




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PAZIN
Gradonačelnica

KLASA: 024-07/26-01/14
URBROJ: 2163-01-01/01-26-3
Pazin, 30. lipnja 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r predsjednice

Predmet: Godišnji izvještaj o poslovanju društva
„Pazin“ d.o.o. Pazin za 2025. godinu.

Na temelju članka 35. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 8/26.), Gradonačelnica Grada Pazina dana 30. lipnja 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se Godišnji izvještaj o poslovanju društva „Pazin“ d.o.o. Pazin za 2025. godinu KLASA: 024-01/26-01/04, URBROJ: 2163-48-14-01-26-1 od 26. lipnja 2026. 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.

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 2025. GODINU

Lipanj 2026.

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. Financijski izvještaj Pazin d.o.o. za 2025. godinu _____	6
2.1. Račun dobiti i gubitka za 2025 godinu _____	7
2.1.1. Izvještaj o stanju prihoda za izvještajno razdoblje 01-12/2025	
2.1.2. Izvještaj o stanju rashoda za izvještajno razdoblje 01-12/2025	
2.1.3. Financijski rezultat i porez na dobit	
2.2. Bilanca društva za 2025. godinu _____	13
2.2.1. Bilanca 2025.	
2.2.2. Dugotrajna nematerijalna i materijalna imovina	
2.2.3. Kratkotrajna imovina – potraživanja	
2.2.4. Novac na računu i u blagajni a imovina – potraživanja	
2.2.5. Kratkoročne obveze	
2.3. Kretanje prihoda i rashoda _____	18
3. Značajne poslovne aktivnosti u 2024. godini _____	20
4. Zaključak _____	29

1. UVOD

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 2025. godine, nakon ulaska dvije nove zgrade na upravljanje, ima 239 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 2025. godine 115.248,99 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. Redovni poslovi temeljem Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika (NN 86/2025), sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024)
6. Usluge izrade snimaka / tehničkih rješenja i troškovnika
7. Usluge pregleda izvršenih radova / tehnička dokumentacija i sl.
8. Usluge nadzora
9. 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. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ PAZIN D.O.O. ZA 2025. GODINU

Poduzeće Pazin d.o.o. vodi poslovne knjige sukladno zakonskim odredbama, prema Zakonu o računovodstvu, a financijski izvještaji sastavljaju se u skladu s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja. Financijski izvještaji predaju se, u zakonskim rokovima, Financijskoj agenciji (FINI) i Ministarstvu financija (Poreznoj upravi), a Skupština donosi Odluku o utvrđivanju godišnjih izvještaja i Odluku o uporabi dobiti.

Račun dobiti i gubitka

Račun dobiti i gubitka (RDG) temeljni je financijski izvještaj koji prikazuje sve prihode i rashode poduzeća te konačni financijski rezultat (dobit ili gubitak) u određenom vremenskom razdoblju. Prihod se priznaje u Računu dobiti u gubitka kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti. Rashod se priznaje u računu dobiti i gubitka kada se smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja sadašnjih obveza i koje se mogu pouzdano izmjeriti.

Prihodi i rashodi poduzeća Pazin d.o.o. iskazani su kroz stavke prihoda i rashoda i to kroz poslovne prihode i razrađene stavke, te kroz poslovne i financijske rashode i razrađene stavke.

Navedeno je prikazano Tablicom br. 1 Račun dobiti i gubitka za 2025 godinu, Tablicom 1.1 Izvještaj o stanju prihoda za izvještajno razdoblje 01-12/2025, Tablicom 1.2. Izvještaj o stanju rashoda za izvještajno razdoblje, te tablicom 1.3. Financijski rezultat i porez na dobit.

2.1. Račun dobiti i gubitka za 2025 godinu

Račun dobiti i gubitka
za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Obrazac
POD-
RDG

Obveznik: 11390221928; PAZIN D.O.O., APZIN

Iznosi u eurima i
centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)	128		140.377,43	172.674,95
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130		140.377,43	172.674,95
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133			
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)	134		138.724,09	170.590,86
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135			
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136		23.562,19	25.133,88
a) Troškovi sirovina i materijala	137		2.624,31	2.307,00
b) Troškovi prodane robe	138			
c) Ostali vanjski troškovi	139		20.937,88	22.826,88
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140		100.372,50	127.149,54
a) Neto plaće i nadnice	141		62.568,19	76.457,62
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		23.588,52	32.683,61
c) Doprinosi na plaće	143		14.215,79	18.008,31
4. Amortizacija	144		1.850,61	1.054,25
5. Ostali troškovi	145		12.938,79	17.253,19
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146		0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148			
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149		0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150			
b) Rezerviranja za porezne obveze	151			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154			
f) Druga rezerviranja	155			
8. Ostali poslovni rashodi	156			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)	157		0,00	0,00
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164			

8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	166			
10. Ostali financijski prihodi	167			
IV. FINACIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)	168		0,00	0,13
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171			0,13
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174			
7. Ostali financijski rashodi	175			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)	180		140.377,43	172.674,95
X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)	181		138.724,09	170.590,99
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)	182		1.653,34	2.083,96
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	183		1.653,34	2.083,96
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	184		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	185		189,96	217,20
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)	186		1.463,38	1.866,76
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	187		1.463,38	1.866,76
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	188		0,00	0,00
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 190-191)	189		0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	191			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	192			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-192)	193		0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 192-189)	194		0,00	0,00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 182+189)	195		0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 195)	196		0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 195)	197		0,00	0,00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 185+192)	198		0,00	0,00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 195-198)	199		0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 195-198)	200		0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 198-195)	201		0,00	0,00
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 203+204)	202		0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	203			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	204			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. Dobit ili gubitak razdoblja	205			
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 208 do 212 + 215 do 223)	206		0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 208 do 213)	207		0,00	0,00

1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	208		
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	209		
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	210		
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	211		
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	212		
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	213		
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 215 do 224)	214	0,00	0,00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	215		
2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	216		
3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	217		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	218		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	219		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	220		
7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	221		
8. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	222		
9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	223		
10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	224		
V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 207+214)	225	0,00	0,00
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 205+225)	226	0,00	0,00
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)			
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 228+229)	227	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	228		
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	229		

2.1.1. IZVJEŠTAJ O STANJU PRIHODA ZA IZVJEŠTAJNO RAZDOBLJE 01-12/2025

OPIS		KONTO	1.12.2025	1.12.2024	INDEKS
POSLOVNI PRIHODI			172.674,95	140.377,43	123,01
IZ OSNOVNE DJELATNOSTI			121.942,66	110.435,86	110,42
1.	Naknada upravitelju	75191	83.031,06	83.044,61	99,98
2.	Upraviteljske usluge zaštite od požara na zgrada	75197	27.386,55	27.391,25	99,98
3.	Poslovi vođenja registra zajednice suvlasnika	751992	11.525,05	0	0
IZ OSTALIH DJELATNOSTI			50.732,29	29.891,56	169,72
1.	Poslovi konzaltinga	75190	0	1.419,37	0
2.	Us.izrada.snimaka/teh.rješenje i troškovnika	75192	0	582,4	0
3.	Etažiranje zgrada	75194	9.061,35	13.412,17	67,56
4.	Spajanje ZK i KPU/povezivanje	751941	7.793,94	4.338,93	179,63
5.	Usluge prijave zgrada na natječaj/upravljanje	75198/75198	15.321,60	4.589,63	0
6.	Ostale usluge	75199	4.224,96	3.981,06	106,13
7.	Izvanredno upravljanje sanacijskim radovima	751991	7.722,44	1.568,00	492,5
8.	Promjena podataka u RUZ	751993	6.608,00	0	0
FINANCIJSKI PRIHODI			0	50,01	0
1.	Ostali finan.prih. iz odnosa sa nepovez. poduz	7743	0	0,01	0
2.	Prihodi od prodaje materijalne imovine (iz up	7811	0	50	0
UKUPNI PRIHODI			172.674,95	140.377,43	123,01

Ukupni prihodi u poslovnoj godini 2025. veći su u odnosu na prihode iz protekle godine.

Tokom 2025. godine ostvaren je veći prihod iz osnovne djelatnosti, nastavno na Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) u primjeni od 1. siječnja 2025. godine te redovne poslove temeljem primjene Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika (NN 86/2025).

Ukupni ostvareni prihodi iz ostalih djelatnosti su veći, sukladno ostvarenju prihoda od prijave zgrada na natječaj/upravljanja projektima energetske obnove višestambenih zgrada, postupaka povezivanja ZK i KPU, izvanrednim upravljanjem sanacijskim radovima i promjenama podataka u registru upravitelja zgrada, dok su ujedno umanjene ostvareni prihodi od izrade etažnih elaborata, poslova konzaltinga i usluge izrade snimaka, tehničkih rješenja i troškovnika.

Ukupni prihodi u 2025. godini, u iznosu od 172.674,95 eur, su veći u odnosu na 2024. godinu, te iznose 123,01 % prošlogodišnjih prihoda.

2.1.2. IZVJEŠTAJ O STANJU RASHODA ZA IZVJEŠTAJNO RAZDOBLJE 01-12/2025

U 2025. godini ostvareni su slijedeći rashodi :

	OPIS	KONTO	1.12.2025	1.12.2024	INDEKS
I	POSLOVNI RASHODI		170.590,86	138.724,09	122,97
1.	MATERIJALNI TROŠKOVI		2.307,00	2.624,31	87,91
1.	Uredski materijal i sitni inventar-veza godišnji po	4010/4040	613,18	1.397,74	43,87
2.	Ostali materijalni troškovi	4017	223,1	0	0
3.	Potro.rezer. dijelovi i materi.za održa.i popr.ob	4050	619	432	143,29
4.	Trošak električne energije	4070	851,72	794,57	107,19
2.	OSTALI VANJSKI TROŠKOVI (TROŠKOVI USLUG)		22.826,88	20.937,88	109,02
1.	Troškovi telefona	4100	2.016,21	1.968,84	102,41
2.	Tekuće održavanje/popravci/investiciono održa	4120/4121	0	40	0
3.	Usluge čišćenja	4122	2.750,00	2.625,50	104,74
4.	Usluge održavanja Softvera-obrađa podataka	4123	2.494,20	3.012,26	82,8
5.	Usluge održavanja računalne opreme	41231	4.608,78	2.022,88	227,83
6.	Usluge zaštite na radu i održavanje okoliša	4127	600	1.020,00	58,82
7.	Usluge zakupa-najma(nakn.za korište.prostora	4140	8.148,04	8.048,04	101,24
8.	Odvjetničke, bilježničke, administrati.i dr.intel	4167/4169	1.806,20	1.487,32	121,44
9.	Odvoz smeća	41711	227,46	220,58	103,12
10.	Ostale usluge (reprezentacija, garanziranje)	4180/4181/4175	175,99	492,46	35,74
3.	TROŠKOVI OSOBLJA		127.149,54	100.372,50	126,68
1.	Neto plaće i nadoknade	4200	76.457,62	62.439,66	122,45
2.	Porez-prizez i doprinosi iz plaća	4210	32.683,61	23.588,52	138,56
3.	Troškovi neto primitka po drugim osnovama	4201	0	128,53	0
	Bruto plaće i nadoknade	Ukupno	109.141,23	86.156,71	126,68
4.	Doprinosi na plaće	4220	18.008,31	14.215,79	126,68
4.	TROŠKOVI AMORTIZACIJE		1.054,25	1.850,61	56,97
1.	Amortizacija nematerijalne i materijalne imov	4.3.4331	1.054,25	1.850,61	56,97
5.	OSTALI TROŠKOVI ADMINISTRACIJE I UPRAVE		17.253,19	12.938,79	133,34
1.	Dnevnice za službena putovanja, tr.smještaja r na sl.putu (autocesta, tunel parking, tr.upora.v	4600/4601 4605/4606	924,86	870,28	106,27
2.	Nadokna.za uporabu priva.autom. u poslovne	4603	191	57,5	332,17
3.	Prijevoz na posao	4610	3.800,90	3.253,80	116,81
4.	Regres, božićnica, uskrsnica, prehrana, dar u n	4614/4616	3.850,00	2.976,00	129,37
5.	Naknada članovima nadzornog odbora	4620	2.073,00	2.073,00	100
6.	Premije osiguranja dugotrajne materijalne imo	4640	2.918,58	1.593,69	183,13
7.	Premije osiguranja osoba	4641	96,92	117,39	82,56
8.	Bankovne usluge i tr.platnog prometa/tr.aplika	4650/46501	1.457,78	1.231,88	118,34
9.	Doprinosi, članarine i slična davanja (HKIG, ud	4661/4667	410	410	100
10.	Troškovi prava uporabe računalnih programa-l	4686	690	0	0
11.	Troškovi školovanja i stručnog usavršavanja, st	46900/4691	799	334	239,22
12.	Tr.službenih glasila i sudskih pristojbi	4692/4693	41,15	21,25	193,65
II	FINANCIJSKI RASHODI		0	0	0
1.	TROŠKOVI FINANCIRANJA		0	0	0
III	OSTALI RASHODI		0,13	0	0
1.	OSTALI TROŠKOVI I RASHODI DRUGIH AKTIVNC		0	0	0
1.	Zat. kte. na poreze, doprinose i dr. davanja	4741	0,13	0	0
IV	UKUPNI RASHODI		170.590,99	138.724,09	122,97

Ukupni poslovni rashodi za 2025. godinu veći su od poslovnih rashoda za proteklu 2024. godinu.

Materijalni troškovi za 2025. godinu nešto su manji u odnosu na prethodnu godinu, dok su ostali vanjski troškovi (troškovi usluga) za 2025. godinu nešto veći.

Troškovi osoblja su tokom 2025. godine nešto veći od prošlogodišnjih, kao i troškovi za administraciju i upravu, dok su troškovi za amortizaciju nešto manji od prošlogodišnjih

Ukupni rashodi u 2025. godini, u iznosu od 170.590,99 eur, su u odnosu na 2024. godinu nešto veći te iznose 122,97 % prošlogodišnjih rashoda.

2.1.3. FINANCIJSKI REZULTAT I POREZ NA DOBIT

Za razdoblje od 01.siječnja do 31. prosinca 2025 godine Društvo je temeljem razlike prihoda i rashoda ostvarilo je slijedeći rezultat:

	2025 euro	2024 euro
Dobit prije oporezivanja	2.083,96	1.653,34
Povećanje porezne osnovice	88,00	246,23
Smanjenje porezne osnovice	0	0
Porezna osnovica	2.171,96	1.899,57
Preneseni porezni gubitak	0,00	0,00
Porezna osnovica	2.171,96	1.899,57
Obveza poreza na dobit	217,20	189,96

Ostvarena dobit prije oporezivanja iznosi 2.083,96 eura, a dobit za raspodjelu umanjena je za 217,20 eura i iznosi 1.866,76 eura.

Ukupna ostvarena bruto dobit u 2025. godini, nakon oporezivanja, iznosi 1.866,76 EUR.

2.2. BILANCA DRUŠTVA ZA 2025. godinu

Bilanca je temeljni financijski izvještaj koji prikazuje stanje imovine, obveza i kapitala na određeni datum. Bilanca se sastoji od aktive (popis imovine)-dugotrajna imovina (ono što tvrtka koristi duže od jedne godine i kratkotrajna imovina (ono što će iskoristiti unutar jedne godine) i pasive (izvori financiranja – kapital i obveze) koja obuhvaća dugoročne i kratkotrajne kredite, obveze prema dobavljačima te temeljni kapital. Aktiva i pasiva uvijek moraju biti u ravnoteži (zbroj imovine jednak je zbroju obveza i kapitala).

2.2.1. Bilanca 2025.

BILANCA stanje na dan 31.12.2025.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 11390221928; PAZIN D.O.O., APZIN

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		2.723,50	1.669,25
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0,00	0,00
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		2.723,50	1.669,25
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		2.723,50	1.669,25
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			

6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0,00	0,00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		
3. Potraživanja od kupaca	034		
4. Ostala potraživanja	035		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	43.272,41	51.530,75
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	0,00	0,00
1. Sirovine i materijal	039		
2. Proizvodnja u tijeku	040		
3. Gotovi proizvodi	041		
4. Trgovačka roba	042		
5. Predujmovi za zalihe	043		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		
7. Biološka imovina	045		
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	15.071,86	26.572,58
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		
3. Potraživanja od kupaca	049	14.675,98	25.818,82
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	12,50	0,00
6. Ostala potraživanja	052	383,38	753,76
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		
9. Ostala financijska imovina	062		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063	28.200,55	24.958,17
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	45.995,91	53.200,00
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)	067	34.346,50	36.213,26
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	2.660,00	2.660,00
II. KAPITALNE REZERVE	069		
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0,00	0,00
1. Zakonske rezerve	071		

2. Rezerve za vlastite dionice	072		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		
4. Statutarne rezerve	074		
5. Ostale rezerve	075		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077	0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083		
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084	30.223,12	31.686,50
1. Zadržana dobit	085	30.223,12	31.686,50
2. Preneseni gubitak	086		
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087	1.463,38	1.866,76
1. Dobit poslovne godine	088	1.463,38	1.866,76
2. Gubitak poslovne godine	089		
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090		
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091	0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		
2. Rezerviranja za porezne obveze	093		
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095		
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096		
6. Druga rezerviranja	097		
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098	0,00	0,00
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104		
7. Obveze za predujmove	105		
8. Obveze prema dobavljačima	106		
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107		
10. Ostale dugoročne obveze	108		
11. Odgođena porezna obveza	109		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110	11.649,41	16.986,74
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116	15,20	152,32
7. Obveze za predujmove	117		
8. Obveze prema dobavljačima	118	1.552,72	1.873,39
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119		

10. Obveze prema zaposlenicima	120		5.176,54	7.513,45
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121		4.904,95	7.447,58
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123			
14. Ostale kratkoročne obveze	124			
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BU- DUĆEGA RAZDOBLJA	125			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126		45.995,91	53.200,00
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127			

Ukupna aktiva iskazna AOP oznakom 065 za 2025. godinu iznosi 53.200,00 eura dok za 2024 iznosi 45.995,91 eura te se sastoji od dugotrajne imovine, kratkotrajne imovine.

2.2.2. Dugotrajna nematerijalna i materijalna imovina

Promjene na dugotrajnoj materijalnoj i nematerijalnoj imovini prikazujemo na slijedeći način:

	OPREMA	ALATI, POGONSKI INVENTARI I TRANSPORTNA IMOVINA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	SOFTVER I OSTALA PRAVA	SVEUKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>					
Saldo 01.01.2025.	11.298,13	0,00	11.298,13	9.741,21	21.039,34
Direktna povećanja ulaganja (nabava)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prodana, otpisana i rashodovana imovina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje 31.12.2025.	11.298,13	0,00	11.298,13	9.741,21	21.039,34
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>					
Saldo 01.01.2025.	8.574,63	0,00	8.574,63	0,00	8.574,63
Amortizacija 2025	1.054,25	0,00	1.054,25	0,00	1.054,25
Amortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine	0,00	0,00	0,00	9.741,21	9.741,21
Stanje 31.12.2025.	9.628,88	0,00	9.628,88	9.741,21	19.370,09
SADAŠNJA VRIJEDNOST IMOVINE NA DAN 31.12. 2025.					
	1.669,25	0,00	1.669,25	0,00	1.669,25

Društvo u 2025. godini nije imalo ulaganja u dugotrajnu materijalnu ni u nematerijalnu imovinu.

2.2.3. Kratkotrajna imovina - potraživanja

Iskazujemo ih na slijedeći način:

	<u>2025</u> euro	<u>2024</u> euro
Potraživanja od kupaca	25.818,82	14.675,98
Potraživanja od države i državnih institucija	0,00	12,50
Ostala potraživanja	753,76	383,38
Ukupno	26.572,58	15.071,86

Ostala potraživanja odnose se na potraživanja za nadoknade bolovanja od HZZO-a.

2.2.4. Novac na računu i u blagajni

Iskazujemo na slijedeći način:

	<u>2025</u> euro	<u>2024</u> euro
- euro račun	24.958,17	28.200,55
- blagajna	0,00	0,00
Ukupno	24.958,17	28.200,55

Društvo ima otvorene žiro račune u slijedećim bankama: Istarska kreditna banka d.d. Umag, poslovnica Pazin.

Ukupna pasiva iskazna AOP oznakom 126 za 2025. godinu iznosi 53.200,00 eura dok za 2024 iznosi 45.995,91 eura te se sastoji od upisanog kapitala, zadržane dobiti, dobiti poslovne godine, te kratkoročnih obveza.

2.2.5. Kratkoročne obveze

Obveze iskazujemo na slijedeći način:

	<u>2025</u> euro	<u>2024</u> euro
Obveze prema bankama	152,32	15,20
Obveze prema dobavljačima	1.873,39	1.552,72
Obveze prema zaposlenima i ostale obveze	7.513,45	5.176,54
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	7.447,58	4.904,95
Ostale kratkoročne obveze	0,00	0,00
Ukupno	16.986,74	11.649,41

Obveze prema bankama odnose se na tekuće dospijeće obveza prema izdavateljima kreditnih kartica.

Obveze prema dobavljačima odnose se na obveze prema dobavljačima u zemlji koje su na dan bilanciranja nedospjele.

Obveze prema zaposlenima odnose se na obveze po osnovu plaće za prosinac 2025. koja je redovno isplaćena u siječnju 2026. godine.

Obveze za poreze i doprinose i slična javna davanja odnose se na pripadajuće poreze i doprinose po osnovu plaća za prosinac, obveze po osnovu poreza na dodanu vrijednost, te obveze za porez na dobitak.

Ostalih kratkoročnih obveza u 2025. nije bilo.

2.3. KRETANJE PRIHODA I RASHODA

1998. – 2022. Valuta kuna

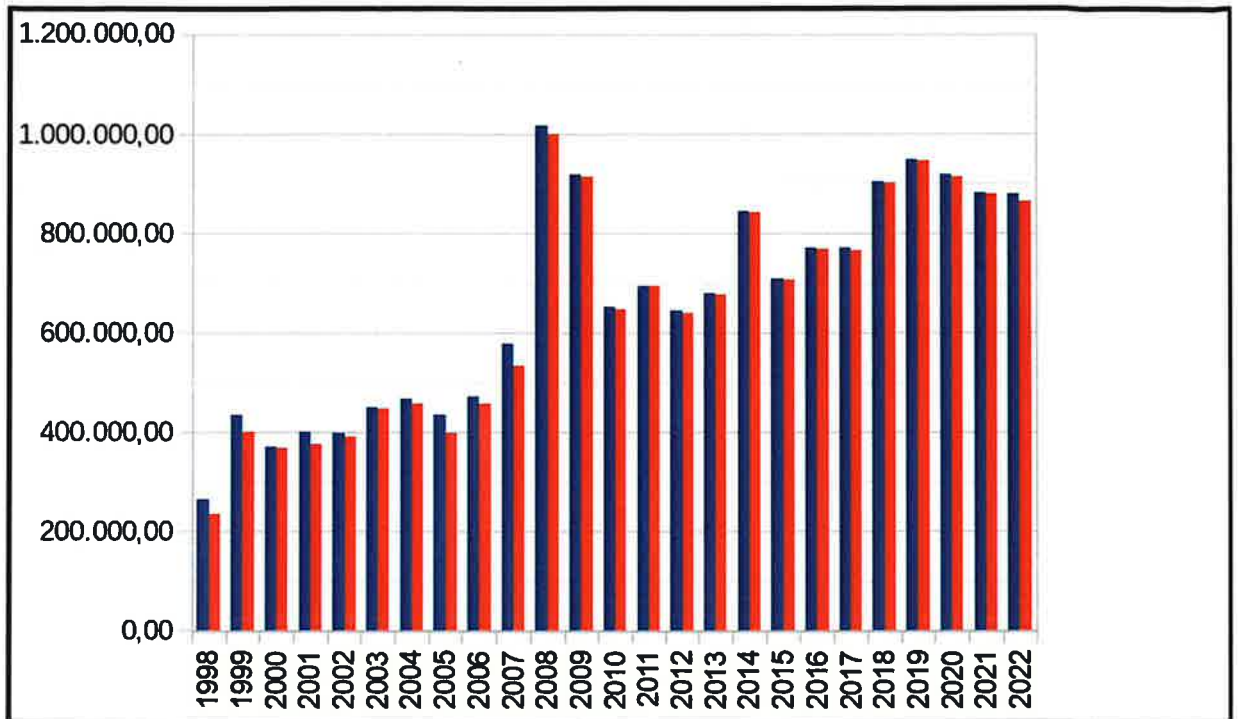
Poslovna godina	Prihodi (KN)	Rashodi (KN)
1998	263.775,41	235.808,72
1999	434.651,67	400.069,18
2000	369.631,22	369.277,51
2001	400.700,30	375.962,41
2002	398.993,86	391.186,83
2003	450.867,38	446.410,05
2004	467.258,91	457.173,84
2005	435.655,48	398.679,73
2006	471.665,43	457.842,04
2007	577.414,93	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

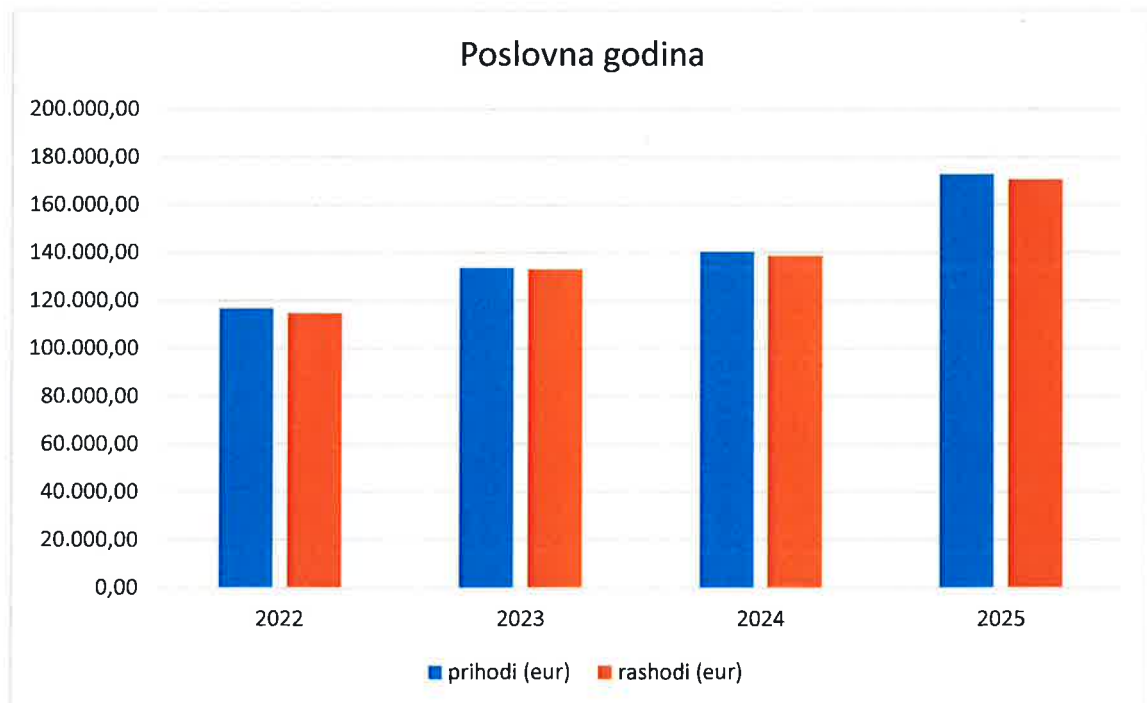
Poslovna godina	Prihodi (eur)	Rashodi (eur)
2022	116.567,85	114.636,39
2023	133.648,17	133.013,43
2024	140.377,43	138.724,09
2025	172.674,95	170.590,99

Grafički prikaz kretanja prihoda i rashoda

1998. – 2022. Valuta kuna (kn)



2022. na dalje - Valuta euro (eur)



3. ZNAČAJNE POSLOVNE AKTIVNOSTI U 2025. GODINI

Osnovna djelatnost po naknadi upravitelja

Tokom 2025. 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 aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanju zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s tehničkim uputama i specifikacijama, normama i dr., 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,
- dezinsekcija i deratizacija.

Također su se tokom 2025. godine izvršavali:

- hitni popravci - kojima se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi, tj. otklanja se ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi
- nužni popravci - kojima se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi, tj. trajno se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi
- te investicijsko održavanje - aktivnosti kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koje su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine a koji se obavljaju sukladno odlukama suvlasnika te prema prihvaćenim: godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i višegodišnjem programu održavanja zgrade.

Tokom 2025. godine, izvele su se sanacije tri kosa krova te jednog ravnog, odnosno nužni popravci, na zgradama u Pazinu, na adresama:

- Istarskih glagoljaša 2
- M. B. Rašana 4
- M. B. Rašana 7A
- Saše Šantela 54

Također, tokom 2025. izveli su se soboslikarski radovi sanacije dijela zajedničkog stepeništa na zgradi Stari trg 8, Pazin; dok su planirane investicije soboslikarskih radova sanacija zajedničkih stepeništa pojedinih zgrada u Tinjanu i Motovunu, odgođene dok suvlasnici ne postignu dogovor i donesu konačnu odluku o izvođenju.

Tokom 2025. izveli su se i fasaderski radovi sanacije pročelja zgrade u Pazinu na adresi Antuna Kalca 1/Velog Jože 4; dok su se planirani fasaderski radovi sanacije pročelja nekoliko zgrada u Pazinu, odgođene dok suvlasnici ne postignu dogovor i donesu konačnu odluku o izvođenju.

Fotodokumentacija :

Sanacija kosog krova na zgradi Istarskih glagoljaša 2, u Pazinu;

Sanacija kosog krova na zgradi M. B. Rašana 4, u Pazinu;

Sanacija kosog krova na zgradi Saše Šantela 54, u Pazinu;

Fasaderski radovi sanacije pročelja zgrade Antuna Kalca 1 (ulica Velog Jože 4) u Pazinu.



Sanacija kosog krova na zgradi Istarskih glagoljaša 2, u Pazinu



Sanacija kosog krova na zgradi M. B. Rašana 4, u Pazinu;



Sanacija kosog krova na zgradi Saše Šantela 54, u Pazinu



Fasaderski radovi sanacije pročelja zgrade Antuna Kalca 1 (ulica Velog Jože 4) u Pazinu

U 2025. godini su realizirani poslovi redovitog održavanja u iznosu od 199.174,05 eur; hitni popravci u iznosu od 5.516,29 eur; nužni popravci u iznosu od 48.564,20 eur; nužni popravci /investicijsko održavanje u iznosu od 448.323,18 eur; izvanredno održavanje i preuzete zakonske obveze u iznosu od 12.129,41 eur; ostale usluge u iznosu od 155.978,58 eur; sveukupno 869.778,31 eur.

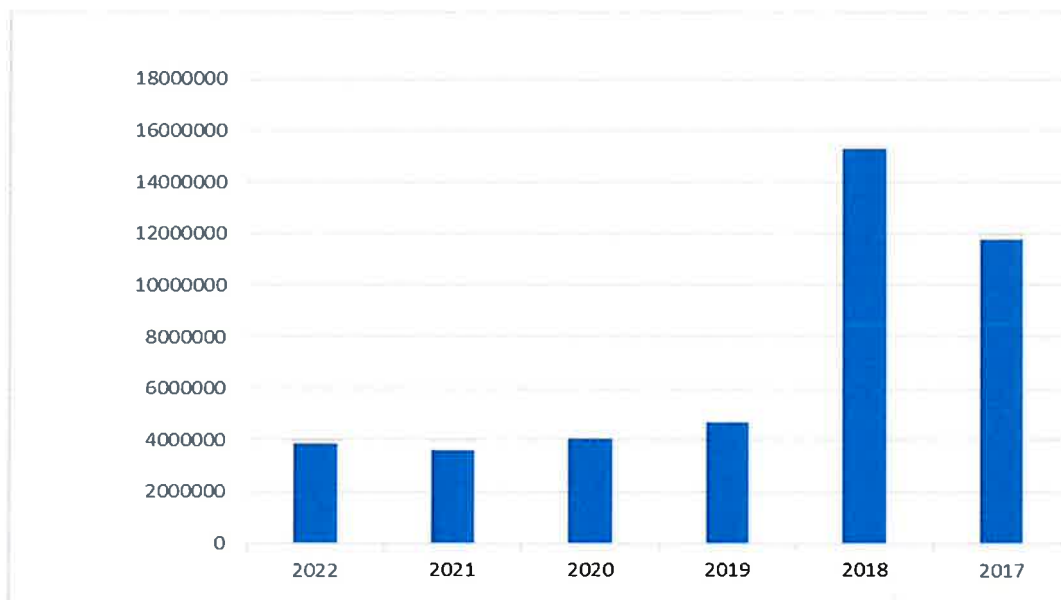
Specifikacija realiziranih poslova na zgradama u proteklih pet godina - razdoblje od 2017. do 2022. godine. – valuta kuna (kn).

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

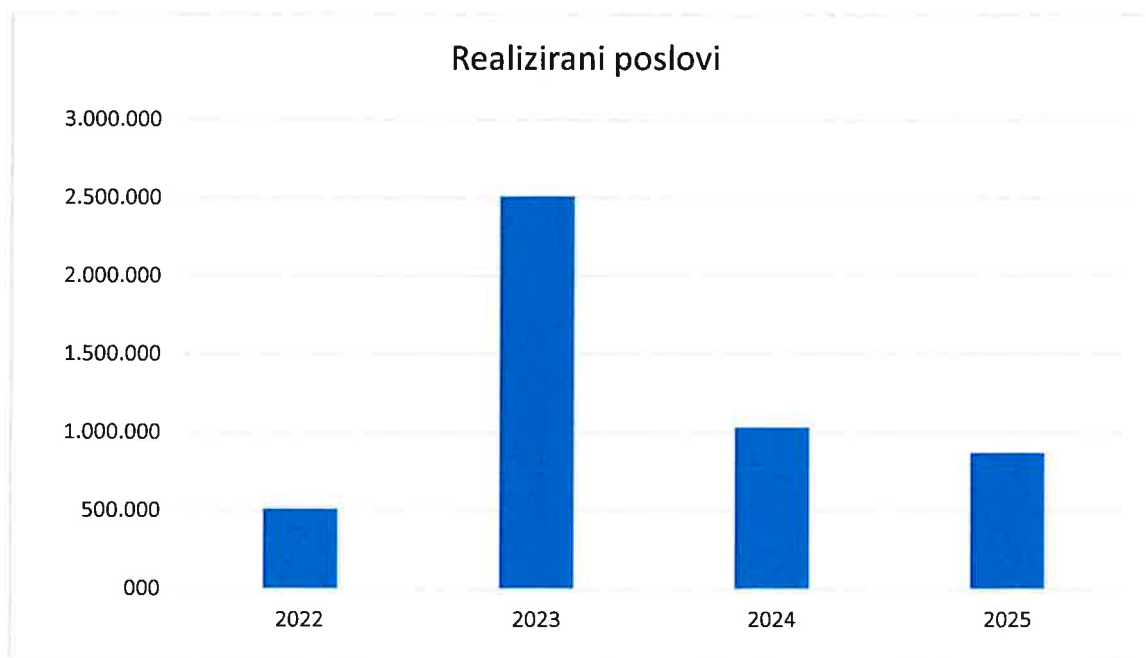
509.698,163 EUR (Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK)

Razdoblje od 2022. do 2025. godine. – valuta euro (eur).

Realizirani poslovi	2025	2024	2023	2022
Redovito održav.	199.266,65	152.174,05	131.467,98	97.789,91
Hitni popravci	5.516,29	6.788,36	6.685,25	11.119,54
Nužni popravci	48.564,20	52.958,19	78.051,85	35.747,81
Nužni popravci i investicij. ulaganje	448.323,18	646.288,00	2.038.609,26	248.449,24
Izvanredno održav. i preuzete zakonske obveze	12.129,41	5.719,00	10.472,45	15.283,56
Usluge	155.978,58	168.098,63	244.369,84	101.308,06
Ukupno	869.778,31	1.032.026,23	2.509.656,63	509.698,13



Grafički prikaz realiziranih poslova na zgradama za razdoblje od 2016. do 2022. godine (kn)



Grafički prikaz realiziranih poslova na višestambenim zgradama, od 2022. do 2025. godine. (eur)

Ostale djelatnosti

Tokom 2025. godine na sudu je završen postupak povezivanja ZK i KPU, za zgradu u Pazinu: Muntriljska 3, 5, Pazin;

dok su tokom 2025. na sudu bile u postupku rješavanja postupka povezivanja ZK i KPU (predane 2020., 2021., 2022., 2023. i 2024.) slijedeće zgrade u Pazinu:

Bože Milanovića 2, Prolaz Jože Šurana 7, 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 i Šetalište pazinske gimnazije 6 i Saše Šantela 13, 15, Saše Šantela 36-42, Saše Šantela 56-62, Vrtlišće 3C i 25. Rujna 4.

Tokom 2025. 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./2024., a uključuje ishodovanje uporabne dozvole, formiranje čestice, legalizaciju, etažiranje) za slijedeće zgrade (završetak postupka očekuje se tokom 2026./2027. godine) : Istarskih glagoljaša 8, Saše Šantela 22-26, Prilaz kaštelu 1, Stari trg 1/A, Prilaz kaštelu 8, Bune kmetova 2;

dok su za slijedeće zgrade u Pazinu (za koje se očekuje predaja na sud tokom 2026. godine), tokom 2025., trajali postupci koji prethode izradi prijedloga za postupak povezivanja ZK i KPU:

Saše Šantela 44-50, Dršćevka 17 A-D, Jurja Dobrile 20, M.B. Rašana 4,6, Vrtlišće 3B, Dinka Trinajstića 14 i Stari trg 1.

U 2025. godini su za slijedeće zgrade u Pazinu (za koje se predaja prijedloga za povezivanja ZK i KPU, na sud, očekuje tokom 2027./2028. godine), trajali su 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, 54, Kapetana Lazarića 2, Stari trg 3, 4, Muntriljska 1 i zgrada u Motovunu, Kanal 6.

Također, tokom 2025. godine, nastavno na 2024. godinu, za slijedeće zgrade u Pazinu, nastavili su se, 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 1, Franine i Jurine 11, Franine i Jurine 5, Franine i Jurine 6, Trg male fontane 7, 25. Rujna 9, 9/1, Pristava 8, M.B.Rašana 3, M.B.Rašana 2/2 i 2/3, Gradskih igrališta 1, 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, te zgrada u Karojbi, Karojba 38.

Tokom 2025. godine obavljali su se svi redovni poslovi na zgradama na upravljanju vezano uz Zakon 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), kao i ispitivanja zajedničkih instalacija (hidrantske mreže, sustavi vatrodjave, gromobrani, elektroinstalacije, tipkala, panik rasvjeta) kojima su obuhvaćene sve zgrade na upravljanju, a kojima se ispitivala ispravnost svake od njih.

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 te se isti rješavaju u fazama, te se za sve zgrade ispitivanja zajedničkih instalacija provode po isteku pozitivnih atesta, ukoliko nema nedostataka.

U tokom 2025., primjenjivala se primjena zahtjeva Ministarstva unutarnjih poslova vezano uz zaštitu od požara, konkretnije inspektorata, vezano za ispitivanje hidrantskih mreža (u odnosu na 2022./2023.) s postojećom projektnom dokumentacijom ili da se u nedostatku iste, mora izraditi dokumentacija postojećeg stanja predmetnih instalacija, te se nakon sukladno tome nakon izrade Projekta izvedenog stanja instalacije sustava zaštite od munje i Troškovnika, na zgradi S. Šantela 7, Pazin, izvelo potrebna usklađenja same instalacije sustava zaštite od munje te omogućilo ispitivanje te izdavanje pozitivnog atesta.

Krajem srpnja 2025., prema rezultatima projektnih prijedloga energetske obnove dviju višestambenih zgrada u Pazinu: Muntriljska 7, 9 i Dršćevka 17 A,B,C,D; podnesenih na Poziv za dostavu projektnih prijedloga "Energetska obnova višestambenih zgrada", kod poziva NPOO.C7.2.11.01, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, potpisani su Ugovori o dodjeli bespovratnih sredstava, za projekte koji se financiraju iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026. Radovi energetske obnove navedenih višestambenih zgrada, započeli su krajem listopada odnosno krajem studenog 2025. godine, te su se sukladno tome ostvarivali prihodi za aktivnosti Upravitelja u obavljanju poslova upravljanja projektom energetske obnove predmetnih višestambenih zgrada, te vođenje svih preostalih administrativnih poslova, što će se nastaviti i u 2026.godinu.

Početak srpnja 2025. godine, suvlasnici višestambene zgrade Jurja Dobrile 9, donijeli su odluku o sporazumnom raskidu Ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava za projekte koji se financiraju iz nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021.- 2026. Energetske obnove njihove zgrade, te su time obustavljene sve predviđene aktivnosti Upravitelja u obavljanju poslova upravljanja projektom energetske obnove te višestambene zgrade, te vođenje administrativnih poslova za tu višestambenu zgradu za 2025. godinu.

Projektne prijedlozi za energetska obnova triju višestambenih zgrada u Pazinu: Narodnog doma 2A, Jurja Dobrile 20 i M. B. Rašana 10A, koji su također udovoljili definiranim uvjetima i kriterijima Uputa za prijavitelje (istog) Poziva za dostavu projektnih prijedloga "Energetska obnova višestambenih zgrada", kod poziva NPOO.C7.2.I1.01, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, prema broju ostvarenih bodova, a budući da prelaze okvir raspoloživih financijskih sredstava utvrđen predmetnim Pozivom, tokom 2025. - nalazili su se 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, nadalje, tokom 2026.

4. ZAKLJUČAK

Tokom 2025. godine, 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.

Upravitelj, Pazin d.o.o., je, tokom 2025. godine vršio predviđene aktivnosti Upravitelja u obavljanju poslova upravljanja projektima energetske obnove te vođenje administrativnih poslova višestambenih zgrada, sukladno potpisanim Ugovorima o dodjeli bespovratnih sredstava, za projekte koji se financiraju iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026. za te energetske obnove, što će se nastaviti i u 2026.

Također će se aktivnost Upravitelja, vezano na projektne prijedloge energetske obnove višestambenih zgrada u Pazinu, Narodnog doma 2A, Jurja Dobrile 20 i M. B. Rašana 10A, a koji se nalaze na rezervnoj listi, u slučaju alokacije dodatnih sredstava za sufinanciranje, nastavno na 2025. vršiti i tokom 2026., ukoliko Pazin d.o.o. kao prijavitelj, bude obaviješten o tome, po redu definiranom rezervnom listom.

Nadalje, tokom 2025. godine nastavili su se postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, upisa vlasništva posebnih dijelova nekretnina te svih postupaka koji su u toku, isto tako i planiranih, u svrhu doprinosa daljem rješavanju vlasništva i upisa u zemljišne knjige, za zgrade pod upravljanjem, osobito na području Grada Pazina.

KLASA: 024-01/26-01/04

URBROJ: 2163-48-14-01-26-1

Pazin, 26. lipnja 2026. godine

**Direktor
Vlasta Nekić**

**SKUPŠTINA DRUŠTVA
Suzana Jašić**

