



Državne nekretnine

**GODIŠNJI IZVJEŠTAJ
O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE
OD 1. SIJEČNJA DO 31. PROSINCA 2025.**

Zagreb, travanj 2026.

1.	UVOD	3
2.	ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	5
3.	FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	8
4.	POSLOVNE AKTIVNOSTI	15
4.1.	NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	15
4.1.1.	POSLOVNI PROSTORI	16
4.1.1.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	16
4.1.2.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	20
4.1.2.1.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE	20
4.1.2.2.	DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	20
4.1.3.	STANOVIMA	21
4.1.3.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA STANOVIMA	21
4.1.4.	PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	25
5.	INVESTICIJE I ODRŽAVANJE	27
6.	POTPORA SUSTAVU I ORGANIZACIJSKI PROCESI	29
6.1.	PRAVNA ZAŠTITA	29
6.2.	PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU KOJE SU UTJECALE NA POSLOVANJE I NORMATIVNA AKTIVNOST DRUŠTVA	30
6.3.	COMPLIANCE FUNKCIJA	32
6.4.	UNUTARNJA REVIZIJA	32
6.5.	UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA	33
6.6.	JAVNA NABAVA	34
6.7.	OPĆI POSLOVI	34
6.8.	FINANCIJE I RAČUNOVODSTVO	35
6.9.	PRAĆENJE TROŠKOVA	36
6.10.	KONTROLING	36
6.11.	INFORMATIČKI SUSTAV	37
6.12.	ODNOSI S JAVNOŠĆU, ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA	37
6.13.	DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE	38
6.14.	ZAŠTITA NA RADU	39
6.15.	RAD TIJELA DRUŠTVA	39
7.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	40
7.1.	UPRAVLJANJE RIZICIMA	40
7.2.	IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA	41
8.	ZAKLJUČNI OSVRT	42

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.

Tijekom izvještajnog razdoblja Društvo je ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 27 milijuna eura, što je rast od 10,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni su ukupni rashodi u iznosu od 16,5 milijuna eura, odnosno 15,4% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 8,6 milijuna eura što je 6,3% više nego u istom razdoblju prethodne godine kada je dobit nakon oporezivanja iznosila 8 milijuna eura.

Pored navedenog izvršena su značajna investicijska i tekuća ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva u iznosu od 3,8 milijuna eura.

Tijekom 2025. godine, Društvo je temeljem novog Zakona od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 1.253 nekretnina, od čega 790 poslovnih prostora i 463 stana. Društvo je tijekom 2025. MPGI-ju izvršilo povrat 449 nekretnina.

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo upravlja s ukupno 12.894 nekretnine što je povećanje za 4,6% u odnosu na isto razdoblje 2024. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 414 jedinica odnosno 8,2%, dok broj stanova bilježi rast za 148 jedinica odnosno 2,0%. 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.

2. ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

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

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

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Stanovi	7.261	7.640	7.409	2,0%	97,0%
Poslovni prostori	5.056	5.384	5.470	8,2%	101,6%
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	12.332	13.039	12.894	4,6%	98,9%

Prikaz 1. Operativni pokazatelji upravljanja nekretninama

Društvo na dan 31. prosinca 2025. upravlja s ukupno 12.894 nekretnine što je povećanje za 562 jedinice odnosno 4,6% u odnosu na isto razdoblje 2024. Promatrajući strukturu nekretnina, broj poslovnih prostora bilježi rast za 414 jedinica odnosno za 8,2%, broj stanova bilježi rast za 148 jedinica odnosno za 2%, dok je broj diplomatsko-konzularnih predstavništava i rezidencijalnih nekretnina ostao na istoj razini kao i prethodne godine

Tržišni pokazatelji

PRIJENOS NEKRETNINA	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Preneseno nekretnina od MPGI-ja Društvu	4.936	800	1.253	-74,6%	156,6%
Poslovni prostori	2.876	400	790	-72,5%	197,5%
Stanovi	2.060	400	463	-77,5%	115,8%
Preneseno nekretnina od Društva MPGI-ju	631	-	449	-28,8%	-
Poslovni prostori	532	-	385	-27,6%	-
Stanovi	99	-	64	-35,4%	-

Prikaz 2. Prijenos nekretnina

Tijekom izvještajnog razdoblja, Društvo je temeljem Usklađenja portfelja nekretnina u internom registru od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 1.253 nekretnine, od čega 790 poslovnih prostora i 463 stanova. Tijekom 2025. izvršen je povrat 449 nekretnina na MPGI.

NATJEČAJI ZA ZAKUP	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeno natječajja	10	10	10	0,0%	100,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	292	240	250	-14,4%	104,2%
Pristiglo ponuda	799	-	520	-34,9%	-
Sklopljeno ugovora temeljem natječajja	174	160	115	-33,9%	71,9%

Prikaz 3. Natječajja za zakup

Tijekom 2025. objavljeno je 10 natječajja na kojima je u zakup ponuđeno 250 poslovnih prostora diljem Republike Hrvatske.

Broj objavljenih natječajja na istoj je razini kao i prethodne godine dok je broj ponuđenih nekretnina na natječajima za zakup manji za 14,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Ugovor o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima	54	220	327	505,6%	148,6%
Ugovor o zakupu poslovnih prostora temeljem javnog natječajja	174	160	115	-33,9%	71,9%
Ugovor o najmu stana	214	100	256	19,6%	256,0%
Ugovor o kupoprodaji nekretnina	-	100	56	-	56,0%
Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice	2	70	41	1.950,0%	58,6%
UKUPNO	444	650	795	79,1%	122,3%

Prikaz 4. Broj sklopljenih ugovora

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 442 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega 327 ugovora s neposrednim posjednicima i 115 temeljem javnog natječajja za zakup, 256 ugovora o najmu stanova, 56 ugovora o kupoprodaji nekretnina te 41 sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je smanjenje ugovora o zakupu temeljem javnog natječajja za 33,9%, povećanje ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima za 505,6% dok je broj sklopljenih ugovora o najmu stanova povećan za 19,6%.

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo je na 122,3% realiziranog broja sklopljenih ugovora iz Plana poslovanja za 2025.

Financijski pokazatelji

(u EUR)

FAKTURIRANJE I NAPLATA	2024.	2025.	Δ% (2025./ 2024.)
1	2	3	4((3-2)/2)
Ukupno fakturirano*	25.028.853	27.379.316	9,4%
Poslovni prostori	21.709.872	24.072.153	10,9%
Stanovi	3.152.704	3.142.570	-0,3%
Rezidencijalne nekretnine	2.737	8.131	197,1%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	163.539	156.462	-4,3%
Ukupno naplaćeno	20.589.576	23.620.359	14,7%
Poslovni prostori	17.889.573	20.898.882	16,8%
Stanovi	2.533.727	2.557.840	1,0%
Rezidencijalne nekretnine	2.737	8.131	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	163.539	155.506	-4,9%
Postotak naplate**	82%	86%	4,9%
Poslovni prostori	82%	87%	5,4%
Stanovi	80%	81%	1,3%
Rezidencijalne nekretnine	-	100%	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	100%	99%	0,0%

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

**Ukupno naplaćeno u 2025. u odnosu na ukupno fakturirano

Prikaz 5. Fakturirano i naplaćeno s osnove korištenja nekretnina

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

U odnosu na isto izvještajno razdoblje prethodne godine fakturirani iznos bilježi povećanje za 9,4%, dok naplaćeni iznos bilježi povećanje za 14,7%, a postotak naplate povećan je sa 82% na 86% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po osnovi refakturiranih režija korisnicima poslovnih prostora i stanova fakturirano je 1,84 milijuna eura, a ukupno je naplaćeno 1,82 milijuna eura.

3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

BILANCA

(u EUR)

NAZIV POZICIJE	2024.	PLAN 2025.	2025.	$\Delta\%$ 2025./ 2024.)	$\Delta\%$ (2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
AKTIVA					
Dugotrajna imovina	9.046.798	23.942.714	11.412.700	26,2%	47,7%
Nematerijalna imovina	7.989.998	22.976.426	10.458.014	30,9%	45,5%
Materijalna imovina	917.933	782.105	846.163	-7,8%	108,2%
Dugotrajna financijska imovina	7.468	7.468	3.864	-48,3%	51,7%
Potraživanja	72.876	141.715	53.642	-26,4%	37,9%
Odgodena porezna imovina	58.523	35.000	51.016	-12,8%	145,8%
Kratkotrajna imovina	26.755.280	29.724.292	30.088.237	12,5%	101,2%
Zalihe	1.085	0	0	-100,0%	-
Potraživanja	2.231.432	2.849.317	2.029.174	-9,1%	71,2%
Kratkotrajna financijska imovina	11.146.868	11.448.084	11.099.152	-0,4%	97,0%
Novac u banci i blagajni	13.375.894	15.426.891	16.959.911	26,8%	109,9%
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	670.494	498.470	783.562	16,9%	157,2%
UKUPNO AKTIVA	36.472.572	54.165.476	42.284.499	15,9%	78,1%
PASIVA					
Kapital i rezerve	23.473.877	25.754.782	27.209.689	15,9%	105,6%
Rezerviranja	241.698	101.385	245.047	1,4%	241,7%
Dugoročne obveze	1.996.902	2.160.093	3.298.967	65,2%	152,7%
Kratkoročne obveze	3.751.344	5.509.874	3.802.406	1,4%	69,0%
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	7.008.751	20.639.342	7.728.390	10,3%	37,4%
UKUPNO PASIVA	36.472.572	54.165.476	42.284.499	15,9%	78,1%

Prikaz 6. Bilanca na dan 31. prosinac 2025.

Ukupna imovina (aktiva) Društva na 31.12.2025. veća je za 15,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, odnosno realizirana je 78,1% od planirane za 2025.

Dugotrajna imovina čini 27% ukupne aktive Društva i povećana je za 26,2% u odnosu na 2024., ponajviše u dijelu nematerijalne imovine kao rezultat ulaganja u nekretnine u vlasništvu RH, a koje su na upravljanju Društva.

(u EUR)

Naziv	2024.	Povećanje za novonabavljenu imovinu 2025.	Amortizacija	Rashodovanje	2025.
Nematerijalna imovina	7.989.998	3.091.750	(579.617)	(44.116)	10.458.014
Materijalna imovina	917.933	231.646	(303.416)	-	846.163
Ukupno	8.907.931	3.323.396	(883.033)	(44.116)	11.304.178

Prikaz 7. Stanje i promjene na nematerijalnoj i materijalnoj imovini Društva u 2025.

Kratkotrajna imovina čini 71,2% ukupne aktive Društva i bilježi rast od 12,5% u odnosu na 2024., ponajviše u dijelu akumulacije novčanih sredstava kao rezultat rasta ekonomskih aktivnosti u vidu porasta poslovnih prihoda i profitabilnog poslovanja.

Ukupna pasiva Društva na 31.12.2025. veća je za 15,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, odnosno realizirana je 78,1% od planirane za 2025.

Pasivu Društva u najvećoj mjeri čine kapital i rezerve 64,3% koji se u najvećoj mjeri sastoje od akumulirane dobiti iz poslovanja Društva. Kapital i rezerve veće su u odnosu na 2024. za 15,9% kao rezultat ostvarene neto dobiti u 2025. od 8,6 milijuna eura.

U studenom 2025., sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske o visini, načinu i rokovima uplate sredstava trgovačkih društava u državnom vlasništvu u Državni proračun Republike Hrvatske za 2024., Društvo je izvršilo isplatu 60% ostvarene neto dobiti za 2024. u iznosu od 4,8 milijuna eura.

Rezerviranja čine 0,6% ukupne pasive i veća su za 1,4% u odnosu na 2024.godinu. Povećanje rezerviranja najvećim je dijelom rezultat dodatnih rezervacija za otpremnine zbog odlaska u mirovinu.

Dugoročne obveze čine 7,8% ukupne pasive i veće su u odnosu na 2024. za 65,2%. 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 9% ukupne pasive Društva i veće su za 1,4%. Najveća povećanja kratkoročnih obveza u odnosu na 2024. odnose se na povećanje obveza prema dobavljačima, obveza prema zaposlenima i ostalih kratkoročnih obveza.

Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja čine 18,3% ukupne pasive i bilježe rast za 10,3% u odnosu na 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**

NAZIV POZICIJE	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% 2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
I. POSLOVNI PRIHODI	23.239.148	24.694.995	26.130.006	12,4%	105,8%
1. Prihodi od prodaje	20.939.858	23.779.576	23.799.298	13,7%	100,1%
2. Ostali poslovni prihodi	2.299.290	915.420	2.330.708	1,4%	254,6%
II. POSLOVNI RASHODI	14.327.660	17.100.275	16.527.044	15,4%	96,6%
1. Materijalni troškovi	2.607.843	2.797.105	3.471.482	33,1%	124,1%
a) troškovi sirovina i materijala	956.710	930.752	1.166.640	21,9%	125,3%
b) ostali vanjski troškovi	1.651.133	1.866.352	2.304.842	39,6%	123,5%
2. Troškovi osoblja	3.771.218	5.496.218	4.865.105	29,0%	88,5%
a) neto plaće i nadnice	2.287.278	3.305.784	2.955.021	29,2%	89,4%
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća	970.316	1.427.517	1.242.051	28,0%	87,0%
c) doprinosi na plaće	513.625	762.917	668.033	30,1%	87,6%
3. Amortizacija	542.427	1.000.800	883.033	62,8%	88,2%
4. Ostali troškovi	3.520.663	4.184.163	4.279.017	21,5%	102,3%
5. Vrijednosno usklađenje	3.408.465	3.300.605	2.673.364	-21,6%	81,0%
6. Rezerviranja	143.505	101.385	124.986	-12,9%	123,3%
7. Ostali poslovni rashodi	333.538	220.000	230.056	-31,0%	104,6%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	1.154.602	1.148.795	933.572	-19,1%	81,3%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	4.927	4.809	13.447	172,9%	279,6%
V. UKUPNI PRIHODI	24.393.750	25.843.790	27.063.578	10,9%	104,7%
VI. UKUPNI RASHODI	14.332.587	17.105.084	16.540.490	15,4%	96,7%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	10.061.163	8.738.706	10.523.087	4,6%	120,4%
VIII. POREZ NA DOBIT	1.990.338	1.572.967	1.944.780	-2,3%	123,6%
IX. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	8.070.825	7.165.739	8.578.307	6,3%	119,7%

Prikaz 8. Račun dobiti i gubitka za 2025.

U 2025. ukupni prihodi Društva veći su za 10,9% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2024. odnosno 4,7% su veći od planiranih za 2025.

Ukupni rashodi u 2025. veći su za 15,4% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2024. odnosno 3,3% su manji od planiranih za 2025.

U 2025. poslovni prihodi su veći za 12,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnosno veći su za 5,8% u odnosu na planirane poslovne prihode za 2025.

Rast poslovnih prihoda najvećim dijelom rezultat je porasta prihoda od prodaje koji bilježi rast od 13,7% u odnosu na 2024. Prihod od prodaje odnosi se na prihode od upravljanja nekretninama u dijelu prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje, prihoda od provizije pri kupoprodaji nekretnina/razvrgnuća suvlasničke zajednice i prihoda od prefakturiranih režijskih troškova. Društvo je tijekom 2025. povećalo broj nekretnina sa određenom vrstom korisnika kao i intenzitet operativnih aktivnosti u pogledu stavljanja u funkciju nekretnina prenesenih na



upravljanje Društvu što je rezultiralo porastom prihoda od upravljanja nekretninama, odnosno prihoda od prodaje u 2025.

Ostali poslovni prihodi za 2025. veći su za 1,4% u odnosu na 2024.

Najveći dio ostalih poslovnih prihoda za 2025. odnosi se na prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova koji su useljeni sa korisnicima čije su nekretnine stradale u potresima, prihoda od naknadno naplaćenih potraživanja i dr.

U 2025. poslovni rashodi veći su za 15,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnosno 3,4% su manji od planiranih za 2025. Porast poslovnih rashoda rezultat je većeg broja nekretnina na upravljanju, većih operativnih troškova, inflatornih učinaka i dr.

Materijalni troškovi u 2025. veći su za 33,1% u odnosu na 2024. kao rezultat porasta operativnih troškova nekretnina ponajviše u dijelu režijskih troškova i troškova tekućeg održavanja nekretnina.

Troškovi osoblja veći su 29% u odnosu na 2024.

STAVKA	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
1	2	3	4 ((3-2)/2)
TROŠAK OSOBLJA	3.771.218	4.865.105	29,0%
BROJ ZAPOSLENIKA	155	188	21,3%

Prikaz 9. Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 31. prosinca 2025. godine –trošak osoblja

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

Troškovi amortizacije u 2025. veći su za 62,8% u odnosu na prethodno razdoblje kao rezultat stavljanja u funkciju imovine u koju su izvršena ulaganja.

Porast ostalih troškova za 21,5% u odnosu na 2024. rezultat je porasta troškova vezanih uz veći broj nekretnina na upravljanju u 2025. s obzirom na to da se glavnina ostalih troškova (76%) odnosi na troškove pričuve koji su porasli 20% u odnosu na 2024. godinu.

Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca u 2025. manje je za 21,6% u odnosu na prethodno razdoblje kao rezultat bolje naplate potraživanja u 2025. godini.

Financijski prihodi u 2025. manji su za 19,1% u odnosu na prethodno razdoblje. S obzirom da se financijski prihodi najvećim dijelom odnose se na prihode od zateznih kamata i kamata na depozite, smanjenje navedenog prihoda najvećim dijelom rezultat je poboljšanja u rokovima naplate potraživanja i manjih kamatnih stopa na oročene depozite.

U 2025. ostvarena je neto dobit u iznosu od 8,6 milijuna eura što je 6,3% više u odnosu na 2024. i 20,4% više od planirane neto dobit za 2025.

Ključni financijski pokazatelji

Pokazatelji profitabilnosti

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>5 ((4-2)/2)</i>
EBITDA (u EUR)	9.453.915	10.485.995	10,9%
EBITDA marža	40,7%	40,1%	-1,4%

EBITDA (Zarada prije kamata poreza i amortizacije) mjeri operativnu profitabilnost poduzeća. Izračunava se kao prihod umanjen za troškove, isključujući kamate, porez na dobit i amortizaciju te vrlo dobro pokazuje sposobnost kreiranja novčanih tokova iz redovitog poslovanja. Društvo bilježi smanjenje operativne profitabilnosti u odnosu na prethodnu godinu za 1,4%.

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Neto profitna marža	33,1%	31,7%	-4,2%

Neto profitna marža pokazatelj je konačnih učinaka poslovanja i pokazuje koliki postotak prihoda ostaje u vidu dobiti kojom se može slobodno raspolagati. Iz prikazane neto profitne marže vidljivo je da Društvo ostvaruje dobitak nakon poreza od 31,7% od ukupnog prihoda godišnje te bilježi smanjenje u odnosu na proteklu godinu.

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Povrat na imovinu (ROA)	22,1%	20,3%	-8,3%

Povrat na imovinu (ROA) pokazatelj je uspješnosti korištenja imovine u stvaranju dobiti, odnosno predstavlja povrat na uloženu imovinu. Smanjenje vrijednosti ovog indikatora posljedica je porasta imovine po većoj stopi od porasta dobiti.

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Povrata na uloženi vlastiti kapital (ROE)	34,4%	31,5%	-8,3%

Indikator povrata na uloženi vlastiti kapital (ROE), pokazatelj je rentabilnosti, odnosno profitabilnosti vlastitog kapitala.

Pokazatelji likvidnosti

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent tekuće likvidnosti	7,13	7,91	10,9%

Koeficijent tekuće likvidnosti, odnosno sposobnost poslovnog subjekta da podmiruje preuzete tekuće obveze, prikazan kao odnos kratkoročne imovine i kratkoročnih obveza, tijekom promatranog razdoblja u 2025. godini znatno je veći od optimalne vrijednosti koja iznosi 2.

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent trenutne likvidnosti	1,92	3,52	83,0%

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

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Neto radni kapital	23.003.936,36	26.285.831,42	14,3%

Radni kapital kao razlika kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza je imovina kojom Društvo obavlja svoju djelatnost. Porast vrijednosti neto radnog kapitala pokazuje da kratkotrajna imovina premašuje kratkoročne obveze i bilježi rast tijekom 2025. godine.

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent financijske stabilnosti	0,36	0,37	5,3%

Koeficijent financijske stabilnosti je pokazatelj kojim se ocjenjuje koliko se trajnih i dugoročnih izvora financiranja upotrebljava za financiranje dugotrajne imovine Društva. U 2025. godini koeficijent financijske stabilnosti Društva je znatno manji od 1 što znači da je cjelokupna dugotrajna imovina u potpunosti financirana iz dugoročnih izvora.

Pokazatelji ekonomičnosti

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	1,70	1,64	-3,9%

Ekonomičnost ukupnog poslovanja kroz odnos prihoda i rashoda pokazuje da svaki euro rashoda Društva u 2025. godini stvara 1,64 eura prihoda.

Pokazatelji zaduženosti

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent zaduženosti	0,36	0,36	0,0%

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

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent vlastitog financiranja	0,64	0,64	0,0%

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

Pokazatelji aktivnosti

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,67	0,64	-4,3%

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

NAZIV POZICIJE	2024.	2025.	Δ% 2025./ 2024.)
Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima	33	27	-19,0%
Trajanje plaćanja obveza prema dobavljačima u danima	22	30	34,5%

Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima je pokazatelj aktivnosti koji govori nakon koliko dana Društvo naplati svoja potraživanja od kupaca. Trajanje plaćanja obveza prema dobavljačima je pokazatelj aktivnosti koja govori nakon koliko dana Društvo podmiruje svoje obveze prema dobavljačima. Trajanje naplate potraživanja od kupaca u danima prosječno traje 27 dana. Broj dana bilježi smanjenje s obzirom na bolju naplatu potraživanja u 2025. Obveze prema dobavljačima podmiruju se prosječno do 30 dana, a Društvo sve svoje obveze prema dobavljačima podmiruje u skladu s rokovima dospjeća obveza.

4. POSLOVNE AKTIVNOSTI

Društvo upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prenesenima na upravljanje od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a na temelju Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN155/23).

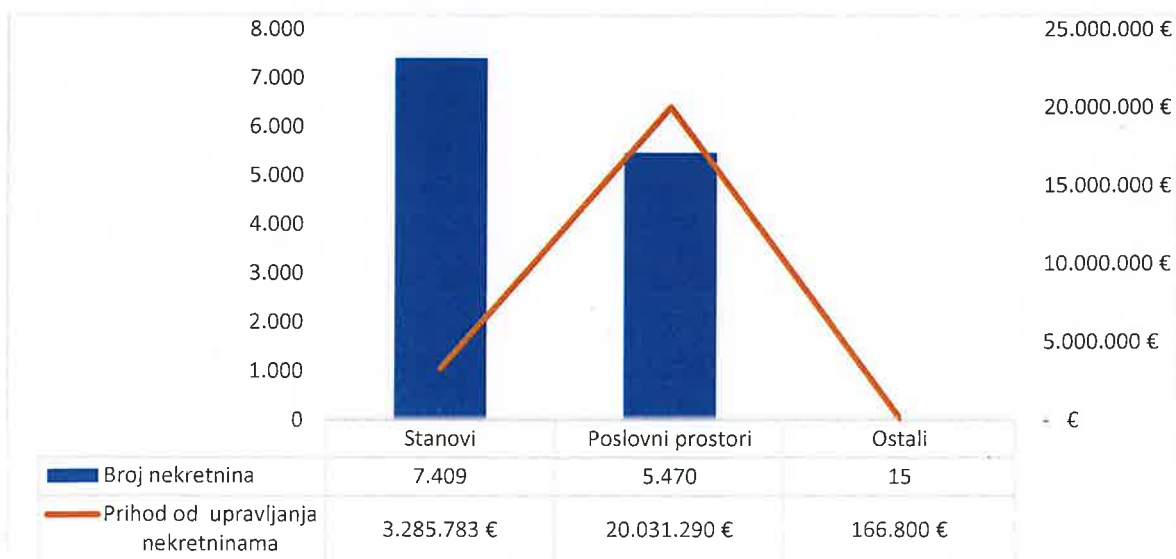
Osnovni izvori financiranja Društva su vlastiti, dobiveni naplatom po osnovi zakupa, najma i naknade za korištenje, provizijom od prodaje nekretnina, te sredstva ostvarena kontinuiranim ukamaćivanjem slobodnih novčanih sredstava.

4.1. Nekretnine na upravljanju

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo je upravljalo s ukupno 12.894 nekretnine, od čega je 7.409 stanova, 5.470 poslovnih prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i 1 nekretnina s posebnom namjenom.

Portfelj nekretnina na upravljanju veći je u odnosu na stanje od 31. prosinca 2024. za 562 jedinice ili 4,6%.

Uspoređujući strukturu nekretnina u ukupnom portfelju na 31. prosinca 2025. i ostvarene prihode u izvještajnom razdoblju, jasno je vidljivo da su poslovni prostori, iako sudjeluju s 42,4% u ukupnom portfelju, u izvještajnom razdoblju pridonijeli ostvarenju 85,3% ukupnih prihoda od upravljanja nekretninama Društva, stanovi čine 57,5% ukupnog portfelja, ali generiraju 14% prihoda od prodaje dok se 0,7% prihoda od prodaje odnosi na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencije koji sudjeluju sa 0,1% u ukupnom portfelju.



Prikaz 10. Poslovne aktivnosti (Broj nekretnina na upravljanju 31.12.2025. i prihod od upravljanja s osnove korištenja)

Pored navedenog prihoda od upravljanja nekretninama, Društvo je u 2025. ostvarilo prihod od posredničke naknade/provizije pri prodaji nekretnina i razvrgnuću suvlasničke zajednice u iznosu od 314.854 eura.



4.1.1. Poslovni prostori

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo je upravljalo s 5.470 poslovnih prostora podijeljenih u četiri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima, prazni poslovni prostori i poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa.

Poslovni prostori na upravljanju Društva nalaze se diljem Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od gotovo 450 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

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

Nakon donošenja Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a koje izmjene su stupile na snagu 31.10.2024., svim korisnicima poslovnih prostora koji obavljaju djelatnost i uredno plaćaju obveze, a kojima je ugovor o zakupu istekao, omogućeno je produljenje zakupnog odnosa, čime su ostvareni preduvjeti za ugovorno reguliranje odnosa s dugogodišnjim korisnicima/zakupnicima poslovnih prostora. Društvo je odmah po stupanju na snagu izmjena Zakona pristupilo postupcima sklapanja ugovora, s ciljem smanjenja broja korisnika bez važećeg ugovora, te je tijekom 2025.godine na temelju navedenih izmjena produžilo ugovore o zakupu za 265 korisnika poslovnih prostora.

S obzirom na to da je Društvo od 1.1.2024. preuzelo i poslove prodaje nekretnina, poslovni prostori koji nisu pogodni za aktivaciju putem natječaja, predlažu se za prodaju, s ciljem smanjenja broja poslovnih prostora koji nisu oportuni za portfelj Društva

4.1.1.1. Ključni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

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

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	2024.	PLAN 2025.	2025.	$\Delta\%$ (2025./2024.)	$\Delta\%$ (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Poslovni prostori na upravljanju						
Poslovni prostori na upravljanju – ukupno	br.	5.056	5.384	5.470	8,2%	101,6%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.025	1.306	1.242	21,2%	95,1%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	2.084	2.162	2.147	3,0%	99,3%
Prazni poslovni prostori	br.	1.332	1.432	1.466	10,1%	102,4%
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	615	484	615	0,0%	127,1%
% poslovnih prostora u korištenju	br.	61%	64%	62%	0,8%	96,2%
Prijenos poslovnih prostora na upravljanje						
Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	2.876	400	790	-72,5%	197,5%
Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju	br.	532	-	385	-27,6%	-

Prikaz 11. Operativni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo je upravljalo s 5.470 poslovnih prostora, što je povećanje za 414 jedinica u odnosu na 31. prosinca 2024., odnosno za 8,2%.

Važno je istaknuti da se od 5.470 jedinica poslovnih prostora na upravljanju, 3.879 odnosi na poslovne prostore za obavljanje djelatnosti dok se 1.591 jedinica odnosi na garaže/garažna i parkirna mjesta. Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. prosinca 2025., ugovorni korisnici čine 22,7% ukupnog portfelja poslovnih prostora, bespravni korisnici 39,3%, 26,8% poslovnih prostora je prazno, dok se 11,2% nalazi u postupku utvrđivanja statusa.

Tržišni pokazatelji

STAVKA	jed.	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
Sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima						
Sklopljeni ugovori	br.	54	220	327	505,6%	148,6%
Natječaji za zakup poslovnih prostora						
Objavljeni natječaji za zakup	br.	10	10	10	0,0%	100,0%
Objavljeno poslovnih prostora	br.	292	240	250	-14,4%	104,2%
Pristiglo ponuda	br.	799	-	520	-34,9%	-
Sklopljeni ugovori temeljem javnih natječaja	br.	174	160	115	-33,9%	71,9%

Prikaz 12. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

U izvještajnom razdoblju nastavljen je kontinuitet stavljanja u funkciju praznih poslovnih prostora objavljivanjem javnih natječaja za zakup.

Objavljeno je deset javnih natječaja za zakup na kojima je ponuđeno 250 poslovnih prostora na području čitave Republike Hrvatske. Za ponuđene poslovne prostore Društvo je zaprimilo 520 ponuda za zakup.

Tijekom 2025. sklopljena su 442 ugovora o zakupu, od čega 327 ugovora s neposrednim posjednicima i 115 ugovora temeljem javnog natječaja, a čiji je ukupan godišnji iznos ugovora gotovo 5,1 milijuna eura.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	97	450	70	-27,8%	15,6%
Procjene	br.	21	110	76	261,9%	69,1%
Očevidi	br.	2.987	3.100	2.969	-0,6%	95,8%

Prikaz 13. Razvojni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilazaka nekretnina i njihovog označavanja. Izvršeni su očevidi poslovnih prostora na ukupno 2.969 poslovnih prostora.



U izvještajnom razdoblju izrađeno je 70 energetskih certifikata i 76 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti zakupa. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama, ovisno o broju novih poslovnih prostora na upravljanju Društva, broju ugovora s neposrednim posjednicima i provedenim natječajima za zakup.

Financijski pokazatelji

FAKTURIRANJE I NAPLATA	jed.	2024.	2025.	(u EUR)
				Δ% (2025./ 2024.)
Fakturiranje i naplata				
Poslovni prostori – ukupno				
Fakturirano*	EUR	21.709.872	24.072.153	10,9%
Naplaćeno	EUR	17.889.573	20.898.882	16,8%
Postotak naplate**	%	82%	87%	5,4%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	12.985.193	15.359.987	18,3%
Naplaćeno	EUR	12.174.094	14.585.149	19,8%
Postotak naplate**	%	94%	95%	1,3%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	8.724.680	8.712.166	-0,1%
Naplaćeno	EUR	5.715.479	6.313.733	10,5%
Postotak naplate**	%	66%	72%	10,6%

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

**Ukupno naplaćeni iznos u 2025. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 14. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je s osnove zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora ukupno fakturiralo 24 milijuna eura, od čega se 63,8% iznosa odnosi na ugovorne korisnike, a 36,2% iznosa na bespravne korisnike. Društvo je od korisnika poslovnih prostora ukupno naplatilo 20,9 milijuna eura, što je 87% od ukupno fakturiranog iznosa.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje fakturiranog iznosa za 10,9% te povećanje naplaćenog iznosa za 16,8%.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama poslovnih prostora fakturirano je 1,6 milijuna eura za režije, a ukupno je naplaćeno 1,6 milijuna eura.

Ostale aktivnosti

Redovito se provode aktivnosti kontrole i praćenja troškova hladnog pogona poslovnih prostora u cilju umanjavanja troškova poslovanja. Za svaki poslovni prostor s ugovorom o zakupu režijski se troškovi koji dolaze na Društvo refakturiraju (pri čemu je potrebno obračunati PDV na dani iznos) ili opskrbljivači iste ispostavljaju direktno zakupniku.

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

Prihodi od prodaje poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 ((4-2)/2)</i>	<i>6 (4/3)</i>
Prihod od zakupa i naknade za korištenje	16.416.211	18.311.723	18.598.980	13,3%	101,6%
Prihodi od troškova režija	1.108.149	1.091.885	1.432.310	29,3%	131,2%
UKUPNO	17.524.360	19.403.608	20.031.290	14,3%	103,2%

Prikaz 15. Prihodi od prodaje poslovnih prostora

Društvo tijekom 2025. bilježi rast prihoda od prodaje s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 14,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni prihodi od prodaje s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 3,2% veći su u odnosu na planirane za 2025.

Prihodi po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 ((4-2)/2)</i>	<i>6 (4/3)</i>
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	10.262.194	12.182.728	12.099.495	17,9%	99,3%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	6.154.017	6.128.995	6.499.485	5,6%	106,0%
UKUPNO	16.416.211	18.311.723	18.598.980	13,3%	101,6%

Prikaz 16. Prihodi od zakupnine/naknade za korištenje

Društvo tijekom 2025. bilježi rast prihoda s osnove zakupa/naknade za korištenje poslovnih prostora za 13,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi od zakupnine poslovnih prostora s ugovornim korisnicima veći su 17,9% dok su prihodi od naknade za korištenje s bespravnim korisnicima veći za 5,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

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

U izvještajnom razdoblju, dužnicima Društva poslano je 2.915 obavijesti o nepodmirenom dugovanju na iznos od 22,6 milijuna eura od čega je naplaćeno 6 milijuna eura, odobrena su 63 zahtjeva za obročnom otplatom u iznosu od 309,7 tisuća eura te je sklopljeno 27 izvansudskih nagodbi u iznosu od 811,3 tisuće eura.

Također, u izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 177 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja poslovnih prostora u vrijednosti 3,2 milijuna eura.



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

Na dan 31. prosinca 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 13.000 m², od čega 2.200 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 10.800 m² rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

4.1.2.1. Rezidencijalne nekretnine

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

U izvještajnom razdoblju, sukladno Odluci o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu RH, rezidencijalni objekti su korišteni u ukupnom trajanju od 114 dana. Četiri rezidencijalna objekta na Brijunima korištena su u ukupnom trajanju od 79 dana kao i rezidencijalni objekt na Hvaru koji se također koristio 35 dana.

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje rezidencijalnih objekata za 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 2025. iznose 159.317 eura.

Također, u 2025. ostvaren je prihod od prefakturiranih režijskih troškova u iznosu od 7.483 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 31. prosinca 2025. Društvo je upravljalo sa 7.409 stanova podijeljenih 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 2025., od ukupno 7.409 stanova na upravljanju, za 726 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.	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./2024.)	Δ% (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Stanovi na upravljanju						
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	7.261	7.640	7.409	2,0%	97,0%
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	57	57	51	-10,5%	89,5%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.585	1.749	1.508	-2,8%	88,1%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	br.	-	-	28	-	-
Stanovi s državnom najamninom	br.	-	-	4	-	-
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.935	2.108	1.969	1,8%	93,4%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.170	1.345	1.186	1,4%	88,2%
Stanovi za službene potrebe	br.	94	90	89	-5,3%	98,9%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	br.	130	129	128	-1,5%	99,2%
Prazni stanovi	br.	1.087	1.489	1.720	58,2%	115,5%
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	1.203	673	726	-39,7%	107,9%
Prijenos stanova na upravljanje						
Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	2.060	400	463	-77,5%	115,8%
Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju	br.	99	-	64	-35,4%	-

*Prazne nekretnine (stanovi) ne obuhvaćaju prazne službene stanove (18) niti stanove za korisnike kojima su nekretnine stradale u potresu a još nisu u korištenju (26) s obzirom na to da se radi o stanovima za posebne namjene.

Prikaz 17. Operativni pokazatelji upravljanja stanovima



U odnosu na prethodno razdoblje vidljiv je porast ukupnog broja stanova za 148 jedinica odnosno za 2%.

Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. prosinca 2025., stanovi s pravom korištenja čine 26,6% ukupnog portfelja stanova, stanovi sa zaštićenom najamninom 20,4%, stanovi za privremeni zaštićeni najam 0,4%, stanovi s državnom najamninom 0,1%, stanovi bez pravne osnove 16%, stanovi za službene potrebe 1,2%, stanovi s ekonomskom najamninom 0,7%, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje (potres) 1,7%, 23,2% stanova je prazno, dok je 9,8% stanova u procesu utvrđivanja statusa.

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo upravlja sa 1.720 praznih stanova što je 633 jedinice više u odnosu na prethodno razdoblje. U predmetnom razdoblju izvršeno je 259 primopredaja, 134 ulazaka u posjed stanova i 13 deložacija.

Društvo je tijekom 2023. uredilo i opremilo 125 stanova za privremeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu. Na dan 31. prosinca 2025. na upravljanju Društva nalaze se 122 uređena stana od kojih je ukupno useljeno 96 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje odnosno 77% od raspoloživih stanova.

Sveukupno je od početka stambenog zbrinjavanja u uređene stanove Društvo ukupno uselilo 147 korisnika.

Sklopljeno je 256 ugovora o najmu stanova, od čega 174 ugovora sa zaštićenom i državnom najamninom, 23 ugovora s ekonomskom najamninom, 19 ugovora za korisnike stanova za službene potrebe i 40 ugovora o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika. Mjesečna vrijednost svih sklopljenih ugovora je 18.642 eura, a njihova godišnja vrijednost iznosi 223.707 eura.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./ 2024.)	Δ% (2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	3	342	72	2.300,0%	21,1%
Procjene	br.	12	125	131	991,7%	104,8%
Očevidi	br.	2.169	2.300	2.714	25,1%	118,0%

Prikaz 18. Razvojni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilazaka nekretnina te je tijekom 2025. izvršeno 2.714 očevida stanova što je 25,1% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju izrađena je 131 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti najma i 72 energetska certifikata.

**Financijski pokazatelji**

STAVKA	jed.	2024.	2025.	(u EUR)
				Δ% (2025./ 2024.)
Fakturiranje i naplata (u EUR)				
Stanovi – ukupno				
Fakturirano*	EUR	3.152.704	3.142.570	-0,3%
Naplaćeno	EUR	2.533.727	2.557.842	1,0%
Postotak naplate**	%	80%	81%	-
Stanovi s ekonomskom najamninom				
Fakturirano*	EUR	140.928	151.058	7,2%
Naplaćeno	EUR	126.413	139.587	10,4%
Postotak naplate**	%	90%	92%	-
Stanovi sa zaštićenom najamninom				
Fakturirano*	EUR	573.406	595.227	3,8%
Naplaćeno	EUR	510.671	499.966	-2,1%
Postotak naplate**	%	89%	84%	-
Stanovi s pravom korištenja				
Fakturirano*	EUR	1.056.896	1.127.428	6,7%
Naplaćeno	EUR	932.481	986.182	5,8%
Postotak naplate**	%	88%	87%	-
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove				
Fakturirano*	EUR	1.260.117	1.154.358	-8,4%
Naplaćeno	EUR	855.510	827.904	-3,2%
Postotak naplate**	%	68%	72%	-
Stanovi za službene potrebe				
Fakturirano*	EUR	121.358	114.498	-5,7%
Naplaćeno	EUR	108.651	104.203	-4,1%
Postotak naplate**	%	90%	91%	-

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

** Ukupno naplaćeni iznos u 2025. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 19. Financijski pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je tijekom 2025. po osnovi korištenja stanova ukupno fakturiralo 3,1 milijuna eura, a naplaćeno je 2,6 milijuna eura odnosno 81%.

Usporedno s prethodnim izvještajnim razdobljem, ukupno fakturirani iznos je za 0,3% 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.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama stanova fakturirano je 217 tisuća eura za režije, a ukupno je naplaćeno 180 tisuća eura.

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 koje 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 koje bi se kroz navedeni Program dale 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. U izvještajnom razdoblju je cca 300 stanova u nekom od postupaka uređenja kao što su izrade projekata uređenja, postupak nabave za izvođenje radova te izvođenja radova. U 2025. potpuno je uređeno 12 stanova.

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 statute privremenim zaštićenim najmoprimcima te je do 31. prosinca 2025. evidentirano 28 privremenih zaštićenih najmoprimaca.

U predmetnom izvještajnom razdoblju temeljem odredbi istog zakona uvedena je i nova kategorija zaštićenih najmoprimaca u stanu u državnom vlasništvu (državni najmoprimci) te su do 31. prosinca 2025. sklopljena 4 ugovora o najmu stana s državnim najmoprimcima.

Prihodi od upravljanja stanovima

(u EUR)					
KATEGORIJA	2024.	PLAN 2025.	2025.	$\Delta\%$ (2025./2024.)	$\Delta\%$ (2025./PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Prihodi od najma i naknade za korištenje	3.010.546	3.154.756	2.997.842	-0,4%	95,0%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	232.666	204.400	287.941	23,8%	140,9%
UKUPNO	3.243.212	3.359.156	3.285.783	1,3%	97,8%

Prikaz 20. Prihodi od upravljanja stanovima

Tijekom 2025. Društvo bilježi rast prihoda s osnove upravljanja stanovima za 1,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni prihodi realizirani su na 97,8% planiranih prihoda za 2025.

Prihodi po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./ 2024.)	Δ% (2025./ PLAN 2025.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Stanovi s ekonomskom najamninom	139.368	138.320	149.334	7,2%	108,0%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	552.769	582.479	573.281	3,7%	98,4%
Stanovi s pravom korištenja	1.019.117	1.051.037	1.091.149	7,1%	103,8%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	1.176.974	1.243.996	1.064.717	-9,5%	85,6%
Stanovi za službene potrebe	118.694	123.684	112.261	-5,4%	90,8%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	3.624	4.200	5.244	44,7%	124,9%
Stanovi - programska mjera Statileo	-	11.040	1.856	-	16,8%
UKUPNO	3.010.546	3.154.756	2.997.842	-0,4%	95,0%

Prikaz 21. Prihodi od najamnine/naknade za korištenje

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje u 2025. manji su za 0,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine i realizirani su na 95% od planiranih prihoda.

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

U izvještajnom razdoblju, Društvo je u cilju poboljšanja naplate uputilo korisnicima stanova 2.911 opomena s ukupno opomenutim dugom od 4,5 milijuna eura od čega je naplaćeno 314,7 tisuća eura. Posljedično je po zaprimljenim zahtjevima i sukladno Odluci Društva o odobravanju obročne otplate odobreno 63 zahtjeva za obročnom otplatom opomenutog duga u ukupnom iznosu od 104,5 tisuća eura. Od korisnika je zaprimljeno i 18 zahtjeva za sklapanje ovršnih izvansudskih nagodbi radi obročne otplate opomenutog duga u ukupnom iznosu od 69 tisuća eura. U izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 186 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja stanova u vrijednosti 451,7 tisuća eura.

4.1.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske 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, br. 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 31. prosinca 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 1.104 zahtjeva od čega 868 za kupnju nekretnina te 236 zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

STAVKA	jed.	2024.	PLAN 2025.	2025.	Δ% (2025./ PLAN 2025.)
Prodaja nekretnina					
Objavljeni natječaji za prodaju nekretnina	br.	0	5	5	100,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	br.	0	100	105	105,0%
Pristigle ponude	br.	0	300	168	56,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	br.	0	60	29	48,3%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH	br.	0	40	27	67,5%
Vrijednost sklopljenih ugovora o kupoprodaji	EUR	0	5.400.000	2.777.364	51,4%
Razvrgnuća suvlasničke zajednice					
Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice	br.	2	70	41	58,6%
Vrijednost razvrgnute imovine prema sklopljenim sporazumima o razvrgnuću suvlasničke zajednice	EUR	1.400	4.400.000	1.104.739	25,1%

Prikaz 22. Prodaja nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice

U 2025. objavljeno je pet javnih natječaja za prodaju nekretnina na kojima je tržištu ponuđeno 105 nekretnina na području RH. Društvo je zaprimilo ponude za 64 ponuđene nekretnine.

Tijekom 2025. sklopljeno je 56 ugovora o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti od 2,8 milijuna eura.

Sklopljen je 41 sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice u vrijednosti od 1,1 milijuna eura.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je aktivno sudjelovalo u postupcima sudskih razvrgnuća suvlasničke zajednice na 15 nekretnina (10 stanova i 5 poslovnih prostora) ukupne vrijednosti 567.280 eura.

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 dan 31. prosinca 2025. ostvaren je prihod od posredničke naknade/provizije u iznosu od 314.854 eura.

5. INVESTICIJE I ODRŽAVANJE

Tekuće i investicijsko održavanje 2025.

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 2025. godini Društvo je izvršilo 913 tehničkih očevida u cilju definiranja potrebnih radova, utvrđivanja statusa i površine nekretnine za daljnju aktivaciju iste, pokrenulo 760 zahtjeva za nabavu radova, usluga i roba, ugovorilo 497 narudžbenica i 86 ugovora za radove, usluge i robe, izdalo 653 radna naloga tekućeg održavanja, odradilo 1.010 intervencija sukladno potrebama korisnika te je izdalo 1.270 suglasnosti i stručnih mišljenja na projektno-tehničku dokumentaciju uređenja poslovnih prostora zakupnika i druga stručna mišljenja.

Ujedno je obavljeno 2.969 očevida poslovnih prostora, 2.714 očevida stanova, izvršen je 91 ulazak u posjed za poslovne prostore i 134 za stanove; izvršeno je 10 deložacija poslovnih prostora i 13 stanova te 308 primopredaja poslovnih prostora i 259 stanova.

(u EUR)

KATEGORIJA	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 2024.	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 2025.	%
1	2	3	4 (2+3)
Poslovni prostori	86.439	241.884	179,8%
Stanovi	310.110	400.364	29,1%
Uređenje stanova za programske mjere RH	-	1.264.389	-
Državne rezidencije i DKP-i	1.928.480	1.246.205	-35,4%
Poslovni prostori Društva	1.334.695	687.881	-48,5%
UKUPNO	3.659.724	3.840.724	4,9%

Prikaz 23. Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje u 2025. u odnosu na 2024.

U 2025. godini putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke potpore te investicijskog i tekućeg održavanja u nekretnine na upravljanju uloženi su ukupni iznosi od 3.840.724 eura, što je 4,9% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

Poslovni prostori

Tijekom izvještajnog razdoblja poslovi tekućeg održavanja najvećim su se dijelom odnosili na uređenje poslovnih prostora u svrhu stavljanja istih u funkciju i pripreme za natječaje za zakup.

Putem svih aktivnosti za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja poslovnih prostora Društva u izvještajnom razdoblju utrošen je iznos od 241.884 eura što je 179,8% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

Stanovi

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

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

U izvještajnom razdoblju za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja stanova utrošen je ukupni iznos od 400.364 eura što je 29,1% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

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 najmprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, Društvo sudjeluje u navedenom programu u sklopu treće programske mjere na način da obnavlja prazne stambene jedinice u vlasništvu RH.

Za 293 stana pokrenuti su zahtjevi za nabavu usluge izrade elaborata s troškovnikom za uređenje stanova i uslugom stručnog nadzora, od čega je ugovorena usluga za 196 stanova, a preuzeto je 179 gotovih projekata. Za 179 stanova pokrenut je zahtjev za nabavu izvođenja radova uređenja stanova, od čega je ugovoreno izvršenje radova u 90 stanova, a od toga završeno je radova u 12 stanova.

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

Tekuće i investicijsko održavanje državnih rezidencija zahtijeva posebno postupanje s obzirom na zakonodavni okvir i namjenu korištenja istih.

Najveća aktivnost iz prethodnog razdoblja koja se nastavlja i u 2025. odnosi se na Palaču Pongratz u Zagrebu i izvršenje konstruktivne te cjelovite i energetske obnove palače stradale u potresu.

Putem svih aktivnosti na izradi projektne tehničke podrške te investicijskog i tekućeg održavanja u izvještajnom razdoblju je, na rezidencije i diplomatsko-konzularna predstavništva utrošen ukupni iznos od 1.246.205 eura što je 35,4% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

Uređenje poslovnog prostora za potrebe Društva, Vrbanićeva 50

Putem svih aktivnosti za potrebe investicijskog i tekućeg održavanja poslovnih prostora Društva, u izvještajnom razdoblju utrošen je iznos od 687.881 eura.

Najznačajnije ulaganje u izvještajnom razdoblju odnosilo se na dovršetak uređenja poslovne zgrade u Vrbanićevoj 50 u Zagrebu za potrebe smještaja djelatnika Društva do potpune uporabljivosti te je zgrada stavljena u funkciju, odnosno useljena početkom 2025.



Aktivnosti vezane za financiranje iz EU fondova

Obnova državne rezidencije Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb

Društvo upravlja 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 sredstva za cjelovitu obnovu rezidencije u ukupnom iznosu od 17.940.411 eura, od čega se iznos od 2.423.294 eura financira iz Fonda solidarnosti EU, iznos od 11.202.500 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 nije izvršavao ugovorne obaveze te je raskinut ugovor i pokrenut je novi postupak javne nabave za III. Fazu energetske obnove rezidencije i dalje financirano iz istog izvora.

6. POTPORA SUSTAVU I ORGANIZACIJSKI PROCESI

6.1. Pravna zaštita

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

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

Od 1. siječnja do 31. prosinca 2025. u ime Republike Hrvatske inicirano je ukupno 363 postupka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava što je 52% više nego u istom razdoblju prethodne godine kada je pokrenuto 239 postupaka.

U istom razdoblju protiv Društva pokrenuto je ukupno 247 postupaka, te je Društvo od strane nadležnih državnih odvjetništava pozvano aktivno sudjelovati u 393 postupka pokrenuta protiv Republike Hrvatske. Obje kategorije navedenih postupaka u najvećem dijelu odnose se na potraživanja dobavljača po osnovi režijskih troškova i pričuve. Također, zastupljeni su i postupci u kojima korisnici nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske potražuju naknadu za ulaganja u iste, sporovi u kojima treće osobe traže priznanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i dr. U istom razdoblju 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 (1.1.2025. - 31.12.2025.) ¹	Ukupan broj aktivnih postupaka na 31.12.2025.
1. Postupci u ime RH (poslovni prostori i stanovi)²	363	2.931
Sklopljene nagodbe	53	n/a
1.1. Poslovni prostori	177	1.040
Isplata	94	633
Isplata i iseljenje	70	271
Iseljenje	6	39
Ostalo	7	97
Sklopljene nagodbe ³	34	n/a
Odluke o otpisu ⁴	3	n/a
1.2. Stanovi	186	1.874
Isplata	151	1.280
Isplata i iseljenje	27	406
Iseljenje	2	43
Ostalo	6	145
Sklopljene nagodbe ⁵	19	n/a
Odluke o otpisu ⁶	3	n/a
2. Postupci u ime Društva	0	4
3. Postupci protiv Društva	247	294
4. Postupci protiv RH	393	777

Prikaz 24. Pregled postupaka u okviru pravne zaštite Društva

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

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

- Odluka o imenovanju stručnog povjerenstva za javnu nabavu od 17.01.2025. godine
- Odluka o povjeravanju i korištenju žigova za pečaćenje od 26.02.2025. godine
- Pravilnik o zaštiti od požara od 28.02.2025. godine
- Odluka o postupanju s darovima i načinu vođenja evidencije, mogućnošću obavljanja dodatnog posla i razdvajanja privatnih od poslovnih interesa od 28.03.2025. godine
- Pravilnik o upravljanju projektima od 06.06.2025. godine
- Odluka o prenošenju ovlasti za provođenje mjera zaštite na radu od 10.06.2025. godine
- Upute za unos podataka u interni registar nekretnina od 11.06.2025. godine

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

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

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

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

⁵ kao pod 3.

⁶ kao pod 4.

- Odluka o broju izvršitelja na pojedinom radnom mjestu od 28.07.2025. godine
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o nagrađivanju radnika Državnih nekretnina d.o.o. od 28.07.2025. godine
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. od 28.07.2025. godine
- Odluka o osnivanju i imenovanju Odbora za zaštitu na radu u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 24.10.2025. godine
- Odluka o izmjeni Odluke o prenošenju ovlasti za provođenje mjera zaštite na radu od 23.10.2025. godine
- Pravilnik o uvjetima korištenja i rashodovanja službenih mobilnih telefona i ostalih sredstava Društva i korištenje sredstava reprezentacije i poslovnih kreditnih kartica u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 27.10.2025. godine
- Odluka o evidenciji, čuvanju i korištenju ključeva nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske od 11.11.2025. godine
- Pravilnik o uvjetima korištenja službenih vozila i plovila u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 27.10.2025. godine

Između Republike Hrvatske, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i društva Državne nekretnine d.o.o. je dana 2. lipnja 2025. godine sklopljen SPORAZUM broj: 105-03/2025. 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.

U izvještajnom razdoblju doneseni su zakoni koji utječu na poslovanje Društva i to:

- Zakon o gradnji (Narodne novine, broj: 155/25) – zakon je stupio na snagu 1. siječnja 2026. te će utjecati na poslovanje društva u narednom razdoblju;
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj: 155/25) – zakon je stupio na snagu 1. siječnja 2026. te će utjecati na poslovanje društva u narednom razdoblju;
- Zakon energetske učinkovitosti (Narodne novine, broj: 155/25) – zakon je stupio na snagu 1. siječnja 2026. te će utjecati na poslovanje društva u narednom razdoblju;
- Zakon o pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 102/25)

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).

6.3. Compliance funkcija

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

U izvještajnom razdoblju aktivno su praćene zakonske izmjene, novi zakoni i propisi, kao i zaključci doneseni na sjednicama Vlade i ostalim relevantnim tijelima radi usklađivanja poslovanja Društva s izmjenama. Pratile su se stručne publikacije i distribuirali relevantni članci nadležnim sektorima. Obavljale su se redovne aktivnosti vezane za usklađivanje propisa i internih pravila sa zakonima i ostalim višim aktima. Redovito se ažurirao popis akata koje je Društvo donijelo u tekućoj godini po izvještajnim razdobljima (pregled u okviru točke 6.2. Promjene u regulatornom okruženju koje su utjecale na poslovanje i normativna aktivnost Društva). Također su tijekom izvještajnog razdoblja nastavljene aktivnosti oko prilagodbe Društva zahtjevima kibernetičke sigurnosti i Zakona o mjerama ograničavanja kao i prilagodbe novim propisima iz područja zakupa poslovnih prostora. Uz navedeno funkcija praćenja usklađenosti aktivno je sudjelovala u radnoj skupini za donošenje novog Zakona o najmu stanova.

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

6.4. Unutarnja revizija

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

Godišnjim planom unutarnje revizije za 2025. planirane su 3 pojedinačne unutarnje revizije radi realizacije ciljeva koji su definirani u Strateškom planu unutarnje revizije za razdoblje 2024. – 2026. Od planiranih revizija u tijeku su Revizija pravnih poslova i Revizija kadrovskih poslova, kojima će biti predložene preporuke za unapređenje procesa čije je dospijeće za provedbu u narednom izvještajnom razdoblju. Konačno izvješće Revizije upravljanja stanovima bit će prezentirano i uključeno u iduće izvještajno razdoblje. Pored redovnih planiranih revizija, unutarnja revizija izdala je jedno izvanredno izvješće na osnovu naloga Revizijskog odbora u dijelu traženog ispitivanja poslovanja Društva.

Tijekom 2025. godine, sukladno utvrđenim rokovima dospijeca, provedene su sve preporuke koje su predložene pojedinačnim izvješćima unutarnje revizije iz prethodnog razdoblja.

Tijekom izvještajnog razdoblja provedene su i ostale aktivnosti unutarnje revizije, a od značajnijih su koordinacija aktivnosti za potrebe obavljanja revizije Državnog ureda za reviziju, savjetodavno sudjelovanje u unapređenju redovnih poslovnih aktivnosti i drugim projektnim aktivnostima u Društvu, poslovi planiranja: ažuriranje Strateškog i izrada Godišnjeg plana za naredno plansko razdoblje, izrada Godišnjeg izvješća o aktivnostima unutarnje revizije za 2024.godinu te izrada mišljenja uz Izjavu o fiskalnoj odgovornosti za 2024. godinu.

6.5. 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. i Pravilnika o izmjenama Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. KLASA: 011-02/24-02/01, URBROJ: DN-10/IM-03 od 28. srpnja 2025. godine Društvo je organizirano u 9 organizacijskih jedinica od čega 5 Ureda i 4 Sektora.

U razdoblju od 1. siječnja 2025. do 31. prosinca 2025., Društvo je objavilo 7 natječaja za zapošljavanje za ukupno 67 radnih mjesta, a za sveukupno 78 izvršitelja. U istom razdoblju u Društvu je započelo s radom 48 radnika uz napomenu da su neki zaposleni po natjecajima iz 2024. godine. Radni odnos u Društvu prestao je za 14 radnika. U trenutku pisanja izvješća završava se natječaj objavljen 10. prosinca 2025. putem kojeg su zaposlena 2 radnika koji će započeti s radom u 2026. godini.

Na dan 31. prosinca 2025. u Društvu je bio zaposleno 188 radnika (129 žena i 59 muškaraca). Od zaposlenih radnika 186 je zaposleno na neodređeno vrijeme, a 2 radnika su zaposlena na određeno vrijeme. Od navedenog broja radnika na lokacijama Društva: u Zagrebu radi 163 radnika, na lokaciji Brijuni 14 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 slijedeća: NSS-2., SSS-55., VŠS-28, VSS-100., a 3 radnika imaju završen poslijediplomski studij.

Zaposlenicima Društva omogućeno je stalno učenje, stručno usavršavanje i razvoj profesionalnih vještina. Društvo je sufinanciralo školovanje za 3 radnika

U izvještajnom razdoblju 41 radnik je prisustvovao stručnom usavršavanju, dok je bilo jedno stručno osposobljavanje.

U narednom razdoblju Društvo planira nastaviti poticati i financirati školovanje i stručno usavršavanje radnika.



6.6. Javna nabava

Društvo primjenjuje odredbe Zakona o javnoj nabavi, sve važeće podzakonske akte u vezi s javnom nabavom, pravnu stečevinu Europske unije te Pravilnik o provedbi postupaka jednostavne nabave, kojim se utvrđuju pravila i uvjeti u planiranju, pripremi, provedbi i ugovaranju jednostavne nabave roba, radova i usluga.

Plan nabave za 2025. godinu donesen je 16. siječnja 2024. i isti je u standardiziranom obliku objavljen u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH (EOJN RH). U izvještajnom razdoblju Plan se sukladno potrebama Društva mijenjao i nadopunjavao što je objavljeno u EOJN.

Na dan 31.12.2025. izvršenje Plana nabave za 2025. godinu, uzimajući u obzir izmjene i dopune je sljedeći:

(u EUR)

PREDMET	PLAN 2025.	POKRENUTO 2025.	Δ%
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 (3/2)</i>
RADOVI	21.525.500,00	17.333.552,63	80,53 %
USLUGE	3.256.600,00	3.047.260,50	93,57 %
ROBA	1.321.650,00	1.218.687,16	92,21 %
UKUPNO:	26.103.750,00	21.599.500,29	82,74 %

Prikaz 25. Realizacija Plan nabave za 2025. godinu

6.7. Opći poslovi

U izvještajnom razdoblju Društvo je registriralo cca 26.000 ulaznih i cca 20.000 izlaznih akata, što je ukupno 46.000 akata, otpremilo je cca 130.000 pošiljaka i zaprimilo i evidentiralo oko 90.000 ulaznih računa. Za radove/usluge/isporku robe izvršene na temelju provedenih postupaka nabave, sukladno zakonskoj obvezi, isključivo se dostavljaju e-računi, dok se za ostale usluge pretežno dostavljaju papirnati računi što je imalo znatan utjecaj na utrošak vremena za obradu.

Tijekom izvještajnog razdoblja korišten je i nadograđen implementirani sustav za prepoznavanje dokumenata IRIS Powerscan koji priprema automatski prihvata skeniranih dolaznih računa za Konto (modul Urudžbeni zapisnik i digitalna arhiva) koji je po potrebi doručivan i korišten za nove dobavljače u cilju učinkovitije i brže obrade ulaznih računa što je od velike pomoći s obzirom na sve veću količinu ulaznih računa i novih dobavljača.

Tim je rješenjem nastavljen ubrzani proces ulaza skeniranih računa u interni sustav odobravanja i arhiviranja te izbjegnuta mogućnost greške operatera pri upisivanju osnovnih podataka s papirnato računom.

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

Sukladno propisima i uz usuglašavanje s Hrvatskim državnim arhivom provode se Pravila za upravljanje dokumentarnim gradivom trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. i Popis dokumentarnog gradiva s rokovima čuvanja kao sastavnim dijelom spomenutih Pravila kojima se uređuju sva pitanja organizacije, upravljanja, obrade, odlaganja i čuvanja, izlučivanja i odabiranja, predaje i pobiranja dokumentarnog i arhivskog gradiva koje je nastalo, zaprimljeno ili se koristi u poslovanju Društva.

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

6.8. Financije i računovodstvo

Tijekom 2025. nastavljene su i poboljšane redovne aktivnosti unutar računovodstvenog sustava: zaprimanja i izdavanja računa u skladu sa zakonskom regulativom, knjiženja izlaznih, ulaznih računa, izvoda, izvansudskih nagodbi, obročnih otpлата, ovrha i ostalih poslovnih isprava, usklađenja konta imovine, potraživanja i obveza, usklađenja knjige URA i IRA, obračuna poreza na dodanu vrijednost, obračuna plaća, drugih dohodaka i poreznih davanja, predaja zakonski propisanih obrazaca vezanih za poreze i doprinose, pravodobno plaćanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza.

Tijekom izvještajnog razdoblja, izdano je 124.646 izlaznih računa u iznosu od cca 29 milijun eura, i evidentirano je u poslovnim knjigama Društva ukupno 86.738 ulaznih računa.

Kroz ranije uveden Sustav opominjanja sukladno Proceduri za slanje opomena u izvještajnom razdoblju izdano je ukupno 5.827 opomena korisnicima poslovnih prostora i stanova.

Tijekom izvještajnog razdoblja uspješno je izvršena dorada saldakonti izvještaja u Kontu „dani kašnjenja“ po organizacijskoj jedinici, povezivanje sustava web opominjanja s glavnom knjigom u smislu evidentiranja poslanih opomena u glavnoj knjizi te automatsko umanjeње iznosa virmana koje dostavljamo uz mjesečne račune za najamnine za iznos pretplata fizičkih osoba kao i kreiranje izvještaja s popisom korisnika stanova kojima su virmani umanjeni.

Vodeći se pažnjom dobrog gospodarstvenika, u 2025. godini provodile su se aktivnosti vezane uz davanja potpore nadležnim sektorima radi što efikasnijeg upravljanja potraživanjima u smislu izrade analize potraživanja s usporedivim podacima iz evidencije pravnih postupaka, analiza pokrivenosti potraživanja sredstvima osiguranja plaćanja. Navedenim aktivnostima u podršci Sektoru koji upravljaju nekretninama omogućena je pravodobna klasifikacija potraživanja u cilju izdvajanja spornih potraživanja, potraživanja za otpis kao i potraživanja za koja je potrebno provoditi nastavno utuženje odnosno onih za koja je nužno aktivirati sredstva osiguranja plaćanja u svrhu zaštite imovine Društva i istinitog i fer financijskog izvještavanja.

6.9. Praćenje troškova

Odjel preliminarno razmatra osnovanost obveza koje su u vidu zaduženja tj. pristiglih računa za sedam vrsta troškova (struja, plin, toplinarstvo, čistoća, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada) te suštinski ovjerava osnovane, a reklamira i vraća neosnovane račune zaprimljene u dio urudžbenog zapisnika Društva u kojem se vodi evidencija računa. Odjel je tijekom 2025. godine obradio oko 90.000 računa kako pojedinačnih tako i zbirnih, te je preko 86.000 prosljedio na daljnju obradu i knjiženje, dok su ostali pristigli računi reklamirani ili vraćeni kao neosnovani.

Uz suštinsku ovjeru računa, Odjel vrši prijenose zaduženja plina, struje i ostalih režijskih troškova na ugovorne dobavljače. Tijekom 2025. zaprimljeno je i obrađeno oko 1.600 zahtjeva za prijenos režijskih troškova po svim osnovama s korisnika na Društvo i obrnuto.

Tijekom 2025. godine nastavljena je praksa Odjela u segmentu obrade prije svega računa za odvoz otpada tj. stavljanjem svih praznih stanova i poslovnih prostora na upravljanju Društva u tzv. hladni pogon (računi obustavljeni na period od godine dana) ostvarene tijekom 2025. godine uštede na fiksnim troškovima Društva.

6.10. Kontroling

Aktivnosti Ureda za kontroling i bazu podataka tijekom 2025. godine bile su usmjerene na analizu podataka, izradu izvješća i pripremu podataka u nadležnosti organizacijske jedinice, sudjelovanje u planiranju na način da se pojedinačni organizacijski ciljevi i planovi integriraju u odgovarajuću cjelinu, kao i njihovo kontinuirano praćenje i utvrđivanje odstupanja.

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

Ured za kontroling i bazu podataka u izvještajnom razdoblju aktivno je surađivao s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI) i sudjelovao u pripremi novog Internog registra nekretnina (IRN). Interni registar nekretnina novi je sustav Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) za upravljanje nekretninama u državnom vlasništvu, koncipiran kao informacijski sustav s integriranim Web GIS preglednikom s ciljem uspostave efikasnijeg i kvalitetnijeg sustava za evidentiranje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Interni registar nekretnina u nadležnosti je MPGI-ja dok je Društvo u funkciji korisnika registra.

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



6.11. Informatički sustav

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

U izvještajnom razdoblju nabavljen je i implementiran Konto webOSI, program za web inventuru sa pripadajućim čitačima, pomoću kojega su ručne kontrole inventure zamijenjene strojnim, čime se vremenski značajno smanjuje obrada i povećava točnost učitanih podataka. Nabavljena je i implementirana u sustav aplikacija za pomoć u radu korisnika (tzv. ticketing) putem koje djelatnici mogu Odjelu za IT slati zahtjeve i tražiti pomoć u svakodnevnom radu. Nabavljena su i zamijenjena nova osobna računala sa operativnim sustavom Win11 za sve djelatnike koji imaju računala sa starim OS Win10. Nabavljena je platforma Therefore, softverski program za suštinsku ovjeru ulaznih računa koji radi na način prepoznavanja (umjetna inteligencija) ulaznih računa i uparivanja sa zadanim parametrima iz baze IRN-a koji ako se poklapaju automatski odrađuju suštinsku ovjeru računa. Platformu je produkcijski planirano staviti u upotrebu tijekom 2026. godine. Za nove djelatnike pokrenuta je izrada službenih AKD kartica i pripadajućih čitača kartica kojima će moći pristupiti novoj bazi Internog registra nekretnina RH koja je u izradi od strane nadležnog Ministarstva, te digitalno potpisivati dokumente i pristupati javnim elektronskim sustavima.

Nastavlja se integracija informatičke sigurnosti Društva izradom Planova oporavka i kontinuiranog poslovanja u skladu sa Zakonom o kibernetičkoj sigurnosti kao jedan od važnijih projekata Odjela za IT i suradnja s ostalim organizacijskim jedinicama Društva na unapređenju korištenja poslovnih aplikacija.

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

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

Tijekom 2025. Ured za korporativne komunikacije Društva radio je na jačanju razumijevanja uloge Državnih nekretnina d.o.o. u postupcima upravljanja pojedinim pojavnim oblikom državne imovine, odnosno upravljanja stanovima i poslovnim prostorima te je fokus bio na prodajnim natječajima kao i projektu uređenja praznih stanova za potrebe državnih programa „Statileo i priuštivo stanovanje“ kao dva projekta koji su fokus u poslovanju Društva.

Aktivnosti su bile usmjerene na pravodobno informiranje, transparentnu informacije o javnim natječajima, informiranje tržišta o prodajnim i zakupnim natječajima. Informiranje je sustavno pratilo događaje Društva, a osim natječaja obuhvaćalo je i generalne postupke upravljanja imovinom kao i informacije o rezultatima rada Društva. Generalno je komunikacija bila usmjerena na tržišne procese aktivacije imovine s obzirom na to da je 2025. prva godina u kojoj



je Društvo krenulo s prodajnim aktivnostima te je uz nekomercijalno oglašavanje aktiviralo i komercijalno oglašavanje s ciljem povećanja dosega informiranosti o natječajima.

Provođene su edukacije zaposlenika o Općoj uredbi o zaštiti podataka, Zakonu o pravu na pristup informacijama, kreiran je i objavljivan sadržaj na intranetu Društva, osmišljen i predložen prijedlog izlaska Društva na poslovnu društvenu mrežu. Pružana je kontinuirana komunikacijska podrška core sektoru, managementu i upravi Društva. Ispunjavanje su obveze vezane na Zakon o pravu na pristup informacijama o čemu je i objavljeno Izvješće o provedbi zakona za 2025., ukupno je zaprimljeno i riješeno 25 zahtjeva koji su kvalificirani kao zahtjevi za pristup informacijama.

Zaključno, 2025. je komunikacijski bila godina početne tržišne prodaje stanova i poslovnih prostora koji nisu oportuni za Republiku Hrvatsku, na što je stavljen naglasak, uz kontinuirani ritam komunikacije o poslovanju Društva.

6.13. Društveno odgovorno poslovanje

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

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

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

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

Provodila se zaštita dostojanstva radnika, sukladno odredbama Zakona o radu (Narodne novine br. 93/14, 12/17, 98/19, 151/22 i 64/23) i Zakona o suzbijanju diskriminacije (Narodne novine br. 85/08 i 112/12).

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

6.14. Zaštita na radu

Tijekom 2025. godine Društvo je sustavno poduzimalo sve zakonom propisane aktivnosti u odnosu na područja zaštite na radu i zaštite zdravlja. Aktivnosti su obuhvaćale nabavu radne i zaštitne odjeće i obuču, provedbu redovitih sistematskih i ostalih pregleda i radnji propisanih Pravilnikom o zaštiti na radu, te kontinuirano usklađivanje s važećim zakonskim odredbama.

Provedene su brojne aktivnosti u primjeni osnovnih i posebnih pravila zaštite na radu. Djelatnici koji su sukladno Procjeni rizika raspoređeni na radna mjesta s posebnim uvjetima rada, upućeni su na propisane prethodne i periodične preglede. Također, djelatnici koji rade za računalom upućeni su na preventivne preglede vida.

Kao iskorak u administrativnom upravljanju, uspostavljena je elektronička evidencija (Excel registri s dojavom rokova) kao prijelazno rješenje do uvođenja aplikacije za praćenje rokova i iz područja ZNR-a i ZOP-a (WebZNR). Ovakav sustav omogućuje pregledno praćenje evidencije osposobljavanja radnika te pravovremeno upozoravanje na istjecanje uvjerenja i rokova.

Tijekom izvještajnog razdoblja evidentirano je ukupno pet (5) ozljeda na radu od čega HZZO-e jednu prijavu nije priznao kao ozljedu na radu, dvije prijave su priznate kao ozljede na radu, dok su u vrijeme pisanja ovog izvješća dvije prijave još uvijek u obradi kod HZZO-e.

Zaključno, Društvo je u 2025. sustavno provodilo aktivnosti iz ZNR-a, te osiguralo usklađenost s propisima kroz preventivne i korektivne radnje, planirana osposobljavanja i ispitivanja.

6.15. Rad tijela Društva

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

Tijekom 2025. Skupština Društva održala je pet sjednica. Na sjednici održanoj 06. lipnja 2025. godine Skupština je izabrala članove Nadzornog odbora na mandatno razdoblje do provedbe postupka izbora članova Nadzornog odbora odnosno na vrijeme od najduže 6 (šest) mjeseci. Na istoj sjednici imenovani su i članovi Revizijskog odbora s mandatom do opoziva odnosno najkasnije do isteka mandata članovima Nadzornog odbora.

Na sjednici održanoj 25. lipnja 2025. godine usvojena su Godišnja financijska izvješća za 2024. i Izvješće neovisnog revizora, prihvaćeno je Izvješće Uprave o poslovanju Društva za prošlu godinu, prihvaćeno je Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru nad poslovanjem Društva za 2024., donesena je Odluka o raspodjeli dobiti Društva za 2024. godinu te su dane razrješnice Upravi i Nadzornom odboru.

Na sjednici održanoj 07. listopada 2025. godine izabran je neovisni revizor Društva za 2025. godinu, a na sjednici održanoj 15. prosinca 2025. Skupština je produljila mandat članovima Nadzornog odbora i ponovno izabrala članove Nadzornog odbora, na isti mandat, odnosno do provedbe postupka izbora članova Nadzornog odbora odnosno vrijeme od najduže 6 (šest) mjeseci. Na istoj sjednici imenovani su i članovi Revizijskog odbora kojima mandat traje do opoziva odnosno najkasnije do isteka mandata članovima Nadzornog odbora.

Na sjednici održanoj 18. prosinca 2025., Skupština je usvojila Godišnji plan poslovanja Društva za 2026. i Srednjoročni plan poslovanja Društva za 2026. (2023.-2028.).



Nadzorni odbor je tijekom 2025. godine održao pet sjednica na kojima je djelovao iz područja svoje nadležnosti te se od najznačajnijih aktivnosti navode prihvaćanje izvješća o radu Revizijskog odbora, funkcije usklađenosti i Etičkog povjerenika za 2024., prihvaćanje Godišnjih financijskih izvještaja za 2024., izvješća Uprave o poslovanju i izvješća neovisnog revizora za 2024. kao i izbor neovisnog revizora za 2025. i 2026. Nadzorni odbor je usvojio Godišnji plan poslovanja Društva za 2026., Srednjoročni plan poslovanja Društva za 2026. (2023.-2028.), Godišnji plan rada funkcije praćenja usklađenosti za 2026. Tijekom izvještajnog razdoblja u dva navrata istekao je mandat članovima Nadzornog odbora te je nakon izbora novih članova na Skupštini Društva odbor održao konstituirajuću sjednicu na kojoj su izabrani predsjednik i zamjenik predsjednika Nadzornog odbora.

Revizijski odbor održao je šest sjednica na kojima je djelovao iz područja svoje nadležnosti te se od najznačajnijih aktivnosti navode prihvaćanje Izvješća neovisnog revizora za 2024. godinu, izbor neovisnog revizora za 2025. i 2026. te konstituiranje odbora u novom sastavu i izbor predsjednika i zamjenika predsjednika Revizijskog odbora.

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

7. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

7.1. Upravljanje rizicima

Tijekom izvještajnog razdoblja pratio se status utvrđenih rizika po organizacijskim jedinicama od strane odgovornih osoba organizacijskih jedinica, status provedbe mjera za postupanje po rizicima, status izloženosti riziku kao i nova procjena rizika uz eventualno predlaganje novih mjera za postupanje.

U Registru su rizici kategorizirani na 51 (pedeset jedan) strateški i operativni rizik, od kojih je 7 (sedam) strateških i 44 (četrdeset četiri) operativnih. 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 koje su u izvještajnom razdoblju i provedene.

Izvršenim praćenjem statusa utvrđenih rizika izloženost rizicima se nije promijenila te je i nadalje kod strateških rizika u pravilu 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.

Izloženost riziku nije se promijenila niti kod operativnih rizika već je i nadalje u pravilu niska. Operativni rizici kod kojih je izloženost procijenjena srednjom zahtijevaju određenu razinu pozornosti, mjere za ublažavanje i redovito praćenje.

Rezultati provedene provjere utvrđenih statusa rizika svih organizacijskih jedinica u Društvu, ukazuju da je ukupna izloženost samog Društva i nadalje 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 se analiziraju kretanja novčanih primitaka po osnovi naplate potraživanja od kupaca te isto uspoređuje s istim razdobljem prošle godine i planiranim primitcima za tekuće razdoblje. Dospjele obveze Društvo pravovremeno podmiruje iz tekuće likvidnosti. Zadovoljavajući stupanj likvidnosti Društvu osigurava neometano poslovanje.

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

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

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

8. ZAKLJUČNI OSVRT

Tijekom 2025. godine, Društvo je od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 1.253 nekretnina, od čega 790 poslovnih prostora i 463 stana. Društvo je tijekom 2025. MPGI-ju izvršilo povrat 449 nekretnina. Portfelj nekretnina kojima upravlja na kraju 2025. povećao se za 4,6% u odnosu na 2024.

Društvo je u izvještajnom razdoblju ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 27 milijuna eura, što je rast od 10,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvareni su ukupni rashodi u iznosu od 16,5 milijuna eura, odnosno 15,4% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 8,6 milijuna eura što je 6,3% više nego u istom razdoblju prethodne godine kada je dobit nakon oporezivanja iznosila 8 milijuna eura.

Društvo je u 2025. nastavilo i sa značajnim ulaganjima u nekretnine na upravljanju Društva u koje su izvršena investicijska i tekuća ulaganja u iznosu od 3,8 milijuna eura, što zajedno s pozitivnim rezultatima poslovanja Društva, ukazuje na odgovorno i učinkovito upravljanje nekretninama.

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

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.

Zagreb, 15. travnja 2026.

članica Uprave + direktorica Društva
Mirela Habijanec



Državne nekretnine d.o.o.
Plininska ulica 4, Zagreb