

**BATIŽELE D.O.O. DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA**  
TRG PALIH BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA 1, ŠIBENIK

---

***GODIŠNJI PLAN POSLOVANJA***

***ZA 2026. GODINU***

---

Šibenik, studeni 2025. godine

## 1. UVOD

Batižele d.o.o., društvo za upravljanje nekretninama, Šibenik je društvo kojemu je svrha da, nakon prestanka proizvodnje u TEF-a d.d. te provedene razgradnje postrojenja bivših proizvodnih pogona i ekološke sanacije prostora bivše tvornice, poduzme mjere za stavljanje imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 2018. godine, na prijedlog Grada Šibenika i uprave društva TEF d. d., prihvaćen je Razvojni projekt „Batižele“, kojim je predložena aktivacija imovine društva TEF s ciljem gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade Republike Hrvatske, a što je podrazumijevalo podjelu društva TEF Tvornice elektroda i ferolegura d.d. Šibenik odvajanjem (prijenosom jednog dijela imovine na novo društvo) te povećanjem temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u novo društvo nastalo u postupku podjele.

U provedenom postupku podjele odvajanjem prenesen je dio temeljnog kapitala društva TEF Tvornice elektroda i ferolegura d.d. Šibenik na novo društvo Batižele d.o.o., i to u iznosu od 148.500.000,00 kuna, a što je upisano u sudski registar od strane Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku dana 05.11.2018. godine pod brojem Zd-Ši Tt-18/3710-4. Pri upisu Grad Šibenik je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva u iznosu od 148.500.000,00 kuna.

Provedenom podjelom TEF-a na društvo Batižele d.o.o. je prenesena imovina u iznosu od 362.000.000 kuna, i to zemljište i zgrade, u naravi krug stare tvornice.

Dana 27. rujna 2019. godine Skupština Društva je donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala na način da se zamjene potraživanja prema Društvu od strane Grada Šibenika, Republike Hrvatske, Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost te Hrvatskih voda u udjele u Društvu.

Temeljem iste Odluke potpisan je dana 18. ožujka 2020. godine Društveni ugovor kao zamjena izjave o osnivanju, a svi dionici su potpisali Izjavu o pristupanju Društvu te Ugovor o ulaganju prava tražbina u Društvo.

Iste promjene upisane su od strane Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku u sudski registar dana 15.04.2020. godine (promjena jedinog člana društva s ograničenom odgovornošću u više članova, promjena članova nadzornog odbora, povećanje temeljnog kapitala te promjena odredbi izjave o osnivanju).

Nakon provedene dokapitalizacije temeljni kapital Društva iznosio je 296.615.600,00 kuna, a sastojao se od 5 poslovnih udjela članova društva Batižele, kako slijedi:

R. br.	Član društva	Poslovni udjel	Iznos (u kunama)	Postotak (%)
1.	Grad Šibenik	1	148.500.000,00	50,06
2.	Grad Šibenik	1	53.040.600,00	17,88
3.	Republika Hrvatska	1	67.154.500,00	22,64
4.	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	1	25.852.700,00	8,72
5.	Hrvatske vode	1	2.067.800,00	0,70

Provedbom dokapitalizacije riješeni su svi dužničko-vjerovnički odnosi u društvu te se otvorila mogućnost stavljanja u funkciju zemljišta u vlasništvu Društva kroz implementaciju Razvojnog projekta Batižele.

Dana 19. prosinca 2023. godine Skupština društva donijela je Odluku o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala, kako bi se otklonili preneseni gubitci iz postupka podjele TEF-a i osigurala adekvatnosti kapitala (u skladu s člankom 465. a Zakona o trgovačkim društvima) te radi usklađenja temeljnog kapitala i poslovnih udjela s člankom 21. stavkom 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 114/2022 i 18/2023).

U trenutku donošenja Odluke ukupni preneseni gubici ostvareni u postupku podjele odvajanjem Društva TEF d.d. uvećani/umanjeni za ostvarene dobiti/gubitke u prethodnim razdobljima iznosili su 34.115.149,62 €.

Navedenom Odlukom smanjio se je temeljni kapital društva (39.367.655,45 €) za 34.067.655,45 € prenesenih gubitaka. Ista Odluka postala je pravomoćna danom upisa u sudski registar, i to 26. veljače 2024. godine, od kada temeljni kapital Društva iznosi 5.300.000,00 €, a čini ga pet udjela članova društva, kako slijedi:

R. br.	Član društva	Poslovni udjel	Iznos (u eurima)	Postotak (%)
1.	Grad Šibenik	1	2.653.180,00	50,06
2.	Grad Šibenik	1	947.640,00	17,88
3.	Republika Hrvatska	1	1.199.920,00	22,64
4.	Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost	1	462.160,00	8,72
5.	Hrvatske vode	1	37.100,00	0,70

Razlika između ukupno iskazanog prenesenog gubitaka i iznosa za koji je smanjen temeljni kapital Društva (iznos od 47.494,17 €) pokrila se tijekom 2024. godine iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijske rezerve.

Prema katastarskim izvacima zona Batižele sadrži 58 katastarskih parcela, upisanih u 5 zemljišnih izvadaka (br. ul. 14232, 16386, 16490, 16407 i 16463), sve u katastarskoj općini Šibenik, ukupne površine 220 823 m<sup>2</sup>.

Uvidom u povijesne izvratke razvidno je da se površina zone smanjila tijekom 2023. i 2025. godine, i to kao rezultat provedenih postupaka vezanih uz utvrđivanje granice pomorskog dobra i granice luke nautičkog turizma, odnosno ispravka granice luke otvorene za javni promet. Tako se tijekom 2023. godine površina zone smanjila za 2.935 m<sup>2</sup>, zbog upisa granice pomorskog dobra unutar zone u zemljišne knjige.

Nadalje, tijekom 2025. godinu obuhvat zone dodatno se smanjio za 874 m<sup>2</sup>, i to zbog upisa granice luke nautičkog turizma (smanjenje zone za 798 m<sup>2</sup>) te ispravka granice luke otvorene za javni promet (smanjenje zone za 76 m<sup>2</sup>) u zemljišne knjige.

Uvidom u sve z.k. izvratke razvidno je da je samo u z.k. izvratku broj 16386 na k.č. br. 685/46 i 685/48, upisana zabilježba spora. Riječ je o postupku pokrenutom od strane fizičkih osoba, bivših vlasnika zemljišta, kojima je oduzeta imovina za vrijeme jugoslavenske vladavine u Šibeniku. Istim postupkom bivši vlasnici podnijeli su zahtjev radi određivanja naknade za oduzetu imovinu. Sukladno „Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine“ obveza s gore navedene osnove ne može pasti na teret društva Batižele, već naknadu u korist podnositelja mora isplatiti država, i to u obveznicama RH (ukoliko se spor riješi u korist podnositelja).

Društvo za redovno poslovanje koristi račun HR472402 0061 1009 0446 5 otvoren kod Erste&Steiermarkische bank d.d.

### **1.1. MISIJA**

- Aktivirati imovinu Društva s ciljem gospodarskog razvoja
- Vođenje tvrtke u maniri dobrog gospodara
- Transparentnost u poslovanju

### **1.2. VIZIJA**

Lokacija Batižele postat će jedno od novih središta Šibenika, urbano područje s raznim sadržajima, gdje građani i posjetitelji mogu doći i uživati u autentičnom iskustvu života na hrvatskoj obali.

### **1.3. ORGANI DRUŠTVA**

Organi društva su: Glavna Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Skupštinu društva čine članovi društva (Grad Šibenik, Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost te Hrvatske vode).

Nadzorni odbor sastoji se od tri člana, od kojih dva imenuje Grad Šibenik, a jednog člana Republika Hrvatska.

Članovi Nadzornog odbora u 2025. godini su bili:

- Jelena Šakirovska - predsjednica Nadzornog odbora,
- Robert Šupe - zamjenik predsjednika Nadzornog odbora te
- Gustav Červar - član Nadzornog odbora.

Uprava Društva se sastoji od jednog člana, Direktora društva.

U 2025. godini direktorica Društva je bila Nina Kursar.

Društvo nema zaposlenika.

## **2. PLANIRANE AKTIVNOSTI**

Zona Batižele identificirana je kao područje jedinstvene kvalitete potrebne za urbanu regeneraciju napuštene industrijske zone u gradu.

Prvi koraci poduzeti s ciljem aktivacije iste imovine poduzeti su tijekom 2020. godinu, kada su u suradnji s Europskom bankom za obnovu i razvitak, koja je dala „grant“ tehničku pomoć u okviru zadatka "Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku, Usluge strateške podrške faza 1", izrađena tri dokumenta od strane konzultanata (tvrtke ARUP i M&S), i to:

- 1) Development Strategy (Strategija razvoja),
- 2) Action Plan and Implementation Priorities (Akcijski plan i prioritete provedbe) te
- 3) Investment Information Package (Investicijski paket informacija)

Gore navedeni dokumenti prezentirani su Gradu i Upravi Društva, a u listopadu 2020. godine Gradsko vijeće Grada Šibenika, na posebnoj tematskoj sjednici, na prijedlog Uprave društva i gradonačelnika donijelo je Odluku o prihvatanju dokumenata razvojnog projekta „Batižele“ kojima se pokreće aktivacija imovine društva Batižele d.o.o. s ciljem gospodarskog razvoja Grada Šibenika, a sastavni dio koje su bili dokumenti:

- a) Prijedlog razvojne strategije te
- b) Akcijski plan i prioritete provedbe.

U skladu s akcijskim planom proveden je tijekom 2021. godine neobvezujući javni poziv za iskaz interesa za realizaciju razvojnog i investicijskog projekta Batižele na lokaciji ex TEF.

Na predmetni javni poziv pristigle su tri ponude uglednih tvrtki zainteresiranih za ulaganje u bivši tvornički prostor ukupne površine 22 hektara. U svojim ponudama investitori su iskazali interes za ulaganje u prostor cijele zone te spremnost za realizaciju primjenom različitih modela suradnje.

U studenom 2021. godine Grad Šibenik i Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine imenovali su Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja za odabir investitora.

Krajem 2021. godini pristupilo se je pregovorima s predstavnicima EBRD-a oko usuglašavanja projektnog zadatka faze II., cilj kojega je bio osigurati kritičnu grant tehničku potporu društvu Batižele u pripremi i provedbi međunarodnog javnog natječaja (pripremi končane projekte dokumentacije, dizajnu same natječajne dokumentacije te pružanju podrške radi postizanja obvezujućeg sporazuma). Projektni zadatak usuglašen je u ožujku 2022. godine, nakon čega je EBRD, uz potporu austrijskog fonda CREATE, proveo otvoreni natječaj za izbor konzultanata za pružanje integriranih strateških, tehničkih, pravnih, financijskih usluga u pripremi i provedbi međunarodne konkurentne i transparentne tržišne ponude.

Postupak odabira konzultanata, u koji su bili involvirani predstavnici Grada te Uprava Društva, EBRD je okončao u lipnju 2022. godine potpisom *Ugovora o konzultantskim uslugama s društvom Mazars Cinotti Consulting d.o.o. & partneri (Colliers Croatia, Slaughter and May i M&S Partners)*.

Odabrani konzultantski tim započeo je s radom na projektu u drugom polugodištu 2022. godine, u kojem razdoblju su održani brojni radni sastanci na kojima se raspravljalo i odlučivalo o svim ključnim pitanjima nužnim za izradu natječajne dokumentacije, ali i o temama koje ne čine sastavni dio tender dokumentaciju, ali su bitne za funkcioniranje projekta. Tako je dogovoreno je da će EBRD angažirati stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću za provođenje novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta.

Početkom 2023. godine EBRD je angažirao konzultantsku kuću (ARUP) koja je upravljala projektom i pružala tehničke usluge pri provedbi novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta, a sve kako bi se osigurala kvaliteta u prikupljanju uzoraka, analizi i obradi podataka, smanjio rizik neizvjesnosti te omogućilo da društvo Batižele d.o.o. raspolaže u natječajnom postupku s novim i ažurnim informacijama. Dana 13.03.2023. godine započeli su terenski radovi na lokaciji, koje je u skladu sa specifikacijama uzorkovanja zemljišta, izrađenih od strane Arup-a, provodio Geotehnički studio iz Zagreba, društvo koje ima višegodišnje iskustvo rada na istim ili sličnim poslovima, a koje je također imenovano od strane EBRD-a. Na lokacijama se uzorkovalo more, sediment, zemljište, podzemne vode i troska. Tvrtka Arup dostavila je konačno izvješće s rezultatima provedenih analiza tijekom svibnja 2023. godine.

Tijekom prvog polugodišta 2023. godine konzultanti su u suradnji s Upravom društva izradili konačne verzije pravnog, tehničkog, ekonomskog dosjea i sveobuhvatnog financijskog modela, a krajem lipnja 2023. godine izrađen je prijedlog kompletne natječajne dokumentacije, koji je uključivao paket dokumenata, i to:

- Poziv za iskaz interesa,
- Opće uvjete Okvirnog ugovora o razvoju,
- Obrazac izjave o iskazu interesa,
- Elaborat o ocjeni stanja zemljišta,

- GDPR izjavu,
- Obrazac o općim informacijama o kandidatu i njegovim zastupnicima,
- Izjavu o ispunjavanju kriterija dobrog gospodarstvenika,
- Obrazac o financijskom kapacitetu kandidata,
- Teaser te
- Obrazac o tehničkom kapacitetu kandidata.

Tijekom lipnja 2023. godine društvo Batižele d.o.o. naručilo je novu procjenu vrijednosti zemljišta, koja je potvrđena dana 21. studenog 2023. godine od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Šibenika. Procijenjene cijene zemljišta namijenjenog za izgradnju stambene komponente i komunalne infrastrukture te naknada za pravo građenja iz Procjembenog elaborata uvrštene su u Poziv za iskaz interesa kao početne kupoprodajne cijene, odnosno naknade.

Početkom prosinca 2023. godine prijedlog Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim priložima uputio se Gradskom vijeću Grada Šibenika i Skupštini društva Batižele d.o.o., koji su ga usvojili dana 14.12., odnosno 19.12.2023. godine.

Početkom siječnja 2024. godine društvo Batižele objavilo je Međunarodni javni natječaj - Poziv za iskaz interesa, u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt „Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele“.

Prva faza natječaja započela je objavom javnog natječaja na web stranici društva Batižele dana 08. siječnja 2024. godine i trajala je 8 tjedana, zaključno do 04. ožujka 2024. godine.

U roku od 3 tjedna nakon završetka prve faze društvo Batižele d.o.o. donijelo je odluku o izboru kvalificiranih investitora. Odabrani kvalificirani kandidat pozvan je u Fazu B, koja je započela 25. ožujka 2024., a trajala je 23 tjedana te je završila 02. rujna 2024. godine, u 12,00 sati. Kako do ostavljenog roka nije zaprimljena nijedna obvezujuća ponuda društvo Batižele d.o.o. donijelo je odluku o poništenju međunarodnog javnog natječaja.

Istodobno, društvo Batižele pristupilo je, u suradnji s EBRD-om i konzultantskim timom Mazars, sveobuhvatnoj analizi tržišta, koja je uključivala makroekonomsku analizu, provođenje intervjua s investitora koji su prethodno bili zainteresirani za projekt Batižele (kako bi prikupili informacije o razlozima zbog kojih su odustali od projekta), obradu povratnih informacija od kandidata, kao i preispitivanje svih ključnih faktora u samoj natječajnoj dokumentaciji te definiranje i mapiranje potencijalnih daljnjih opcija nastavka projekta.

Završno izvješće izrađeno je u ožujku 2025. godine nakon čega je, u skladu s rezultatima analize, donesena odluka o daljnjim koracima razvojnog projekta Batižele koja je, između ostalog, uključivala usvajanje UPU-a, segmentaciju projekta odnosno zemljišta na definirana područja, kako bi se privukli specijalizirani investitori i time smanjili pojedinačni rizici, te sanaciju zemljišta.

Slijedom navedenog, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Šibenika pripremio je prijedlog Odluke o pokretanju postupka izrade Urbanističkog plana uređenja zone mješovite namjene Crnica, a koji je usvojen od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika 9. travnja 2025. godine.

Vezano uz isto, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša pokrenuo je u lipnju 2025. godine postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Urbanističkog plana uređenja zone mješovite namjene Crnica na okoliš te naručio geodetske i batimetrijske podloge.

Isto tako, odlučeno je da će prethodno izradi UPU-a društvo Batižele pokrenuti postupke izrade idejnih urbanističkih rješenja za kopneni i pomorski dio, i to s ciljem izrade kvalitetnog rješenja zone, ali i mogućnosti da se usporedo s postupkom izrade UPU-a Crnica pokrenu postupci izrade projektne dokumentacije za objekte javnih i društvenih sadržaja u istoj zoni. Vezano uz isto, društvo Batižele d.o.o. provelo je postupke odabira ponuditelja za izradu idejnih rješenja tijekom srpnja i kolovoza te su dana 01.09.2025. godine sklopljena dva ugovora s odabranim ponuditeljima, i to:

- Ugovor o izradi idejnog rješenja pomorskog dobra u zoni Crnica te elaborata vjetrovalne klime s društvom Pomorski projekti d.o.o. te
- Ugovor o izradi idejnog rješenja kopnenog dijela zone Crnica sklopljen s društvom Ekomena d.o.o.

Sukladno ugovorenim rokovima društvo Pomorski projekti d.o.o. dostavilo je dana 15.10. Elaborat vjetrovalne klime te je dana 07.11. prezentiralo situacijsko rješenje predmetnog dijela obalnog pojasa društvu Batižele, predstavnicima Grada i Lučke uprave Šibensko-kninske uređenja.

Nadalje, sukladno ugovorenim rokovima društvo Ekomena d.o.o. treba dostaviti do 21.11. radnu verziju Idejnog rješenja (s najmanje dvije varijante urbanističkog rješenja s različitom morfologijom zgrada na istom planu namjene prostora).

Nakon odabira konačne verzije idejnog rješenja kopnenog dijela zone Crnica Grad Šibenik raspolagat će s podlogama za izradu UPU-a te se očekuje da bi detaljni UPU Crnica trebao biti usvojen od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika u jesen 2026. godine.

Upravo posjedovanje unaprijed definiranog UPU-a smanjuje projektne rizike pružajući jasnoću u pogledu budućeg razvoja, osiguravajući transparentan i predvidljiv proces, a što će omogućiti potencijalnim investitorima da se usredotoče na visokokvalitetan razvoj.

Nakon usvajanja UPU Crnica od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika, društvo Batižele d.o.o. pokrenut će postupak parcelacije zemljište te nakon provedbe istog elaborata pristupit će segmentaciji projekta na dva ili više zasebnih područja za koje će se raspisati zasebni međunarodni javni natječaji, a sve kako bi se privukli specijalizirani investitori i time smanjili pojedinačni rizici.

U pogledu sanacije zemljišta Grad Šibenik je u sudnji s Centrom za gospodarenje otpadom Bikarac izradio projektni prijedlog pod nazivom „Sanacija plohe 1 – zatvorenog dijela odlagališta neopasnog otpada Bikarac“, a kojim je predviđeno, između ostalog, korištenje preostale troske s područja Batižela za sanaciju Plohe 1. Radovi na sanaciji Plohe 1 započet će po okončanju postupka javne nabave za odabir najpovoljnijeg ponuditelja (koji je u tijeku) i trebali bi završiti do lipnja 2026. godine, a po završetku istih radova cjelokupna troska bit će uklonjena s područja Batižela.

Pored toga, Društvo namjerava tijekom 2026. godine iznaći sredstva za uklanjanje i preostalih točkastih onečišćenja na lokaciji.

### **3. FINANCIJSKI PLAN**

#### **3.1. Financijski pokazatelji poslovanja u razdoblju od 2018-2024. godine**

U nastavku se daje usporedni pregled informacija o realiziranim prihodima i rashodima te bilanca stanja za razdoblje od 2018-2024. godine.

S obzirom da je društvo registrirano dana 05.11.2018. godine, podaci za 2018 godinu se odnose na razdoblje od 05.11. do 31.12.2018. godine. Prvi cjeloviti podaci iskazani su u računu dobiti i gubitka za 2019. godinu.

Iz tablice 1 razvidno je da je društvo u 2019. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 399.993 eura, od čega se 22.649 eura odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 377.344 eura na financijske prihode koje su rezultat provedenog otpisa obveza. Naime, temeljem odluke Vlade RH od 10.05.2019. godine Društvo je izvršilo uskladu obveze prema Ministarstvu financija RH – Carinska uprava otpisom 319.111 eura i obveze prema Vladi RH (zatvaranje Decometala – valutna klauzula) otpisom 58.230 eura (tečajna razlika).

Ukupni rashodi u 2019. godini ostvareni su u iznosu od 254.722 eura (isti se u cijelosti odnose na poslovne rashode). Najznačajnija stavka u okviru poslovnih rashoda iskazana je u okviru ostalih poslovnih rashoda, i to u iznosu od 141.688 eura. Riječ je o naknadno utvrđenim rashodima iz prošlih godina. Naime, temeljem odluke Vlade RH od 10.05.2019. godine Društvo je izvršilo uskladu obveze za porez na dobit za iznos 52.149 eura (kamate na porez na dobit iz 2017.; obveza poreza prenesena podjelom sa TEF-a na Batižele d.o.o.) i obveze prema Ministarstvu gospodarstva RH za iznos 89.513 eura.

Od 2020. godine društvo ostvaruje samo poslovne prihode od redovne djelatnosti (zakupa poslovnih prostora) i isti se kontinuirano povećavaju. U poslovnoj 2024. godini isti su iznosili 97.140 eura i bilježe značajni rast u odnosu na 2020. godinu za 380%, odnosno 76.882 eura, a što je rezultat ostvarenja prihoda s osnove davanja u zakup nekretnine na k.č. 685/29 k.o. Šibenik.

U razdoblju od 2020. do 2024. godine ukupni rashodi gotovo u cijelosti se odnose na poslovne rashode. Ukupni rashodi u 2024. godini iznosili su 124.005 eura (od čega se iznos od 14 eura odnosio na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode). U odnosu na poslovnu 2020. godinu bilježi se rast rashoda u 2024. godini za 7.820 eura, odnosno za 6,73%.

U strukturi poslovnih rashoda u 2024. godini najznačajnija stavka se odnosila na amortizaciju (iznos od 95.272 eura ) te ostale troškove (iznos od 27.737 eura).

Ostali troškovi odnose se na troškove drugog dohotka, knjigovodstvene usluge, usluge oglašavanja, usluge VDR-a, usluge korištenja licenci, usluge javnog bilježnika te komunalne usluge. U odnosu na 2020. godinu bilježe porast za 64,42%, i to prvenstveno zbog troškova drugog dohotka te troškova vezanih uz usluge oglašavanja i usluge VDR-a.

Tijekom svih godina poslovanja društvo nije imalo zaposlenih djelatnika.

Tablica 1. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2018.-2024.

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>9.224</b>	<b>22.649</b>	<b>20.258</b>	<b>20.753</b>	<b>63.677</b>	<b>91.065</b>	<b>97.140</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	9.224	22.371	20.258	20.753	63.453	90.003	96.641
Ostali poslovni prihodi	0	279	0	0	224	1.062	499
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>54.550</b>	<b>254.722</b>	<b>116.184</b>	<b>115.385</b>	<b>127.566</b>	<b>127.912</b>	<b>123.991</b>
Materijalni troškovi	831	924	4.061	1.449	1.630	1.453	981
Troškovi osoblja	0	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	5.265	95.254	95.254	95.254	99.903	99.983	95.272
Ostali troškovi	48.454	16.857	16.870	18.683	26.033	26.476	27.737
Ostali poslovni rashodi	0	141.688	0	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>40.828</b>	<b>377.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	0	0	0	0	0
Ostali financijski prihodi	40.828	377.344	0	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>82.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>14</b>
Rashodi s osnove kam. i slični rashodi	0	0	0	0	3	1	14
Tečajne razlike i drugi rashodi	82.935	0	0	0	0	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>50.052</b>	<b>399.993</b>	<b>20.258</b>	<b>20.753</b>	<b>63.677</b>	<b>91.065</b>	<b>97.140</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>137.484</b>	<b>254.722</b>	<b>116.185</b>	<b>115.385</b>	<b>127.569</b>	<b>127.913</b>	<b>124.005</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-87.433</b>	<b>145.271</b>	<b>-95.927</b>	<b>-94.632</b>	<b>-63.892</b>	<b>-36.848</b>	<b>-26.685</b>
<b>POREZ NA DOBIT</b>	<b>0</b>	<b>10.411</b>	<b>16.229</b>	<b>9.016</b>	<b>7.413</b>	<b>3.684</b>	<b>2.686</b>
<b>DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-87.433</b>	<b>134.860</b>	<b>-79.698</b>	<b>-85.616</b>	<b>-56.479</b>	<b>-33.164</b>	<b>-24.178</b>

Uvidom u bilancu stanja (*Tablica 2*) razvidno je da u strukturi aktive značajnu stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina.

Riječ je o nekretninama (zemljištu i građevinskim objektima) koje su u provedenom postupku podjele TEF-a prenesene na društvo Batižele d.o.o., i to u ukupnom iznosu od 47.169.935 eura (zemljište u iznosu od 47.113.758 eura i građevinski objekti u iznosu od 56.177 eura). Vrijednost zemljišta početno je iskazana po revaloriziranom iznosu, dok su građevinski objekti iskazani primjenom metode troška nabave.

Društvo je na dan 31. prosinca 2018. godine, po Odluci direktora, promijenilo metodu vrednovanja građevinskih objekata. Alternativno, nakon početnog priznavanja imovine, građevinske objekte čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti Društvo je iskazalo po revaloriziranom iznosu, koji čini njegova fer vrijednost na datum revalorizacije umanjena za kasniji ispravak vrijednosti i kasnije akumulirane gubitke od umanjenja.

Fer vrijednost građevinskih objekata iskazana je na osnovu Elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zgrada) u vlasništvu poduzeća „BATIŽELA“ d.o.o. izrađenog u veljači 2018. godine od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo te je na osnovu toga Društvo iskazalo revalorizacijske rezerve.

Uvažavajući odredbe t. 6.33. HSFI-a 6, odnosno rast cijena na tržištu nekretnina u odnosu na 2018. godinu (zadnja procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u veljači 2018. godine) Društvo je krajem 2021. godine angažiralo ovlaštenog procjenitelja koji je izradio nove elaborate procijenjene vrijednosti za zemljišta. Sukladno istoj procjeni vrijednost zemljišta bila je veća u odnosu na procjenu iz 2018. godine za iznos od 185.109 eura.

No isto povećanje nije se proknjižilo u poslovnim knjigama kao vrijednosno usklađenje zemljišta, jer je istodobno bio u tijeku postupak upisa granice pomorskog dobra u katastar na predjelu ex TEF, odnosno ispis vlasništva društva Batižele s dijelova kat. čest 671/1, 672, 679, 684, 685/1 sve k.o. Šibenik, ukupne površine 2.935 m<sup>2</sup> te procijenjene vrijednosti 174.203 eura, na ime pomorskog dobra (sve sukladno geodetskom elaboratu od 10.11.2022. godine). Kako je u isto vrijeme bio pokrenut i postupak utvrđivanja granice luke posebne namjene - luke nautičkog turizma, a koji je rezultirao ispisom vlasništva dodatne površine od 798 m<sup>2</sup> s društva Batižele na ime pomorskog dobra, nije bio osnove da se u poslovnim knjigama evidentira povećanje vrijednosti zemljišta za preostalu razliku u iznosu od 10.906 eura.

Društvo od 2018. godine obavlja djelatnost iznajmljivanja svojih nekretnina, temeljem sklopljenih ugovor o zakupu poslovnih prostora i zemljišta s pravnim osobama te je iste osnove iskazano potraživanje od kupaca na dan 31.12.2024. godine u iznosu od 6.531 eura.

Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.12.2024. godine iznosi 115.752 eura.

Uvidom u pasivu razvidno je da je ukupni upisani temeljni kapital Društva do 2020. godine iznosio 19.709.337 eura, odnosno da je od 2020. do 2023. godine iznosio 39.367.655 eura, a od 2024. godine 5.300.000,00 eura.

Sukladno izvješću ovlaštene revizorske kuće Šibenski REVICON d.o.o. Šibenik, tijekom 2020. godine temeljni kapital povećan je unosom potraživanja u ukupnom iznosu od 19.658.318 eura. Nakon povećanja temeljnog kapitala uz Grad Šibenik vlasnici poslovnih udjela društva postali su dotadašnji vjerovnici, i to Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost te Hrvatske vode.

Tablica 2 Usporedni pregled podataka iz Bilance stanja za razdoblje 2018. - 2024. (u €)

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>48.066.294</b>	<b>47.971.040</b>	<b>47.875.787</b>	<b>47.780.533</b>	<b>47.681.267</b>	<b>47.581.284</b>	<b>47.486.012</b>
Materijalna imovina	48.066.294	47.971.040	47.875.787	47.780.533	47.681.267	47.581.284	47.486.012
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>8.340</b>	<b>30.863</b>	<b>13.138</b>	<b>26.004</b>	<b>15.398</b>	<b>62.618</b>	<b>122.326</b>
POTRAŽIVANJA	8.340	9.762	6.057	3.481	3.141	8.878	6.575
Ostala kratkoročna potraživanja	8.340	8.340	0	0	0	0	0
Potraživanja od kupaca	0	1.423	1.617	2.582	2.960	8.835	6.531
Potraživanja od države	0	0	4.440	898	181	43	43
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	0	21.101	7.081	22.523	12.257	53.740	115.752
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>48.074.633</b>	<b>48.001.903</b>	<b>47.888.924</b>	<b>47.806.537</b>	<b>47.696.665</b>	<b>47.643.902</b>	<b>47.608.338</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>22.915.907</b>	<b>20.490.884</b>	<b>43.468.256</b>	<b>43.382.640</b>	<b>43.326.160</b>	<b>43.292.997</b>	<b>43.268.818</b>
TEMELJNI KAPITAL	19.709.337	19.709.337	39.367.655	39.367.655	39.367.655	39.367.655	5.300.000
REVALORIZACIJSKE REZERVE	37.544.945	34.911.129	38.235.947	38.154.801	38.073.655	37.992.508	37.911.362
ZADRŽANA DOBIT	0	73.933	73.933	81.146	81.146	81.146	81.634
PRENESENI GUBITAK	-34.250.943	-34.338.375	-34.129.582	-34.135.347	-34.139.816	34.115.149	0
DOBIT/GUBITAK POSL. G.	-87.433	134.860	-79.698	-85.616	-56.479	-33.164	-24.178
<b>REZERVIRANJA</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>5.119.765</b>	<b>7.663.419</b>	<b>4.248.439</b>	<b>4.239.422</b>	<b>4.230.406</b>	<b>4.221.390</b>	<b>4.212.374</b>
Odgođena porezna obveza	5.119.765	7.663.419	4.248.439	4.239.422	4.230.406	4.221.390	4.212.374
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>19.917.831</b>	<b>19.593.747</b>	<b>51.099</b>	<b>63.344</b>	<b>18.968</b>	<b>8.385</b>	<b>6.015</b>
Ostale kratkoročne obveze	19.917.831	19.593.747	51.099	63.344	18.968	8.385	6.015
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>48.074.633</b>	<b>48.001.903</b>	<b>47.888.924</b>	<b>47.806.537</b>	<b>47.696.665</b>	<b>47.643.902</b>	<b>47.608.338</b>

Nadalje, Skupština društva je krajem 2023. godine usvojila Odluku o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala, kako bi otklonila prenesene gubitke iz postupka podjele TEF-a te osigurala adekvatnosti kapitala. Navedena Odluka postala je pravomoćna danom upisa u sudski registar, i to 26. veljače 2024. godine, kada je temeljni kapital Društva smanjen u poslovnim knjigama na 5.300.000,00 €. Provedeni postupak smanjenja temeljnog kapitala nije imao nikakvih efekata na vlasničku strukturu već se smanjenjem nominalne vrijednosti udjela, vrijednost temeljnog kapitala smanjila sa 39.367.655,45 eura za iznos prenesenog gubitka od 34.067.655,45 eura na razinu od 5.300.000,00 eura.

Razlika između ukupno iskazanog prenesenog gubitaka i iznosa za koji je smanjen temeljni kapital Društva, a koja je iznosila 47.494,17 €, pokrivena je iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijske rezerve.

Revalorizacijske rezerve iskazuju se u visini razlike između knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti umanjene za odgođene porezne obveze.

U razdoblju od 2019. do 2024. godine, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 73.933 eura, odnosno 81.146 eura (razlika između amortizacije utvrđene na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije utvrđene na izvornom trošku nabave imovine) prenosio se je u zadržanu dobit, odnosno za isti iznos smanjivao se je iznos prenesenog gubitka. S obzirom da su Odlukom o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala u potpunosti pokriveni preneseni gubitci, zadržanom dobiti pokrio se ostvareni gubitak u 2024. godini.

U samom postupku podjele Društvo je preuzelo rezervacije u ukupnom iznosu od 121.131 eura za sanaciju terena.

Kratkoročne obveze tijekom godina konstantno se smanjuju i sa stanjem na dan 31.12.2024. godine iskazane su u iznosu od 6.015 eura, a odnose se na obveze s osnove poreza, doprinosa i sličnih davanja u iznosu od 4.504 eura, obveze s osnove ugovora o djelu (iznos od 1.198 eura) te ostale obveze prema dobavljačima (iznos od 313 eura).

### **3.2. Plan prihoda i rashoda za 2026. godinu**

Projekcija financijskog plana Društva za 2026. godinu zasnovana je na osnovu procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2025. godini, planiranim aktivnostima te predviđanjima u poslovanju tijekom 2026. godine

Financijski plan sadrži sve vrste prihoda i rashoda koje Društvo planira ostvariti u godini za koju se financijski plan donosi.

U tablici 3 prikazani su planirani prihodi i rashodi u 2026. godini u eurima te usporedba planiranih vrijednosti s procijenjenim приходima i rashodima u 2025. godini.

Ukupni prihodi Društva za 2026. godinu planirani su u iznosu od 100.755 €, a u cijelosti odnose na poslovne prihode, i neznatno su viši u odnosu na procijenjene prihode za 2025. godinu.

Ukupni poslovni prihodi odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora (društvo ostvaruje isključivo prihode od iznajmljivanja svojih nekretnina). Trenutno je na snazi šest ugovora o zakupu, i to:

- Ugovor o zakupu s **Domom zdravlja Šibenik**, sklopljen dana 31. prosinca 2018. godine na neodređeno vrijeme, za poslovni prostor u zgradi koja se nalazi na čestici broj 685/7,

- Ugovor o zakupu s **DVD-om Šibenik**, sklopljen dana 09. siječnja 2018. godine na neodređeno vrijeme, za dio zgrade koja se nalazi na čestici broj 685/7,
- Ugovor o zakupu s **Vatrogasnom zajednicom Šibensko-kninske županije**, sklopljen 09. siječnja 2019. godine na neodređeno vrijeme, za dio zgrade koja se nalazi na čestici broj 685/7,
- Ugovor o zakupu s društvom **Zeleni val d.o.o.**, sklopljen dana 26. veljače 2025. godine na godinu dana, za česticu broj 685/1 koja se koristi kao poligon za vožnju
- Ugovor o zakupu s **Zračnom lukom SRCE DALMACIJE d.o.o.**, sklopljen dana 1. srpnja 2025. godine na dvije godine, za poslovni prostor u zgradi koja se nalazi na čestici broj 685/7 te
- Ugovor o zakupu s **Gradom Šibenikom**, sklopljen dana 5. svibnja 2025. godine na godinu dana, za zgradu koja se nalazi na čestici broj 685/29.

Pored gore navedenih ugovora Društvo planira tijekom 2026. godine sklopiti ugovor o zakupu zemljišta s društvom Gradski parking d.o.o. na rok od 6 mjeseci te obnoviti ugovore s društvom Zeleni val d.o.o. i Gradom Šibenikom.

Ukupni rashodi društva planirani su u iznosu od 169.467 €, a u cijelosti se odnose na poslove rashode, i veći su za 10% u odnosu na procijenjenu 2025. godinu.

Rashodi poslovanja bilježe povećanje za 15.774 €, a obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, ostale troškove te ostale poslovne rashode.

Tablica 3. Pregled planiranih prihoda i rashoda za 2026. godinu

- U EUR-ima

NAZIV	Plan 2024	Ostvarenje 2024	Plan 2025	Procjena 2025	Plan 2026	Indeks
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>88.560</b>	<b>97.140</b>	<b>97.500</b>	<b>99.700</b>	<b>100.755</b>	<b>101</b>
Prihodi od zakupa posl. prost.	87.710	96.641	97.000	99.250	100.155	101
Ostali poslovni prihodi	850	499	500	460	650	141
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>130.279</b>	<b>123.991</b>	<b>141.433</b>	<b>153.693</b>	<b>169.467</b>	<b>110</b>
Materijalni troškovi	1.800	981	1.200	550	700	127
Troškovi osoblja	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	99.904	95.272	99.983	93.163	93.163	100
Ostali troškovi	28.575	27.737	40.250	59.980	75.604	126
Ostali poslovni rashodi	0	0	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rashodi s osnove kam. i sl. rash.	0	14	0	0	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>88.560</b>	<b>97.140</b>	<b>97.500</b>	<b>99.650</b>	<b>100.755</b>	<b>101</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>130.279</b>	<b>124.005</b>	<b>141.433</b>	<b>153.693</b>	<b>169.467</b>	<b>110</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-41.719</b>	<b>-26.685</b>	<b>-43.933</b>	<b>-53.993</b>	<b>-68.712</b>	<b>127</b>

U nastavku slijedi prikaz pojedinih skupina troškova unutar rashoda poslovanja.

Materijalni troškovi planirani su u iznosu od 700 € i u cijelosti se planiraju za troškove energije. U odnosu na procijenjene rashode u 2024. godini bilježi se povećanje materijalnih troškova u 2025. godini za 150 €, i to prvenstveno zbog predviđenog rasta cijena električne energije. U 2026. godini Društvo ne planira zapošljavati djelatnike.

Troškovi amortizacije za 2026. godinu planiraju se u iznosu od 93.163 €, odnosno isti su kao i u 2025. godini, od čega se 3.000 € odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine, a 90.163 € na amortizaciju revaloriziranog dijela dugotrajne imovine.

Ostali troškovi planirani su u iznosu od 75.604 € i odnose se na izradu parcelacijskog elaborata, izradu potrebne dokumentacije za sanaciju preostalih točkastih onečišćenja, intelektualne i osobne usluge (troškove drugog dohotka, knjigovodstvene usluge, ostale intelektualne usluge) te troškove komunalnih usluga.

U okviru ostalih troškova planirani se sljedeći troškovi:

- troškovi drugog dohotka (naknade članovima Nadzornog odbor, članu Uprave koji obavlja dužnost bez zasnivanja radnog odnosa i stručnjaku za javnu nabavu) u iznosu od 21.600 €,
- knjigovodstvene usluge u iznosu od 2.904 €,
- troškovi ostalih vanjskih usluga u iznosu od 50.000 € (nakon što se usvoji UPU društvo će morati naručiti izradu parcelacijskog elaborat te se planira izrada potrebne dokumentacije za sanaciju preostalih točkastih onečišćenja),
- troškove komunalnih usluga u iznosu od 650 € te
- bankovne usluge i troškovi platnog prometa u iznosu od 450 €.

Slijedom gore navedenog u 2026. godini planira se gubitak prije oporezivanja u iznosu od 68.712 €, odnosno povećanje gubitka u odnosu na procijenjenu 2025. godinu za 27%.

S obzirom da će Društvo istodobno korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije ostvariti dobitak oblikovan iz realizirane revalorizacijske pričuve u iznosu od 81.146 €, gore navedeni gubitak u cijelosti će se pokriti iz zadržanog dobitka.

#### **4. ZAKLJUČAK**

Predočenim planom poslovanja naznačene su glavne smjernice poslovanja trgovačkog društva Batižele d.o.o. u 2026. godini.

Sukladno svojoj misiji i viziji Društvo nastavlja tijekom 2026. godine s aktivnostima koje imaju za cilj aktivaciju imovine površine od 22 ha u vlasništvu Društva na atraktivnoj lokaciji na zapadnom ulazu u grad Šibenik, neposredno uz more.

Naime, nakon što na objavljeni međunarodni javni natječaj u 2024. godini Društvo nije zaprimilo niti jednu obvezujuću ponuda, pristupilo se sveobuhvatnoj analizi tržišta, kao i preispitivanju svih ključnih faktori u samoj natječajnoj dokumentaciji, nakon čega je donesena odluka o daljnjim koracima razvojnog projekta Batižele koja je, između ostalog, uključivala usvajanje UPU-a, segmentaciju projekta odnosno zemljišta na definirana područja te sanaciju zemljišta.

Postupak izrade UPU-a pokrenut je u travnju 2025. godine, a očekuje se da bi detaljni UPU Crnica trebao biti usvojen od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika u jesen 2026. godine. Isti će pružiti jasnoću u pogledu budućeg razvoja, osiguravajući transparentan i predvidljiv proces, omogućavajući potencijalnim investitorima da se usredotoče na visokokvalitetan razvoj.

Nakon usvajanja UPU Crnica od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika, društvo Batižele d.o.o. pokrenut će postupak parcelacije zemljište. Po okončanju provedbe istog elaborata stvorit će se uvjeti za segmentaciju projekta na dva ili više zasebnih područja za koje će se raspisati zasebni međunarodni javni natječaji, a sve kako bi se privukli specijalizirani investitori i time smanjili pojedinačni rizici.

Usporedo s postupkom usvajanja UPU-a, tijekom 2026. godine započet će radovi na „Sanaciji plohe 1 – zatvorenog dijela odlagališta neopasnog otpada Bikarac“, a kojima je predviđeno, između ostalog, korištenje preostale troske s područja Batižela za sanaciju Plohe 1. Radovi trebaju završiti do lipnja 2026. godine, a po završetku istih radova cjelokupna troska bit će uklonjena s područja Batižela.

Pored toga, Društvo namjerava tijekom 2026. godine iznaći sredstva za uklanjanje i preostalih točkastih onečišćenja na lokaciji.

Financijski gledano, u skladu s definiranim ciljevima i provedbenim aktivnostima, Društvo planira u 2026. godini ostvariti ukupne prihode u iznosu od 100.755 € te ukupne rashode u iznosu od 169.467 €, odnosno planira se bruto gubitak u iznosu od 68.712 €, koji će se u cijelosti pokriti iz zadržanog dobitka oblikovanog iz realizirane revalorizacijske pričuve.

DIREKTORICA

Nina Kursar

**BATIŽELE d.o.o.**  
Šibenik  
Društvo za upravljanje nekretninama  
OIB 73841169007