




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PAZIN
Gradonačelnica

KLASA: 024-07/25-01/17
URBROJ: 2163-01-01/01-25-3
Pazin, 15. rujna 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r predsjednice

Predmet: Godišnji izvještaj o poslovanju društva
„Pazin“ d.o.o. Pazin za 2024. godinu.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21.-pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 15. rujna 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se Godišnji izvještaj o poslovanju društva „Pazin“ d.o.o. Pazin za 2024. godinu KLASA: 024-01/25-01/03, URBROJ: 2163-48-14-01-25-1 od 27. lipnja 2025. godine, te se isti upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i usvajanje.

2. Na sjednici Gradskog vijeća Godišnji izvještaj iz točke 1. ovog Zaključka obrazlagati će Vlasta Nekić, direktorica društva „Pazin“ d.o.o. Pazin.

3. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Godišnji izvještaj.

Dostaviti:

1. Predsjednici Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za financije i ITU mehanizam,
3. Pazin d.o.o. Pazin,
4. Pismohrana – ovdje.





PAZIN d.o.o.

za građevinarstvo, inženjering i poslovanje
nekretninama

Družba Sv. Ćirila i Metoda 10

Pazin 52000

Tel.052-624-300 Fax. 052-635-837

OIB 11390221928

Mail: pazin.doo@pazindoo.hr

GODIŠNJI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU DRUŠTVA "PAZIN" D.O.O. PAZIN ZA 2024. GODINU

Lipanj 2025.

S a d r Ź a j

1. Uvod _____	3
1.1. Osnivač i vlasništvo društva _____	3
1.2. Predmet poslovanja – opis djelatnosti _____	3
1.3. Poslovne aktivnosti – izvori i način ostvarenja _____	5
1.4. Prinudna i ugovorna uprava _____	5
2. Financijsko izvješće za 2024. godinu _____	6
2.1. Izvještaj o stanju prihoda za izvještajno razdoblje 01-12/2024 _____	6
2.2. Izvještaj o stanju rashoda za izvještajno razdoblje 01-12/2024 _____	7
2.3. Financijski rezultat i porez na dobit _____	8
2.4. Kretanje prihoda i rashoda _____	9
3. Značajne poslovne aktivnosti u 2024. godini _____	11
4. Zaključak _____	23

1.1. OSNIVAČ I VLASNIŠTVO DRUŠTVA

"Pazin" d.o.o. (nadalje: Društvo) započelo je sa radom 1997. godine kao društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, inženjering i upravljanje nekretninama, a osnivač i jedini (100 %) vlasnik Društva je Grad Pazin. Sjedište Društva je u Pazinu, ulica Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10. Društvo ima Skupštinu koja je imenovana od strane vlasnika odnosno Grada Pazina i koju sačinjava jedan član, Nadzorni odbor koji je imenovan od strane vlasnika odnosno Grada Pazina i kojeg sačinjavaju tri člana, te upravu od jednog člana. Društvo obavlja svoju djelatnost sa četiri djelatnika na puno radno vrijeme te jednog djelatnika na pola radnog vremena.

1.2. PREDMET POSLOVANJA – OPIS DJELATNOSTI

Glavna djelatnost Društva je upravljanje nekretninama u Gradu Pazinu i okolnim općinama Cerovlje, Lupoglav, Karojba, Tinjan i Motovun. Djelatnost se temelji na Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 do 152/14), kojim je za suvlasnike zgrada propisana obveza sklapanja međuvlasničkog ugovora, te formiranje zajedničke pričuve. Na ovaj (temeljni) zakon nadovezuje se Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97), a upravitelji su dužni pridržavati se i svih zakonskih odredbi kao i ostalih propisa vezanih za upravljanje i održavanje nekretnina.

Sporedne djelatnosti su građevinarstvo, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti i služba zaštite od požara.

U 2014. godini u skladu sa odlukom Osnivača proširen je predmet poslovanja na djelatnosti zaštite od požara i dijela po upravljanju nekretninama, dok je u 2019. godini proširen predmet poslovanja na djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja, prostornog uređenja i gradnje te drugih djelatnosti, te od tada Društvo u okviru predmeta poslovanja obavlja sljedeće djelatnosti:

22 Izdavačka i tiskarska djelatnost

45 Građevinarstvo

51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima

70 Poslovanje nekretninama

74.13 Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja

74.40 Promidžba (reklama i propaganda)

* Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti

- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * planiranje zaštite od požara
- * provođenje mjera zaštite od požara
- * osposobljavanje za obavljanje poslova zaštite od požara
- * izrada procjene ugroženosti od požara
- * organiziranje službe zaštite od požara
- * izrada elaborata zaštite od požara
- * ispitivanje ispravnosti sustava za dojavu i gašenje požara, sustava za dojavu prisutnosti zapaljivih plinova i para te zaštitnih uređaja i instalacija za sprečavanje širenje požara i nastajanja eksplozija
- * djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- * djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * tehničko ispitivanja i analize
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * usluge informacijskog društva
- * pružanje računovodstvenih i knjigovodstvenih usluga
- * uredske i administrativne djelatnosti
- * pružanje usluga pripreme dokumenata i fotokopiranja
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * organiziranje i posredovanje u organizaciji sajmova, seminara, tečajeva i kongresa.

Upravitelj (Društvo) sa zgradama upravlja u ime i za račun suvlasnika zgrada, i u odnosu na suvlasnike je u položaju nalogoprimca. Društvo sa koncem 2024. godine, nakon ulaska dvije nove zgrade na upravljanje, ima 242 zgrade. Nastavno na promjene prema izrađenim etažnim elaboratima, završene i provedene postupke povezivanja ZK i KPU te usklađenjem s podacima iz ZK, površina posebnih dijelova zgrada na upravljanju iznosi sa koncem 2024. godine 115.818,07 m². Sredstva zajedničke pričuve vode se odvojeno po zgradama, kao i odvojeno od vlastitih sredstava Društva.

1.3. POSLOVNE AKTIVNOSTI – IZVORI I NAČIN OSTVARENJA

(Shematski prikaz poslovnih aktivnosti sa prikazom ostvarenja po vlastitim izvorima prihoda)

A) IZ OSNOVNE DJELATNOSTI – po cjeniku redovnog upravljanja zgradama

1. Naknada upravitelju – temeljem ugovora o upravljanju nekretninama.

B) IZ OSTALIH DJELATNOSTI – po cjeniku ostalih usluga upravljanja zgradama

1. Usluga izrada elaborata etažiranja i snimaka postojećeg/izvedenog/stvarnog stanja
2. Usluga postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora
3. Vođenje postupka energetske obnove
4. Redovni poslovi temeljem Zakona o zaštiti od požara (ZOP)
5. Usluge izrade snimaka / tehničkih rješenja i troškovnika
6. Usluge pregleda izvršenih radova / tehnička dokumentacija i sl.
7. Usluge nadzora
8. Ostale usluge

1.4. PRINUDNA I UGOVORNA UPRAVA

Društvo sa zgradama upravlja temeljem redovnog upravljanja zgradama, ali i prinudnom upravom. Redovno upravljanje zgradama temelji se na ugovornom odnosu između upravitelja (Društva) i svake pojedine zgrade, zastupane po predstavniku suvlasnika. Ugovorom o upravljanju određuju se međusobni odnosi između upravitelja (Društva) i suvlasnika. Prinudna uprava propisana je za zgrade odnosno suvlasnike koji svoje odnose nisu riješili sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno nisu sklopili ugovor o upravljanju sa upraviteljem zgrada. Prinudnog upravitelja određuje jedinica lokalne samouprave, a ovlasti prinudnog upravitelja su propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

2. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE ZA 2024. GODINU

2.1. IZVJEŠTAJ O STANJU PRIHODA ZA IZVJEŠTAJNO RAZDOBLJE 01-12/2024

OPIS		KONTO	01-12/2024	01-12/2023	INDEKS
I	POSLOVNI PRIHODI		140.377,43	133.648,17	105,04
	1. IZ OSNOVNE DJELATNOSTI		83.044,61	64.117,72	129,52
1.	Naknada upravitelju	75191	83.044,61	64.117,72	129,52
	2. IZ OSTALIH DJELATNOSTI		57.282,81	67.412,16	84,97
1.	Poslovi konzaltinga	75190	1.419,37	0,00	0,00
2.	Us.izrada.snimaka/teh.rješenje i troškovnika	75192	582,40	1.804,32	32,28
3.	Etažiranje zgrada	75194	13.412,17	7.471,52	179,51
4.	Spajanje ZK i KPU/povezivanje	751941	4.338,93	6.125,97	70,83
5.	Upraviteljske usluge zaštite od požara na zgradama (ZOP)	75197	27.391,25	18.823,99	145,51
6.	Usluge prijave zgrada na natječaj/upravljanje proje.energ.obnove	75198/751981	4.589,63	26.184,17	0,00
7.	Ostale usluge	75199	3.981,06	3.626,70	109,77
8.	Izvanredno upravljanje sanacijskim radovima	751991	1.568,00	3.375,49	46,45
II	FINANCIJSKI PRIHODI		50,01	2.118,29	2,36
1.	Ostali finan.prih. iz odnosa sa nepovez. poduze. i dr. os.	7743	0,01	0,00	0,00
2.	Prihodi od prodaje materijalne imovine (iz uporabe)	7811	50,00	0,00	0,00
3.	HZZ-sufinanciranje zapošljavanja	78621	0,00	2.118,26	0,00
4.	Prihodi nastali zaokruživanjem (Zakon o uvođenju eura)	78941	0,00	0,03	0,00
III	UKUPNI PRIHODI		140.377,43	133.648,17	105,04

Ukupni prihodi u poslovnoj godini 2024. uvećali su se u odnosu na prihode iz protekle godine.

Tokom 2024. godine ostvareni prihodi iz osnovne djelatnosti su veći, radi usklađenja površine posebnih dijelova zgrada na upravljanju, nastavno na izrađene etažne elaborate te usklađenje s podacima iz ZK nakon završenih i provedenih postupaka povezivanja ZK i KPU.

Ukupni ostvareni prihodi iz ostalih djelatnosti su nešto manji, sukladno manjem ostvarenju prihoda od upravljanja projektima energetske obnove višestambenih zgrada, postupaka povezivanja ZK i KPU i usluge izrade snimaka tehničkih rješenja i troškovnika te izvanrednim upravljanjem sanacijskim radovima, dok su ujedno povećani ostvareni prihodi od izrade etažnih elaborata, kao i nešto veći ostvareni prihodi od upraviteljskih usluga zaštite od požara na zgradama.

Ukupni ostvareni financijski prihodi su ostvareni prihodom od prodaje materijalne imovine, iz uporabe.

Ukupni prihodi u 2024. godini, u iznosu od 140.377,43 eur, su u odnosu na 2023. godinu nešto veći te iznose 105,04 % prošlogodišnjih prihoda.

2.2.. IZVJEŠTAJ O STANJU RASHODA ZA IZVJEŠTAJNO RAZDOBLJE 01-12/2024

U 2024. godini ostvareni su slijedeći rashodi :

OPIS		KONTO	01-12/2024	01-12/2023	INDEKS
I	POSLOVNI RASHODI		138.724,09	133.013,43	104,29
1.	MATERIJALNI TROŠKOVI		1.829,74	868,89	210,58
1.	Uredski materijal i sitni inventar-veza godišnji popis (inventura)	4010/4040	1.397,74	748,53	186,73
2.	Ostali materijalni troškovi	4017	0,00	36,40	0,00
3.	Potro.rezer. dijelovi i mater. za održa.i popr.objekata i opreme	4050	432,00	83,96	514,53
2.	OSTALI VANJSKI TROŠKOVI (TROŠKOVI USLUGA)		21.732,45	20.026,41	108,52
1.	Trošak električne energije	4070	794,57	353,29	0,00
2.	Troškovi telefona	4100	1.968,84	1.747,05	112,70
3.	Ostale usluge (preseljenje-demontaža/montaža namješ., prijevoz)	41091	0,00	1.300,00	0,00
4.	Tekuće održavanje/popravci/investiciono održavanje	4120/4121	40,00	1.302,37	3,07
5.	Usluge čišćenja	4122	2.625,50	1.189,50	0,00
6.	Usluge održavanja Softvera-obrađa podataka	4123	3.012,26	2.291,56	131,45
7.	Usluge održavanja računalne opreme	41231	2.022,88	1.773,33	114,07
8.	Usluge zaštite na radu i održavanje okoliša	4127	1.020,00	106,18	960,63
9.	Usluge zakupa-najma(nakn.za korište.prostora)	4140	8.048,04	3.441,97	233,82
10.	Režijski troškovi-Grad Pazin	41490	0,00	2.014,18	0,00
11.	Odvjetničke, bilježničke, administrati.i dr.intelektu.usluge	4167/4169	1.487,32	3.709,90	40,09
12.	Naknada za uređenje voda	4171	0,00	152,25	0,00
13.	Odvoz smeća	41711	220,58	39,82	0,00
14.	Ostale usluge (reprezentacija, garanziranje)	4180/4181/4175	492,46	605,01	81,40
3.	TROŠKOVI OSOBLJA		100.372,50	96.519,44	103,99
1.	Neto plaće i nadoknade	4200	62.439,66	62.586,22	99,77
2.	Porez-prirez i doprinosi iz plaća	4210	23.588,52	20.263,12	116,41
3.	Troškovi neto primitka po drugim osnovama	4201	128,53	0,00	0,00
	Bruto plaće i nadoknade	Ukupno	86.156,71	82.849,34	103,99
4.	Doprinosi na plaće	4220	14.215,79	13.670,10	103,99
4.	TROŠKOVI AMORTIZACIJE		1.850,61	1.777,65	104,10
1.	Amortizacija nematerijalne i materijalne imovine	4331/3/4	1.850,61	1.777,65	104,10
5.	OSTALI TROŠKOVI ADMINISTRACIJE I UPRAVE		12.938,79	13.821,04	93,62
1.	Dnevnice za službena putovanja, tr.smještaja na sl.putu, ost.tr.na sl.putu (autocesta, tunel parking)	4600/4601 4605/4606	870,28	70,13	1.240,95
2.	Nadokna.za uporabu priva.automu. u poslovne svrhe za lok.vožnju	4603	57,50	39,60	0,00
3.	Prijevoz na posao	4610	3.253,80	3.846,82	84,58
4.	Regres, božićnica, dar djetetu, novoro.,jub.nagrada	4615/4616/4617	2.976,00	3.318,10	89,69
5.	Naknada članovima nadzornog odbora	4620	2.073,00	1.895,41	109,37
6.	Premije osiguranja dugotrajne materijalne imovine	4640	1.593,69	1.269,36	125,55
7.	Premije osiguranja osoba	4641	117,39	156,73	74,90
8.	Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	4650	1.231,88	979,77	125,73
9.	Doprinosi, članarine i slična davanja (HKIG, udruga Upravitelj, pričuva za održavanje zgrade)	4661/4665 4667	410,00	769,69	53,27
10.	Troškovi prava uporabe računalnih programa-licence do 12 mj.	4686	0,00	688,00	0,00
11.	Troškovi školovanja i stručnog usavršavanja, stručna literatura	46900/4691	334,00	709,05	0,00
12.	Tr.službenih glasila i sudskih pristojbi	4692/4693	21,25	78,32	27,13
13.	Zat. kte. na poreze, doprinose i dr. davanja	4741	0,00	0,05	0,00
14.	Rashodi nastali zaokruživanjem (zakon o uvođenju eura)	47991	0,00	0,01	0,00
II	FINANCIJSKI RASHODI		0,00	0,00	0,00
1.	TROŠKOVI FINANCIRANJA		0,00	0,00	0,00
1.	Financijski lizing-kamata	4731/4790	0,00	0,00	0,00
III	OSTALI RASHODI		0,00	0,00	0,00
1.	OSTALI TROŠKOVI I RASHODI DRUGIH AKTIVNOSTI		0,00	0,00	0,00
1.	Vrijednosno usklađivanje potraživanja od kupca-otpis	4452	0,00	0,00	0,00
IV	UKUPNI RASHODI		138.724,09	133.013,43	104,29

Ukupni poslovni rashodi za 2024. godinu uvećali su se u odnosu na rashode za proteklu poslovnu godinu.

Materijalni troškovi za 2024. godinu veći su u odnosu na prethodnu godinu, nastavno na potrebe radi ulaska u novi poslovni prostor sredinom 2023. godine, a također su ukupno nešto veći i ostali vanjski troškovi (troškovi usluga).

Troškovi osoblja su tokom 2024. godine neznatno veći od prošlogodišnjih, kao i troškovi za amortizaciju, dok su ostvareni troškovi za administraciju i upravu nešto manji od prošlogodišnjih.

Ukupni rashodi u 2024. godini, u iznosu od 138.724,09 eur, su u odnosu na 2023. godinu nešto veći te iznose 104,29 % prošlogodišnjih rashoda.

2.3. FINANCIJSKI REZULTAT I POREZ NA DOBIT

FINANCIJSKI REZULTAT I POREZ NA DOBIT

Za razdoblje od 01.siječnja do 31. prosinca 2024 godine Društvo je temeljem razlike prihoda i rashoda ostvarilo slijedeći rezultat:

	2024 euro	2023 euro
Dobit prije oporezivanja	1.653,34	634,74
Povećanje porezne osnovice	246,23	302,50
Smanjenje porezne osnovice	0	0
Porezna osnovica	1.899,57	937,24
Preneseni porezni gubitak	0,00	0,00
Porezna osnovica	1.899,57	937,24
Obveza poreza na dobit	189,96	93,72

Ostvarena dobit prije oporezivanja iznosi 1.653,34 eura, a dobit za raspodjelu umanjena je za 189,96 eura i iznosi **1.463,38 eura**.

Ukupna ostvarena bruto dobit u 2024. godini, nakon oporezivanja, iznosi 1.463,38 EUR.

2.4. KRETANJE PRIHODA I RASHODA

1998. – 2022. Valuta kuna

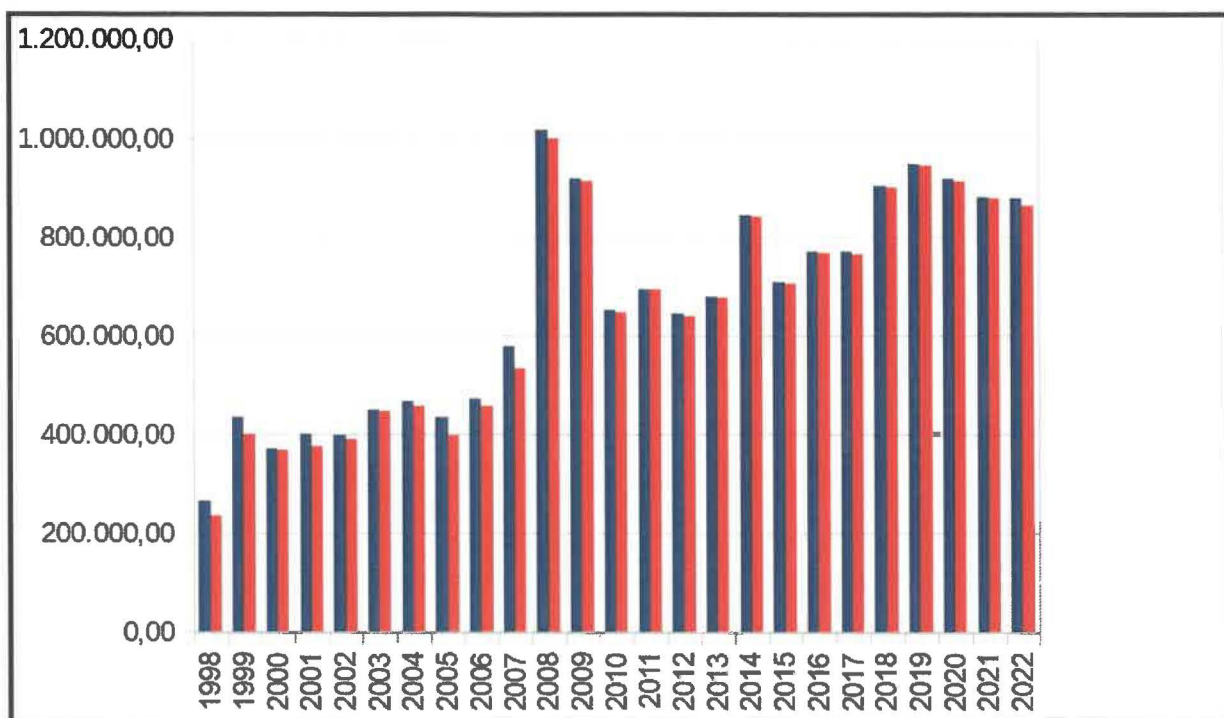
Poslovna godina	Prihodi (KN)	Rashodi (KN)
1998	263.775,41	235.808,72
1999	434.651,67	400.069,18
2000	369.631,22	369.277,51
2001	400.700,30	375.962,41
2002	398.993,86	391.186,83
2003	450.867,38	446.410,05
2004	467.258,91	457.173,84
2005	435.655,48	398.679,73
2006	471.665,43	457.842,04
2007	577.414,93	534.813,09
2008	1.017.435,91	999.614,83
2009	918.661,23	913.585,39
2010	650.935,73	647.869,21
2011	694.074,25	693.011,83
2012	644.927,73	639.432,92
2013	677.820,69	677.178,87
2014	843.510,97	842.283,25
2015	707.476,66	705.936,15
2016	770.135,05	766.734,58
2017	770.053,52	764.614,82
2018	903.321,82	901.338,18
2019	947.003,08	945.815,37
2020	917.349,60	912.628,26
2021	880.215,59	877.605,51
2022	878.280,46	863.727,86
<i>Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK</i>	116.567,85 EUR	114.636,39 EUR

Od 2022. - Valuta euro

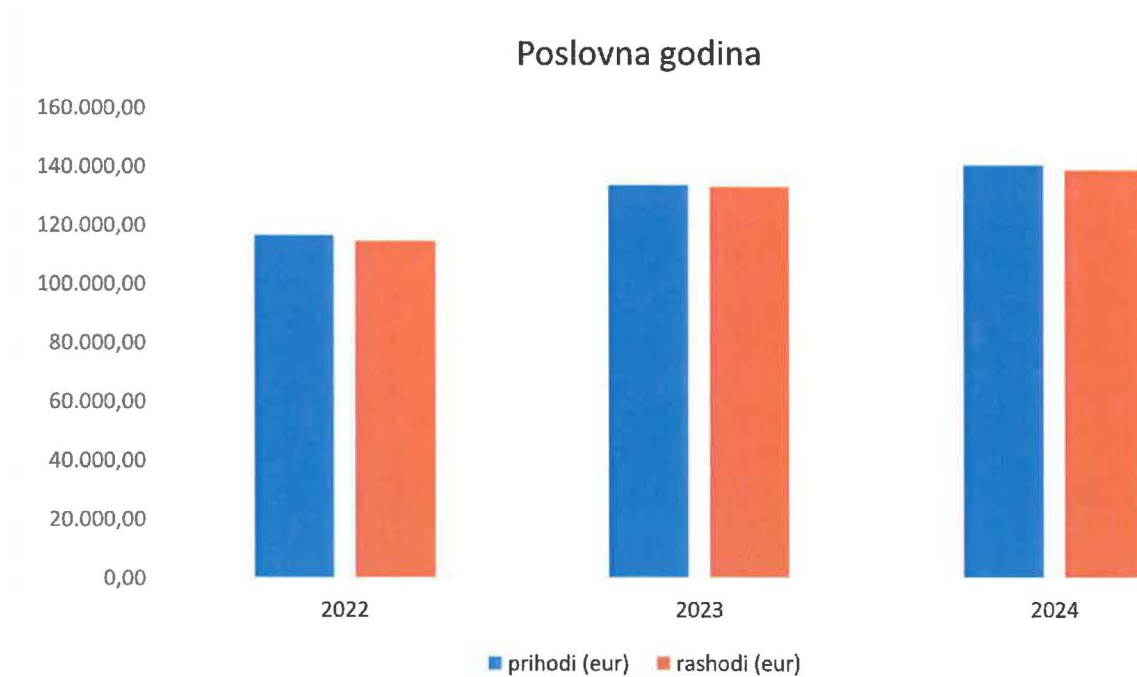
Poslovna godina	Prihodi (eur)	Rashodi (eur)
2022	116.567,85	114.636,39
2023	133.648,17	133.013,43
2024	140.377,43	138.724,09

Grafički prikaz kretanja prihoda i rashoda

1998. – 2022. Valuta kuna (kn)



2022. na dalje - Valuta euro (eur)



3. ZNAČAJNE POSLOVNE AKTIVNOSTI U 2024. GODINI

Osnovna djelatnost po naknadi upravitelja

Tokom 2024. godine ostvarila se planirana redovna osnovna djelatnost, za poslove redovnog upravljanja zgradama, za sve zgrade koje su pod istim, uz mjesečnu naknadu za poslove redovnog upravljanja, po m² posebnih dijelova zgrade, u svemu prema važećem cjeniku redovnog upravljanja zgradama.

Poslovi redovnog upravljanja na zgradama, odnosno uslugama propisanim zakonima, odlukama ili pravilnicima, a radi se o poslovima koji su obvezni za vlasnike i za upravitelja, a to su:

- osiguranje zgrade,
- dimnjačarske usluge,
- poslovi vezani uz gromobranske instalacije, elektroinstalacije, tipkala za isključenje napona el. energije u slučaju nužde, panik rasvjete, stabilne sustave za dojavu požara i održavanje protupožarnih aparata,
- poslovi vezani uz unutarnje hidrantske mreže,
- redoviti mjesečni servisi i godišnje kontrole dizala za zgrade koje posjeduju dizala,
- dezinfekcija i deratizacija,

Također su se tokom 2024. godine izvršavali hitni popravci i intervencije, a sve u skladu sa pojavom istih. Isto se odnosilo na popravke i intervencije koji su se odnosili na zajedničke dijelove i uređaje zgrada, tj. radovi otklanjanja kvarova te sanacije na vodovodnim/kanalizacijskim instalacijama; na zajedničkim elektroinstalacijama u zgradama; na dimnjacima i dimovodnim kanalima; hitne sanacije krovništa zgrada; sanacije kvarova na dizalima; drugi hitni poslovi na zgradama.

Manji popravci na zgradama, koji imaju karakter redovnog održavanja na temelju potrebe – pregleda zgrade, su se također izvršavali tokom 2024. godine, a to su :

- održavanje, te popravak rasvjete, popravak elektroinstalacija, popravci dizala
- ličenje i bojanje zidova, stolarije te bravarije,
- odštopavanje i ispiranje uz pražnjenje kanalizacije, te sanacija odvoda,
- čišćenje oluka,

- intervencije na govornim uređajima, te ugradnja novih,
- popravak antenskih uređaja, sa instalacijom novih dijelova istih,
- popravak bravarije i stolarije, sa zamjenom krovnih prozora.

Od većih investicijskih radova, koji se obavljaju po suglasnosti svih suvlasnika sa unaprijed osiguranim sredstvima financiranja ili putem kreditiranja od strane banaka takvih radova (sanacije krovova, sanacije fasada fasada, sanacije zajedničkih stubišta, sanacije zajedničke vanjske stolarije), te su takvi radovi praćeni Ugovorom o izvođenju radova, nadzorom nad istima, garantnim rokom, i većih su pojedinačnih iznosa.

Tokom 2024. godine, izvela se sanacija kosog krova, kao veliki investicijski rad, na višestambenim zgradama u Pazinu: - Istarskih narodnjaka 3,5,

- Saše Šantela 17.

(Dok se planirana investicija sanacije kosog krova zgrade Istarskih glagoljaša 2, Pazin, odlukom suvlasnika, odgodila za izvođenje u 2025. godinu; također suvlasnici zgrade u Motovunu, Gradiziol 37, su krajem 2024. godine postigli dogovor da će se početkom 2025. godine na njihovoj zgradi, temeljem njihove odluke o investiciji, izvesti sanacija kosog krova; dok su se planirane sanacije kosih krovova zgrada Jurja Dobrile 20 u Pazinu i Kanal 3 u Motovunu odgodile dok suvlasnici ne donesu odluku o izvođenju).

Također, tokom 2024. izveli su se soboslikarski radovi sanacije dijela zajedničkog stepeništa na zgradi: Stari trg 8, Pazin.

(Dok su se planirane investicije soboslikarskih radova sanacija zajedničkih stepeništa zgrada Tinjan 20 u Tinjanu i Gradiziol 37 u Motovunu, odgodile, dok suvlasnici ne donesu konačnu odluku o izvođenju).

Fasaderski radovi sanacije pročelja zgrada, planirani za izvođenje tokom 2024. godine, također su se odgodili dok suvlasnici ne donesu konačnu odluku o izvođenju, za zgrade : Franine i Jurine 4, Pazin; M. B. Rašana 2 A-C, Pazin, Kapetana Lazarića 2, Pazin i 25 Rujna 9, 9/1.

Fotodokumentacija :

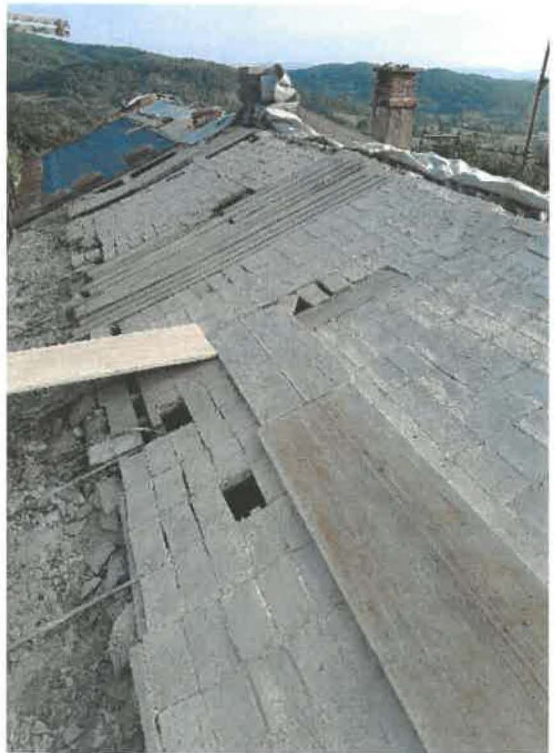
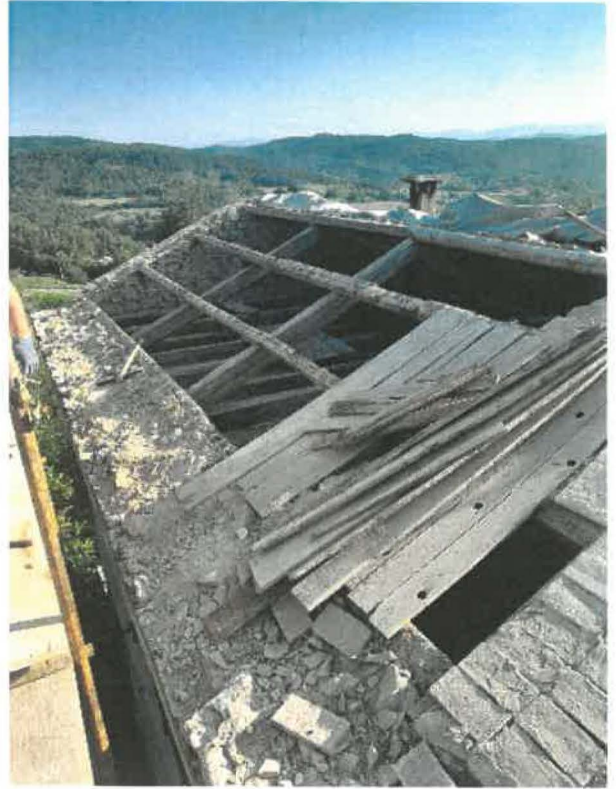
Sanacija kosog krova na zgradi Saše Šantela 17, u Pazinu;

Sanacija kosog krova na zgradi Istarskih narodnjaka 3,5, u Pazinu;

Soboslikarski radovi sanacije dijela zajedničkog stepeništa na zgradi Stari trg 8, u Pazinu.



Sanacija kosog rova na zgradi Saše Šantela 17, u Pazinu





Sanacija kosog krova na zgradi Istarskih narodnjaka 3,5, u Pazinu



Soboslikarski radovi sanacije dijela zajedničkog stepeništa na zgradi Stari trg 8, u Pazinu

U 2024. godini su realizirani poslovi redovitog održavanja u iznosu od 152.174,05 eur; hitni popravci u iznosu od 6.788,36 eur; manji popravci u iznosu od 52.958,19 eur; veliki popravci u iznosu od 646.288,00 eur; izvanredno održavanje i preuzete zakonske obveze u iznosu od 5.719,00 eur; ostale usluge u iznosu od 168.098,63 eur; sveukupno 1.032.026,23 eur.

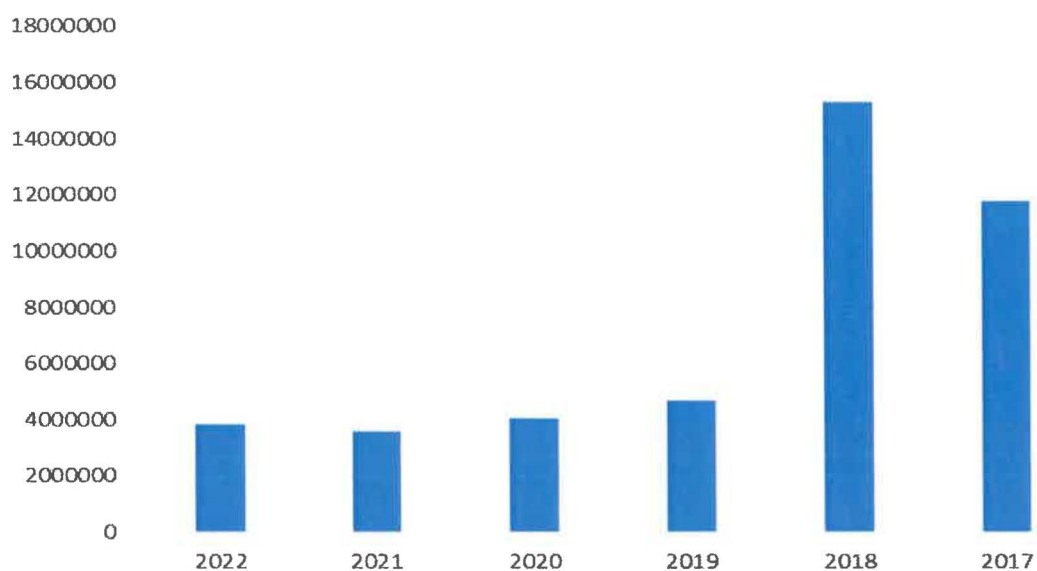
Specifikacija realiziranih poslova na zgradama u proteklih pet godina - razdoblje od 2017. do 2022. godine. – valuta kuna (kn).

Realizirani poslovi	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Redovito održav.	736.798,07	748.593,53	733.530,82	1.019.180,70	1.074.347,52	986.179,75
Hitni popravci	83.780,21	103.821,25	95.601,58	145.137,26	141.113,75	412.026,85
Manji popravci	269.341,84	244.286,21	245.614,20	234.151,12	165.779,70	124.109,12
Veliki popravci	1.871.940,81	1.432.936,26	1.520.890,80	2.039.990,02	9.782.175,67	8.206.523,95
Izvanredno održav. i preuzete zakonske obveze	115.154,01	156.937,55	219.995,31	26.174,03	29.328,10	1.375,00
Usluge	763.305,61	901.118,76	1.230.920,24	1.235.020,92	4.096.531,23	2.067.073,16
Ukupno	3.840.320,55	3.587.693,56	4.046.552,95	4.699.654,05	15.289.275,97	11.797.287,83

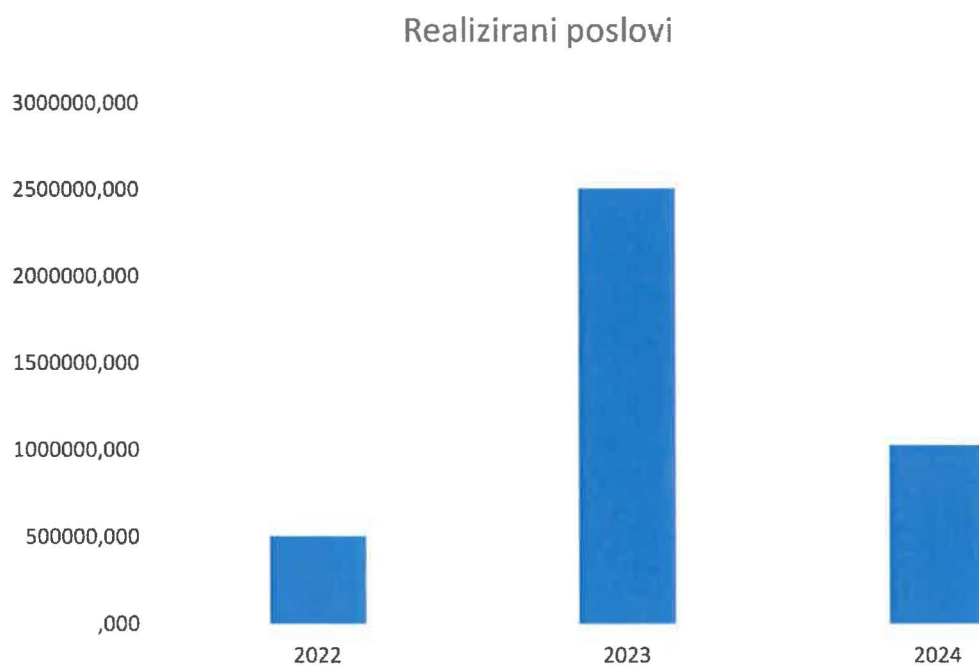
509.698,163 EUR (Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK)

Razdoblje od 2022. do 2024. godine. – valuta euro (eur).

Realizirani poslovi	2024	2023	2022	
Redovito održav.	152.174,05	131.467,98	97.789,91	
Hitni popravci	6.788,36	6.685,25	11.119,54	
Manji popravci	52.958,19	78.051,85	35.747,81	
Veliki popravci	646.288,00	2.038.609,26	248.449,24	
Izvanredno održav. i preuzete zakonske obveze	5.719,00	10.472,45	15.283,56	
Usluge	168.098,63	244.369,84	101.308,06	
Ukupno	1.032.026,23	2.509.656,63	509.698,13	



Grafički prikaz realiziranih poslova na stambeno – poslovnim zgradama za razdoblje od 2016. do 2022. godine. – valuta kuna (kn)



Grafički prikaz realiziranih poslova na stambeno – poslovnim zgradama za razdoblje od 2022. do 2024. godine. – valuta euro (eur)

Ostale djelatnosti

Tokom 2024. godine je za slijedeće zgrade završen postupak povezivanja ZK i KPU:

- Prolaz Frane Matejčića 2-10, Pazin;
- Stareh kostanji 2, Pazin;
- Muntriljska 7, 9, Pazin;

dok su tokom 2024. na sudu bile u postupku rješavanja postupka povezivanja ZK i KPU (predane 2020., 2021., 2022. i 2023.) slijedeće zgrade u Pazinu:

- Bože Milanovića 2,
- Prolaz Jože Šurana 7,
- Muntriljska 3,5,
- Dinka Trinajstića 4-8,
- Dršćevka 13/1-4,
- Kolodvorski prilaz 4-6,
- Prolaz Ernesta Jelušića 1,
- Muntriljska 7 A-D,
- Narodnog doma 2,
- Saše Šantela 6,8,
- Muntriljska 2A,
- Šetalište pazinske gimnazije 6.

Tokom 2024. godine je na sudu podnesen prijedlog za povezivanje ZK i KPU (nakon kompletno odrađenih faza u postupku povezivanja KPU i ZK zgrada a koji je započet 2019./2023., a uključuje ishodovanje uporabne dozvole, formiranje čestice, legalizaciju, etažiranje) za slijedeće zgrade (završetak postupka očekuje se tokom 2025./2026. godine) :

- 25. Rujna 4,
- Saše Šantela 36-42,
- Saše Šantela 56-62,
- Vrtlišće 3C,

dok su za slijedeće zgrade u Pazinu (za koje se očekuje predaja na sud tokom 2025. godine), tokom 2024., trajali postupci koji prethode izradi prijedloga za postupak povezivanja ZK i KPU:

- Prilaz kaštelu 1,
- Istarskih glagoljaša 8,
- Saše Šantela 44-50,
- Dršćevka 17 A-D,
- Jurja Dobrile 20,
- M.B.Rašana 4,6,
- Saše Šantela 22-26,

- Vrtlišće 3B,
- Dinka Trinajstića 14,
- Stari trg 1,
- Prilaz kaštelu 8,
- Stari trg 1/A.

U 2024. godini su za slijedeće zgrade (za koje se predaja prijedloga za povezivanja ZK i KPU, na sud, očekuje tokom 2025./2026. godine), trajali započeti poslovi potrebni kao prethodni za postupak povezivanja ZK i KPU (ishodovanje uporabne dozvole, formiranje čestice, etažiranje, a dinamika istih ovisi o radu svih službi koje su uključene u pojedine faze postupka):

M.B.Rašana 7A, Evgenija Kumičića 2A, Saše Šantela 9,11, Saše Šantela 52, Kapetana Lazarića 2, Stari trg 3, 4, Muntriljska 1 te zgrada u Motovunu, Kanal 6.

Također, tokom 2024. godine su se za slijedeće zgrade u Pazinu nastavili, 2022./2023. godine započeti poslovi potrebni za postupak povezivanja KPU i ZK (formiranje čestice, etažiranje), završetak kojih se, zavisno o dinamici koja ovisi o radu svih službi koje su uključene u pojedine faze postupka, uključujući i predaju na sud, očekuje tokom 2026./2027. godine: Velog Jože 11, Prilaz kaštelu 10, Hrvatski trg 7, Zabrežani 1, Trg hodočasnika 1, Hrvatski trg 5, Istarskih glagoljaša 2, Bune kmetova 2, Narodnog doma 3/1 i 3/2, Jurja Dobrile 24, Stari trg 7, Stari trg 8, Velog Jože 1, Velog Jože 2A, Antuna Kalca 3, Hrvatski trg 6, Prolaz V. od Kastva 2, Franine i Jurine 1, Franine i Jurine 11, Franine i Jurine 5, Franine i Jurine 6, Franine i Jurine 2, Trg male funtane 7, 25. Rujna 9, 9/1, Pristava 8, M.B.Rašana 3, M.B.Rašana 2/2 i 2/3, Gradskih igrališta 1, Karojba 38, Kastavska 18-20, Lindar 55, Kolodvorski prilaz 8/1, 8, Antuna Kalca 5,7, Kastavska 10,12, 25. Rujna 7, Josipa Voltića 1,3,5,7, te zgrade u Motovunu Gradiziol 37 i Borgo 50.

Tokom 2024. godine obavljali su se svi redovni poslovi usklađenja stanja zgrada na upravljanju sa Zakonom o zaštiti od požara (organizacija, evidentiranje, uviđaji i kontrole na terenu vezani za vatrogasne aparate, dimnjake i ložišta, obavijesti i prijedlozi sanacije u slučaju potrebe kao i ostali poslovi vezani za zaštitu od požara).

Vršila su se ispitivanja zajedničkih instalacija (hidrantske mreže, sustavi vatrodjave, gromobrani, elektroinstalacije, tipkala, panik rasvjeta) kojima su obuhvaćene sve zgrade na upravljanju i koja se odvijaju predviđenom dinamikom, po isteku pozitivnih atesta. Tim ispitivanjima utvrđivalo se postojanje zajedničkih instalacija i ispitivalo ispravnost svake od njih, a u slučaju neispravnosti postupalo se ovisno o složenosti problema.

Manje nepravilnosti otklanjale su se redovno, po prihvaćanju ponude dobivene na temelju negativnog atesta, a većim nedostacima koji se ne mogu otkloniti bez važeće projektne dokumentacije, pristupalo se planski i isti se rješavaju u fazama, dok se za sve zgrade ispitivanja zajedničkih instalacija provode po isteku pozitivnih atesta, ukoliko nema nedostataka.

U 2024. godini, nastavno na nove zahtjeve Ministarstva unutarnjih poslova vezano uz zaštitu od požara, konkretnije inspektorata za ispitivanje hidrantskih mreža (u odnosu na 2022./2023.) i sukladno izrađenoj projektnoj dokumentaciji, izveli su se radovi:

- održavanje, hitni i nužni popravci zajedničkih dijelova i uređaja zgrade javne i društvene namjene - unutarnja hidrantska mreža, na zgradi Prolaz O. Keršovanija 2, Pazin.

Također, tokom 2024. godine, vršile su se pripremne radnje za izradu projektne dokumentacije: Projekta izvedenog stanja instalacije sustava zaštite od munje i Troškownika, na zgradi Saše Šantela 7, Pazin, u skladu s kojom će se izvesti potrebna usklađenja same instalacije sustava zaštite od munje te omogućiti izdavanje pozitivnog atesta te buduća ispitivanja navedenog sustava.

U 2024. godini, krajem travnja, završeni su radovi Energetske obnove višestambene zgrade Dršćevka 13 A,B,C u Pazinu, te se pristupilo samom završetku projekta.

Također, nakon krajem prosinca 2023. godine, završenih radova Energetske obnove višestambene zgrade Trg slobode 1, u Pazinu, tokom 2024. se završavao sam projekt uz otklanjanje nedostataka, dok se radi nepovoljnih vremenskih uvijeta tijekom zimskih mjeseci krajem 2024. i početkom 2025. godine otklanjanje nedostaka propuštanja dijela prohodnog ravnog krova, odnosno izvođenje tih radova obaviti sredinom 2025. godine, kada bude stalno vremensko razdoblje.

Sukladno tome, tijekom 2024., nastavno na proteklu 2023., nastavilo se ostvarivanje preostalih prihoda za aktivnosti Upravitelja u obavljanju poslova upravljanja projektom energetske obnove predmetnih višestambenih zgrada, te vođenje svih preostalih administrativnih poslova.

Tijekom 2024. godine su se, sukladno aktivnostima projekta Energetske obnove višestambene zgrade Jurja Dobrile 9, u Pazinu, vršile predviđene aktivnosti Upravitelja u obavljanju poslova upravljanja projektom energetske obnove te višestambene zgrade, te vođenje administrativnih poslova vezanih za isto, koje će se nastaviti i tijekom 2025.

Koncem 2024. pristigli su rezultati podnesenih projektnih prijedloga za energetska obnova višestambenih zgrada u Pazinu: Narodnog doma 2A, Drščevka 17 A,B,C,D, Jurja Dobrile 20, M. B. Rašana 10A i Muntriljska 7, 9, za koje je upravitelj, temeljem donesenih Odluka suvlasnika o energetska obnovi vlastitih višestambenih zgrada, prijavio projektne prijedloge na, 29. ožujka 2024. godine, objavljen javni poziva Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za dodjelu bespovratnih sredstava, kod poziva NPOO.C7.2.I1.01 „Energetska obnova višestambenih zgrada“.

Svi navedeni podneseni projektni prijedlozi za energetska obnova višestambenih zgrada, udovoljavaju definiranim uvjetima i kriterijima Uputa za prijavitelje, te se isti prema broju ostvarenih bodova, a budući da prelaze okvir raspoloživih financijskih sredstava utvrđen predmetnim Pozivom, nalaze na rezervnoj listi, te će u slučaju alokacije dodatnih sredstava za sufinanciranje većeg broja projekta, prijavitelj, Pazin d.o.o., o istom biti obaviješten po redu definiranom rezervnom listom.

4. ZAKLJUČAK

Poslovanje Društva u 2024. godini je prema očekivanim smjernicama u odnosu na veličine prostora na upravljanju i prema ostvarenim financijskim rezultatima uspješno zaključilo poslovnu godinu.

U 2024. godini, ostvarila se planirana redovna osnovna djelatnost, poslova redovnog upravljanja zgradama, za sve zgrade koje su pod istim, uz mjesečnu naknadu za iste, po m2 posebnih dijelova zgrade, u svemu prema cjeniku redovnog upravljanja zgradama.

Tokom 2024. godine, sukladno završetku projekata energetske obnove dviju višestambenih zgrada u Pazinu, Trg slobode 1 i Dršćevka 13 A,B,C nastavno na proteklu godinu, obavljali su se poslovi upravljanja navedenim projektima i vođenja administrativnih poslova; također vršili su se poslovi upravljanja i vođenja administrativnih poslova za aktivnosti projekta energetske obnove višestambene Jurja Dobrile 9, započetog sredinom 2024.

Također, obavljale su se pripreme aktivnosti i prezentacija novog, 29. ožujka 2024. godine, objavljenog javnog poziva Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za dodjelu bespovratnih sredstava, kod poziva NPOO.C7.2.11.01 „Energetska obnova višestambenih zgrada“, te su se temeljem donesenih Odluka suvlasnika o energetske obnovi vlastitih višestambenih zgrada, izvršile prijave Projektnih prijedloga za energetske obnovu pet višestambenih zgrada u Pazinu: Dršćevka 17 A-D, Jurja Dobrile 20, M.B.Rašana 10A, Muntriljska 7,9 i Narodnog doma 2A. Podneseni projektni prijedlozi su udovoljili definiranim uvjetima i kriterijima Uputa za prijavitelje Javnog poziva, te su se isti se prema broju ostvarenih bodova, a budući da prelaze okvir raspoloživih financijskih sredstava utvrđen predmetnim Pozivom, našli na rezervnoj listi. Prijavitelj, Pazin d.o.o., će u slučaju alokacije dodatnih sredstava za sufinanciranje većeg broja projekta, o istom biti obaviješten po redu definiranom rezervnom listom.

U 2024. godini, od ostalih djelatnosti, nastavljale su se sve započete radnje vezane uz postupke povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, upisa vlasništva posebnih dijelova nekretnina i svi prethodni postupci (ishodovanje uporabnih dozvola, formiranje parcela, izrada etažnih elaborata), sa ciljem daljeg rješavanja vlasništva i upisa istih u zemljišne knjige, za zgrade pod upravljanjem, pretežito u zgradama na području Grada Pazina.

KLASA: 024-01/25-01/03

URBROJ: 2163-48-14-01-25-1

Pazin, 27. lipnja 2025. godine

**Direktor
Vlasta Nekić**

**SKUPŠTINA DRUŠTVA
Suzana Jašić**