



Državne nekretnine

**SREDNJOROČNI PLAN
POSLOVANJA DRUŠTVA
ZA 2026. GODINU
(2023. – 2028.)
(OPISNI DIO)**

Zagreb, prosinac 2025.

1. UVOD	3
2. PREGLED STRATEŠKOG OKRUŽENJA	5
2.1. ANALIZA TRŽIŠTA I KONKURENCIJE	5
2.1.1. OPIS TRŽIŠTA I OČEKIVANJA U PLANSKOM RAZDOBLJU	6
2.1.2. POSEBNI UVJETI POSLOVANJA – UVJETOVANOST POSLOVANJA ODLUKAMA NADLEŽNOG TIJELA	7
2.1.3. SPECIFIČNI UVJETI POSLOVANJA – STATUSI KORISNIKA/MOGUĆNOST NAPLATE	7
2.1.4. SPECIFIČNI UVJETI POSLOVANJA – PREFAKTURIRANJE REŽIJA – MOGUĆNOST NAPLATE	8
2.1.5. SPECIFIČNI UVJETI POSLOVANJA – ODRŽAVANJE REZIDENCIJALNIH NEKRETNINA	8
2.1.6. SPECIFIČNI UVJETI POSLOVANJA – OTEŽANA PRIMJENA ZAKONSKIH PROPISA ZBOG STATUSA NEKRETNINA	9
2.2. MAKROEKONOMSKA I SOCIOEKONOMSKA ANALIZA I OČEKIVANJA U PLANSKOM RAZDOBLJU	9
2.2.1. GLAVNI MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI	9
2.2.2. SOCIOEKONOMSKA ANALIZA	11
2.3. STRATEŠKI RIZICI KOJI MOGU UTJECATI NA POSLOVANJE	12
2.4. USKLADENOST (<i>COMPLIANCE</i>)	12
2.5. UNUTARNA REVIZIJA	13
2.6. ANALIZA TEHNOLOGIJE, TEHNOLOŠKIH TRENDOVA I BUDUĆE AKTIVNOSTI	13
2.7. ANALIZA TRENDOVA U RAZVOJU PROIZVODA I USLUGA.....	14
2.8. OPIS REGULATORNOG OKVIRA I UTJECAJ NA POSLOVANJE, PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU I TROŠAK PRILAGODBE	15
3. OCJENE OSTVARENJA PRETHODNIH RAZDOBLJA SREDNJOROČNOG PLANA POSLOVANJA	17
3.1. RAZLOZI KLJUČNIH I ZNAČAJNIH PROMJENA U POZICIJAMA PLANA ZA PLANSKO RAZDOBLJE	17
3.2. OSTVARENJE ZA PRETHODNA USPOREDIVA RAZDOBLJA.....	18
3.3. USPOREDBA PLANIRANOG I PROCIJENJENOG REZULTATA POSLOVANJA ZA TEKUĆU GODINU	19
4. OČEKIVANJA DIONIKA	21
4.1. CILJANI FINACIJSKI EFEKTI: PRIHODI, RASHODI, DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA.....	21
4.2. CILJANI TRŽIŠNI EFEKTI: RAST I INVESTICIJA	23
4.3. OČEKIVANE KORPORATIVNE PROMJENE	23
5. STRATEŠKE INICIJATIVE	23
5.1 POSLOVNI CILJEVI ZA TROGODIŠNJE RAZDOBLJE	24
5.2 KLJUČNE INICIJATIVE ZA OSTVARENJE CILJEVA	25
5.3. PREGLED I ANALIZA KLJUČNIH PRETPOSTAVKI ZA OSTVARENJE PLANA	27
5.3.1. POSLOVNI PROSTORI	27
PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA OSTVARENJE PRIHODA	29
5.3.2. STANOVİ	30
5.3.3. REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	33
5.3.4. PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	34
5.3.5. IZVRŠENJE PLANA ULAGANJA U IMOVINU	34
5.4. STRATEŠKI SCENARIJI / IF-ANALIZE	35
6. DODATNE INFORMACIJE O OPERATIVNOM POSLOVANJU	36
6.1. PLAN INVESTICIJA I ODRŽAVANJA.....	36
7. ZAKLJUČAK	39

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 upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, prenesenima na upravljanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: MPGI). Društvo upravlja državnim nekretninama u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun; nije korisnik proračuna RH već iz ostvarenih prihoda redovito doprinosi državnom proračunu.

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

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

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

Misija, vizija i ciljevi poslovanja Društva naslanjaju se na ciljeve strateških i planskih dokumenata RH: Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035., Nacionalnu razvojnu strategiju Republike Hrvatske do 2030. godine, Dugoročnu strategiju obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. i Strategiju energetskog razvoja Republike Hrvatske do 2030. s pogledom na 2050. godinu.

U srednjoročnom planskom razdoblju osnovni cilj poslovanja Društva je odgovorno, učinkovito i transparentno upravljanje fondom preuzetih nekretnina, preuzimanje novih nekretnina na upravljanje i njihovo privođenje svrsi te upravljanje u skladu s načelima sustavnog, održivog i mudrog gospodarenja na transparentan i zakonit način, imajući u vidu strateške, programske i planske interese Društva, RH kao vlasnika i šire društvene zajednice.

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 cca 13.006 nekretnina.

U srednjoročnom razdoblju 2026. – 2028. Društvo planira upravljanje s više od 14.000 nekretnina.

U devet mjeseci 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.

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

U srednjoročnom razdoblju 2026. – 2028. Društvo planira zadržati visoku dinamiku raspisivanja javnih natječaja i u planskom razdoblju objaviti godišnje po deset javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odnosno na tržištu će potencijalnim zakupcima ponuditi određeni broj poslovnih prostora (cca 750) i tako ih pokušati staviti u funkciju. Poslovni subjekti imaju priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama uz pravnu sigurnost poslovanja zahvaljujući desetogodišnjim ugovorima. Također, u planskom srednjoročnom razdoblju Društvo planira objaviti po 6 javnih natječaja godišnje za prodaju nekretnina kojima tržištu planira ponuditi određeni broj nekretnina (cca 400) koje nisu oportune za portfelj Društva.

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 razdoblju od 2026. - 2028. planira izdvojiti gotovo 53 milijuna eura.

Društvo će i dalje organizirati svoje poslovanje kao stabilan i odgovoran partner nadležnom ministarstvu i državi, sposoban odgovoriti na zahtjeve vlasnika i potrebe tržišta u smislu proširenja oblika imovine kojom upravlja i mogućnosti obavljanja drugih aktivnosti/djelatnosti vezanih za nekretnine.

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

2. PREGLED STRATEŠKOG OKRUŽENJA

2.1. Analiza tržišta i konkurencije

Društvo upravlja pojedinim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu države, odnosno stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, te je kao takvo jedinstveno i sa specifičnom pozicijom na tržištu nekretnina. Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Republike Hrvatske čime je jedinstveno po širini svog poslovanja, dok usporedno jedinice lokalne samouprave (dalje u tekstu: JLS) također upravljaju istim pojavnim oblicima nekretnina, ali isključivo na svojim područjima. Iste se financiraju iz svojih lokalnih proračuna, što ih također razlikuje od Društva.

Društvo je sukladno Odluci Vlade RH određeno kao pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku što ga također čini specifičnim u usporedbi s poslovnim subjektima na tržištu nekretnina.

Društvo i poslovni subjekti na tržištu nekretnina ne mogu se u potpunosti uspoređivati prije svega zbog toga što Društvo upravlja neusporedivo većim brojem disperziranih nekretnina.

U području zakupa i najma, Društvo je u određenoj mjeri konkurentno agencijama za posredovanje u prometu nekretninama koje se bave i ugovaranjem zakupa i najma. Potrebno je naglasiti kako agencije uglavnom rade na načelu jednokratne naknade za zakup i dugoročni najam te nisu vlasnice nekretnina s kojima posluju. U najvećem broju slučajeva vlasnik nekretnine odgovoran je za dio tekućeg i investicijsko održavanje ovih poslovnih prostora i stanova. U segmentu prodaje nekretnina, stupanjem na snagu novog Zakona, Društvo je ovlašteno uz zakup i najam i za druge oblike raspolaganja nekretninama (razvrgnuća, prodaju i dr.). Sredstva ostvarena od zakupa i najma ostaju prihod Društva, a od prihoda od drugih oblika raspolaganja 10% pripada Društvu, dok 90% pripada Republici Hrvatskoj. Navedeno je uključeno u srednjoročni plan poslovanja Društva.

Društvo se u segmentu upravljanja nekretninama na tržištu može posredno povezati isključivo s upraviteljima zgrada, ali uz uzimanje u obzir sljedećih činjenica:

- Društvo plaća pričuvna sredstva za nekretnine kojima upravlja. Pričuvna sredstva nekretnina kojima Društvo upravlja kumuliraju se u pričuvne fondove objekata u kojima se iste nalaze i služe za tekuće i investicijsko održavanje tih objekata. Društvo ima vrlo ograničen utjecaj na način korištenja sredstava zajedničke pričuve za potrebe podmirenja režijskih troškova te tekućeg i investicijskog održavanja ovih objekata.
- Upravitelji zgrada financiraju se iz pričuve (u apsolutnom ili relativnom iznosu pričuvnih sredstava), tj. dijelom se financiraju iz sredstava koje uplaćuje Društvo.

U provođenju tekućeg održavanja nekretnina, ostvarivanja energetske učinkovitosti te investicijskog održavanja u smislu sanacije i revitalizacije objekata, potrebno je naglasiti kako je poslovanje Društva bitno ograničeno namjenom nekretnine.

Društvo će u suradnji s resornim Ministarstvom u planskom razdoblju s posebnom pažnjom pratiti izmjene zakonodavnog okvira.

2.1.1. Opis tržišta i očekivanja u planskom razdoblju

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.

Najveći broj poslovnih prostora smješten je u gradu Zagrebu, u kojemu je prema rezultatima do sada objavljenih natječaja i najveći interes za zakup. Nakon Zagreba, najviše interesa za zakup poslovnih prostora iskazano je u obalnom dijelu RH, a osobito u Dubrovniku, Splitu i Zadru, dok je najslabiji interes za zakup poslovnih prostora na području Slavonije. Analiza posljednjih provedenih natječaja nije pokazala značajnija odstupanja od ovog trenda. Tijekom 2025., a zaključno do 30. rujna 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.

Procjena je da će Društvo do kraja tekuće godine provesti dodatna dva javna natječaja za zakup poslovnih prostora i tekuće razdoblje zaključiti s deset javnih natječaja za zakup poslovnih prostora. U planskom srednjoročnom razdoblju Društvo planira zadržati visoku dinamiku raspisivanja javnih natječaja i objaviti godišnje po deset javnih natječaja za zakup poslovnih prostora. Predviđa se uspješnost javnih natječaja od 50% što bi rezultiralo planiranim sklapanjem 375 ugovora o zakupu putem javnog natječaja u srednjoročnom razdoblju. Pored sklopljenih ugovora o zakupu putem javnog natječaja Društvo u planiranom srednjoročnom razdoblju planira sklapanje cca 660 ugovora o zakupu sa neposrednim posjednicima.

U planskom srednjoročnom razdoblju Društvo godišnje planira objaviti po 6 javnih natječaja za prodaju nekretnina kojima tržištu planira ponuditi određeni broj nekretnina (cca 400) koje nisu oportune za portfelj Društva. Predviđa se uspješnost javnih natječaja od 50% što bi u planiranom razdoblju rezultiralo sklapanjem cca 200 ugovora o kupoprodaji putem javnog natječaja.

Neposrednom pogodbom u srednjoročnom razdoblju planira se sklapanje cca 330 ugovora o kupoprodaji i cca 330 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice,

U dijelu upravljanja stanovima, Društvo najveći prihod po četvornom metru ostvaruje od korisnika stanova s ekonomskom najamninom. Društvo posljednjih godina nije provodilo natječaje za najam stanova niti je provođenje natječaja u planu u planskom razdoblju. Pretpostavka kod izrade ovog Plana, a temeljem novog resornog Zakona, je da će se u planskom razdoblju nastaviti s prodajom stanova koji neće biti obuhvaćeni programskim mjerama RH koje se odnose na provedbe Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. 12027/10) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i mjere priuštivog stanovanja.

Društvo na 30. rujna 2025. ima 126 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu. Društvo je tijekom 2023., 2024. i 2025. godine aktivno sudjelovalo u privremenom stambenom zbrinjavanju korisnika na način da je po zaprimanju odluka nadležnog tijela sklapalo ugovore o najmu predmetnih stanova te su u navedenim stanovima korisnici smješteni radi privremenog stambenog zbrinjavanja davanjem stana u najam do obnove njihovih nekretnina stradalih u potresu. Za

očekivati je da će u većem dijelu planskog razdoblja, odnosno do završetka obnove njihovih nekretnina, korisnici i dalje biti zbrinuti u navedenim stanovima.

Društvo upravlja i stanovima za službene potrebe čije se korištenje određuje sukladno trenutnom zakonodavnom okviru, a korisnici stanove koriste za vrijeme obavljanja dužnosti na koju su raspoređeni.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s 89 stanova za službene potrebe, od kojih je 78% popunjeno.

Važno je naglasiti da se stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje, službene potrebe, državne rezidencije i diplomatsko-konzularna predstavništva ne nalaze na tržištu, već njihovo korištenje reguliraju zakoni i akti nadležnog državnog tijela te u trenutačnim uvjetima ne postoji tržišni koncept gospodarenja istima.

Diplomatsko-konzularna predstavništva su nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koja se koriste za potrebe stranih država na temelju ugovora o zakupu/najmu, ugovoreni neovisno o Društvu. Društvo upravlja sa 6 nekretnina koje se koriste za diplomatsko-konzularna predstavništva, 1 nekretninom za posebne namjene te s 8 rezidencijalnih objekata.

Društvo u planskom razdoblju ne predviđa značajno povećanje prihoda temeljem korištenja rezidencijalnih nekretnina imajući u vidu kompleksnost zakonske regulative koja regulira njihovo korištenje.

2.1.2. Posebni uvjeti poslovanja – uvjetovanost poslovanja odlukama nadležnog tijela

Društvo upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu RH prenesenima na upravljanje od MPGI-ja. Uz dosadašnje poslove s nekretninama na upravljanju u obliku zakupa i najma, tvrtka je Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 155/23) ovlaštena i za kupoprodaju poslovnih prostora i stanova, razvrgnuće suvlasničkih zajednica te rješavanje imovinsko-pravnih i međuvlasničkih odnosa.

Novi Zakon određuje da je Društvo samostalno u poslovima raspolaganja nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade do milijun eura dok za veći iznos odluku donosi nadležni ministar ili Vlada RH, ovisno o iznosu. Sredstva ostvarena od zakupa i najma su prihod Društva, a prihodi od drugih oblika raspolaganja dijele se na način da 10% pripada Društvu, a 90% RH.

Društvo u svom poslovanju provodi tekuće i investicijsko održavanje državnih rezidencija, ali nema mogućnosti utjecati na njihovo korištenje i/ili namjenu.

2.1.3. Specifični uvjeti poslovanja – statusi korisnika/mogućnost naplate

Društvo i nadalje provodi kontrolu naplate najma i naknade za korištenje svih korisnika, posebno korisnika stanova bez pravne osnove.

U postupanju s najmoprimcima, Društvo se osim komercijalnim interesom, vodi i načelima društveno odgovornog poslovanja i socijalne osjetljivosti.

Društvo aktivno surađuje s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i područnim ustrojstvenim jedinicama Hrvatskog zavoda za socijalni rad vezano za socijalne kategorije korisnika te u suradnji sa sustavima lokalne i regionalne (područne) samouprave te socijalne skrbi ulaže napore u smislu obavještanja o takvim korisnicima kako bi im se omogućila

odgovarajuća skrb i tako reguliralo podmirivanje mjesečnih obveza. U pravilu je riječ o korisnicima koji ne provode mjere minimalnog redovnog održavanja nekretnina i starijim korisnicima slabijeg zdravstvenog stanja. Društvo evidentira ove korisnike, a sve u cilju ostvarivanja sveobuhvatne evidencije i provedbe gore navedenih radnji. Potrebno je naglasiti kako se korisnike upućuje da i sami ostvare neki vid pomoći iz sustava socijalne skrbi.

Očekuje se i nastavak suradnje s Ministarstvom hrvatskih branitelja vezano za korištenje stanova korisnika sa statusom branitelja. Zajedno s resornim ministarstvom, u cilju stambenog zbrinjavanja utvrđuju se statusi korisnika i prateća dokumentacija, a sukladno Odlukama Vlade RH. Ranije pojednostavljene procedure prijenosa stanova s korisnicima na Ministarstvo hrvatskih branitelja moguće će rezultirati većim brojem stanova prenesenih na Ministarstvo hrvatskih branitelja.

2.1.4. Specifični uvjeti poslovanja – prefakturiranje režija – mogućnost naplate

Društvo kao pravna osoba kojoj su nekretnine predane na upravljanje imenovani je obveznik troška za režije. Određeni broj ugovora o režijama prenesen je na korisnike, a intencija je poslovanja nastavak aktivnosti takvog prijenosa. U poslovanju Društvo trenutačno provodi prefakturiranje velikog udjela režija što, uz brigu o naplati istih, izaziva i dodatno radno opterećenje.

Analizom potraživanja s osnove prefakturiranih režija utvrđeno je da Društvo nije u mogućnosti naplatiti od korisnika nekretnine sve režije koje je inicijalno podmirilo dobavljačima s obzirom na to da je dio korisnika stanova takvog imovinskog stanja da nije u mogućnosti podmiriti svoje obaveze.

Društvo kontinuirano radi na poboljšanju poslovnog sustava kako bi olakšalo praćenje i izvješćivanje o prihodima, režijskim i ostalim troškovima po statusima korisnika i pojavnim oblicima nekretnina, te kako bi unaprijedilo funkcionalno upravljanje troškovima, olakšalo pravodobno poduzimanje odgovarajućih mjera za naplatu i unaprijedio sustav praćenja profitabilnosti svake pojedine nekretnine.

U tijeku 2023. Društvo je nadgradilo postojeću računovodstvenu aplikaciju za potrebe prefakturiranja režijskih troškova, radi automatizacije svih procesa s ciljem ukidanja višestrukog unosa istovrsnih podataka i ubrzanja procesa u cilju smanjenja vremenskog perioda između plaćanja režijskih troškova i naplate istih od strane korisnika nekretnina na upravljanju Društva.

2.1.5. Specifični uvjeti poslovanja – održavanje rezidencijalnih nekretnina

Društvo u poslovanju dio sredstava izdvaja za održavanje državnih rezidencija čije je korištenje regulirano Odlukom o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 151/14, 11/15, 47/16).

Rezidencijalni objekt Palača Pongratz je nakon potresa koji je pogodio grad Zagreb 22. ožujka 2020. dobila status neuporabljivosti te je do sanacije narušene statike i oštećenja zidova i stropova isključena svaka mogućnost realizacije planiranih i rezerviranih termina za održavanje protokolarnih događanja u rezidenciji. Palača Pongratz je van uporabe za svoje osnovne djelatnosti te je započela sveobuhvatna obnova. U planskom razdoblju nastavlja se investicija izvođenja cjelovite i energetske obnove Palače Pongratz. Planirani završetak radova očekuje se u 2026.

2.1.6. Specifični uvjeti poslovanja – otežana primjena zakonskih propisa zbog statusa nekretnina

Nekretnine na upravljanju Društva upisane u Registar kulturnih dobara Ministarstva kulture (sve rezidencijalne nekretnine osim vile na Hvaru, diplomatsko-konzularna predstavništva te veći broj nekretnina u starim jezgrama gradova u kojima se nalaze stanovi i poslovni prostori) prioritetno podliježu primjeni pozitivnih propisa vezanih za zaštitu kulturne baštine. Društvo u poslovanju nužno posvećuje dodatnu pažnju i ulaže povećana sredstva prilikom zahvata na ovim objektima, s obzirom na to da je već kod izrade projektno-tehničke dokumentacije u obvezi angažirati projektante ovlaštene za rad na kulturnim dobrima po posebnim uvjetima, a kod izvođenja radova osigurati konzervatorski nadzor nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i Zavoda za zaštitu spomenika kulture koji nerijetko uključuju i prethodne istražne radove, izrade stručnih konzervatorskih studija, arheološka konzervatorska istraživanja, restauratorske radove i sl.

Sve aktivnosti provode se sukladno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22, 145/24), bilo da je riječ o zaštićenom kulturnom dobru unutar zaštićene povijesne cjeline ili krajobraza ili o nekretnini koja je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro.

2.2. Makroekonomska i socioekonomska analiza i očekivanja u planskom razdoblju

2.2.1. Glavni makroekonomski pokazatelji

Gospodarstvo Hrvatske moglo bi u 2025. i 2026. nastaviti razmjerno snažno rasti, ali očekuje se usporavanje ekspanzije na prosječno 3,0%, nakon što se rast realnog BDP-a Hrvatske u 2024. ubrzao na 3,9%. Rast realnoga raspoloživog dohotka stanovništva trebao bi se postupno usporavati, iako će i nadalje biti relativno visok u uvjetima povišenog rasta plaća i zaposlenosti, što će poticati domaću potražnju. No, očekuje se usporavanje rasta realnih dohodaka prema kraju projekcijskoga horizonta, zbog čega bi se i rast osobne potrošnje trebao usporiti. Rast investicija također bi se mogao usporiti, nakon gotovo dvoznamenkastih stopa rasta u posljednje tri godine, ali ostati razmjerno snažan zahvaljujući jačanju doprinosa fondova EU-a i poboljšanju uvjeta financiranja. Istodobno bi postupno jačanje vanjske potražnje trebalo pridonijeti jačanju izvoza, no rast realnog izvoza usluga mogao bi u 2026. biti tek nešto veći u odnosu na 2024., što je djelomično povezano s pogoršanom cjenovnom konkurentnosti turizma. Rast realnog BDP-a blago je revidiran naniže u 2025. kao odraz nešto slabijega očekivanog tekućeg rasta u drugoj polovini godine, a na što upućuju dostupni visokofrekventni podaci. Očekivanja za 2026. nisu se bitno promijenila. Pretežu i nadalje rizici da bi realni BDP mogao porasti manje od očekivanja, uvelike zbog izraženih trgovinskih i geopolitičkih napetosti te neizvjesnosti glede učinaka američkih carina na globalno gospodarstvo. S druge strane, povećanje vojnih rashoda na razini EU-a u svrhu ojačavanja sigurnosti moglo bi ojačati gospodarski rast.

Tržište rada u Hrvatskoj i dalje je snažno, no očekuje se postupno usporavanje rasta zaposlenosti i plaća, uz pad stope anketne nezaposlenosti ispod 5%. U 2025. zaposlenost bi mogla porasti za 2,7%, nakon rasta od 3,3% u 2024., a za 2026. predviđa se daljnje usporavanje na 1,8%.

Povećavanje zaposlenosti nastaviti će u velikoj mjeri ovisiti o povećanju participacije i priljevu stranih radnika, dok bi se stopa nezaposlenosti, koja je već pala na nisku razinu, mogla tek blago smanjiti. Očekuje se tako pad stope nezaposlenosti s 5,0% u 2024. na 4,7% u 2025., odnosno na 4,5% u 2026. Nakon što je prosječna nominalna bruto plaća rasla po stopi od 15% dvije godine zaredom, u 2025. očekuje se usporavanje rasta na malo ispod 10%, a rast realnih plaća mogao bi se usporiti s gotovo 12% na oko 6%. Dodatno usporavanje rasta nominalnih i realnih plaća očekuje se i u 2026., što će uz istodobno očekivano jačanje produktivnosti rada ublažiti i rast jediničnih troškova rada.

Inflacija bi u 2025. u prosjeku mogla biti nešto veća u odnosu na 2024., zbog rasta inflacije cijena energije i hrane, a temeljna bi inflacija mogla nastaviti usporavati. U 2026. se očekuje usporavanje rasta cijena s obzirom na nižu inflaciju svih glavnih komponenata. Prosječna godišnja stopa ukupne inflacije mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC) mogla ubrzati na 3,6%. Ubrzavanju ukupne inflacije u 2025. pridonosi rast cijena energije, potaknut administrativnim povećanjima cijena plina, električne i toplinske energije krajem 2024. i početkom 2025. godine te, u nešto manjoj mjeri, povećanje inflacije cijena hrane nakon jačanja tekućih inflacijskih pritisaka sredinom godine. Temeljna bi se inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane) mogla nastaviti usporavati, uz smanjivanje rasta i cijena industrijskih proizvoda i cijena usluga. Na usporavanje inflacije cijena usluga djeluje očekivano usporavanje rasta plaća i osobne potrošnje te prigušeni rast inozemne potražnje za uslugama povezanim s turizmom, a slabljenju inflacije industrijskih proizvoda pogoduju i niski uvozni pritisci, djelomično zbog jačanja tečaja eura i preusmjeravanja izvoza pojedinih zemalja iz SAD-a u ostatak svijeta. U 2026. se očekuje usporavanje inflacije mjerene IPC-om na 2,6%, što odražava usporavanje inflacije svih glavnih komponenata u okružju umjerenih inflacijskih pritisaka, čemu pridonose i nove makrobonitetne mjere HNB-a.

Nakon što se u 2024. godini pozitivan saldo tekućeg i kapitalnog računa platne bilance već znatno smanjio, u projekcijskom se razdoblju, slično kao i u projekciji iz lipnja, očekuje njegovo daljnje pogoršavanje, na -0,4% u 2025. i -0,6% u 2026. Nepovoljna kretanja u razmjeni usluga održavaju usporavanje godišnjeg rasta prihoda od turizma, koji je kombiniran s ubrzanom rastom uvoza usluga, odnosno povećanom potrošnjom rezidenata u inozemstvu. S druge strane, saldo robne razmjene mogao bi se donekle poboljšati, a očekuju se i pojačana korištenja sredstava iz fondova EU-a s obzirom na to da se bliži kraj razdoblja za korištenje sredstava iz Mehanizma za oporavak i otpornost (kraj 2026. godine). Negativan utjecaj na saldo mogao bi imati i rast rashoda na računu dohodaka, posebno zbog sve većih zarada stranih radnika zaposlenih u Hrvatskoj. Glavni su rizici za predviđenu putanju salda tekućeg i kapitalnog računa neizvjesnost povezana s konačnim makroekonomskim učincima američkih carina kao i velika neizvjesnost glede učinaka aprecijacije tečaja eura na konkurentnost domaćih i europskih izvoznika, pri čemu pretežu rizici snažnijeg pogoršanja salda. Domaći je turizam također izložen negativnim rizicima, a osim prilagodbe klimatskim i drugim izazovima i jačanje njegove cjenovne konkurentnosti bit će važan preduvjet za nastavak rasta prihoda. Korištenje sredstava iz fondova EU-a moglo bi premašiti tekuća očekivanja, no prisutan je i rizik da se projekti financirani iz tih fondova neće uspjeti realizirati u predviđenim rokovima.

2.2.2. Socioekonomska analiza

Državna imovina u kontekstu razvoja zajednice može se promatrati kao jedan od pokretača ekonomskog razvoja i generatora nove te obogaćivanja postojeće gospodarske ponude, a sve u cilju poboljšanja kvalitete života i dobrobiti društva u cjelini putem odgovornog, transparentnog i učinkovitog gospodarenja državnim nekretninama.

Strategija upravljanja ili gospodarenja, uključujući i socioekonomsko gospodarenje državnom imovinom kao jedan od aspekata održivog razvoja zajednice, može na kvalitetan način odgovoriti zahtjevima trenutačne potražnje za poslovnim prostorima, stanovima i, u slučaju odobravanja inicijativa ovog Društva, zahtjevima turizma.

Socioekonomski status svojih korisnika Društvo je utvrđivalo pojedinačnim aktivnostima i evidentiralo ih slučaju potrebe. Važno je napomenuti da Društvo najveći dio poslovnih prihoda ostvaruje od naplate zakupa za korištenje poslovnih prostora i u tom aspektu svog poslovanja surađuje s pravnim osobama od kojih je određeni broj na izuzetno atraktivnim lokacijama te predstavlja veliku vrijednost i shodno tome generira visoke poslovne prihode. Postoji i određeni broj poslovnih prostora bez komercijalnog interesa za zakup jer se nalaze na manje atraktivnim lokacijama ili područjima. U prosjeku, može se zaključiti da u kategoriji poslovnih prostora Društvo surađuje s korisnicima bolje socioekonomske razine.

U kategoriji stanova, situacija varira od adekvatnih stanova na vrhunskim lokacijama do derutnih čiji korisnici nerijetko ostvaruju pravo na socijalnu pomoć. U pravilu su to korisnici slabijeg imovinskog statusa i obrazovanja, stariji i nemoćni.

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

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 priuštivog najma.

Društvo u suradnji s nadležnim tijelima kontinuirano radi na razvoju koncepta učinkovitijeg upravljanja te nastoji doprinijeti unaprjeđenju dosadašnjeg statusa i modela korištenja rezidencijalnih nekretnina. Za pretpostaviti je da će korisnici biti boljeg socioekonomskog statusa, a zbog naravi ugovora koji će biti osnova za korištenje, Društvo neće imati potrebe provoditi socioekonomske analize njihovog statusa.

Opći cilj poslovanja Društva u ovom kontekstu ostaje ustroj i razvoj, ne samo ekonomski, nego i socijalno održivog sustava koji će nastaviti generirati konstantan rast zaposlenja, ekonomskih prihoda, civilnih i kulturnih sastavnica te održivosti poslovanja, a uzevši u obzir sve gore navedene čimbenike te povijesnu i kulturnu vrijednost nekretnina kojima Društvo upravlja.

2.3. Strateški rizici koji mogu utjecati na poslovanje

30. prosinca 2023. na snagu je stupio Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: novi Zakon) kojim je Društvu proširena ovlast upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u obliku prodaje i razvrgnuća suvlasničke zajednice te je povećan broj nekretnina.

Tijekom 2024. na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora temeljem kojeg je Društvu omogućeno daljnje reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima kojima je već tijekom 2024. istekao ugovor o zakupu, kao i reguliranje odnosa s drugim bespravnim korisnicima koji ispunjavaju navedenim Zakonom propisane uvjete. Intencija ovoga Društva je da tijekom srednjoročnog planskog razdoblja poraste broj poslovnih prostora sa statusom važećeg ugovora u odnosu na razdoblje iz 2025. godine.

Pored navedenog, u planskom razdoblju očekuje se donošenje dodatnih zakonskih i podzakonskih akata koji će precizirati zakonski okvir poslovanja Društva i otvoriti put ka ostvarenju ovog plana.

U planskom razdoblju očekuje se objavljivanje deset natječaja za zakup poslovnih prostora godišnje. Ovim je činjenicama umanjena izloženost riziku izostanka natječaja za zakup u smislu stagnacije poslovanja Društva i izostanka aktivacije i stavljanja u funkciju praznih nekretnina kojima Društvo upravlja.

Društvo kontinuirano analizira kretanja novčanih primitaka po osnovi naplate potraživanja od najma/zakupa/naknade za korištenje, što se uspoređuje s istim razdobljem prošle godine i planiranim primitcima za tekuće razdoblje. Društvo redovito prati i upravlja rizikom likvidnosti te raspolaže s dostatnim likvidnim sredstvima. Svoje obveze Društvo podmiruje u skladu sa rokovima dospijeaća. Zadovoljavajući stupanj likvidnosti osigurava Društvu neometano poslovanje.

Društvo je u poslovanju implementiralo zahtjeve po Općoj uredbi o zaštiti podataka, a u planskom srednjoročnom razdoblju namjerava nastaviti pomno pratiti sve zakonske zahtjeve, a u smislu umanjavanja specifičnih zakonskih rizika.

U skladu s internim aktima zaposlenici Društva sudjeluju u radu radnih skupina čije djelovanje može imati utjecaj na poslovanje Društva. Također, aktivnim praćenjem anticipira moguće probleme u primjeni zakona te pravovremeno inicira donošenje odluka Ministarstva i drugih nadležnih tijela u cilju omogućavanja neometanog poslovanja Društva.

2.4. Usklađenost (*Compliance*)

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

U planskom razdoblju aktivno će se pratiti zakonski propisi, uredbe, strategije i normativa nadležnih tijela, donosit će se i usklađivati relevantni akti i upućivati na eventualne neusklađenosti i kršenja propisa, te će se pratiti i izvještavati o rizicima. Analizirat će se aktivnosti nadležnih tijela i ostalih pravnih osoba u cilju unaprjeđenja i modernizacije poslovanja.

2.5. Unutarnja revizija

Unutarnja revizija je neovisna aktivnost koja procjenjuje sustav unutarnjih kontrola, daje neovisno i objektivno stručno mišljenje i savjete za unapređenje poslovanja te pomaže instituciji u ostvarenju poslovnih ciljeva primjenom sustavnog i na struci utemeljenog pristupa procjenjivanju i poboljšanju djelotvornosti procesa upravljanja rizicima, kontrola i upravljanja poslovanjem, odnosno korporativnog upravljanja. Poslovi unutarnje revizije obuhvaćaju planiranje i izradu strateškog i godišnjeg plana unutarnje revizije, izradu godišnjeg izvješća o radu ili drugih periodičkih izvješća o radu za nadležna tijela, obavljanje pojedinačnih revizija i izradu izvješća, ocjenu primjerenosti i učinkovitosti djelovanja sustava unutarnjih kontrola te prijedlog preporuka za njihovo poboljšanje, praćenje provedbe preporuka i izvješćivanje.

U području svoje odgovornosti sudjeluje u izradi Izjave o fiskalnoj odgovornosti te pružanju savjetodavnih usluga.

Strateški plan unutarnje revizije donosi se svake tri godine i to do konca tekuće godine za sljedeće trogodišnje razdoblje i polazna je osnova za izradu Godišnjeg plana unutarnje revizije koji se donosi svake godine. Strateški i Godišnji plan usvaja Uprava Društva na temelju prethodne suglasnosti Revizijskog odbora u prosincu tekuće godine za naredno plansko razdoblje.

Godišnji plan unutarnje revizije za 2026. godinu donosi se na temelju zadnje planske godine iz trogodišnjeg Strateškog plana za razdoblje 2024. – 2026., kojim su pokriveni najznačajniji poslovni procesi u Društvu, a u prosincu 2026. očekuje se donošenje Strateškog plana unutarnje revizije za razdoblje 2027. – 2029. 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.

Godišnjim planom za 2026. godinu predviđena je provedba unutarnje procjene kvalitete kao propisana periodična procjena, koju mogu obavljati i druge osobe unutar institucije koje imaju dostatna znanja o praksama unutarnje revizije, a veličinom manje jedinice mogu je provesti npr. jednom u dvije godine.

2.6. Analiza tehnologije, tehnoloških trendova i buduće aktivnosti

Digitalizacija i informatizacija poslovnih procesa Društva obuhvaća ubrzanje radnih procesa, lakši i trenutni pregled procesa, manju mogućnost pogreške i digitalno kreiranu statistiku rada i dokumenata, digitalno arhiviranje te smanjenje ukupnih troškova.

Tijekom 2024. IT segmentu poslovanja Društva nastavljen je rad na očuvanju sigurnosti i integriteta IT sustava i podataka kroz sigurnost pristupa informacijama i trajnosti čuvanja pohranjenih podataka. Navedeno će se nastaviti i u planskom razdoblju. Izvršena je nabava poslovnih kartica s digitalnim certifikatima za prijavu (identifikaciju) i potpisivanje digitalnih dokumenata za sve zaposlenike Društva u trenutku pokretanje nabave, a za promjene u odnosu na nova zapošljavanja ili otkaze pokretat će se nabave na mjesečnoj bazi. Nadograđen je sustav

za automatizirano preuzimanje skeniranih papirnatih ulaznih računa te su u sustav uvedeni novi dobavljači.

U 2024. je dovršena je planirana integracija sustava za praćenje prisutnosti na radu s kadrovskom službom i uspostavljena nova evidencija rada kroz sustav Konto. Uz to je tijekom 2024. uspostavljen je automatizirani sustav opominjanja.

Tijekom 2025. godine u poslovanju Društva kroz IT segment kontinuirano se nastavio rad na očuvanju sigurnosti i integriteta IT sustava i podataka kroz sigurnost pristupa informacijama i trajnosti čuvanja pohranjenih podataka. Početkom godine dio djelatnika preselio se iz zgrade sjedišta Društva na novu lokaciju na adresi Vrbanićeva 50. Za potrebe nove lokacije u pogon je puštena nova IT infrastruktura mrežno povezana sa sjedištem Društva, te su osigurane sve usluge nužne za nesmetano poslovanje djelatnika. Radi optimizacije i organizacije poslovanja unutar Odjela za IT nabavljena je i stavljena u funkciju web aplikacija korisničke podrške za djelatnike Društva. U cilju automatizacije jednostavnijih procesa i zamjene ručnih kontrola strojnim kod suštinske ovjere fiksnih računa za režije u Odjelu za praćenje troškova započet je projekt nabave i implementacije softvera i pripadajuće informatičke platforme za automatsku suštinsku ovjeru računa.

Nabavljena je i stavljena u funkciju nova web aplikacija evidencije osnovnih sredstava i sitnog inventara s kojom su čitači barkodova integrirani. Izvršena je nabava poslovnih kartica s digitalnim certifikatima za prijavu (identifikaciju) i potpisivanje digitalnih dokumenata za sve nove zaposlenike Društva, te je u 2026. godini planiran nastavak nabave i instalacije digitalnih certifikata za potpisivanje dokumenata novim korisnicima.

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 Društvo koristi 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.

2.7. Analiza trendova u razvoju proizvoda i usluga

Stupanjem na snagu novog Zakona o upravljanju nekretninama u vlasništvu RH Društvo je proširena ovlast upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima u obliku prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Društvo je uključeno u provedbu Zakona o načinu izvršenja 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. kao treća mjera koja obuhvaća uređenje stanova za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca u stanove u vlasništvu RH i mjeru priuštivog stanovanja.

Programskom mjerom Statileo dolazi do ukidanja zaštićenog najma na stanu na način da zaštićeni najmoprimac oslobađa stan od osoba i stvari te ga predaje u posjed vlasniku ili podredno Republici Hrvatskoj, uz omogućavanje bivšem zaštićenom najmoprimcu ostvarenja prava na dom tako da se useli u odgovarajući stan koji mu u najam daje Republika Hrvatska i za koji plaća državnu najamninu, uz pravo na otkup tog stana po cijeni koja se utvrđuje prema posebnoj propisanoj formuli.

U planskom razdoblju Društvo će nastaviti s potrebnim radnjama radi utvrđivanja raspoloživih i pogodnih stanova za uređenje u svrhu programskih mjera RH u koje je uključeno Društvo.

Procjenjuje se da će Društvo do kraja srednjoročnog razdoblja 2026.-2028. u nekoj fazi uređenja imati oko cca 750 stanova od čega se cca 600 planira potpuno dovršiti i staviti u korištenje u svrhu programskih mjera tijekom 2026., 2027. i 2028. godine.

Za preostale kategorije korisnika stanova visina najamnine određena je sukladno važećim propisima te Društvo nema utjecaj na visinu iste. Najamnina, odnosno naknada za korištenje stanova, obračunava se ovisno o statusu korisnika temeljem Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine br. 40/97, 117/05) i Odluke o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (Narodne novine br. 120/00).

Bespravni korisnici plaćaju naknadu za korištenje stana sukladno točki II. Odluke o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine u iznosu od 1,99 EUR/m².

Korištenje stanova za službene potrebe regulirano je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018), Uredbom o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (NN br. 127/13) te Odlukom Ustavnog suda RH br. U-II-1364/2022 (NN 58/22).

2.8. Opis regulatornog okvira i utjecaj na poslovanje, promjene u regulatornom okruženju i trošak prilagodbe

Društvo radi postizanja ciljeva ekonomičnog i učinkovitog upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske uspješno implementira promjene regulatornog okvira u kojima posluje i djeluje. U 2025. godini došlo je do djelomične promjene zakonskog i podzakonskog okvira poslovanja Društva. U planiranom razdoblju Društvo će aktivno sudjelovati i inicirati izmjene regulatornog okvira u kojem djeluje radi efikasnijeg postizanja ciljeva.

Vezano za upravljanje poslovnim prostorima, Društvo u radu primjenjuje brojne zakonske i podzakonske akte od kojih se ističu: Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 155/23), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19), Ovršni zakon (Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24), Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15), Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22,

114/22, 18/23, 130/23, 136/24), Stečajni zakon (Narodne novine, br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24), Zakon o obrtu (Narodne novine, br. 143/13, 127/19, 41/20) Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko – zagorske županije i Zagrebačke županije (Narodne novine, br. 21/23), Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu RH (Narodne novine, br. 137/12, 78/15), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 64/25), Odluka o odgodi plaćanja zakupnine i naknade za korištenje za poslovne prostore, poslovne zgrade, hotele i druge objekte za smještaj turista KLASA: 372-01/20-01/61, URBROJ: 536-03-01-02/01-20-01, Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora od 01. lipnja 2023. godine KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34, Odluka o uređenju odnosa s organizacijama civilnog društva i drugim osobama od 24. siječnja 2023. godine KLASA: 372-01/17-01/83, URBROJ: 531-09-1-2/3-23-3, Odluka o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva od 24. travnja 2023. godine KLASA: 025-01/23-06/03, URBROJ: DN-9-02/DA-1 i Odluka o neprimjeni indeksa potrošačkih cijena na ugovore o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i društvo Državne nekretnine d.o.o. (Narodne novine, br. 31/23).

Vezano za upravljanje stanovima, Društvo u radu primjenjuje brojne zakonske i podzakonske akte od kojih se ističu: Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 155/23), Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18, 105/20), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19), Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15), Zakon o otpisu dugova fizičkim osobama (Narodne novine, br. 62/18), Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko – zagorske županije i Zagrebačke županije (Narodne novine, br. 21/23), Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 78/21, 38/24) Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, br. 40/97, 117/05), Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (Narodne novine, br. 120/00), Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (Narodne novine, br. 127/13), Odluka Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 77/01) Odluka o smještaju zastupnika Hrvatskog sabora u Zagrebu za vrijeme zasjedanja Sabora, radnih tijela i klubova zastupnika (Narodne novine, br. 128/00, 16/01, 40/01, 51/01, 133/02, 144/02, 158/03, 38/05, 44/05, i 47/16), Odluka o visini mjesečne naknade za korištenje stanova za službene potrebe, KLASA: 022-03/01-02/08, URBROJ: 50420-01 od 12. listopada 2001. godine, Pravilnik o standardu opremanja stanova za službene potrebe, KLASA: 371-05/07-01/11, URBROJ: 50441-08 od 22. rujna 2008. godine i Odluka o odobravanju obročne otplate dužnicima Društva od 24. travnja 2023. godine KLASA: 025-01/23-06/03, URBROJ: DN-9-02/DA-1.

Relevantni normativni okvir za korištenje državnih rezidencija je sljedeći: Odluka o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 151/14, 11/15 i 47/16), Odluka o visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike

Hrvatske, KLASA: 400-02/18-01/25, URBROJ: 536-01/04-18-01 od 18 srpnja 2018., Odluka o dopunama Odluke o visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske, KLASA: 400-02/19-01/46, URBROJ: 536-03-01-02/01-19-01 od 11. travnja 2019. godine i Uredba o određivanju šticećenih osoba, objekata i prostora te provođenju njihove zaštite i osiguranja (Narodne novine, br. 46/13, 151/14, 10/16 i 99/16) i Odluka o dopuni odluke o visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu RH, KLASA: 400-02/19-01/46, URBROJ: 536-03-01-02/01-20-02.

Vezano za investicijsko i tekuće održavanje nekretnina, ključni zakonski i podzakonski akti koji reguliraju ovo područje navedeni su kako slijedi: Zakon o gradnji (Narodne novine, br. 153/13, 20/17 i 39/19, 125/19, 145/24), Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18 i 98/19, 67/23) Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 145/24), Zakon o energetskej učinkovitosti (Narodne novine, br. 127/14 i 116/18, 25/20, 32/21 i 41/21, 40/25), Zakon o zaštiti okoliša (Narodne novine, br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18), Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko – zagorske županije i Zagrebačke županije (Narodne novine, br. 21/23), Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne novine, br. 152/24), Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (Narodne novine, br. 112/17, 34/18 i 36/19, 98/19, 31/20, 74/22), Pravilnik o sadržaju pisane Izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine (Narodne novine, br. 43/14), Pravilnik o energetskej pregledu zgrade i energetskej certificiranju (Narodne novine, br. 88/17, 90/20, 1/21, 45/21), Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (Narodne novine, br. 18/15 i 06/16), Pravilnik o tehničkome pregledu građevine (Narodne novine, br. 46/18, 98/19), Pravilnik o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (Narodne novine, br. 118/19), Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika, te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (Narodne novine, br. 131/21), Pravilnik o uvjetima za fizičke i pravne osobe radi dobivanja dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 74/03), Zakon o zaštiti na radu (Narodne novine, br. 71/14, 118/14, 154/14, 94/18 i 96/18) Pravilnik o zaštiti na radu na privremenim gradilištima (Narodne novine, br. 48/18).

3. OCJENE OSTVARENJA PRETHODNIH RAZDOBLJA SREDNJOROČNOG PLANA POSLOVANJA

3.1. Razlozi ključnih i značajnijih promjena u pozicijama plana za plansko razdoblje

Najznačajniji efekt na promjene u pozicijama plana za plansko razdoblje ima broj nekretnina na upravljanju Društva.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske Društvo je tijekom 2024. primilo na upravljanje 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 srednjoročnom razdoblju 2026. - 2028. biti veći od 14 tisuća nekretnina.

Tijekom 2025. došlo je do odstupanja od plana u broju nekretnina na upravljanju u dijelu poslovnih prostora i stanova zbog većeg broja primljenih poslovnih prostora od planiranih i nešto manje primljenih stanova od planiranih.

U 2025. godini Društvu je nadležno Ministarstvo zaključno sa 31. listopada 2025. predalo na upravljanje 1.051 nekretninu od čega 645 poslovnih prostora i 406 stanova dok je MPGI-ju na upravljanje vraćeno 411 nekretnina (345 poslovnih prostora i 57 stanova).

Kod poslovnih prostora isto je rezultiralo odstupanjem od plana u 2025. s pozitivnim efektom, s obzirom na to da je planirano upravljanje s 5.384 poslovnih prostora, a procjena je da će Društvo na kraju 2025. upravljati sa cca 5.527 poslovnih prostora.

Kod stanova isto je rezultiralo odstupanjem od plana u 2025. s negativnim efektom, s obzirom na to da je planirano upravljanje sa 7.640 stanova, a procjena je da će Društvo na kraju 2025. upravljati sa cca 7.464 stana.

Srednjoročni plan izrađen je temeljem pretpostavke da će MPGI tijekom 2026. – 2028. dodatni broj nekretnina evidentirati kao novostečeno vlasništvo Republike Hrvatske te prenijeti na upravljanje Društvu.

U srednjoročnom razdoblju 2026. - 2028. planirano je da će Društvo povećati portfelj stanova na upravljanju za dodatnih 1.100 stanova i 1.200 poslovnih prostora te da će određeni broj stanova i poslovnih prostora biti prodan putem planiranih javnih natječaja za prodaju nekretnina i razvrgnućem suvlasništva temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice u planskom razdoblju 2026. - 2028.

3.2. Ostvarenje za prethodna usporediva razdoblja

Društvo sukladno Uputi za izradu i dostavu planova i izvještaja o poslovanju trgovačkih društava i pravnih osoba koji čine državnu imovinu iz rujna 2019. ima obvezu periodičnog izvještavanja te srednjoročnog i godišnjeg planiranja. U svrhu determiniranja parametara na kojima će temeljiti planiranje i programiranja, Društvo je analiziralo dosadašnje izvještaje s ciljem kontinuiranog praćenja trendova.

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

Zahvaljujući jasnoj upravljačkoj politici Društvo je pokazalo izrazitu spremnost prilagodbe poslovanja novim uvjetima, kako u radnim procesima tako i na tržištu, te unatoč izazovnim okolnostima prati zacrtane trendove i Plan za 2025.

Preuzimanjem na upravljanje novih nekretnina te njihovom obradom i reguliranjem zakupnog odnosa nastoje se ublažiti posljedice nepovoljnih tržišnih uvjeta. Provedene aktivnosti energetskog certificiranja, očevida i procjena poslovnih prostora i stanova pokazuju nastavak trenda u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, što je rezultat uloženi resursa i velikih napora nadležnih sektora Društva.

U planskom razdoblju Društvo veliku pozornost posvećuje naplati potraživanja te će u cilju što učinkovitijeg upravljanja potraživanjima nastaviti poduzimati sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja.

3.3. Usporedba planiranog i procijenjenog rezultata poslovanja za tekuću godinu

(iznos u EUR)

NAZIV POZICIJE	PLAN 2025	PROCJENA 2025	Koeficijent izvršenja procjena
I. POSLOVNI PRIHODI	24.694.996	25.565.106	104%
1. Prihodi od prodaje	23.779.576	23.464.649	99%
2. Ostali poslovni prihodi	915.420	2.100.458	229%
II. POSLOVNI RASHODI	17.100.275	17.393.988	102%
1. Materijalni troškovi	2.797.104	3.261.697	117%
a) Troškovi sirovina i materijala	930.752	1.151.270	124%
b) Ostali vanjski troškovi	1.866.352	2.110.428	113%
2. Troškovi osoblja	5.496.218	4.913.817	89%
a) Neto plaće i nadnice	3.305.784	2.975.190	90%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	1.427.517	1.263.634	89%
c) Doprinosi na plaće	762.917	674.993	88%
3. Amortizacija	1.000.800	888.699	89%
4. Ostali troškovi	4.184.163	4.592.513	110%
5. Vrijednosno usklađenje	3.300.605	3.307.558	100%
6. Rezerviranja	101.385	117.603	116%
7. Ostali poslovni rashodi	220.000	312.101	142%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	1.148.795	921.782	80%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	4.809	13.157	274%
V. UKUPNI PRIHODI	25.843.791	26.486.889	102%
VI. UKUPNI RASHODI	17.105.084	17.407.145	102%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	8.738.707	9.079.744	104%
Porez na dobit	1.572.967	1.634.354	104%
VIII. DOBIT RAZDOBLJA	7.165.740	7.445.390	104%

Prikaz 1. Usporedba plana 2025. i procjene rezultata poslovanja za 2025. godinu

Procjena rezultata poslovanja obavljena je temeljem devetomjesečnih podataka (siječanj – rujna 2025.), te procjenom za posljednji kvartal iste godine i uspoređena s planiranim vrijednostima za 2025.

Prihod od prodaje

Prihod od prodaje odnosi se na prihode od upravljanja nekretninama i procjenjuje se da će navedeni prihod biti na 99% planiranih prihoda odnosno u okviru planiranih za 2025.

Ostali poslovni prihodi

Ostali prihodi najvećim dijelom odnose se na prihode od Fonda solidarnosti EU, naknadno naplaćenih potraživanja i drugih ostalih prihoda te se procjenjuje da će navedeni prihod biti na 229% planiranih prihoda za 2025. Na navedeno značajno veće ostale prihode od planiranih ponajviše su utjecali ostali nepredviđeni prihodi u vidu naplate garancije za dobro izvršenje posla u iznosu od 800 tisuća eura koji predstavljaju nepredviđenu okolnost koja nije bila planirana za 2025.

Materijalni troškovi

Materijalni troškovi odnose se na troškove sirovina i materijala te ostale vanjske troškove i procjenjuje se da će biti 17% veći od planiranih za 2025.

Troškovi osoblja

Troškovi osoblja planirani su sukladno planu zapošljavanja i očekivanom povećanju osnovice plaća. Procjenjuje se da će troškovi zaposlenih biti na 89% planiranih za 2025.

Amortizacija

Troškovi amortizacije planirani su sukladno planu ulaganja u imovinu Društva i imovinu na upravljanju te vijeku upotrebe naveden imovine. Procjenjuje se da će troškovi amortizacije biti na 89% planiranih za 2025.

Ostali troškovi

Ostali troškovi najvećim dijelom odnose se na troškove pričuve. Procjenjuje se da će ostali troškovi biti 10% veći od planiranih za 2025.

Vrijednosno usklađenje

Društvo primjenjuje vrlo konzervativne računovodstvene politike koje reguliraju obračun vrijednosnog usklađenja potraživanja, a koje nisu relaksirane u odnosu na tekuće razdoblje. Procjenjuje se da će troškovi vrijednosnog usklađenja biti u okviru planiranih za 2025.

Rezerviranja

Troškovi rezerviranja najvećim dijelom odnose se na rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora, jubilarne nagrade, otpremnine i potencijalne sudske sporove. Procjenjuje se da će troškovi rezerviranja biti 16% veći od planiranih za 2025.

Ostali poslovni rashodi

Ostali poslovni rashodi najvećim dijelom odnose se na naknadno utvrđene rashode i neamortiziranu vrijednost rashodovane imovine. Procjenjuje se da će ostali poslovni rashodi biti 42% veći od planiranih za 2025.

Financijski prihodi

Financijski prihodi najvećim dijelom odnose se na prihode od kamata na oročene depozite kao i na zatezne kamate na dospjela potraživanja. Procjenjuje se da će financijski prihodi biti na 80% planiranih za 2025.

Prema navedenoj procjeni za 2025. u odnosu na plan 2025. procijenjeni ukupni prihodi Društva bili bi veći za 2%, procijenjeni ukupni rashodi bili bi manji za 2%, što bi u konačnici za rezultat imalo veću procijenjenu dobit prije oporezivanja u odnosu na planiranu za 4%.

4. OČEKIVANJA DIONIKA

4.1. Ciljani financijski efekti: prihodi, rashodi, dobit prije oporezivanja

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanu nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske Društvo je tijekom 2024. primilo na upravljanje 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 srednjoročnom razdoblju 2026. - 2028. biti veći od 14 tisuća nekretnina.

Srednjoročni plan izrađen je temeljem pretpostavke da će MPGI tijekom 2026. – 2028. dodatni broj nekretnina evidentirati kao novostečeno vlasništvo Republike Hrvatske te prenijeti na upravljanje Društvu.

U srednjoročnom razdoblju 2026.- 2028. planirano je da će Društvo povećati portfelj stanova na upravljanju za dodatnih 1.100 stanova i 1.200 poslovnih prostora te da će određeni broj stanova i poslovnih prostora biti prodan putem planiranih javnih natječaja za prodaju nekretnina i razvrgnućem suvlasništva temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice u planskom razdoblju 2026. - 2028.

Povećanja broja nekretnina tijekom 2025. kao i u srednjoročnom razdoblju 2026. – 2028. rezultirat će značajnim povećanjem rashoda u organizacijskom segmentu, troškovima zaposlenih, troškovima pričuve, režijskim troškovima, troškovima investicijskog i tekućeg održavanja te drugim troškovima. S obzirom na dinamiku nastanka prihoda i rashoda u 2025., procjenjuje se da će u planskom razdoblju rashodi rasti bržom dinamikom nego prihodi s obzirom na to da su rashodi izvjesni u nastanku primitkom nekretnina na upravljanje, a čija dinamika stavljanja u funkciju i početak generiranja prihoda iziskuje popratne organizacijsko tehničke zahtjeve i određeni vremenski period.

Također, značajan utjecaj na poslovanje Društva u planskom srednjoročnom razdoblju imati će investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine na upravljanju Društva s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti, a za koje se u razdoblju od 2026.-2028. planira izdvojiti gotovo 53 milijuna eura.

U 2026. planirani su redovni ukupni prihodi Društva 7,5% veći u odnosu na isto procijenjeno razdoblje prethodne godine. Aktivnosti i pretpostavke na kojima se temelji navedeni rast objašnjene su u daljnjem tekstu samog Plana. Pored navedenog, u 2026. su planirani redovni ukupni rashodi veći za 23,8%, a samim time i manja dobit prije oporezivanja za 23,7% u odnosu na prethodno procijenjeno tekuće razdoblje 2025.

Srednjoročni financijski plan za razdoblje 2026. – 2028.

NAZIV POZICIJE	PLAN 2026 u EUR	PLAN 2027 u EUR	PLAN 2028 u EUR	INDEKS 2027./2026.	INDEKS 2028./2027.
1	2	3	4	5 ((3-2)/2)	6 ((4-3)/3)
I. POSLOVNI PRIHODI	27.518.071	32.224.215	37.277.245	17,1%	15,7%
1. Prihodi od prodaje	25.471.627	27.545.805	30.036.310	8,1%	9,0%
2. Ostali poslovni prihodi	2.046.444	4.678.410	7.240.935	128,6%	54,8%
II. POSLOVNI RASHODI	21.539.917	26.031.219	29.825.102	20,9%	14,6%
1. Materijalni troškovi	3.910.470	4.187.923	4.441.803	7,1%	6,1%
2. Troškovi osoblja	6.302.157	6.847.995	7.196.118	8,7%	5,1%
3. Amortizacija	2.199.391	5.273.974	7.830.769	139,8%	48,5%
4. Ostali troškovi	5.174.889	5.456.994	5.749.256	5,5%	5,4%
5. Vrijednosno uskladenje	3.430.637	3.719.763	4.042.043	8,4%	8,7%
6. Rezerviranja	196.000	204.820	213.013	4,5%	4,0%
7. Ostali poslovni rashodi	326.374	339.750	352.100	4,1%	3,6%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	965.377	1.000.364	1.030.000	3,6%	3,0%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	15.309	15.966	16.577	4,3%	3,8%
V. UKUPNI PRIHODI	28.483.448	33.224.579	38.307.245	16,6%	15,3%
VI. UKUPNI RASHODI	21.555.226	26.047.186	29.841.679	20,8%	14,6%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	6.928.221	7.177.393	8.465.566	3,6%	17,9%

Prikaz 2. Financijski plan poslovanja za razdoblje 2026.-2028.

U srednjoročnom razdoblju 2027. i 2028. planiran je rast ukupnih prihoda u rasponu od 16,6% (2027./2026.) do 15,3% (2028./2027.), ponajviše temeljem stjecanja novih korisnika preuzimanjem na upravljanje dodatnih nekretnina, utvrđivanjem korisnika u postupku utvrđivanja statusa za nekretnine u portfelju kojima je trenutno status nepoznat, temeljem davanja poslovnih prostora u zakup putem javnih natječaja, temeljem povećanja zaštićenih najamoprimaca kroz program mjera Statileo u kojem sudjeluje Društvo i temeljem planiranih prihoda od provizije za prodaju nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

U srednjoročnom razdoblju 2027. i 2028. planiran je rast ukupnih rashoda u rasponu od 20,8% (2027./2026.) do 14,6% (2028./2027.). Najveći dio povećanja rashoda odnosi se na povećanje rashoda Društva u organizacijskom segmentu, troškova amortizacije, troškovima zaposlenih, režijskim troškovima, troškovima investicijskog i tekućeg održavanja i troškovima pričuve.

Značajan porast ostalih prihoda najvećim dijelom rezultat je priznavanja prihoda s osnove planiranih primljenih sredstava u svrhu realizacije programskih mjera RH

Društvo je u 2026.-2028. planiralo priznavanje prihoda 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.

U srednjoročnom razdoblju planiran je rast dobiti prije oporezivanja u 2027./2026. za 3,6% i 2028./2027. za 17,9%.

4.2. Ciljani tržišni efekti: rast i investicija

Relevantan dio rasta je povećanje poslovnih prihoda Društva. Kako Društvo ostvaruje poslovne prihode od zakupa, najma i naknade za korištenje nekretnina, razvidno je kako je rast poslovnih prihoda bitno određen preuzimanjem dodatnih nekretnina na upravljanje, stavljanjem praznih poslovnih prostora u funkciju provođenjem natječaja za zakup, temeljem povećanja zaštićenih najmoprimaca kroz program mjera Statileo u kojem sudjeluje Društvo te prodajom nekretnina te razvrgnućima suvlasničke zajednice.

Državne rezidencije koriste se u skladu s pripadajućim zakonskim okvirom za potrebe državnog protokola i određenog broja državnih dužnosnika te drugih korisnika kada je isto odobreno od strane relevantnih tijela. Društvo ne predviđa značajno povećanje prihoda temeljem ovih kategorija nekretnina.

Prikazom i analizom trenutnog financijskog i provedbenog kapaciteta Društva, europskog i nacionalnog strateškog okvira, postojećeg stanja i uporabe objekata te analizom buduće potražnje, opcijama osjetljivosti i procjene rizika ima za cilj preporučiti ekonomski opravdane i isplative načine upravljanja objektima.

Društvo u srednjoročnom razdoblju planira izvršiti značajna ulaganja u investicijsko i tekuće održavanje nekretnina u planiranom iznosu od 53 milijuna eura.

4.3. Očekivane korporativne promjene

Društvo ne očekuje promjenu vlasničke strukture, imajući u vidu da je Republika Hrvatska osnivač i jedini član. Za sada nema naznaka osnivača/vlasnika o spajanju s trgovačkim društvima ili drugim pravnim osobama.

Tijekom planskog razdoblja Društvo će nastaviti raditi na postizanju operativne zaposlenosti sukladno potrebama i planiranom širenju poslovanja. Društvo je u dijelu poslovnih inicijativa zavisno od odobrenja nadležnog tijela te dio svojih poslovnih odluka temelji na ishodu istih.

5. STRATEŠKE INICIJATIVE

U smislu strateških ciljeva Društva za aktivaciju neaktivne državne imovine, osobito državnih rezidencija na upravljanju, Društvo se oslanja na snažne ciljeve u aktualnim strateškim i planskim dokumentima Republike Hrvatske koji se navode u nastavku:

- a) Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (Narodne novine br. 13/2021).
- b) Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine br. 96/2019)
- c) Strategija upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035.
- d) Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021. – 2026.
Komponente 1. Javna uprava, pravosuđe i državna imovina i 2. Inicijativa Obnova zgrada

5.1 Poslovni ciljevi za trogodišnje razdoblje

Poslovni ciljevi za plansko razdoblje obuhvaćaju sljedeće:

1. Kvalitetno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske:
 - reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima kojima je tijekom 2024. i 2025. istekao ugovor o zakupu te kojima će isteći tijekom 2026. kao i reguliranje odnosa s drugim bespravnim korisnicima koji ispunjavaju navedenim Zakonom propisane uvjete te kontinuirana naplata zakupnine, najamnine i naknade za korištenje
 - prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice sukladno planovima s ciljem aktivacije i smanjenja portfelja
 - uređenje stanova za potrebe provedbe mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske – Statileo i Programa priuštivog najma stanova sukladno Akcijskom planu za provedbu Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. za razdoblje od 2025. – 2027.
 - cjelovita i energetska obnova Palače Pongratz s planiranim dovršetkom u 2026.
 - ulaganje u nekretnine u smislu tekućeg i investicijskog održavanja, povećanja vrijednosti imovine, produljenja vijeka trajanja i sprječavanja od propadanja
 - utvrđenje statusa korištenja za nekretnine u portfelju kojima je trenutni status korištenja nepoznat
 - suradnja s MPGI-jem u izradi Internog registra nekretnina sukladno aktivnostima i investicijama predviđenima Nacionalnim planom oporavka i otpornosti 2021. – 2026. (NPOO), Komponenta 2. Javna uprava, pravosuđe i državna imovina, Podkomponenta C2.3. R3-I7 - Unapređenje sustava prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine kroz digitalizaciju
 - suradnja sa MF vezana za proces poboljšanja korporativnog upravljanja u državnim poduzećima od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (dalje: POOPI) i poduzećima u većinskom vlasništvu središnje države (u NPOO-u označena kao C2.4.R2), što za cilj ima unapređenje upravljanja državnim imovinom
 - nastavak intenzivne i aktivne suradnje s upraviteljima zgrada i predstavnicima suvlasnika davanjem suglasnosti, ostvarujući pritom daljnju nesmetanu obnovu zgrada oštećenih potresima koji su pogodili Grad Zagreb, Zagrebačku, Krapinsko-zagorsku, Sisačko-moslavačku i Karlovačku županiju u 2020. godini.
2. Suradnja s MPGI-jem i drugim relevantnim nadležnim tijelima u cilju stavljanja imovine u funkciju:
 - periodično objavljivanje natječaja za zakup poslovnih prostora i prodaju nekretnina
 - redovni prihvati nekretnina na upravljanje
 - redovni povrat nekretnina nadležnom tijelu u svrhu drugačijeg raspolaganja
 - predlaganje i iniciranje procedura, aktivnosti i pripadajućih postupanja u smislu iznalaženja rješenja za liberalizaciju korištenja i prateću komercijalizaciju posebno državnih rezidencija, ali i svih ostalih nekretnina kojima Društvo upravlja, ako za iste postoji komercijalni interes
 - suradnja u pogledu provedbe mjere za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske – Statileo koja obuhvaća uređenje stanova za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca u stanove u vlasništvu RH te za potrebe Programa priuštivog najma stanova sukladno Akcijskom planu za provedbu

Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. za razdoblje od 2025. – 2027.

3. Pravna zaštita poslovanja Društva i pravna zaštita imovine Republike Hrvatske:
 - briga o pravnoj zaštiti (pokretanje postupaka za naplatu tražbina, prisilna naplata tražbina i stupanje u posjed nekretnina te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa)
 - iniciranje ustrojavanja i poboljšavanja normativnog okvira.

4. Održavanje i unaprjeđenje sustava poslovanja Društva:
 - prilagodba izmijenjenim uvjetima u okruženju
 - razvoj usklađenosti sustava (*compliance*)
 - društveno odgovorno poslovanje
 - informacijski sustav
 - učinkovita baza podataka
 - daljnje unaprjeđenje integriranog sustava evidencije rada
 - kvalitetan sustav edukacija i obrazovanja
 - standardizacija izvještavanja – praćenje trendova
 - arhiviranje
 - uvođenje analiza učinkovitosti i radne opterećenosti
 - uvođenje analiza rizika
 - unaprjeđenje *help deska*
 - zaštita osobnih podataka
 - transparentno poslovanje
 - korporativni standardi Društva
 - promocija putem internetske stranice Društva
 - energetska učinkovitost.

5.2 Ključne inicijative za ostvarenje ciljeva

Inicijative koje je Društvo pokrenulo i na kojima će nastaviti raditi tijekom planskog razdoblja su sljedeće:

- uređenje stanova za potrebe provedbe mjera za izvršenje presuda Europskog suda za ljudska prava i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske – Statileo
- suradnja prilikom izrade/provedbe akcijskog plana za provedbu nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. za razdoblje od 2025. – 2027. u dijelu aktiviranje, obnova i uređenje postojećih praznih stambenih jedinica u državnom i javnom vlasništvu te uključivanje u Program priuštivog najma stanova
- suradnja s MPGI-em prilikom izrade nacрта, savjetovanja, donošenja i provedbe novog Zakona o najmu stanova te Zakona o priuštivom stanovanju
- Društvo je prema MPGI-ju pokrenulo inicijativu za donošenje nove Uredbe o mjerilima i kriterijima za raspolaganje stanovima za službene potrebe
- Društvo surađuje s MPGI u izradi nove Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora
- provode se sve potrebne aktivnosti za aktivaciju nekretnina (energetsko certificiranje, procjena vrijednosti nekretnine i procjena vrijednosti najma, odvoz glomaznog otpada, po potrebi DDD mjere, izrada kataloga za moguće korisnike/kupce, organizacija tehničkih

- intervencija ili, u zajedničkim dijelovima zgrade, uz pomoć upravitelja zgrada i/ili predstavnika suvlasnika)
- u svrhu usklade evidencija sa stanjem na terenu, utvrđivanja stanja i korištenja nekretnina provode se kvalitetni očevidi kao i s ciljem utvrđivanja korisnika i svih relevantnih informacija za točno zaduživanje i fakturiranje
 - u svim praznim stanovima kao moguća prevencija od neželjenih i nasilnih ulazaka u stanove, ali i s ciljem smanjivanja režijskih troškova „hladnog pogona“, nastavlja se privremeno isključivanje energenata iz sustava
 - kontinuirano se vrši usklađivanje iznosa najamnine (zaštićene i slobodno ugovorene)
 - priprema stanova za prijenos Odukom Vlade RH na Ministarstvo hrvatskih branitelja vezanih za korisnike stanova koji imaju status hrvatskog branitelja i hrvatskog ratnog vojnog invalida u cilju stambenog zbrinjavanja
 - surađuje se s Centrima za socijalnu skrb, jedinicama lokalne samouprave i samim korisnicima radi trajnog i kvalitetnog stambenog zbrinjavanja osoba slabijeg imovinskog i zdravstvenog stanja ili nemoćnih osoba i ostvarivanja prava iz sustava socijalne i druge skrbi
 - redovito se prati naplata zakupnina, najamnina i naknada za korištenje, te se poduzimaju redovne aktivnosti u smislu komunikacije s neplatišama i slanja opomena
 - Društvo poduzima sve radnje po pitanju reguliranja dugovanja s korisnicima poslovnih prostora i stanova poput mogućnosti plaćanja na rate
 - provodi se kontinuirana kontrola, provjera ispravnosti i reklamacije svih ulaznih računa od dobavljača usluga (režijski troškovi i ostale usluge) te se vrši prefakturiranje znatnog broja računa na krajnje korisnike
 - održava se redovna komunikacija s opskrbljivačima u cilju rješavanja tekućih pitanja
 - surađuje se s Inspektoratom rada i Poreznom inspekcijom u smislu suradnje i pružanja nužnih informacija u postupanju s poslovnim prostorima
 - Društvo dodatno analizira svrsishodnost korištenja praznih službenih stanova i pokreće inicijative za promjenom statusa
 - Društvo provodi mjere sustavnog gospodarenja energijom u zgradama kojima upravlja, te potiče projekte energetske učinkovitosti, a što će nastaviti i tijekom srednjoročnog razdoblja.
 - Društvo sudjeluje u radnoj skupini za izradu projektnih prijedloga iz segmenta rezidencija
 - izrada projektno-tehničke dokumentacije poboljšanja energetske učinkovitosti
 - kontinuirano se provode građevinsko-obrtnički radovi i radovi ostalih struka na rekonstrukcijama, sanacijama i adaptacijama objekata, kao i radovi tekućeg održavanja i nabava opreme za stanovanje u višestambenim zgradama sa stanovima za službene potrebe, što će se nastaviti i u planiranom razdoblju s ciljem produljenja životnog vijeka građevine i opreme
 - nadogradnja sustava upravljanja nekretninama – Društvo surađuje sa Jedinicom za provedbu projekta novog Internog registra nekretnina i E-javne dražbe, nositelja projekta Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a okviru Nacionalnog plana oporavka, komponente „Javna uprava, pravosuđe i državna imovina“, reforma i investicija C2.3.R3-I7 „Unaprjeđenje sustava prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine“.
 - u Društvu se provodi praćenje usklađenosti (*compliance*) kroz institut *Compliance officera*. *Compliance* obuhvaća usklađenost funkcioniranja i poslovanja Društva s pravnom regulativom i internim aktima

- po načelima društveno odgovornog poslovanja, Društvo provodi sve aktivnosti i obveze vezane za antikorupciju, ostvarenje etičkih načela, osiguranje ravnopravnosti spolova, zaštitu dostojanstva radnika te brigu o okolišu
- praćenje zakonskih propisa vezanih za zaštitu na radu, kontinuirano nadopunjavanje Procjene rizika ovisno o promjenama uvjeta rada te propisanih pravilnika, odluka i uputa osposobljavanja radnika za rad na siguran način i početno gašenje požara, praćenje zdravstvenog stanja radnika raspoređenih na radna mjesta s posebnim uvjetima rada, obavljanje periodičkih ispitivanja iz domene zaštite na radu te redovna održavanja sjednica Odbora zaštite na radu

5.3. Pregled i analiza ključnih pretpostavki za ostvarenje Plana

5.3.1. 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.

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 period 2026. – 2028.

POSLOVNI PROSTORI					
KATEGORIJA	JED.	PROCJENA 2025.	PLAN 2026.	PLAN 2027.	PLAN 2028.
1	2	3	4	5	6
Poslovni prostori na upravljanju – ukupno	br.	5.527	5.847	6.147	6.437
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.271	1.491	1.731	1.966
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	2.149	2.339	2.526	2.779
Prazni poslovni prostori	br.	1.467	1.497	1.539	1.612
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	641	521	351	81

Prikaz 3. 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 u planskom razdoblju 2026. – 2028. preuzeti i povećati portfelj poslovnih prostora na upravljanju za cca 400 poslovnih prostora godišnje te da će određeni broj poslovnih prostora biti prodat kroz planirane natjecaje za prodaju nekretnina i temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice u periodu 2026. – 2028. godine.

Krajem 2028. Društvo planira upravljanje s ukupno 6.437 poslovnih prostora pod uvjetom ostvarenja ishodišnih pretpostavki za izradu ovog srednjoročnog plana, što je u odnosu na procjenu 31. prosinca 2025. povećanje za 910 jedinica odnosno za 16,5%.

U planskom razdoblju pored preuzimanja dodatnih poslovnih prostora na upravljanje planirano je utvrđenje statusa za poslovne prostore čiji je status u postupku utvrđenja. 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 ima bespravnog korisnika.

Društvo planira u planskom razdoblju 2026. – 2028. zadržati postojeću dinamiku raspisivanja javnih natječaja za zakup te objaviti 10 natječaja godišnje, čime će potencijalnim zakupcima (na tržištu) ponuditi određeni broj poslovnih prostora koji će na taj način biti stavljeni u funkciju. Osim posredne potpore razvoju poduzetništva u vidu mogućnosti zakupa poslovnih prostora na atraktivnim lokacijama i pokretanja novih poslovnih pothvata, a s time i zapošljavanja, Društvo na ovaj način aktivno sudjeluje u oživljavanju gradskih središta/kvartova.

Intencija Društva je da tijekom planskog razdoblja 2026.- 2028. poraste broj poslovnih prostora sa statusom važećeg ugovora u odnosu na razdoblje iz 2025. te se posebno očekuje povećanje dinamike u reguliranju 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 1.035 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.

Poslovni prostori s ugovornim korisnicima

Promatrajući planiranu strukturu korisnika, u odnosu na procjenu za 2025. očekuje se povećanje broja ugovornih korisnika u planskom razdoblju 2026.-2028. sa 1.271 u 2025. na 1.966 ugovornih korisnika u 2028. što je povećanje za 695 korisnika odnosno za 54,7%, 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 su Društvu omogućile daljnje reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima kojima je već tijekom 2024. i 2025. istekao ugovor o zakupu, kao i reguliranje odnosa s drugim korisnicima koji ispunjavaju propisane zakonske uvjete. Intencija Društva je da tijekom 2026.-2028. 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 planskom razdoblju 2026. – 2028. kao rezultat preuzimanja na upravljanje planiranog broja nekretnina, kao i utvrđenja bespravnih korisnika postupkom utvrđenja statusa s obzirom na to da se u pravilu utvrdi se da je poslovni prostor prazan ili ima bespravnog korisnika. Intencija Društva je da se broj bespravnih korisnika u planskom razdoblju smanjuje kroz daljnje reguliranje korisničkog statusa sa zakupnicima kojima je već tijekom 2024. i 2025. istekao ugovor o zakupu iako se procjenjuje da će navedena dinamika smanjenja biti sporija od povećanja bespravnih korisnika kroz nove prijenose i utvrđenje statusa poslovnih prostora.

Prazni poslovni prostori

U planskom razdoblju planirano je povećanje praznih poslovnih prostora preuzimanjem dodatnih poslovnih prostora na upravljanje i utvrđenjem 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 povećanje praznih poslovnih prostora na upravljanju.

Poslovni prostori u postupku utvrđenja statusa

Društvo je od MPGI-ja, sukladno prijedlogu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, do 30. rujna 2024. preuzimanjem na upravljanje povećalo broj poslovnih prostora za više od dvije tisuće. Oko 700 poslovnih prostora preuzeto je s nepoznatim korisničkim statusom.

U planskom razdoblju planirano je povećanje poslovnih prostora u procesu utvrđenja statusa preuzimanjem dodatnih poslovnih prostora na upravljanje. Smanjenje poslovnih prostora u procesu utvrđenja statusa i utvrđenje statusa planirano je pojačanim aktivnostima očevida i utvrđenja statusa za što je Društvo u planskom razdoblju planiralo dodatno zapošljavanje u domeni navedenih aktivnosti.

Cilj Društva je da do kraja 2028. bude utvrđen status za većinu poslovnih prostora na upravljanju.

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.

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

Tijekom planskog razdoblja 2026. – 2028. očekuje se zadržavanje visoke dinamike raspisivanja natječaja i objava deset natječaja godišnje za zakup poslovnih prostora.

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.

Za sudske postupke u tijeku, njihovim se okončanjem, uz ulazak u posjed atraktivnih poslovnih prostora, očekuje i stavljanje u funkciju te naplata 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 9.000 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.

5.3.2. 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.

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, dogovorene dinamike i očekivanih promjena, u nastavku je procjena za tekuću godinu i plan za period 2026. – 2028.

STANOVI					
KATEGORIJA	JED.	PROCJENA 2025.	PLAN 2026.	PLAN 2027.	PLAN 2028.
1	2	3	4	5	6
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	7.464	7.803	8.087	8.366
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	53	52	51	50
Stanovi s zaštićenom najamninom	br.	1.522	1.552	1.580	1.645
Stanovi privremeni zaštićeni najam	br.	30	55	80	80
Stanovi sa državnom najamninom	br.	4	134	374	614
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.984	2.039	2.092	2.157
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.192	1.268	1.342	1.436
Stanovi za službene potrebe	br.	89	89	89	89
Stanovi s privremeno zbrinutim korisnicima/stanovi potres	br.	126	126	126	126
Prazni stanovi	br.	1.747	1.941	2.000	2.137
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	717	547	355	32

Prikaz 4. 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. - 2028. dodatni broj stanova evidentirati kao novostečeno vlasništvo Republike Hrvatske te prenijeti na upravljanje Društvu. U planskom razdoblju planirano je da će Društvo od MPGI-ja u periodu 2026. – 2028. preuzeti i povećati portfelj stanova na upravljanju za cca 400 stanova u 2026. i po 350 godišnje u 2027. i 2028. te da će određeni broj stanova biti prodan na planiranim natječajim za prodaju nekretnina i temeljem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Krajem 2028. Društvo planira upravljanje s ukupno 8.366 stanova pod uvjetom ostvarenja ishodišnih pretpostavki za izradu ovog srednjoročnog plana, što je u odnosu na procjenu 31. prosinca 2025. povećanje za 902 jedinice odnosno za 12,1%.

Bez obzira na učinke prodaje, otkupa i razvrnuća 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 da laganog smanjenja korisnika s obzirom na to da nisu u planu javni natječaji za najam stanova zbog uključenosti Društva u mjeru 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 priuštivog najma. Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2028. u nekoj fazi uređenja imati oko 750 stanova od čega se cca 600 planira dovršiti i useliti u periodu od 2026.-2028.

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

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 m² 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 neproduljivanja postojećih ugovora o najmu koji će isteći u planiranom periodu 2026. – 2028.

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 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 postojan rast temeljem stanova koje će Društvo preuzeti na upravljanje i utvrđenjem statusa korištenja za stanove koji su u postupku utvrđenja statusa.

stanovi s korisnicima bez pravne osnove

U kategoriji stanova s korisnicima bez pravne osnove očekuje se postojan rast prihoda od naknade za korištenje 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 povećavanje broja istih.

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. godine aktivno sudjelovalo u privremenom stambenom zbrinjavanju korisnika u uređene stanove. Za očekivati je da će i tijekom planskog razdoblja 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 planskom periodu 2026.-2028. dok se za prihod u kategoriji zaštićenih korisnika planira smanjenje s obzirom na međusobnu povezanost navedenih kategorija.

Privremeni zaštićeni najmoprimci 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. siječnja 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/m², 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 prethodno navedenom, u planskom razdoblju 2026.-2028. Društvo će nastaviti s potrebnim radnjama radi utvrđivanja raspoloživih i pogodnih stanova koji će biti uključeni u Statileo program te iste stanove uređivati i staviti u funkciju za potrebe useljenja zaštićenih najmoprimaca.

Procjenjuje se da će Društvo Procjenjuje se da će Društvo do kraja 2028. u nekoj fazi uređenja imati oko 750 stanova od čega se cca 600 planira dovršiti i useliti u periodu od 2026.-2028.

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 planskom razdoblju 2026.-2028. na prethodno navedenim pretpostavkama.

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

U planskom razdoblju 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 te se stoga ne očekuju prihodi s osnove korištenja.

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.

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.

Pretpostavka za ostvarenje Plana je da se broj rezidencijalnih nekretnina, diplomatsko-konzularnih predstavništava i nekretnina s posebnom namjenom neće mijenjati u odnosu na trenutno stanje.

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 planskom razdoblju.

5.3.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice

Stupanjem na snagu novog Zakona, Društvo je ovlašteno uz zakup i najam i za prodaju nekretnina te za razvrgnuća suvlasničke zajednice. Sredstva ostvarena od zakupa i najma ostajat će prihod Društva, a prihodi od drugih oblika raspolaganja 10% će pripasti Društvu, dok će 90% pripasti Republici Hrvatskoj.

U srednjoročnom razdoblju društvo planira sljedeću dinamiku vezanu uz prodaju nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice:

PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE				
OPIS	JED.	PLAN 2026.	PLAN 2027.	PLAN 2028.
1	2	3	4	5
Javni natječaj				
Planirani broj objavljenih natječaja za kupoprodaju nekretnina	br.	6	6	6
Planirani broj nekretnina pripremljenih za objavu na natječaju	br.	120	130	140
Planirani broj sklopljenih ugovora o kupoprodaji	br.	60	65	70
Planirana procijenjena vrijednost sklopljenih ugovora	EUR	3.600.000,00	3.900.000,00	4.200.000,00
Neposredna pogodba				
Planiran broj sklopljenih ugovora o kupoprodaji	br.	100	110	120
Planirana procijenjena vrijednost sklopljenih ugovora o kupoprodaji	EUR	1.850.000,00	2.050.000,00	2.250.000,00
Razvrgnuće suvlasničke zajednice				
Planiran broj sklopljenih sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice	br.	100	110	120
Planirana vrijednost sklopljenih sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice	EUR	1.600.000,00	1.760.000,00	1.920.000,00
Planirani prihodi od provizije/posredničke naknade				
Planirani prihodi od provizije/posredničke naknade od kupoprodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice	EUR	564.000	616.800	669.600
Planirani prihodi od provizije/posredničke naknade od sudskih razvrgnuća	EUR	60.000	60.000	60.000

Prikaz 5. Plan prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice u srednjoročnom razdoblju 2026. – 2028.

S obzirom na to da 10% sredstava koja pripadaju Društvu predstavljaju posredničku naknadu odnosno proviziju pri prodaji nekretnina/razvrgnuću suvlasničke zajednice, Društvo je dužno ispostaviti fakturu za navedenu isporučenu uslugu s PDV-om. Nakon odbitka i plaćanja PDV-a, neto prihod koji Društvo ostvaruje iznosi 8% od realizirane transakcije kupoprodaje/razvrgnuća suvlasničke zajednice.

5.3.5. Izvršenje Plana ulaganja u imovinu

Pretpostavka za izvršenje Plana je pravovremeno zaprimanje smjernica, odluka nadležnih tijela, uvjeta te potvrda i rješenja od javnopravnih tijela koja omogućuju provođenje (smjernice, rješenja i potvrde konzervatorskih odjela, lokalne uprave, gradskih plinara, HEP-a, Ministarstva zaštite okoliša i energetike i sl.).

Od izuzetne je važnosti da se postupci javne nabave uspješno provedu te da se zadrži približno ista trenutačna situacija vezana za tehničku sposobnost izvođača radova, s obzirom na to da

visoka cijena rada, porast cijena energenata i građevinskog materijala, nedostatak kvalificirane radne snage i sl. dodatno otežavaju izvršenje plana.

5.4. Strateški scenariji / IF-analize

U nastavku je pregled mogućnosti ostvarenja dodatnih poslovnih prihoda u poslovanju, kako u smislu odobrenja i podrške mogućim poslovnim politikama Društva, tako i u nekim slučajevima prilagođavanja podzakonskih akata i pratećih odluka.

Scenarij – Mogućnosti korištenja rezidencijalnih nekretnina

Imajući u vidu dosadašnje poslovanje, ovisnost o odlukama i neophodnoj potpori relevantnih nadležnih tijela, za provođenje ovog Srednjoročnog plana mora postojati usuglašenost svih čimbenika i jasan strateški cilj za navedene objekte.

Scenarij – Digitalizacija

U duhu ostvarenja zelene i digitalne tranzicije Društvo želi uvesti sustav e-Dražbe kojim bi se ubrzali poslovni procesi i donošenje odluka te bi se postigla veća transparentnost postupaka.

U sklopu projekta digitalne tranzicije Društvo je partner nadležnom Ministarstvu u smislu sudjelovanja u sadržajnoj razradi projekata „Nadogradnja Informacijskog sustava prostornoga uređenja (ISPU) s modulima“, prvenstveno modulom „Interni registar nekretnina“.

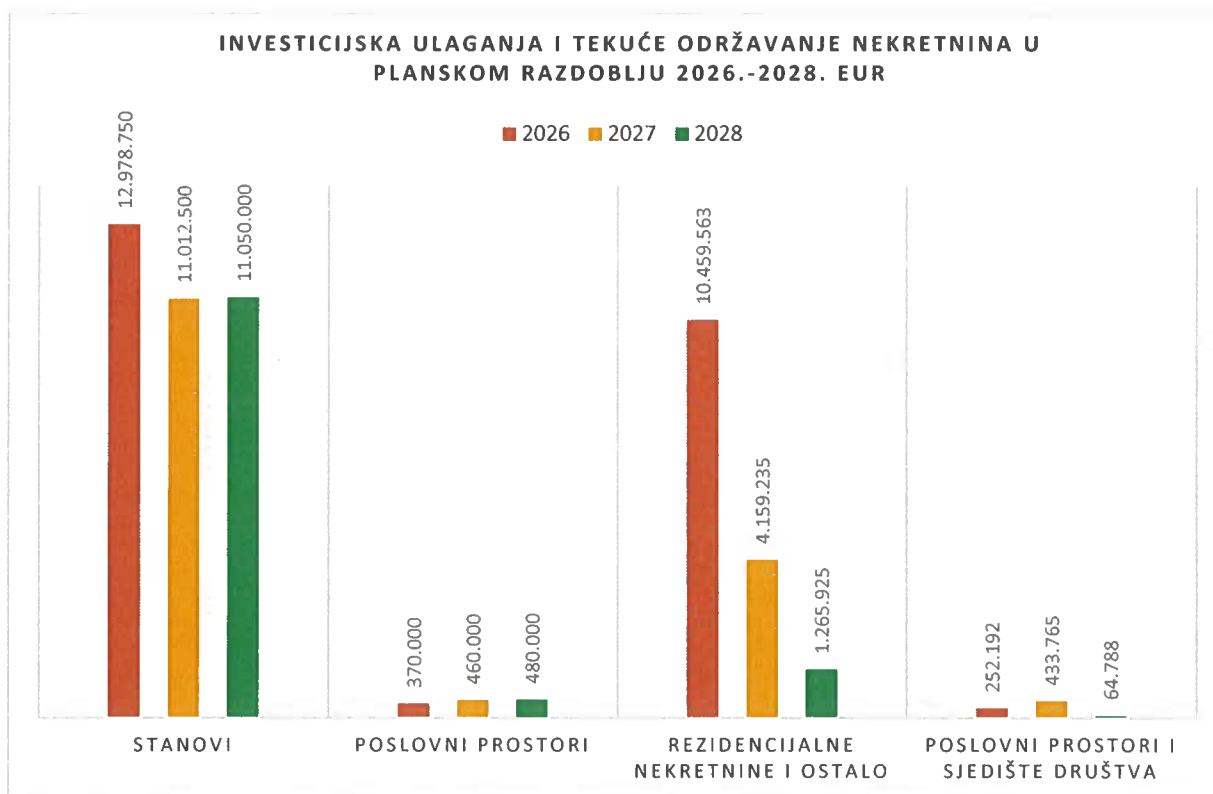
6. DODATNE INFORMACIJE O OPERATIVNOM POSLOVANJU

6.1. Plan investicija i održavanja

Društvo će u planskom razdoblju 2026. - 2028. nastaviti s kontinuiranim provođenjem potrebnih aktivnosti stručne tehničke podrške za potrebe investicijskog i tekućeg ulaganja u sve oblike nekretnina kojima upravlja.

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

Društvo u planskom razdoblju 2026. - 2028. planira investicijska ulaganja u nekretnine koje su mu dane na upravljanje u iznosu od cca 53 milijuna eura (uvećano za PDV kod ulaganja gdje PDV nije odbitna stavka).

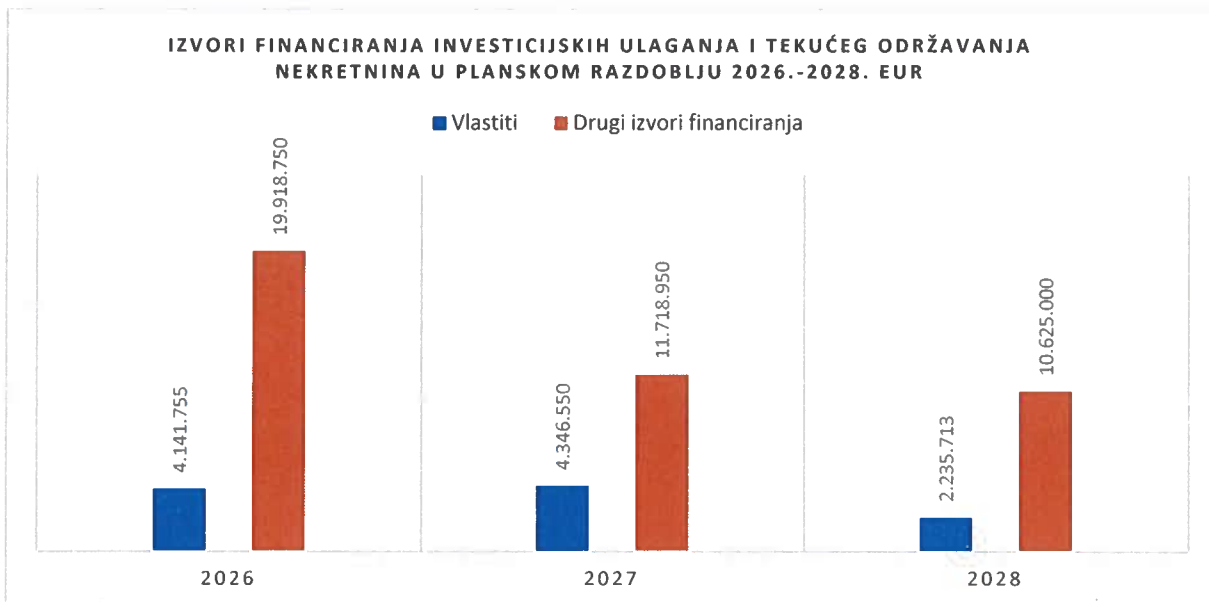


*investicijska i tekuća ulaganja u poslovni prostor i sjedište Društva pored nekretnina uključuju i ulaganja u opremu te transportnu imovinu za potrebe poslovanja Društva

Prikaz 6. Struktura investicijskog i tekućeg ulaganja u nekretnine u razdoblju 2026. – 2028.

Planirani izvori financiranja investicijskih ulaganja u nekretnine na upravljanju u planskom razdoblju 2026. - 2028.

Planirano je investicijsko ulaganje u nekretnine u planskom razdoblju 2026. - 2028. iz vlastitih izvora u iznosu od 10,7 milijuna eura odnosno 20% dok se iz drugih izvora (NPOO, programske mjere RH) planira financirati 42,3 milijuna eura odnosno 80% ulaganja.



Prikaz 7. Izvori financiranja investicijskog i tekućeg ulaganja u nekretnine u razdoblju 2026. – 2028.

Poslovni prostori

Društvo će u planskom razdoblju 2026. - 2028. 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 dovodenje 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 te potrebna ulaganja tipa konstruktivne sanacije, saniranja vlage u prostorima, nužni popravci 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 razdoblju, za investicijsko i tekuće održavanje poslovnih prostora predviđena su sredstva u iznosu od 1,3 milijuna eura.

Stanovi

Društvo će u planskom razdoblju 2026. - 2028. 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 kroz očevide i analizu stanja, definiranje nužnih tekućih ulaganja u stanove, redovnu komunikaciju s predstavnicima suvlasnika i upraviteljima zgrada, sudskim vještacima, projektantima te izvođačima, s ciljem provedbe istih.

Jedan od glavnih ciljeva Društva u planskom razdoblju 2026.- 2028. 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.

U tu svrhu predviđena su sredstva u iznosu od 31,8 milijuna eura.

U planskom razdoblju za ukupno investicijsko i tekuće održavanje stanova predviđena su sredstva u iznosu od 35 milijuna eura.

Državne rezidencije

U planskom razdoblju 2026. - 2028. planira se investicijsko i tekuće održavanje rezidencijalnih nekretnina s ciljem održavanja njihovog uporabnog stanja i cjelovite obnove Palače Pongratz.

Društvo je za cjelovitu i energetske 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. - 2028., u planu su nastavak cjelovite i energetske obnove Palače Pongratz, sanacije potpornog zida i padine u perivoju Palače Pongratz, radovi na sanaciji krovništa Vile Kovač na otoku Hvaru, radovi na Bijeloj vili, vili Jadranka i vili Kaštel na Brijunima.

U planskoj godini za ukupno investicijsko i tekuće održavanje rezidencijalnih nekretnina predviđena su sredstva u iznosu od 15,9 milijuna eura.

Zgrada sjedišta i izdvojenih poslovnih prostora Društva

Društvo će u planskom razdoblju nastaviti s aktivnostima investicijskim i tekućim održavanjem poslovnih zgrada u Planinskoj 1 i Vrbanićevoj 50 u Zagrebu.

U planskom razdoblju za ukupno investicijsko i tekuće održavanje poslovnih prostora koje Društvo koristi, nabavu opreme i transportne imovine predviđena su sredstva u iznosu od 751 tisuću eura.

7. 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.

Društvo kontinuirano prima nove nekretnine na upravljanje, a tijekom planskog razdoblja 2026. – 2028., Društvo planira upravljanje s više od 14.000 nekretnina.

Zahvaljujući jasnim ciljevima i korporativnim politikama, uzimajući pritom u obzir neizvjesnost koju donosi ekonomska situacija u EU i svijetu, u srednjoročnom razdoblju 2027. i 2028. planiran je rast ukupnih prihoda od 16,6% (2027./2026.) odnosno od 15,3% (2028./2027.).

U srednjoročnom razdoblju 2027. i 2028. planiran je rast ukupnih rashoda u rasponu od 20,8% (2027./2026.) do 14,6% (2028./2027.). Najveći dio povećanja rashoda odnosi se na povećanje rashoda Društva u organizacijskom segmentu, troškovima zaposlenih, režijskim troškovima, troškovima investicijskog i tekućeg održavanja i troškovima pričuve.

S obzirom na dinamiku nastanka prihoda i rashoda u planskom srednjoročnom razdoblju, procjenjuje se da će rashodi rasti bržom dinamikom nego prihodi s obzirom na to da su rashodi izvjesni u nastanku primitkom nekretnina na upravljanje, dok dinamika stavljanja u funkciju nekretnina i početak generiranja prihoda iziskuje određene organizacijsko-tehničke zahtjeve i određeni vremenski period.

U srednjoročnom razdoblju planiran je rast dobiti prije oporezivanje u 2027./2026. za 3,6% i u 2028./2027. za 17,9%..

Društvo će nastaviti s kontinuiranim provođenjem potrebnih aktivnosti za investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine na upravljanju s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti, a za koje tijekom planskog razdoblja 2026. – 2028. planira izdvojiti gotovo više od 53 milijuna eura.

U ovom izrazito izazovnom planskom razdoblju Društvo će se kao i do sada prvenstveno voditi svojom misijom transparentnog, učinkovitog i odgovornog upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem aktivacije državne imovine u širem smislu, stvaranjem nove vrijednosti koja je posredno pokretač i investicija i aktivnosti na tržištu.

380619

KLASA: 001-02/25-01/03

URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 10. prosinca 2025.

članica Uprave – direktorica Društva



Mirela Habijanec

Državne nekretnine d.o.o.
Planinska ulica 1, Zagreb