	25.471.627	8,6%
2. Ostali poslovni prihodi	2.100.458	2.046.444	-2,6%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>17.393.988</b>	<b>21.539.917</b>	<b>23,8%</b>
<b>1. Materijalni troškovi</b>	<b>3.261.697</b>	<b>3.910.470</b>	<b>19,9%</b>
a) Troškovi sirovina i materijala	1.151.270	1.221.818	6,1%
b) Ostali vanjski troškovi	2.110.428	2.688.652	27,4%
<b>2. Troškovi osoblja</b>	<b>4.913.817</b>	<b>6.302.157</b>	<b>28,3%</b>
a) Neto plaće i nadnice	2.975.190	3.774.251	26,9%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	1.263.634	1.648.088	30,4%
c) Doprinosi na plaće	674.993	879.818	30,3%
<b>3. Amortizacija</b>	<b>888.699</b>	<b>2.199.391</b>	<b>147,5%</b>
<b>4. Ostali troškovi</b>	<b>4.592.513</b>	<b>5.174.889</b>	<b>12,7%</b>
<b>5. Vrijednosno usklađenje</b>	<b>3.307.558</b>	<b>3.430.637</b>	<b>3,7%</b>
<b>6. Rezerviranja</b>	<b>117.603</b>	<b>196.000</b>	<b>66,7%</b>
<b>7. Ostali poslovni rashodi</b>	<b>312.101</b>	<b>326.374</b>	<b>4,6%</b>
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>921.782</b>	<b>965.377</b>	<b>4,7%</b>
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>13.157</b>	<b>15.309</b>	<b>16,4%</b>
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>26.486.889</b>	<b>28.483.448</b>	<b>7,5%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>17.407.145</b>	<b>21.555.226</b>	<b>23,8%</b>
<b>VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>9.079.744</b>	<b>6.928.221</b>	<b>-23,7%</b>
Porez na dobit	1.634.354	1.247.080	-23,7%
<b>VIII. DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>7.445.390</b>	<b>5.681.142</b>	<b>-23,7%</b>

Prikaz 18. Procjena rezultata poslovanja za 2025. i plana za 2026.

### 3.2. Planska bilanca na dan 31. 12. 2026. godine

NAZIV POZICIJE	PROCJENA 31.12.2025.	PLAN 31.12.2026.
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>10.921.160</b>	<b>32.009.287</b>
Nematerijalna imovina	9.928.218	30.915.786
Materijalna imovina	831.038	923.926
Dugotrajna financijska imovina	3.864	3.864
Potraživanja	108.040	115.711
Odgođena porezna imovina	50.000	50.000
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>29.827.471</b>	<b>29.900.257</b>
Zalihe	600	600
Potraživanja	2.792.222	3.030.428
Kratkotrajna financijska imovina	11.415.054	11.448.084
Novac u banci i blagajni	15.619.595	15.421.145
<b>Plaćeni troškovi budućeg razdoblja</b>	<b>732.127</b>	<b>768.733</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>41.480.758</b>	<b>62.678.277</b>
<b>PASIVA</b>		
Kapital i rezerve	26.076.770	27.290.678
Rezerviranja	269.641	196.000
Dugoročne obveze	3.358.491	3.529.990
Kratkoročne obveze	4.431.128	5.641.809
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	7.344.728	26.019.800
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>41.480.758</b>	<b>62.678.277</b>

Prikaz 19. Procjena bilance na dan 31. 12. 2025. i planska bilanca na dan 31. 12. 2026.

### 3.3. Planski pokazatelji poslovanja za 2026. godinu

NAZIV POZICIJE	PROCJENA 2025.	PLAN 2026.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
EBITDA (u EUR)	9.059.816	8.177.544
EBITDA marža	35,4%	29,7%
Neto profitna marža	28,1%	19,9%
ROA	21,9%	11,1%
ROE	28,6%	20,8%
Koeficijent tekuće likvidnosti	6,73	5,30
Koeficijent zaduženosti	0,37	0,57
Koeficijent vlastitog financiranja	0,63	0,44
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,62	0,44

Prikaz 20. Planski pokazatelji poslovanja za 2026. godinu

## 4. PRATEĆE AKTIVNOSTI U POSLOVANJU DRUŠTVA

### 4.1. Financije i računovodstvo

U svrhu zaštite imovine Društva, istinitog i fer financijskog izvještavanja, vodeći se pažnjom dobrog gospodarstvenika, u 2026. godini provodit će se i nadalje aktivnosti vezane za davanja potpore nadležnim sektorima radi što efikasnijeg upravljanja potraživanjima u smislu izrade analize potraživanja s usporedivim podacima iz evidencije pravnih postupaka, analize pokrivenosti potraživanja sredstvima osiguranja plaćanja, izdvajanja spornih potraživanja za otpis kao i potraživanja za koja je potrebno provoditi nastavno utuženje, odnosno onih potraživanja za koja je nužno aktivirati sredstva osiguranja plaćanja, te unapređenja postojećih aplikativnih sustava.

U lipnju 2025. donesen je novi Zakon o fiskalizaciji koji je u primjeni od 1. siječnja 2026.. Odredbama Zakona o fiskalizaciji - Fiskalizacija 2.0 propisane su odredbe koje se odnose na fiskalizaciju računa u krajnjoj potrošnji na cjelokupni segment B2C poslovanja i izdavanje i fiskalizacija eRačuna prema drugim poreznim obveznicima i javnim tijelima u B2B i B2G segmentu poslovanja. S obzirom na to da je Društvo obveznik fiskalizacije potrebno je do početka primjene Zakona o fiskalizaciji provesti sve propisane mjere i aplikativno podržati primjenu novih zakonskih propisa.

Nastavit će se redovno evidentiranje poslovnih procesa u smislu uvođenja dodatnih internih kontrola evidentiranja poslovnih događaja, zamjena ručnih internih kontrola strojnim internim kontrolama u svrhu pozicioniranja Službe za financije i računovodstva kao značajnog čimbenika u načelima korporativnog upravljanja.

### 4.2. Informatički sustav

Tijekom 2025. godine u IT segmentu poslovanja Društva kontinuirano je nastavljen rad na očuvanju sigurnosti i integriteta IT sustava i podataka kroz sigurnost pristupa informacijama i trajnosti čuvanja pohranjenih podataka sa čime se nastavlja i u planskom razdoblju.

U odnosu na izloženost Društva mogućim havarijama ili kibernetičkim napadima, donesena je odluka Uprave da se izradi Plan oporavka i Plan kontinuiteta poslovanja IT sustava.

Za 2026. planirana je modernizacija i nadogradnja IT infrastrukture te ujednačavanje poslovnih procesa vezanih za informatičku infrastrukturu i funkcionalnost na svim lokacijama poslovnih prostora koje koristi Društvo u svrhu svog poslovanja.

Kako prema zakonu o kibernetičkoj sigurnosti Društvo još nije klasificirano kao ključan ili važan subjekt u Hrvatskoj, kategorizaciju očekujemo u 2026. godini. Na temelju ove kategorizacije bit će potrebno usklađivanje u roku od 12 mjeseci sa zahtjevima NIS2 direktive kojom su definirane obaveze Društva na području kibernetičke sigurnosti. Ovisno o zahtjevima, bit će potrebna izrada analize postojećeg stanja sigurnosti IT sustava u Društvu te planiranje potrebnih mjera za usklađivanjem s direktivom. Navedene mjere mogu uključivati donošenje odgovarajućih internih pravila i procedura te nabavu odgovarajuće opreme i usluga.

### **4.3. Praćenje troškova**

Odjel za praćenje troškova u planskom će razdoblju provoditi sve potrebne aktivnosti vezane za točnu suštinsku ovjeru računa i pravovremeno davanje točnih informacija za refakturiranje režija korisnicima nekretnina u vlasništvu RH danih na upravljanje Društvu. U svrhu postizanja ovog cilja, u suradnji s Odjelom za informacijske tehnologije započet je projekt kojim će se po njegovu završetku ručna provjera podataka o pričuvama te komunalnim i vodnim naknadama zamijeniti strojnom usporedbom s podacima u Internom registru nekretnina RH.

### **4.4. Opći poslovi**

U Društvu će se u planskom razdoblju kontinuirano pružati potpora poslovnim procesima unutar djelokruga Odjela za opće poslove i to brigom za zaprimanje i otpremu pošte, arhiviranje dokumentacije, nabavu uredskog i drugog materijala i sve opreme (osim informatičke opreme), uredskog namještaja, zaštitarskih usluga, usluga osiguranja (radnika od nezgode, dodatnog dobrovoljnog zdravstvenog osiguranja i osiguranja u odnosu na zakup poslovnih prostora u korištenju Društva) i drugih aktivnosti koje služe za obavljanje temeljne djelatnosti Društva.

### **4.5. Zaštita na radu**

U planskom razdoblju nastaviti će se s aktivnostima koje proizlaze iz zakonskih propisa Republike Hrvatske, internih akata Društva, te iz Godišnjeg plana zaštite na radu (ZNR plan za 2026.) koji će biti izrađen i odobren do kraja siječnja 2026.

U cilju stalnog unaprjeđenja sustava zaštite na radu, u planskom razdoblju planirano je dovršavanje revizije Procjene rizika te, po potrebi, revizija važećih pravilnika, odluka i uputa iz područja ZNR-a i ZOP-a.

### **4.6. Kontroling i baza podataka**

Planirane aktivnosti Ureda za kontroling i bazu podataka u planskoj 2026. bit će usmjerene na analizu podataka, izradu izvješća, pripremu podataka u nadležnosti organizacijske jedinice, sudjelovanje u operativnom planiranju te u prikupljanju i vrednovanju informacija. Radnim zadacima u planskom razdoblju cilj je pružiti još kvalitetniju podršku zaduženima za upravljanje u poduzeću na način da se pojedinačni organizacijski ciljevi i planovi integriraju u odgovarajuću cjelinu te kontinuirano prate i utvrđuju odstupanja s ciljem oblikovanja i integriranja vizije, misije i ciljeva poduzeća.

#### 4.7. Regulatorni okvir poslovanja Društva

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

U istu svrhu Društvo je dana 10. siječnja 2024. donijelo Pravilnik o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. i dana 28. srpnja 2025. Pravilnik o izmjenama Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., a kojom je unutarnja organizacija prilagođena radi povećanja učinkovitosti i uspješnosti Društva u upravljanju nekretninama.

Napominje se da je stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 155/23) značajno porastao opseg poslova Društva kojem je povjereno obavljanje novih poslova i to prodaje i razvrgnuća nekretnina u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske. S tim u vezi, novom sistematizacijom radnih mjesta poslovanje Društva je podijeljeno na Upravu, 5 (pet) ureda i 4 (četiri) Sektora od kojih svakako valja izdvojiti Sektor za upravljanje nekretninama koji upravlja svim nekretninama u portfelju Društva.

Osnovni zakonski akt po kojem Društvo posluje je Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 155/23), a temeljni strateški akti koje Društvo primjenjuje ili će primjenjivati u poslovanju su Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026.-2035., Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021. – 2026., te Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine. Navedenim strateškim aktima propisani su ciljevi u smislu aktiviranja i stavljanja u funkciju državne imovine. Napominje se da je u tijeku izrada nacrta prijedloga Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035. koja će se također primjenjivati na poslovanje Društva.

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

Zakonski akt u skladu s kojim Društvo posluje vezano za poslovne prostore je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), a vezano za stanove, Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20).

Odlukom Vlade Republike Hrvatske o pravnim osobama od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (Narodne novine, br. 147/21) Društvo je određeno kao pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

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

#### **4.8. Pravna zaštita interesa Društva/RH**

U 2026. godini u sklopu Sektora za pravne poslove i ljudske potencijale planira se nastavak redovitih aktivnosti na poslovima u vezi s prisilnom naplatom tražbina Društva i postupcima radi iseljenja korisnika koji nemaju pravnu osnovu za korištenje nekretnine i korisnika koji ne plaćaju naknadu za korištenje, kao i općenito na poslovima pružanja pravne zaštite i potpore poslovanju svim organizacijskim jedinicama Društva te aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i podršci u poslovima prodaje i razvrgnuća suvlasništva.

Do 30. rujna 2025. inicirano je pokretanje ukupno 278 postupaka radi isplate i iseljenja. Uslijed navedenog, planira se da će nastavkom istog intenziteta do kraja 2025. biti inicirano pokretanje planiranih 400 postupaka.

Stabilizacijom poslovanja unutar novog zakonodavnog okvira, Sektor za pravne poslove i ljudske potencijale u 2026. godini ne očekuje značajna odstupanja u odnosu na 2025. te planira pokretanje 400 postupaka radi isplate i iseljenja pred nadležnim državnim odvjetništvima. U planskom razdoblju nastavlja se daljnji kontinuirani rad na rješavanju imovinsko-pravnog statusa nekretnina na upravljanju. U planiranom razdoblju ne očekuju se bitna odstupanja od dosadašnje strukture iniciranih postupaka po vrstama postupaka kao ni od strukture stvarno i mjesno nadležnih državnih odvjetništava.

U istom razdoblju planira se obrada i iniciranje 100 postupaka radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u svezi sa nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### **4.9. Upravljanje ljudskim potencijalima**

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

U 2025. godini Društvo je objavilo 6 natječaja za zapošljavanje za ukupno 63 radna mjesta (74 izvršitelja) i zaposlilo 36 radnika uz napomenu da su neki zaposleni po natječajima iz 2024. godine. Radni odnos u Društvu je prestao za 11 radnika. Napominje se da je u trenutku izrade ovog plana u tijeku natječaj objavljen 30. rujna 2025. za 12 radnih mjesta.

U 2026. godini Društvo planira daljnje optimalno popunjavanje radnih mjesta i slijedom navedenog planira zaposliti 22 radnika.

Osim toga, Društvo planira uspješno gospodariti imovinom u svom portfelju po principu ekonomske koristi, stvarajući dobit i ostvarujući optimalnu zaposlenost. Da bi se to ostvarilo potrebno je osigurati stručne tehničke, organizacijske i kadrovske uvjete.

U 2025. godini Društvo je u svrhu povećanja znanja i kompetencija zaposlenika, unapređenja kvalitete rada, te unapređenja poslovnih procesa financiralo odnosno sufinanciralo školovanja, stručna osposobljavanja i stručna usavršavanja zaposlenika.

Tijekom 2026. godine nastavit će se s poticanjem edukacija i stalnog usavršavanja u cilju pridonosa konkurentnosti i uspješnosti Društva.

Na dan 30. studenoga 2025. u Društvu je zaposleno 178 osoba od kojih su 124 žene i 54 muškaraci, a na dan 31. prosinca 2025. očekuje se da će Društvo brojiti 190 zaposlenih. Na neodređeno vrijeme zaposleno je 176 zaposlenika, a na određeno vrijeme 2 zaposlenika. Stručna sprema zaposlenika je: VSS – Mr: 2, VSS: 95, VŠS: 27, SSS: 52, NSS: 2.

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

Za razumijevanje uloge Državnih nekretnina d.o.o. u upravljanju pojedinim pojavnim oblikom državne imovine ključno je kontinuirano i transparentno informiranje javnosti o radu i rezultatima rada Društva te isticanje ključnih poruka u javnosti (internoj i eksternoj).

Generalni komunikacijski cilj je jačanje povjerenja u rad trgovačkog društva i proces upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Specifični cilj je informiranje javnosti o radu i rezultatima rada Društva, o benefitima zakupa/najma, o vrsti posla i nadležnosti upravljanja državnom imovinom, o natječajima i vrsti imovine kojom Društvo upravlja.

#### **4.11. Rad tijela Društva**

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

Skupštinu Društva zastupa ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. U 2025. godini Skupština Društva održala je tri sjednice. U 2026. godini Skupština i Nadzorni odbor, kao tijela Društva, obavljat će svoje funkcije propisane Zakonom o trgovačkim društvima (Narodne novine, 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24), Izjavom o osnivanju Društva, Poslovníkom o radu Nadzornog odbora i drugim relevantnim aktima.

Nadzorni odbor je do studenog 2025. održao četiri sjednice, a do kraja godine očekuje se održavanje još jedne sjednice Nadzornog odbora. Za 2026. godinu ne očekuju se znatnija odstupanja u dinamici održavanja sjednica.

Revizijski odbor u svom radu postupa sukladno odredbama Zakona o reviziji (Narodne novine, br. 127/17, 27/24, 85/24 i 145/24) i Poslovníku o radu Revizijskog odbora. Revizijski odbor je do kraja studenog 2025. održao pet sjednica, a do kraja godine očekuje se održavanje još jedne sjednice. U 2026. se očekuje ista dinamika održavanje sjednica.

Društvo je u 2025. nastavilo s održavanjem međusektorskih kolegija rukovoditelja ustrojstvenih jedinica i Uprave te će i u 2026. nastaviti s tom praksom. Na kolegijima se raspravljaju tekuće teme i dogovaraju buduće aktivnosti u svrhu operativnog i produktivnog rada svih nivoa odlučivanja i vođenja poslovanja Društva.

#### **4.12. Javna nabava**

Poslovni cilj Društva u planskom razdoblju u području javne nabave i dalje ostaje nastavak primjene svih načela javne nabave te izgradnja pouzdanog sustava koji karakteriziraju transparentnost, poticanje tržišnog natjecanja i održivog gospodarskog rasta, racionalno i učinkovito gospodarenje sredstvima, nabava prema načelu „najbolja vrijednost za novac“, jednak tretman svih sudionika sustava javne nabave i nesmetano i koordinirano provođenje postupaka.

#### **4.13. Unutarnja revizija**

Strateški plan unutarnje revizije donosi se svake tri godine i to do konca tekuće godine za sljedeće trogodišnje razdoblje, a godišnji plan unutarnje revizije donosi se svake godine i to do konca tekuće godine za sljedeću godinu. Godišnji plan unutarnje revizije za 2026. usvaja Uprava Društva na temelju prethodne suglasnosti Revizijskog odbora u prosincu 2025., a sastavlja se na temelju Strateškog plana unutarnje revizije za razdoblje 2024. – 2026. godine.

U Godišnjem planu za 2026. sadržane su aktivnosti unutarnje revizije vezane za ostvarivanje ciljeva Ureda za unutarnju reviziju iz Strateškog plana te su određeni ciljevi, opseg i resursi unutarnje revizije potrebni za obavljanje svake pojedinačne revizije u 2026.

Temeljem provedenih aktivnosti procjene rizika za potrebe izrade plana, u 2026. su planirane revizije iz područja upravljanja rezidencijalnim nekretninama, upravljanja naplatom potraživanja te područjem novih poslovnih funkcija.

#### **4.14. Društveno odgovorno poslovanje**

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

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

U planskom razdoblju Društvo planira posebnu pažnju posvetiti edukaciji i obrazovanju zaposlenika. Edukacijom zaposlenika unaprjeđuju se njihova znanja, sposobnosti i vještine, kako bi ih se što bolje pripremilo i osposobilo za obavljanje radnih zadataka.

Društvo u značajan segment poslovanja stavlja i brigu o zdravlju zaposlenika jer su zdravi zaposlenici zadovoljniji i produktivniji, a stvaranje zdravog radnog mjesta nije samo pitanje

brige za zdravlje zaposlenika već i zajednice općenito. Društvo stoga i u 2026. planira organizirati dan zdravlja za zaposlenike u Društvu.

U planskom razdoblju nastavit će se s ekološkim aktivnostima i poduzeti daljnje nužne radnje u cilju jačanja generalne ekološke svijesti.

U 2026. godini planira se nastaviti s provođenjem antikorupcijskih mjera.

Na temelju Zakona o zaštiti prijavitelja nepravilnosti, imenovana je Povjerljiva osoba za unutarnje prijavljivanje nepravilnosti i njezin zamjenik.

U Društvu je na snazi Etički kodeks, imenovan je povjerenik za etiku i njegova zamjenica, koji obavljaju sve poslove vezane za ostvarenje etičkih načela i primjenu Etičkog kodeksa. Tijekom planskog razdoblja planira se nastavak implementacije i održavanja etičkih standarda u Društvu.

Koordinator za ravnopravnost spolova će poduzimati aktivnosti propisane Planom djelovanja za promicanje i uspostavljanje ravnopravnosti spolova za razdoblje od 2024. – 2028. od 8. veljače 2024. i Zakonom o ravnopravnosti spolova (Narodne novine br. 82/08 i 69/17).

Aktivnosti u planskom razdoblju vezane za područje zaštite dostojanstva radnika provodit će se sukladno odredbama Zakona o radu (Narodne novine br. 93/14, 12/17, 18/19, 98/19, 151/22 i 64/23) i Zakona o suzbijanju diskriminacije (Narodne novine br. 85/08 i 112/12).

#### **4.15. Usklađenost/Compliance**

Funkcija praćenja usklađenosti poslovanja je neovisna aktivnost koja 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. Pomaže Društvu u ostvarenju poslovnih i poboljšanju djelotvornosti procesa upravljanja rizicima, kontrola i upravljanja poslovanjem, odnosno korporativnog upravljanja.

Funkcija praćenja usklađenosti ustrojstveno je izravno odgovorna Upravi, a funkcionalno Upravi i Nadzornom odboru. Uprava pravne osobe uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora prihvaća plan rada funkcije praćenja usklađenosti.

U planskom razdoblju aktivno će se pratiti zakonski propisi i njihove promjene, uredbe, strategije i normativa nadležnih tijela. Posebna će se pažnja u narednom planskom razdoblju posvetiti analizi svih internih akata Društva i njihovoj prilagodbi zakonskim i podzakonskim aktima te potrebama samog Društva. Kontinuirano će se usklađivati relevantni akti te će se upućivati na potrebe za eventualnim izmjenama.

U pogledu upravljanja rizicima, u planskom će se razdoblju sukladno Strategiji upravljanja rizicima provesti godišnja analiza rizika te izvještavanje Uprave i Revizijskog odbora o rizicima.

## 5. ZAKLJUČAK

Društvo Državne nekretnine d.o.o. u ime Republike Hrvatske upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te pojedinim rezidencijalnim objektima u vlasništvu RH. U poslovanju primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima RH ima dionice ili udjele te se rukovodi preporukama i smjernicama OECD-a. Misija Društva je transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama putem koje nastoji doprinijeti boljitku zajednice.

U 2026. godini planirano je upravljanje s ukupno 13.665 nekretnina, od čega je 7.803 stanova, 5.847 poslovnih prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 DKP-ova i jednom nekretninom s posebnom namjenom, što je usporedno s procijenjenim stanjem na kraju 2025. povećanje za 659 jedinica. Povećanje jedinica rezultirat će i povećanjem rashoda u organizacijskom segmentu, režijskim troškovima, troškovima održavanja, kao i povećanjem prihoda aktivacijom nekretnina i reguliranjem statusa korisnika.

Fokus će uz uređenje stanova za potrebe programskih mjera RH, biti na daljnjoj aktivaciji praznih poslovnih prostora davanjem u zakup, reguliranju statusa aktualnih korisnika stanova i poslovnih prostora, prodaji neoportunih nekretnina, jačanju naplate potraživanja i smanjenja rizika, kao i nadogradnji IT sustava i jačanju sustava unutarnjih kontrola.

Društvo planira povijesno najveća ulaganja u nekretnine u iznosu od 23,2 milijuna eura (uvećano za PDV kod ulaganja gdje nije moguć odbitak pretporeza) kao i 822 tisuće eura tekućeg održavanja za produljenje vijeka trajanja, energetske učinkovitost i poboljšanje mogućnosti komercijalizacije nekretnina.

Planirani su ukupni prihodi od 28,5 milijuna eura (što je planirani rast od 7,5% u odnosu na 2025.), s naglaskom na prihode od upravljanja nekretninama u iznosu od 25,5 milijuna eura. Planirani rashodi za 2026. iznose 21,6 milijuna eura što je za 23,8% više od ukupnih rashoda procijenjenih za 2025. godinu. Planirana dobit Društva prije oporezivanja za 2026. iznosi 6,9 milijuna eura što je za 23,7% manje u odnosu na procijenjenu dobit prije oporezivanja za 2025. godinu.

Poslovanjem Društva osigurava se transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama, a planom poslovanja za 2026. nastoji se očuvati i poboljšati vrijednost imovine na upravljanju, doprinijeti gospodarskom rastu kroz aktivaciju nekretnina i biti podrška vlasniku u realizaciji nacionalnih ciljeva stambene politike uređenjem praznih stambenih jedinica za državne programe.

\*379998\*

KLASA: 001-02/25-01/01

URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 5. prosinca 2025



članica Uprave + direktorica Društva  
Mirna Habijanec

Državne nekretnine  
Planinska ulica 1, Zagreb