



Državne nekretnine

**DEVETOMJESEČNI IZVJEŠTAJ
O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE
OD 1. SIJEČNJA DO 30. RUJNA 2025.**

Zagreb, listopad 2025.

1.	UVOD	3
2.	ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	4
3.	FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	8
4.	POSLOVNE AKTIVNOSTI	11
4.1.	NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	11
4.1.1.	POSLOVNI PROSTORI	12
4.1.1.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	12
4.1.2.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	16
4.1.2.1.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE	16
4.1.2.2.	DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	16
4.1.3.	STANOVI	17
4.1.3.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA STANOVIMA	17
4.1.4.	PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	22
5.	INVESTICIJE I ODRŽAVANJE	24
6.	POTPORA SUSTAVU	26
6.1.	PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU KOJE SU UTJECALE NA POSLOVANJE I NORMATIVNA AKTIVNOST DRUŠTVA	26
6.2.	UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA	27
6.3.	PRAVNA ZAŠTITA	27
7.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	29
7.1.	UPRAVLJANJE RIZICIMA	29
7.2.	IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA	30
8.	ZAKLJUČAK	31

1. UVOD

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

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

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

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

U devet mjeseci 2025., Društvo je od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 941 nekretninu, od čega 569 poslovnih prostora i 372 stana. Tijekom 2025. izvršen je povrat 339 nekretnina MPGI-ju od strane Društva.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo upravlja s ukupno 12.746 nekretnina što je povećanje za 5,4% u odnosu na isto razdoblje 2024. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 389 jedinica odnosno 7,9%, dok broj stanova bilježi rast za 266 jedinica odnosno 3,7%. Broj ostalih nekretnina ostaje nepromijenjen.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu veću od 800.000 m², te ujedno održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

Tijekom izvještajnog razdoblja 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.

Tijekom izvještajnog razdoblja 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.

2. ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

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

U nastavku prikaz svih značajnih sektorskih pokazatelja poslovanja za izvještajno razdoblje tekuće godine usporedno s Planom poslovanja za 2025. i istim razdobljem prethodne 2024. godine.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Stanovi	7.136	7.640	7.402	3,7%	96,9%
Poslovni prostori	4.940	5.384	5.329	7,9%	99,0%
Rezidencijalne nekretnine	8	8	8	0,0%	100,0%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	6	6	6	0,0%	100,0%
Nekretnina s posebnom namjenom	1	1	1	0,0%	100,0%
UKUPNO	12.091	13.039	12.746	5,4%	97,8%

Prikaz 1. Operativni pokazatelji upravljanja nekretninama

Društvo na dan 30. rujna 2025. upravlja s ukupno 12.746 nekretnina što je povećanje za 655 jedinica odnosno 5,4% u odnosu na isto razdoblje 2024. Promatrajući strukturu nekretnina, broj poslovnih prostora bilježi rast za 389 jedinica odnosno za 7,9%, broj stanova bilježi rast za 266 jedinica odnosno za 3,7%, dok je broj diplomatsko-konzularnih predstavništava i rezidencijalnih nekretnina ostao na istoj razini kao i prethodne godine.

Tržišni pokazatelji

PRIJENOS NEKRETNINA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Preneseno nekretnina od MPGI-ja Društvu	4.572	800	941	-79,4%	117,6%
Poslovni prostori	2.690	400	569	-78,8%	142,3%
Stanovi	1.882	400	372	-80,2%	93,0%
Preneseno nekretnina od Društva MPGI-ju	554	-	339	-38,8%	-
Poslovni prostori	469	-	292	-37,7%	-
Stanovi	85	-	47	-44,7%	-

Prikaz 2. Prijenos nekretnina

Tijekom izvještajnog razdoblja, Društvo je temeljem Usklađenja portfelja nekretnina u internom registru od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 941 nekretninu, od čega 569 poslovnih prostora i 372 stana. Tijekom 2025. izvršen je povrat 339 nekretnina na MPGI.

NATJEČAJI ZA ZAKUP	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeno natječaja	8	10	8	0,0%	80,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	232	240	202	-12,9%	84,2%
Pristiglo ponuda	715	-	343	-52,0%	-
Sklopljeno ugovora temeljem natječaja	142	160	96	-32,4%	60,0%

Prikaz 3. Natječaji za zakup

Tijekom devet mjeseci 2025. objavljeno je 8 javnih natječaja na kojima su u zakup ponuđena 202 poslovna prostora diljem Republike Hrvatske (dalje u tekstu: RH).

Broj objavljenih natječaja na razini je istog razdoblja prethodne godine dok je broj ponuđenih nekretnina na natječajima za zakup manji za 12,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA O ZAKUPU I NAJMU	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Ugovor o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima	50	220	273	446,0%	124,1%
Ugovor o zakupu poslovnih prostora temeljem javnog natječaja	142	160	96	-32,4%	60,0%
Ugovor o najmu stana	111	100	214	92,8%	214,0%
UKUPNO	303	480	583	92,4%	121,5%

Prikaz 4. Broj sklopljenih ugovora o zakupu i najmu

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 369 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega 273 ugovora s neposrednim posjednicima i 96 temeljem javnog natječaja za zakup, te 214 ugovora o najmu stanova.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je smanjenje broja sklopljenih ugovora o zakupu temeljem javnog natječaja za 32,4%, a povećanje sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima za 446%, dok je broj sklopljenih ugovora o najmu stanova povećan za 92,8%.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je na 121,5% realiziranog broja sklopljenih ugovora o zakupu i najmu iz Plana poslovanja za 2025.

NATJEČAJI ZA PRODAJU NEKRETNINA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeni natječaji za kupoprodaju	0	5	3	-	60,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	0	100	54	-	54,0%
Pristigle ponude	0	300	99	-	33,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	0	60	15	-	25,0%

Prikaz 5. Natječaji za prodaju nekretnina

Tijekom devet mjeseci 2025. objavljena su 3 javna natječaja za prodaju nekretnina na kojima je ponuđeno 54 nekretnina diljem RH. Za ponuđene nekretnine stiglo je 99 valjanih ponuda.

Društvu pripada 10% od prihoda od prodaje i razvrgnuća, što zapravo čini posredničku naknadu, dok preostalih 90% pripada Republici Hrvatskoj.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PRODAJA I RAZVRGNUĆE	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	0	60	15	-	25,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH	0	40	9	-	22,5%
Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice	2	70	19	850,0%	27,1%
UKUPNO	2	170	43	2.050,0%	25,3%

Prikaz 6. Broj sklopljenih ugovora o kupoprodaji i sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 15 ugovora o kupoprodaji temeljem javnih natječaja, 9 ugovora o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom i 19 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je na 25,3% realiziranog broja sklopljenih ugovora o prodaji i sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice iz Plana poslovanja za 2025.

Financijski pokazatelji

(u EUR)

FAKTURIRANJE I NAPLATA	3Q2024.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./ 3Q2024.)
1	2	3	4((3-2)/2)
Ukupno fakturirano*	17.988.757	20.338.639	13,1%
Poslovni prostori	15.499.204	17.853.695	15,2%
Stanovi	2.366.817	2.350.866	-0,7%
Rezidencijalne nekretnine	2.737	8.131	197,1%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	119.999	125.946	5,0%
Ukupno naplaćeno	14.304.812	17.328.718	21,1%
Poslovni prostori	12.342.187	15.330.877	24,2%
Stanovi	1.844.739	1.863.763	1,0%
Rezidencijalne nekretnine	-	8.131	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	117.886	125.946	6,8%
Postotak naplate*	80%	85%	7,1%
Poslovni prostori	80%	86%	7,8%
Stanovi	78%	79%	1,7%
Rezidencijalne nekretnine	-	100%	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	98%	100%	0,0%

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

 **Ukupno naplaćeno u 3Q2025. u odnosu na ukupno fakturirano
 Prikaz 7. Fakturirano i naplaćeno s osnove korištenja nekretnina

U izvještajnom razdoblju bilježi se pozitivan trend ukupnog fakturiranog i naplaćenog iznosa s osnove korištenja nekretnina na upravljanju Društva. Promatrajući strukturu nekretnina, od ukupnog fakturiranog iznosa tijekom izvještajnog razdoblja čak 87,8% odnosi se na poslovne prostore, 11,6% na stanove i 0,6% na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencijalne nekretnine.

U odnosu na isto izvještajno razdoblje prethodne godine fakturirani iznos bilježi povećanje za 13%, dok naplaćeni iznos bilježi povećanje za 21,1%, a postotak naplate povećan je sa 80% na 86% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Društvo je u devetomjesečnom razdoblju 2025. fakturiralo i 266,8 tisuća eura posredničke naknade pri prodaji i razvrgnuću te u potpunosti naplatilo fakturirani iznos.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po osnovi refakturiranih režija korisnicima poslovnih prostora i stanova fakturirano je 1.379.064 eura, a ukupno je naplaćeno 1.330.894 eura.

3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

BILANCA						(u EUR)
NAZIV POZICIJE	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ 3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)	
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)	
AKTIVA						
Dugotrajna imovina	8.659.120	23.942.714	11.012.534	27,2%	46,0%	
Nematerijalna imovina	7.500.228	22.976.426	9.936.003	32,5%	43,2%	
Materijalna imovina	977.346	782.105	913.006	-6,6%	116,7%	
Dugotrajna financijska imovina	7.468	7.468	3.864	-48,3%	0,0%	
Potraživanja	125.707	141.715	101.138	-19,5%	71,4%	
Odgodena porezna imovina	48.371	35.000	58.523	21,0%	167,2%	
Kratkotrajna imovina	27.507.416	29.724.292	32.024.900	16,4%	107,7%	
Zalihe	1.016	0	69	-93,2%	-	
Potraživanja	2.417.957	2.849.317	2.017.264	-16,6%	70,8%	
Kratkotrajna financijska imovina	11.419.735	11.448.084	11.396.322	-0,2%	99,5%	
Novac u banci i blagajni	13.668.708	15.426.891	18.611.245	36,2%	120,6%	
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	17.080	498.470	25.448	49,0%	5,1%	
UKUPNO AKTIVA	36.183.616	54.165.476	43.062.882	19,0%	79,5%	
PASIVA						
Kapital i rezerve	21.325.936	25.754.782	24.306.857	14,0%	94,4%	
Rezerviranja	175.957	101.385	241.341	37,2%	238,0%	
Dugoročne obveze	2.107.132	2.160.093	3.285.801	55,9%	152,1%	
Kratkoročne obveze	5.430.876	5.509.874	7.914.741	45,7%	143,6%	
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	7.143.715	20.639.342	7.314.142	2,4%	35,4%	
UKUPNO PASIVA	36.183.616	54.165.476	43.062.882	19,0%	79,5%	

Prikaz 8. Bilanca na dan 30. rujna 2025.

Ukupna imovina (aktiva) Društva na 30. rujna 2025. veća je za 19% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Dugotrajna imovina čini 25,6% ukupne aktive Društva i povećana je za 27,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ponajviše u dijelu nematerijalne imovine kao rezultat ulaganja u nekretnine u vlasništvu RH, a koje su na upravljanju Društva.

Kratkotrajna imovina čini 74,4% ukupne aktive Društva i bilježi rast od 16,4% u odnosu na isto razdoblje 2025., ponajviše u dijelu akumulacije novčanih sredstava kao rezultat rasta ekonomskih aktivnosti u vidu porasta poslovnih prihoda i profitabilnog poslovanja.

Ukupna pasiva Društva na 30. rujna 2025. veća je za 19% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Kapital i rezerve čine 56,4% pasive Društva i u najvećoj mjeri sastoje se od akumulirane dobiti iz poslovanja Društva. Kapital i rezerve veće su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 14%.

Dugoročne obveze čine 7,6% ukupne pasive i veće su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 55,9%. Društvo nema kreditnih zaduženja prema financijskim institucijama, a najveći

dio dugoročnih obveza odnosi se na primljene depozite temeljem sklopljenih ugovora o zakupu koji su sukladno vremenskom periodu trajanja ugovora o zakupu klasificirani kao dugoročni.

Kratkoročne obveze čine 18,4% ukupne pasive Društva i veće su za 45,7%. Najveća povećanja kratkoročnih obveza u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnose se na povećanje obveza za poreze i doprinose, obveza prema zaposlenima i ostalih kratkoročnih obveza.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja čine 17% ukupne pasive i bilježe rast za 2,4% u odnosu na isto razdoblje 2024. Navedena pozicija pasive u najvećoj se mjeri odnosi na prihode budućeg razdoblja s osnove primljenih sredstava iz Fonda solidarnosti EU i proračuna RH na ime izvršenih investicija u nekretnine u vlasništvu RH.

RAČUN DOBITI I GUBITKA

(u EUR)

NAZIV POZICIJE	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
I. POSLOVNI PRIHODI	16.618.535	24.694.996	18.483.852	11,2%	74,8%
1. Prihodi od prodaje	14.808.521	23.779.576	17.327.500	17,0%	72,9%
2. Ostali poslovni prihodi	1.810.014	915.420	1.156.352	-36,1%	126,3%
II. POSLOVNI RASHODI	10.256.024	17.100.275	12.240.437	19,3%	71,6%
1. Materijalni troškovi	1.722.322	2.797.104	2.417.999	40,4%	86,4%
a) troškovi sirovina i materijala	635.788	930.752	837.111	31,7%	89,9%
b) ostali vanjski troškovi	1.086.534	1.866.352	1.580.888	45,5%	84,7%
2. Troškovi osoblja	2.716.251	5.496.218	3.546.545	30,6%	64,5%
a) neto plaće i nadnice	1.645.198	3.305.784	2.151.886	30,8%	65,1%
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća	701.121	1.427.517	909.531	29,7%	63,7%
c) doprinosi na plaće	369.932	762.917	485.128	31,1%	63,6%
3. Amortizacija	411.684	1.000.800	635.239	54,3%	63,5%
4. Ostali troškovi	2.821.885	4.184.163	3.472.936	23,1%	83,0%
5. Vrijednosno usklađenje	2.391.170	3.300.605	1.941.205	-18,8%	58,8%
6. Rezerviranja	0	101.385	0	0,0%	0,0%
7. Ostali poslovni rashodi	192.712	220.000	226.513	17,5%	103,0%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	864.091	1.148.795	688.345	-20,3%	59,9%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	3.573	4.809	10.449	192,4%	217,3%
V. UKUPNI PRIHODI	17.482.626	25.843.791	19.172.197	9,7%	74,2%
VI. UKUPNI RASHODI	10.259.597	17.105.084	12.250.886	19,4%	71,6%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	7.223.029	8.738.707	6.921.311	-4,2%	79,2%
VIII. POREZ NA DOBIT	1.300.145	1.572.967	1.245.836	-4,2%	79,2%
IX. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	5.922.884	7.165.740	5.675.475	-4,2%	79,2%

Prikaz 9. Račun dobiti i gubitka za 3Q2025.

U devet mjeseci 2025. ukupni prihodi Društva iznose 19,2 milijuna eura i veći su za 9,7% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2024.

Ukupni rashodi u izvještajnom razdoblju 2025. iznose 12,3 milijun eura i veći su za 19,4% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2024.

Tijekom 2025. poslovni prihodi su veći za 11,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Rast poslovnih prihoda najvećim je dijelom rezultat porasta prihoda od prodaje od 17% u odnosu na isto razdoblje 2024. Prihod od prodaje odnosi se na prihode od upravljanja nekretninama u dijelu prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje, prihoda od posredničke naknade pri prodaji i razvrgnuću suvlasničke zajednice te režijskih troškova.

Ostali poslovni prihodi u devet mjeseci 2025. manji su za 36,1% u odnosu na isto razdoblje 2024.

Najveći dio ostalih poslovnih prihoda u istom razdoblju 2024. odnosi se na prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova koji su useljeni s korisnicima čije su nekretnine stradale u potresima i kojima Društvo upravlja na područjima županija pogođenih potresima. Tijekom 2025. znatno je smanjen prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova useljenih s korisnicima zbog manjeg broja useljenja korisnika u 2025.

U devet mjeseci 2025. poslovni rashodi veći su za 19,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Najznačajnije povećanje poslovnih rashoda tijekom 2025. u odnosu na isto razdoblje prethodne godine Društvo bilježi u dijelu materijalnih troškova za 40,4% i ostalih troškova za 23,1% s obzirom na značajan porast troškova pričuve, režijskih troškova i troškova održavanja koji prati znatno veći broj nekretnina na upravljanju.

Troškovi osoblja veći su 30,6% u odnosu na isto razdoblje 2024. s obzirom na veći broj zaposlenika. Broj zaposlenika veći je u odnosu na isto razdoblje prethodne godine 2024. za 18 zaposlenika odnosno 11,8%.

STAVKA	3Q2024.	3Q2025.	Δ% 3Q2025./ 3Q2024.)
1	2	3	4 ((3-2)/2)
TROŠAK OSOBLJA	2.716.251	3.546.545	30,6%
BROJ ZAPOSLENIKA	152	170	11,8%

Prikaz 10. Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 30. rujna 2025. – trošak osoblja

Ključni financijski pokazatelji

NAZIV POZICIJE	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% 3Q2025./ 3Q2024.)	Δ% (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
EBITDA (u EUR)	6.774.195	8.595.521	6.878.653	2%	80%
EBITDA marža	40,8%	34,8%	37,2%	-9%	107%
Neto profitna marža	33,9%	27,7%	29,6%	-13%	107%
ROA	16,4%	13,2%	13,2%	-19%	100%
ROE	27,8%	27,8%	23,3%	-16%	84%
Koeficijent tekuće likvidnosti	5,07	5,39	4,05	-20%	75%
Koeficijent zaduženosti	0,41	0,52	0,43	6%	82%
Koeficijent vlastitog financiranja	0,59	0,48	0,56	-4%	119%
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,46	0,46	0,43	-7%	94%

Prikaz 11. Ključni financijski pokazatelji na dan 30. rujna 2025.

4. POSLOVNE AKTIVNOSTI

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.

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

4.1. Nekretnine na upravljanju

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s ukupno 12.746 nekretnina, od čega su 7.402 stana, 5.329 poslovnih prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i 1 nekretnina s posebnom namjenom.

Portfelj nekretnina na upravljanju veći je u odnosu na stanje od 30. rujna 2024. za 655 jedinica ili 5,4%.

Uspoređujući strukturu nekretnina u ukupnom portfelju na 30. rujna 2025. i ostvarene prihode u izvještajnom razdoblju, jasno je vidljivo da su poslovni prostori, iako sudjeluju s 41,8% u ukupnom portfelju, u izvještajnom razdoblju pridonijeli ostvarenju 85,1% ukupnih prihoda od upravljanja nekretninama Društva, stanovi čine 58,1% ukupnog portfelja, ali generiraju 14,1% prihoda od upravljanja nekretninama dok se 0,8% prihoda od upravljanja nekretninama odnosi na diplomatsko-konzularna predstavništava i rezidencije koji sudjeluju s 0,1% u ukupnom portfelju.



Prikaz 12. Poslovne aktivnosti (Broj nekretnina na upravljanju 30. rujna 2025. i prihod od upravljanja s osnove korištenja)

Pored navedenog prihoda od upravljanja nekretninama, Društvo je u devet mjeseci 2025. ostvarilo prihod od posredničke naknade/provizije pri prodaji nekretnina i razvrgnuću suvlasničke zajednice u iznosu od 213.231 eura.

4.1.1. Poslovni prostori

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

Poslovni prostori na upravljanju Društva nalaze se diljem RH i zauzimaju ukupnu površinu od cca 449 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se na području Grada Zagreba, a zatim u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

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

S obzirom na to da je Društvo od 1. siječnja 2024. preuzelo i poslove prodaje nekretnina, poslovni prostori koji nisu pogodni za aktivaciju putem zakupa ili natječaja za zakup predlažu se za prodaju putem javnih natječaja, s ciljem smanjenja broja poslovnih neoportunih za portfelj Društva.

4.1.1.1. Ključni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

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

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Poslovni prostori na upravljanju						
Poslovni prostori na upravljanju – ukupno	br.	4.940	5.384	5.329	7,9%	99,0%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.043	1.306	1.229	17,8%	94,1%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	2.024	2.162	2.107	4,1%	97,5%
Prazni poslovni prostori	br.	1.288	1.432	1.421	10,3%	99,2%
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	585	484	572	-2,2%	118,2%
Prijenos poslovnih prostora na upravljanje						
Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	2.690	400	569	-78,8%	142,3%
Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju	br.	469	-	292	-37,7%	-

Prikaz 13. Operativni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s 5.329 poslovnih prostora, što je povećanje za 389 jedinica u odnosu na 30. rujna 2024., odnosno za 7,9%.

Važno je istaknuti da se od 5.329 poslovnih prostora na upravljanju, 3.802 odnose na poslovne prostore za obavljanje djelatnosti dok se 1.527 jedinica odnose na garaže/garažna i parkirna mjesta. Promatrajući strukturu korisnika na dan 30. rujna 2025., ugovorni korisnici čine 23,1%

ukupnog portfelja poslovnih prostora, bespravni korisnici 39,5%, 26,7% poslovnih prostora je prazno, dok se 10,7% nalazi u postupku utvrđivanja statusa.

Tržišni pokazatelji

STAVKA	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
Sklopanje ugovora s neposrednim posjednicima						
Sklopljeni ugovori	br.	50	220	273	446,0%	124,1%
Natječaji za zakup poslovnih prostora						
Objavljeni natječaji za zakup	br.	8	10	8	0,0%	80,0%
Objavljeno poslovnih prostora	br.	232	240	202	-12,9%	84,2%
Pristiglih ponuda	br.	715	-	343	-52,0%	-
Sklopljeni ugovori temeljem javnih natječaja	br.	142	160	96	-32,4%	60,0%

Prikaz 14. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

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

U devetomjesečnom razdoblju objavljeno je osam javnih natječaja za zakup na kojima je ponuđeno 202 poslovna prostora na području čitave Republike Hrvatske. Društvo je u izvještajnom razdoblju zaprimilo 343 ponude za zakup poslovnih prostora objavljenih putem javnih natječaja.

Tijekom prvih devet mjeseci 2025. sklopljeno je 369 ugovora o zakupu, od čega 273 ugovora s neposrednim posjednicima koji se većinom temelje na izmjenama i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na snazi od 31. listopada 2024., te 96 ugovora temeljem javnog natječaja, a čiji je ukupan godišnji iznos ugovora gotovo 4,5 milijuna eura, odnosno 41,3 milijuna eura za vrijeme cjelokupnog trajanja ugovora.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	65	450	51	-21,5%	11,3%
Procjene	br.	17	110	52	205,9%	47,3%
Očevidi	br.	2.424	3.100	2.251	-7,1%	72,6%

Prikaz 15. Razvojni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina i njihovog označavanja. U izvještajnom razdoblju izvršen je 2.251 očevid poslovnih prostora što je za 7,1% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju izrađen je 51 energetski certifikat i 52 procjene vrijednosti nekretnina/vrijednosti zakupa. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama,

ovisno o broju novih poslovnih prostora na upravljanju Društva, broju ugovora s neposrednim posjednicima i provedenim natječajima za zakup.

Financijski pokazatelji

FAKTURIRANJE I NAPLATA	jed.	3Q2024.	3Q2025.	(u EUR)
				Δ% (3Q2025./ 3Q2024.)
Fakturiranje i naplata				
Poslovni prostori – ukupno				
Fakturirano*	EUR	15.499.204	17.853.695	15,2%
Naplaćeno	EUR	12.342.187	15.330.878	24,2%
Postotak naplate**	%	80%	86%	7,8%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	9.346.300	11.152.223	19,3%
Naplaćeno	EUR	8.470.769	10.422.447	23,0%
Postotak naplate**	%	91%	93%	3,1%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	6.152.904	6.701.472	8,9%
Naplaćeno	EUR	3.871.418	4.908.430	26,8%
Postotak naplate**	%	63%	73%	16,4%

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

**Ukupno naplaćeni iznos u 3Q2025. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 16. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je s osnove zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora ukupno fakturiralo 17,8 milijuna eura, od čega se 62,5% iznosa odnosi na ugovorne korisnike, a 37,5% na bespravne korisnike. Društvo je od korisnika poslovnih prostora ukupno naplatilo 15,3 milijun eura, što je 86% od ukupno fakturiranog iznosa.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje fakturiranog iznosa za 15,2% te povećanje naplaćenog iznosa za 24,2%.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama poslovnih prostora fakturirano je 1.200.536 eura za režije, a ukupno je naplaćeno 1.196.833 tisuća eura.

Ostale aktivnosti

Redovito se provode aktivnosti kontrole i praćenja troškova hladnog pogona poslovnih prostora u cilju umanjavanja troškova poslovanja. Za svaki poslovni prostor s ugovorom o zakupu režijski se troškovi koji dolaze na Društvo refakturiraju ili opskrbljivači iste ispostavljaju direktno zakupniku.

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

Prihodi od upravljanja poslovnim prostorima

(u EUR)					
STAVKA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Prihod od zakupa i naknade za korištenje	11.646.151	18.311.723	13.678.902	17,5%	74,7%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	655.880	1.091.885	891.748	36,0%	81,7%
UKUPNO	12.302.031	19.403.608	14.570.650	18,4%	75,1%

Prikaz 17. Prihodi od upravljanja poslovnim prostorima

U devet mjeseci 2025. Društvo bilježi rast prihoda s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 18,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	7.379.189	12.182.728	8.782.173	19,0%	72,1%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	4.266.962	6.128.995	4.896.729	14,8%	79,9%
UKUPNO	11.646.151	18.311.723	13.678.902	17,5%	74,7%

Prikaz 18. Prihodi od zakupnine/naknade za korištenje

Društvo tijekom 2025. bilježi rast prihoda s osnove zakupa/naknade za korištenje poslovnih prostora za 17,5% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi od zakupnine poslovnih prostora s ugovornim korisnicima veći su 19% dok su prihodi od naknade za korištenje poslovnih prostora s bespravnim korisnicima veći za 14,8% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Potraživanja od kupaca po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	UKUPNO	NEDOSPJELO	DOSPJELO	1-60 DANA	>60 DANA
1	2 (3+4)	3	4 (5+6)	5	6
Potraživanja od zakupnine/ naknade za korištenje poslovnih prostora	6.144.240	111.954	6.032.286	938.863	5.093.422
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	861.020	64.685	796.335	419.584	376.751
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	5.283.220	47.269	5.235.951	519.279	4.716.671
Potraživanja za troškove režija	377.537	106.986	270.551	62.493	208.058
UKUPNO	6.521.777	218.940	6.302.836	1.001.356	5.301.480

Prikaz 19. Potraživanja od kupaca s osnove zakupnine/ naknade za korištenje i režija na dan 30. rujna 2025.

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

U izvještajnom razdoblju, dužnicima Društva poslana su 2.262 obavijesti o nepodmirenom dugovanju na iznos od 21,2 milijuna eura, odobreno je 36 zahtjeva za obročnom otplatom u iznosu od 206 tisuća eura te su sklopljene 22 izvansudske nagodbe u iznosu od 720 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 140 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja poslovnih prostora u vrijednosti 2,7 milijuna eura.

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

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo s osam rezidencijalnih objekata, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

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

4.1.2.1. Rezidencijalne nekretnine

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

U izvještajnom razdoblju rezidencijalni objekti korišteni su 79 dana.

Prihodi ostvareni od zakupa rezidencijalnih objekata za devet mjeseci 2025. iznose 6.505 eura.

4.1.2.2. Diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

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

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

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

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje diplomatsko-konzularnih predstavništava za devet mjeseci 2025. iznose 123.199 eura.

Također, u devetomjesečnom razdoblju 2025. ostvaren je prihod od prefakturiranih režijskih troškova u iznosu od 3.340 eura.

4.1.3. Stanovi

Stanovi na upravljanju Društva nalaze se u svim županijama RH i zauzimaju ukupnu površinu od 360 tisuća m². Najveći dio stanova nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Osječko-baranjskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo je upravljalo sa 7.402 stana podijeljena u 10 kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi s državnom najamninom, stanovi s privremenim zaštićenim najmoprincima, stanovi s pravom korištenja, stanovi s korisnicima bez pravne osnove, stanovi za službene potrebe, stanovi s privremeno stambeno zbrinutim korisnicima, prazni stanovi i stanovi u procesu utvrđivanja statusa.

U prvih devet mjeseci 2025., od ukupno 7.402 stana na upravljanju, za 773 je u tijeku utvrđivanje statusa stana i korištenja.

4.1.3.1. Ključni pokazatelji upravljanja stanovima

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

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./3Q2024.)	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Stanovi na upravljanju						
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	7.136	7.640	7.402	3,7%	96,9%
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	58	57	54	-6,9%	94,7%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.584	1.749	1.520	-2,1%	88,7%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	br.	-	-	28	-	-
Stanovi s državnom najamninom	br.	-	-	3	-	-
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.919	2.108	1.979	3,1%	93,9%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.168	1.345	1.171	0,3%	87,1%
Stanovi za službene potrebe	br.	90	90	88	-2,2%	97,8%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	br.	133	129	126	-5,3%	97,7%
Prazni stanovi	br.	1.003	1.489	1.660	65,5%	111,5%
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	1.181	673	773	-34,5%	114,9%
Prijenos stanova na upravljanje						
Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	1.882	400	372	-80,2%	93,0%
Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju	br.	85	-	47	-44,7%	-

*Prazne nekretnine (stanovi) ne obuhvaćaju prazne službene stanove (21) niti stanove za korisnike kojima su nekretnine stradale u potresu a još nisu u korištenju (26).

Prikaz 20. Operativni pokazatelji upravljanja stanovima

U odnosu na prethodno razdoblje vidljiv je porast ukupnog broja stanova za 266 jedinica odnosno za 3,7%.

Promatrajući strukturu korisnika na dan 30. rujna 2025., stanovi s pravom korištenja čine 26,7% ukupnog portfelja stanova, stanovi sa zaštićenom najamninom 20,5%, stanovi za privremeni zaštićeni najam 0,4%, stanovi s državnom najamninom 0,1%, stanovi bez pravne osnove 15,8%, stanovi za službene potrebe 1,2%, stanovi s ekonomskom najamninom 0,7%, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje (potres) 1,7%, 22,4% stanova je prazno, dok je 10,5% stanova u procesu utvrđivanja statusa.

Na dan 30. rujna 2025. Društvo upravlja sa 1.660 praznih stanova što je 657 jedinica više u odnosu na prethodno razdoblje. U predmetnom razdoblju izvršeno je 197 primopredaja, 106 ulazaka u posjed stanova i 9 deložacija.

Društvo je tijekom 2023. uredilo i opremilo 125 stanova za privremeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu.

Na dan 30. rujna 2025. na upravljanju Društva nalazi se 120 uređenih stanova od kojih su ukupno useljena 82 stana za privremeno stambeno zbrinjavanje odnosno 68% od raspoloživih stanova.

Sveukupno je od početka stambenog zbrinjavanja u uređene stanove Društvo ukupno uselilo 133 korisnika.

Sklopljeno je 214 ugovora o najmu stanova, od čega 170 ugovora sa zaštićenom i državnom najamninom, 12 ugovora s ekonomskom najamninom, 12 ugovora za korisnike stanova za službene potrebe i 20 ugovora o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika. Mjesečna vrijednost svih sklopljenih ugovora je 12.859 eura, a njihova godišnja vrijednost iznosi 154.308 eura.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	2	342	39	1.850,0%	11,4%
Procjene	br.	7	125	87	1.142,9%	69,6%
Očevidi	br.	1.606	2.300	1.982	23,4%	86,2%

Prikaz 21. Razvojni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina te su u devet mjeseci 2025. izvršena 1.982 očevida stanova što je 23,4% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju izrađeno je 87 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti najma.

Financijski pokazatelji

STAVKA	jed.	3Q2024.	3Q2025.	(u EUR)
				Δ% (3Q2025./ 3Q2024.)
Fakturiranje i naplata (u EUR)				
Stanovi – ukupno				
Fakturirano*	EUR	2.366.817	2.350.866	-0,7%
Naplaćeno	EUR	1.844.739	1.863.765	1,0%
Postotak naplate**	%	78%	79%	-
Stanovi s ekonomskom najamninom				
Fakturirano*	EUR	106.204	106.843	0,6%
Naplaćeno	EUR	93.649	95.842	2,3%
Postotak naplate**	%	88%	90%	-
Stanovi sa zaštićenom najamninom				
Fakturirano*	EUR	430.298	439.250	2,1%
Naplaćeno	EUR	375.923	365.914	-2,7%
Postotak naplate**	%	87%	83%	-
Stanovi s pravom korištenja				
Fakturirano*	EUR	791.345	858.226	8,5%
Naplaćeno	EUR	679.798	727.025	6,9%
Postotak naplate**	%	86%	85%	-
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove				
Fakturirano*	EUR	948.976	860.437	-9,3%
Naplaćeno	EUR	621.623	596.105	-4,1%
Postotak naplate**	%	66%	69%	-
Stanovi za službene potrebe				
Fakturirano*	EUR	89.993	86.110	-4,3%
Naplaćeno	EUR	73.746	78.880	7,0%
Postotak naplate**	%	82%	92%	-

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

**Ukupno naplaćeni iznos u 3Q2025. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 22. Financijski pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je tijekom devet mjeseci 2025. po osnovi korištenja stanova ukupno fakturiralo 2,3 milijuna eura, a naplaćeno je 1,8 milijuna eura odnosno 79%.

Usporedno s prethodnim izvještajnim razdobljem, ukupno fakturirani iznos je za 0,7% manji dok je naplaćeni iznos za 1% veći u odnosu na prethodno razdoblje. Porast naplaćenog iznosa rezultat je žurne obrade predmeta i pravovremenog zaduživanja korisnika stanova, usklade najamnina s pričuvom te redovnog slanja opomena.

Ostale aktivnosti

Tijekom 2024. Društvo je pokrenulo pripreme za provedbu Programa mjera sukladno Zakonu o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 te Odluci o donošenju programa mjera za rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu (NN 153/24). Društvo će u sklopu treće programske mjere sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi se davale u najam ili prodavale bivšim zaštićenim najmoprimcima.

U izvještajnom razdoblju Društvo je pokrenulo pripreme za provedbu Programa priuštivog najma, kao jednog od programa Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Društvo će sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske na području cijele države koji bi se kroz navedeni Program dali u najam građanima koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina.

S obzirom na navedeno, sukladno zadanim kriterijima, Društvo kontinuirano izdvaja i priprema stanove za prethodno navedene programske mjere, pokreću se i provode primarne aktivnosti (provjera raspoloživosti stanova, očevidi, rješavanje zemljišnoknjižnog stanja i imovinskopravnih odnosa itd.) radi uređenja stanova. Obnova i uređivanje praznih stanova predviđeni su na području cijele RH te je u izvještajnom razdoblju 225 stanova u postupku izrade projekata uređenja ili u postupku nabave za izvođenje radova te izvođenja radova.

Sukladno odredbama Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. (NN 36/24) Društvo je u izvještajnom razdoblju počelo zaprimati Rješenja MPGI-ja kojima se utvrđuje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma za zaštićene najmoprimce koji koriste stanove u suvlasništvu RH i privatnih osoba, te su Društvu dužni podmirivati prijelaznu zaštićenu najamninu.

U skladu s navedenim Društvo provodi zaprimljena Rješenja i utvrđuje statuse privremenim zaštićenim najmoprimcima te je do 30. rujna 2025. evidentirano 28 privremenih zaštićenih najmoprimaca.

U predmetnom izvještajnom razdoblju temeljem odredaba istog zakona uvedena je i nova kategorija zaštićenih najmoprimaca u stanu u državnom vlasništvu (državni najmoprimci) te su do 30. rujna 2025. sklopljena 3 ugovora o najmu stana s državnim najmoprimcima.

Prihodi od upravljanja stanovima

(u EUR)					
KATEGORIJA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Prihodi od najma i naknade za korištenje	2.242.482	3.154.756	2.234.378	-0,4%	70,8%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	138.894	204.400	175.784	26,6%	86,0%
UKUPNO	2.381.376	3.359.156	2.410.162	1,2%	71,7%

Prikaz 23. Prihodi od upravljanja stanovima

Tijekom devet mjeseci 2025. Društvo bilježi rast prihoda s osnove upravljanja stanovima za 1,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	$\Delta\%$ (3Q2025./ 3Q2024.)	$\Delta\%$ (3Q2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Stanovi s ekonomskom najamninom	105.008	138.320	105.761	0,7%	76,5%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	415.022	582.479	424.015	2,2%	72,8%
Stanovi s pravom korištenja	760.896	1.051.037	830.222	9,1%	79,0%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	870.500	1.243.996	785.708	-9,7%	63,2%
Stanovi za službene potrebe	88.133	123.684	84.460	-4,2%	68,3%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	2.923	4.200	4.212	44,1%	100,3%
Stanovi - programska mjera Statileo	-	11.040	-	-	-
UKUPNO	2.242.482	3.154.756	2.234.378	-0,4%	70,8%

Prikaz 24. Prihodi od najamnine/naknade za korištenje

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje u devet mjeseci 2025. manji su za 0,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Potraživanja od kupaca po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	UKUPNO	NEDOSPJELO	DOSPJELO	1-60 DANA	1 >60 DANA
1	2(3+4)	3	4(5+6)	5	6
Potraživanja od najamnine/naknade za korištenje stanova	3.112.482	48.636	3.063.846	162.557	2.901.289
Stanovi s ekonomskom najamninom	36.280	438	35.842	3.868	31.974
Stanovi sa zaštićenom najamninom	320.129	1.216	318.913	23.886	295.028
Stanovi s pravom korištenja	688.358	29.659	658.698	48.257	610.441
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	2.016.492	17.323	1.999.169	82.394	1.916.775
Stanovi za službene potrebe	51.224	0	51.224	4.152	47.072
Potraživanja za troškove režija	351.231	12.838	338.393	17.094	321.299
UKUPNO	3.463.713	61.474	3.402.239	179.650	3.222.589

Prikaz 25. Potraživanja od kupaca s osnove najma/naknada za korištenje i režija na dan 30. rujna 2025.

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

U izvještajnom razdoblju, Društvo je u cilju poboljšanja naplate uputilo 26 opomena s ukupno opomenutim dugom od 23 tisuće eura. Posljedično je po zaprimljenim zahtjevima i sukladno Odluci Društva o odobravanju obročne otplate odobreno 56 zahtjeva za obročnom otplatom opomenutog duga u ukupnom iznosu od 95 tisuća eura. Od korisnika je zaprimljeno i 16 zahtjeva za sklapanje ovršnih izvansudskih nagodbi radi obročne otplate opomenutog duga u ukupnom iznosu od 58 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 138 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja stanova u vrijednosti 335 tisuća eura.

4.1.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice

Stupanjem na snagu novog Zakona dana 30. prosinca 2023., Društvu su povjereni poslovi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prodajom i razvrgnućem suvlasničke zajednice, za nekretnine procijenjene vrijednosti do 1.000.000,00 eura. Izmjenama i dopunama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 78/2021, 38/2024) od 29. ožujka 2024., Društvu su povjereni poslovi prodaje stanova sukladno uvjetima propisanim predmetnom Odlukom dok su izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) Društvu povjereni poslovi neposredne prodaje poslovnih prostora i garaža. Ističe se da je u izvještajnom razdoblju, a u odnosu na Zakon iz 2023., dana 12. travnja 2025. stupila na snagu nova 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, broj. 64/2025; dalje u tekstu Uredba) dok uredba propisana izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) nije donesena u izvještajnom razdoblju.

S obzirom na donošenje nove Uredbe, Društvo je u izvještajnom razdoblju uskladilo poslovanje sukladno novim provedbenim propisima.

U odnosu na 3.534 predmeta preuzeta od MPGI-ja, Društvo je do 30. rujna 2025. završilo i postupak detaljnog pregleda i urudžbiranja kompletne preuzete dokumentacije, pri čemu je izvršilo povrat 224 predmeta, a u radu zadržalo 3.310. U izvještajnom razdoblju, Društvo je zaprimilo 620 zahtjeva od čega 476 za kupnju nekretnina te 144 zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

STAVKA	jed.	3Q2024.	PLAN 2025.	3Q2025.	Δ% (3Q2025./PLAN 2025.)
Prodaja nekretnina					
Objavljeni natječaji za prodaju nekretnina	br.	0	5	3	60,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	br.	0	100	54	54,0%
Pristigle ponude	br.	0	300	99	33,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	br.	0	60	15	25,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH	br.	0	40	9	22,5%
Vrijednost sklopljenih ugovora o kupoprodaji	EUR	0	5.400.000	1.735.641	32,1%
Razvrgnuća suvlasničke zajednice					
Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice	br.	2	70	19	27,1%
Vrijednost razvrgnute imovine prema sklopljenim sporazumima o razvrgnuću suvlasničke zajednice	EUR	1.400	4.400.000	345.651	7,9%

Prikaz 26. Prodaja nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice

U devet mjeseci 2025. objavljena su tri javna natječaja za prodaju nekretnina na kojima su tržištu ponuđene 54 nekretnine na području RH. Za ponuđene nekretnine Društvo je zaprimilo 99 valjanih ponuda.

Tijekom devetomjesečnog razdoblja 2025. sklopljena su 24 ugovora o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti od 1,7 milijuna eura.

Sklopljeno je 19 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice u vrijednosti od 345,6 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je aktivno sudjelovalo u postupcima sudskih razvrgnuća suvlasničke zajednice na 14 nekretnina (9 stanova i 5 poslovnih prostora) ukupne vrijednosti 499.323 EUR.

Posrednička naknada/provizija pri prodaji nekretnina i sklapanju sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice iznosi 10% od vrijednosti ugovora o kupoprodaji/sporazuma. Neto iznos posredničke naknade/provizije koji predstavlja prihod Društva od posredničke naknade iznosi 8% vrijednosti ugovora o kupoprodaji/sporazuma.

Na 30. rujna 2025. ostvaren je prihod od posredničke naknade/provizije u iznosu od 213.231 eura.

5. INVESTICIJE I ODRŽAVANJE

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

U izvještajnom razdoblju Društvo je izvršilo 736 tehničkih očevida u cilju definiranja potrebnih radova, utvrđivanja statusa i površine nekretnine za daljnju aktivaciju iste, pokrenulo 530 zahtjeva za nabavu radova, usluga i roba, ugovorilo 331 narudžbenu i 63 ugovora za radove, usluge i robe, izdalo 444 radna naloga tekućeg održavanja, odradilo 762 intervencije sukladno potrebama korisnika te je izdalo 841 suglasnost i stručna mišljenja na projektno-tehničku dokumentaciju uređenja poslovnih prostora zakupnika i druga stručna mišljenja.

Ujedno je obavljen 2.251 očevid poslovnih prostora, 1.982 očevida stanova, izvršeno je 58 ulazaka u posjed za poslovne prostore i 106 za stanove; izvršeno je 7 deložacija poslovnih prostora i 9 stanova te 233 primopredaje poslovnih prostora i 197 stanova.

Tekuće i investicijsko održavanje 3Q2025.

KATEGORIJA	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 3Q2024	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 3Q2025	%
1	2	3	4 (2+3)
Poslovni prostori	53.756	129.105	140,2%
Stanovi	258.585	318.169	23,0%
Državne rezidencije i DKP-i	1.838.996	1.202.551	-34,6%
Poslovni prostori Društva	843.212	652.351	-22,6%
Obnova stanova - Statileo	-	613.706	-
UKUPNO	2.994.549	2.915.883	-2,6%

Prikaz 27. Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje na 30. rujna 2025.

Tijekom izvještajnog razdoblja putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke potpore te investicijskog i tekućeg održavanja u nekretnine na upravljanju uloženi su ukupni iznosi od 2.915.883 eura, što je 2,6% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

Aktivnosti vezane za financiranje iz EU fondova

Obnova državne rezidencije Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb

Državne nekretnine d.o.o. upravljaju državnom rezidencijom u Visokoj 22, Zagreb koja je u postupku cjelovite obnove kao zaštićeno pojedinačno kulturno dobro. Društvo je sa Ministarstvom kulture i medija ugovorilo dodjelu bespovratnih financijskih sredstava za cjelovitu obnovu rezidencije u ukupnom iznosu od 17.940.411 eura, od čega se iznos od 2.423.294 eura financira iz Fonda solidarnosti EU, iznos od 11.202.500 eura iz Mehanizma za oporavak i otpornost, a iznos od 3.492.264 eura iz Državnog proračuna Republike Hrvatske.

U listopadu 2024. s izvođačem su ugovoreni radovi cjelovite i energetske obnove u iznosu od 7.945.318 eura bez PDV-a.



Izvođač je u vremenskom roku do 1. rujna 2025., od 61,1% ukupnog ugovorenog roka, realizirao 10,08% ugovorenog iznosa te su sudionici u gradnji Društvu preporučili jednostrani raskid Ugovora što je Društvo i izvršilo do kraja izvještajnog razdoblja.

Planirano je pokrenuti novi postupak javne nabave za III. Fazu energetske obnove rezidencije i dalje financirano iz istog izvora.

Uređenje poslovnog prostora za potrebe Društva, Vrbanićeva 50

U izvještajnom razdoblju završeno je uređenje poslovne zgrade u Vrbanićevoj 50 u Zagrebu za potrebe smještaja djelatnika Društva do potpune uporabljivosti te je zgrada stavljena u funkciju, odnosno useljena.

Uređenje praznih stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, Program mjera Statileo

Sukladno Zakonu o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 te Odluci o donošenju programa mjera (NN 153/24) za rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, Društvo će u sklopu treće programske mjere sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu RH.

U svrhu provedbe programa u izvještajnom razdoblju izvršeno je 1.479 očevida kojima je utvrđeno stanje stanova potencijalno mogućih za uređenje. Za

225 stanova pokrenuti su zahtjevi za nabavu usluge izrade elaborata s troškovnikom za uređenje stanova i uslugom stručnog nadzora, od čega je ugovorena usluga za 190 stanova, a preuzeto je 133 gotovih projekata. Za 110 stanova pokrenut je zahtjev za nabavu izvođenja radova uređenja stanova, od čega je ugovoreno izvršenje radova u 10 stanova.

6. POTPORA SUSTAVU

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

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

- Odluka o imenovanju stručnog povjerenstva za javnu nabavu od 17.01.2025.
- Odluka o povjeravanju i korištenju žigova za pečaćenje od 26.02.2025.
- Pravilnik o zaštiti od požara od 28.02.2025.
- Odluka o postupanju s darovima i načinu vođenja evidencije, mogućnošću obavljanja dodatnog posla i razdvajanja privatnih od poslovnih interesa od 28.03.2025.
- Pravilnik o upravljanju projektima od 06.06.2025.
- Odluka o prenošenju ovlasti za provođenje mjera zaštite na radu od 10.06.2025.
- Upute za unos podataka u interni registar nekretnina od 11.06.2025.
- Odluka o broju izvršitelja na pojedinom radnom mjestu od 28.07.2025.
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o nagrađivanju radnika Državnih nekretnina d.o.o. od 28.07.2025.
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. od 28.07.2025.

Između Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i društva Državne nekretnine d.o.o. je dana 2. lipnja 2025. godine sklopljen Sporazum o raskidu ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji, KLASA: 943-01/18-01/27, URBROJ: 531-15-25-4.

Društvo vodi i po potrebi dopunjuje Registar akata.

Podzakonski propisi koji su doneseni u izvještajnom razdoblju, a utječu na poslovanje Društva su:

- Uredba o izmjenama i dopunama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, broj: 117/2025)
- 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, broj: 64/2025)
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (Narodne novine N 83/2025).



6.2. Upravljanje ljudskim potencijalima

Temeljem Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. KLASA: 011-02/24-02/01, URBROJ: DN-10-1, od 10. siječnja 2024. Društvo je organizirano u 9. organizacijskih jedinica od čega 5. Ureda i 4. Sektora.

U razdoblju od 1. siječnja 2025. do 30. rujna 2025., Društvo je objavilo 6 natječaj za zapošljavanje za ukupno 63 radnih mjesta, a za sveukupno 74 izvršitelja. U istom razdoblju u Društvu je započelo s radom 36 radnika. Radni odnos u Društvu prestao je za 11 radnika. Dana 30. rujna 2025. objavljen je natječaj za zapošljavanje za 12 radnih mjesta.

Na dan 30. rujna 2025. u Društvu je zaposleno 170 radnika (117 žena i 53 muškarca). Svi radnici zaposleni su na neodređeno vrijeme. Od navedenog broja radnika, u Zagrebu radi 146 radnika, na lokaciji Brijuni 13 radnika, na lokaciji Split 4 radnika, na lokaciji Rijeka i Osijek po 3 radnika i na lokaciji Hvar 1 radnik. Stručna sprema radnika prema radnim mjestima je sljedeća: NSS-2, SSS-50, VŠS-26, VSS-90 i 2 radnika imaju završen poslijediplomski studij.

Zaposlenicima Društva omogućeno je stalno učenje, stručno usavršavanje i razvoj profesionalnih vještina. U izvještajnom razdoblju 26 radnika je prisustvovalo na stručnom usavršavanju, dok stručnih osposobljavanja nije bilo.

6.3. Pravna zaštita

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

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

Od 1. siječnja do 30. rujna 2025. u ime Republike Hrvatske inicirano je ukupno 278 postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava.

U istom razdoblju protiv Društva pokrenuta su ukupno 103 postupaka, te je Društvo od strane nadležnih državnih odvjetništava pozvano aktivno sudjelovati u 275 postupaka pokrenutih protiv Republike Hrvatske. Obje kategorije postupaka u najvećem se dijelu odnose na potraživanja dobavljača po osnovi režijskih troškova i pričuve.

Zastupljeni su i postupci u kojima korisnici nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske potražuju naknadu za ulaganja u iste, sporovi u kojima treće osobe traže priznanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu RH i dr. U istom razdoblju nije bilo potrebe za pokretanjem postupaka u ime Društva.



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

VRSTA POSTUPKA	Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.25. - 30.09.2025.)¹	Ukupan broj aktivnih postupaka na 30.09.2025.
1. Postupci u ime RH (poslovni prostori i stanovi)²	278	2.756
Sklopljene nagodbe	42	n/a
1.1. Poslovni prostori	140	969
Isplata	83	632
Isplata i iseljenje	46	237
Iseljenje	5	35
Ostalo	6	65
Sklopljene nagodbe ³	26	n/a
Odluke o otpisu ⁴	1	n/a
1.2. Stanovi	138	1.787
Isplata	106	1261
Isplata i iseljenje	25	406
Iseljenje	3	44
Ostalo	4	76
Sklopljene nagodbe ⁵	16	n/a
Odluke o otpisu ⁶	1	n/a
2. Postupci u ime Društva	0	4
3. Postupci protiv Društva	103	153
4. Postupci protiv RH	275	671

Prikaz 28. Pregled postupaka u okviru pravne zaštite Društva

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

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

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

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

⁵ kao pod 3.

⁶ kao pod 4.

7. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

7.1. Upravljanje rizicima

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

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

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

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

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

7.2. Izloženost i upravljanje financijskim rizicima

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

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

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

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

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

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



8. ZAKLJUČAK

U svom poslovanju Društvo se vodi načelima javnosti, predvidljivosti, odgovornosti, učinkovitosti i transparentnosti, a sve u svrhu očuvanja vrijednosti nekretnina i osiguranja održivosti i dobrobiti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Svjesni kako preuzimanjem ovih odgovornosti nisu preuzete samo građevine na atraktivnim lokacijama, već i njihova povijest, sve što su one nekada bile i što danas jesu, zalažemo se za aktivnu međuresornu suradnju, očuvanje nacionalne prirodne i kulturne baštine te pametno i učinkovito gospodarenje državnim nekretninama.

Društvo kontinuirano preuzima na upravljanje nove nekretnine te je u devet mjeseci 2025. putem sedam Usklađenja s MPGI-jem preuzelo na upravljanje 941 nekretninu, dok je MPGI-ju vraćeno 339 nekretnina.

Tijekom izvještajnog razdoblja ostvaren je ukupan prihod Društva u iznosu od 19,2 milijuna eura što je rast od 9,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 6,9 milijuna eura.

Kontinuirani rast prihoda i pozitivni rezultati poslovanja Društva ukazuju na odgovorno i učinkovito upravljanje nekretninama.

U budućem razdoblju fokus će i nadalje biti na učinkovitom upravljanju državnom imovinom i ostvarivanju prihoda s osnove gospodarenja nekretninama te provedbi Vladinih mjera za Statileo program i programske mjere priuštivog stanovanja.

375663

KLASA: 025-01/25-01/05

URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 29. listopada 2025.

članica Uprave – direktorica Društva
Mirela Habijanec

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

