



## **Poslovno izvješće**

**Uprave Trgovačkog društva  
Zračna luka Zagreb d.o.o.  
za mjesec PROSINAC 2024. godine  
i razdoblje 1.1. – 31.12.2024.**

Svibanj, 2025.

## Sadržaj

	Stranica
1. Uvodne napomene	3
2. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Trgovačkog društva tijekom razdoblja 1.1. – 31.12.2024.	7
2.1. Značajni poslovni događaji u provedbi Plana poslovanja i programa radova za 2024. tijekom razdoblja siječanj - prosinac 2024. i uzroci bitnih odstupanja od planiranog	7
2.2. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci	9
3. Stanje zaposlenosti, fizičkog opsega usluga i kvalitete usluga	9
3.1. Broj zaposlenih	9
3.2. Fizički opseg usluga	10
3.3. Stanje kvalitete usluga	12
4. Preliminarni finansijski rezultati poslovanja za razdoblje siječanj – prosinac 2024.	12
4.1. Račun dobiti i gubitka	12
4.2. Bilanca	13
5. Investicije	13
6. Ključni pokazatelji uspjeha – ekonomski, socijalni i ekološki aspekt poslovanja	14
7. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje	14

ZRAČNA LUKA ZAGREB d.o.o.			
	Ime i prezime:	Funkcija:	Datum: 8.5.2025.
Izradio:	Ranko Ilić, MBA	Direktor	8.5.2025.  Potpis: 

## 1. Uvodne napomene

### Djelatnost Društva

Osnovna djelatnost društva, temeljem upisa u Trgovačkom sudu je:

- usluge u zračnoj luci;
- djelatnosti u zračnim lukama, ostali kopneni putnički prijevoz, redovni i ostali prijevoz putnika cestom, prijevoz robe (tereta) cestom, međunarodni prijevoz osoba i stvari u cestovnom prometu;
- zračni prijevoz, redovni i izvanredni;
- skladištenje robe, poslovi međunarodnog otpremništva, međunarodni prometno-agencijski poslovi;
- iznajmljivanje vlastitih nekretnina, iznajmljivanje automobila i ostalih kopnenih prometnih sredstava;
- zastupanje stranih tvrtki, promidžba (reklama i propaganda), kupnja i prodaja roba, obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu;
- pripremanje hrane, usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja, opskrbljivanje pripremljenom hranom;
- poduka i stručno osposobljavanje letaćkog i zemaljskog osoblja;
- opskrba parom i toplom vodom;
- usluge u nautičkom, seljačkom, lovnom i drugim oblicima turizma;
- održavanje i popravak motornih vozila, zrakoplova i električnih aparata.

Na temelju Odluke Skupštine Društva o dopuni registracije Društva Zračna luka Zagreb d.o.o. Odluke o izmjenama i dopunama Društvenog ugovora, od 21. lipnja 2017. godine izvršena je dopuna djelatnosti Društva i to:

- univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija;
- djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija;
- usluge informacijskog društva;
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja;
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem;
- izdavačka djelatnost;
- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva i sajмова;
- računalne i srodne djelatnosti;
- poduka za rad na računalima;
- tehničko ispitivanje i analize;
- certifikacija sustava i proizvoda;
- certifikacija sustava kvalitete, zaštite okoliša, zaštite na radu, sigurnosti hrane i sigurnosti podataka;
- certifikacija proizvoda i sustava upravljanja kvalitetom i zaštitom okoliša.

Zadržane su djelatnosti koje je Društvo obavljalo i prije preuzimanja od strane Koncesionara, a dopuna je izvršena kako bi, djelujući u novim okolnostima, Društvo imalo pretpostavke za ostvarivanje prihoda u budućnosti.

Zračna luka Zagreb d.o.o. (u daljnjem tekstu ZLZ d.o.o.) Zagreb, obavlja uslužne djelatnosti u vezi sa zračnim prijevozom. Društvo je osnovano 11. studenog 1961. godine pod nazivom Zrakoplovna luka Zagreb. Usklađenje akata sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u sudski registar 2. veljače 1994. godine. Matični broj društva je 3216098, OIB 60482636839. Sjedište društva se nalazi u Velikoj Gorici, Rudolfa Fizira 1, 10410 Velika Gorica. Društvo ne kotira na burzi.

Dana 11.4.2012. godine sklopljen je Ugovor o koncesiji za izgradnju i upravljanje zračnom lukom Zagreb između Republike Hrvatske (RH) kao Davatelja koncesije i ZAIC-A LIMITED kao Koncesionara (dalje u tekstu „Ugovor o koncesiji“), za izgradnju Novog putničkog terminala (NPT) i upravljanje zračnom lukom Zagreb.

Dana 28.9.2012. godine, sukladno odredbama Ugovora o koncesiji, ZAIC-A LIMITED je prenio prava i obveze iz cit. Ugovora na novoosnovano društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj – MEĐUNARODNA ZRAČNA LUKA ZAGREB d.d., (u daljnjem tekstu MZLZ) sa sjedištem u Velikoj Gorici, Rudolfa Fizira, 1, 10150 Zagreb, OIB 79446233159, koje je od tada preuzelo sva prava i obveze Koncesionara iz Ugovora o koncesiji.

Na dan ispunjenja svih preduvjeta za preuzimanje, 5.12.2013. godine, Međunarodna zračna luka Zagreb d.d., preuzela je operativno upravljanje zračnom lukom Zagreb, sukladno Ugovoru o koncesiji. Istovremeno je izvršen i prijenos radnika iz društva ZLZ d.o.o. u društvo Međunarodna zračna luka Zagreb d.d., a temeljem Izmjena br. 2. Ugovora o koncesiji od dana 2.12.2013. godine, kojima je, sukladno pozitivnim propisima, izvršen prijenos poduzeća, odnosno gospodarske djelatnosti na novog poslodavca. Istovremeno izvršen je i prijenos dvaju povezanih društava, kao i njihovih radnika, Zračna luka Zagreb-Trgovina d.o.o. i Zračna luka Zagreb-Ugostiteljstvo d.o.o.

Slijedom navedenog, dana 4.12.2013. godine Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo izdala je Operatoru aerodroma Zagreb - Međunarodnoj zračnoj luci Zagreb d.d., Rješenjem Klasa: UP/I-343-03/13-0157, Urbroj: 376-05-01-13-7., Svjedodžbu aerodroma broj AP-01-003. Istoga dana, Rješenjem Klasa: UP/I-343-03/13-01/58, Urbroj: 376-05-01-13-4., izdala je Odobrenje za pružanje zemaljskih usluga Međunarodnoj zračnoj luci Zagreb d.d. za potrebe obavljanja zemaljskih usluga na zračnoj luci Zagreb.

ZLZ d.o.o. ostaje postojati kao pravni subjekt, ali više nema Svjedodžbu aerodroma i ne obavlja aerodromsku djelatnost, odnosno ne pruža zemaljske usluge te ne stječe prihode po toj osnovi, već sukladno *Odluci Skupštine Zračne luke Zagreb d.o.o. o formiranju trgovačkog društva Zračna luka Zagreb d.o.o. nakon preuzimanja upravljanja od strane Koncesionara, Broj. 14-SD/13., od 27.5.2013. godine, zadržava naziv tvrtke i ima drugu funkciju, sa svega nekoliko zaposlenih (od 1.8.2014. godine ima 5 zaposlenih, od 9.10.2017. ima 6 zaposlenih, te od 1.4.2019. godine 5 zaposlenih, 23.12.2022. godine 5 zaposlenih a od 12.9.2023. 6 zaposlenih).*

Sukladno navedenom, Ugovor o koncesiji je u potpunosti stupio na snagu 5.12.2013. godine te je tim danom ZLZ d.o.o. stavila na raspolaganje zemljište, pokretnu i nepokretnu imovinu, Republici Hrvatskoj kao Davatelju koncesije, koja je potom istu predala na upravljanje MZLZ-u, sukladno Ugovoru o koncesiji.

Osim zemljišta i imovine ZLZ d.o.o., Republika Hrvatska je koncesijskom društvu dodatno predala na upravljanje zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem je izgrađen NPT koji će slijedom navedenog biti u vlasništvu Republike Hrvatske.

Obveza Koncesionara je svu imovinu u vlasništvu ZLZ-a d.o.o., koju mu je Davatelj koncesije predao na upravljanje, održavati na primjeren način kako bi bila u funkcionalnom stanju. Navedena obaveza održavanja imovine detaljno je regulirana člankom 10.10 te Dodatkom 23 Ugovora o koncesiji.

Ugovorom o koncesiji, koncesija se daje na rok od 30 godina od dana preuzimanja 5.12.2013. godine, dakle do 5.12.2042. godine. Ugovorom o koncesiji (Čl. 2.4.1., 2.4.2. i 2.4.3.) zemljište te nepokretna i pokretna imovina potrebna Koncesionaru za izvršenje Ugovora o koncesiji, predana je na korištenje Koncesionaru bez naknade na rok od 30 godina. Vlasnik dijela zemljišta i sveukupne predane nepokretne i pokretne imovine je ZLZ d.o.o. i ostat će vlasnik tijekom trajanja koncesije. Knjigovodstvena vrijednost te imovine, na dan preuzimanja 5.12.2015. godine iznosila je 391.990.690,49 HRK (autorsko pravno-nematerijalna imovina u iznosu 4.757.988,33 HRK; objekti i oprema u iznosu 387.068.111,94 HRK; materijalna imovina koju je koristilo ZLZ-Ugostiteljstvo d.o.o. u iznosu 90.123,99 HRK; nematerijalna imovina koju je koristila ZLZ-Trgovina d.o.o. u iznosu 24.017,62 HRK i materijalna imovina koju je koristila ZLZ-Trgovina d.o.o. u iznosu 50.448,61 HRK. Predviđeno je da će se NPT izraditi na zemljištu u vlasništvu RH.

Datumom isteka koncesije Koncesionar je obavezan osigurati neometani prijenos Zemljišta i imovine zračne luke na Davatelja koncesije.

Društvo MZLZ, osim obaveze izgradnje NPT-a i ostale potrebne infrastrukture, plaćat će koncesijsku naknadu pravnim osobama javnog prava, Vladi Republike Hrvatske, gradu Zagrebu, gradu Velika Gorica, te Zagrebačkoj Županiji, koje su imatelji udjela u društvu ZLZ d.o.o., sukladno članku 9.(g) Zakona o zračnim lukama (NN 19/98 i 14/ 11). Sukladno citiranoj odredbi Zakona o zračnim lukama, koncesijska naknada nije prihod društva ZLZ d.o.o., već prihod navedenih osoba javnog prava.

Iz Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zračnim lukama (NN 78/15), Članak 6., Točka (10) proizlazi da u slučaju prestanka Ugovora o koncesiji ZLZ d.o.o. preuzima upravljanje zračnom lukom pod uvjetima koji vrijede za operatore aerodroma, propisanim važećim propisima s područja civilnog zračnog prometa.

Nadalje, iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zračnim lukama (NN 78/15), Članak 2., Točka (11) proizlazi da u slučaju davanja koncesije na nekretninama u vlasništvu Društva u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, imatelji udjela kao ovlaštenici koncesijske naknade, mogu se sporazumjeti o obvezi plaćanja godišnje naknade Društvu za predanu imovinu, po tržišnoj vrijednosti.

Podatke i pokazatelje sadržane u ovom Izvješću treba razumijevati i tumačiti u kontekstu novih okolnosti poslovanja, odnosno koncesije i utjecaja koje ista ima na poslovanje Društva.

## Organi Društva

Organi Društva su: Uprava i Skupština.

*Odlukom o broju članova Uprave Društva*, od 10.3.2014. godine te Društvenim ugovorom koji je donesen na skupštini društva od 21.06.2017. regulirano je da se Uprava Društva sastoji od jednog člana koji je ujedno Direktor Društva.

Dana 10.3.2014. godine Skupština Društva donijela je: *Odluku o ukidanju Nadzornog odbora Društva Zračna luka Zagreb d.o.o. te o prestanku njegova rada i Odluku o opozivu članova Nadzornog odbora.*

Funkciju Nadzornog odbora preuzela je Skupština Društva, što je regulirano i *Odlukom o izmjenama i dopunama Društvenog ugovora*, koju je na sjednici održanoj 10.3.2014. godine donijela Skupština Društva.

Vlasnička struktura društva Zračna luka Zagreb d.o.o.

1.	Republika Hrvatska	55%
2.	Grad Zagreb	35%
3.	Zagrebačka županija	5%
4.	Grad Velika Gorica	5%

## Skupština

Skupštinu čine predstavnici vlasnika: Republike Hrvatske, grada Zagreba, Zagrebačke županije, grada Velika Gorica.

Predsjednik Skupštine je Ministar mora, prometa i infrastrukture.

Sastav Skupštine: Oleg Butković (predsjednik), Tomislav Tomašević, Stjepan Kožić, Krešimir Ačkar.

## Povezana i pridružena društva

Zračna luka Zagreb d.o.o. je 100%-tni vlasnik Zračne luke Zagreb – Trgovina d.o.o. – u Likvidaciji; 50%-tni vlasnik Pleso-prijevoz-a d.o.o. (ostalih 50% udjela Pleso-prijevoza d.o.o. je u vlasništvu društva Čazmatrans Nova d.o.o.); ima 14,96% vlasničkih udjela u JP Međunarodna zračna luka-aerodrom Mostar d.o.o. te 33,3329% vlasništva u društvu Soko Air d.o.o., Mostar. Društvo Zračna luka Zagreb – Ugostiteljstvo d.o.o. – u likvidaciji, pripojeno je temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Tt-20/17529-2, od 27.7.2020. godine, društvu Zračna luka Zagreb d.o.o. Društvo posjeduje i 477.121 redovnu dionicu društva Croatia Airlines d.o.o. (13.025 dionica oznake CRAL-R-A te 464.096 dionica oznake CRAL-R-B), pojedinačnog nominalnog iznosa 10,00 HRK, što ukupno čini 0,76% kapitala u Društvu.

## **2. Ostvarenje planiranih poslovnih ciljeva Trgovačkog društva za 2024. godinu i tijekom razdoblja siječanj – prosinac 2024. godine**

Na temelju iznesenih činjenica i podataka u ovom Izvještaju, Uprava Društva ZLZ d.o.o. zaključuje da je u novim okolnostima uspješno izvršila obveze sukladno zakonu, zaključcima Vlade RH i odlukama Skupštine Društva. Paralelno se radilo na slijedećim važnim odrednicama poslovanja:

- izvršavanje naslijeđenih obveza iz razdoblja od prije preuzimanja 5.12.2013.;
- pružanje stručne i tehničke pomoći Davatelju koncesije u nadzoru provedbe Ugovora o koncesiji. Težište ove aktivnosti u razdoblju siječanj – prosinac 2024. bilo je na:
  - primjeni odredbi Ugovora o koncesiji vezano za odgodu plaćanja koncesijske naknade;
  - primjeni odredbi Ugovora vezano za Master plan razvoja zračne luke;
  - primjeni odredbi Ugovora vezano za mjerenje zadovoljstva korisnika;
  - primjeni drugih odredbi Ugovora o koncesiji.
- stvaranju institucionalnih, organizacijskih, kadrovskih i drugih (kompetencija) pretpostavki za preustroj djelatnosti Društva ZLZ d.o.o. i osiguravanje održivog poslovanja u narednom razdoblju te razvoj sustava upravljanja Društva ZLZ d.o.o. do razine da u svakom trenutku bude spremna, u slučaju raskida Ugovora o koncesiji, preuzeti djelatnost i radnike i nastaviti pružanje aerodromskih usluga;
- razvoj novih projekata (Airport City) i upravljanje naslijeđenom imovinom ((fokus u 2025. bit će na prodaji apartmana u Dugoj Uvali i poslovnog udjela u društvu Soko Air d.d. Mostar)

Tijekom poslovanja svih ovih godina, počeva od koncesije i uključivo i 2024. godinu konstatirano je u više navrata (izrada planova poslovanja, izvještaja o poslovanju i dr.) i više aspekata (računovodstveni, financijski, porezni, pravni i dr.) da model koncesije Zračne luke Zagreb nije kopija nekih već postojećih modela koncesije u RH. To je opredijelilo Upravu da, zajedno sa suradnicima, iznalazi originalna rješenja za pojedine probleme i situacije koje su se javljale i tijekom 2024. godine u poslovanju Društva ZLZ d.o.o. (projekt Airport City i destabilizirano upravljanje poduzećem Pleso prijevoz d.o.o., sudski sporovi...), a sve u namjeri da se osigura poslovanje po načelima: zakonitosti, transparentnosti, kvalitete, održivosti i stalnog poboljšavanja.

### **2.1. Značajni poslovni događaji u provedbi Plana poslovanja i programa radova za 2024. i uzroci bitnih odstupanja od planiranog**

Pored gospodarskog okruženja, glavni čimbenik koji je utjecao na poslovanje u razdoblju 1.1.-31.12.2024. godine bila je koncesija za izgradnju i upravljanje zračnom lukom Zagreb. Budući da se preuzimanje dogodilo 5.12.2013. godine, utjecaj aktivnosti povezanih preuzimanjem odrazio se i na poslovanje Društva u 2014., 2015., 2016., 2017., 2018., 2019., 2020., 2021., 2022., 2023 i prvih 12 mjesecu u 2024. godini. Taj utjecaj manifestirao se na način:

- ne obavljanje aerodromske djelatnosti što je imalo presudan utjecaj na ostvarivanje ukupnih prihoda i ukupnih rashoda Društva;
- svođenjem broja zaposlenih na 4, a od 1.8.2014. godine na 5 zaposlenih te od 9.10.2017. na 6 zaposlenih, zatim od 1.4.2019. na 5 zaposlenih, te od 7.4.2022. na 4 zaposlena, odnosno od 23.12.2022. godine na 5 zaposlenih, te od 12.9.2023. godine na 6 zaposlenih, i na kraju 2024. na 5 zaposlenih jer je 1 djelatnik otišao u mirovinu
- potreba ugovaranja određenih usluga u outsourcing-u, kao što su: usluge računovodstva,

- usluge poreznog i financijskog savjetovanja, odvjetničke i druge pravne usluge;
- nastavak i po potrebi otkup i izvlaštenje zemljišta temeljem Zakona o zračnim lukama, u korist i za račun RH, a za potrebe izgradnje NPT-a;
- nastavak brojnih poslova i obaveza iz razdoblja prije preuzimanja, kao što su:
  - brojni sudski sporovi u tijeku, od kojih neki datiraju iz 90-tih godina 20. st., te obveza izvršenja financijskih obveza prema pravomoćnim sudskim presudama;
  - sudski sporovi po osnovi tužbi koje su pokrenuli radnici na nagovor sindikata, a kojima osporavaju zakonitost prijenosa radnika;
  - nastavak investicija u infrastrukturu, tripartni sporazum sa Strabagom i MZLZ, a odnosi se na otklanjanje nesukladnosti na temelju nalaza Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo i pitanja sigurnosti zračnog prometa;
  - postupak pripajanja povezanog društva Zračna luka Zagreb –Trgovina d.o.o. – u likvidaciji i dr;
  - upravljanje nastalim poteškoćama u poslovanju Pleso prijevoz gdje je ZLZ d.o.o. 50%-tni vlasnik udjela
- povećanje gospodarske aktivnosti od mjeseca siječnja do mjeseca prosinca 2024. godine uslijed prestanka pandemije, ulaska u Schengenski režim granice i eurozonu od 1.1.2023.

Društvo ima organizacijsku, kadrovsku, procesnu i poslovnu kompetenciju za stvaranje centra izvrsnosti koji može imateljima udjela pružati stručnu i tehničku pomoć na infrastrukturnim projektima te razvijati ostale djelatnosti, bez opterećenja Proračuna RH. U tom smislu od velike važnosti je realizacija slijedećih aktivnosti:

- potpisivanje Sporazuma o plaćanju naknade za korištenje imovine u vlasništvu ZLZ d.o.o. od strane Koncesionara, a koju naknadu bi trebali plaćati imatelji udjela u društvu ZLZ d.o.o., za što postoje sve zakonske i druge pretpostavke, a čime se rješava porezni aspekt cjelokupne transakcije u okviru projekta koncesije, a sukladno Mišljenju Porezne uprave;
- povrat „Troškova razvoja“ uplaćenih imateljima udjela u obliku „prve koncesijske naknade“, a koji predstavljaju troškove koje je ZLZ d.o.o. imala u pripremnj fazi i početkom realizacije projekta, o čemu je Skupština Društva na sjednici 6.7.2020. donijela Odluku o potpisivanju Sporazuma o povratu sredstava ZLZ-u d.o.o., U međuvremenu, 25.8.2022. godine Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture izvršilo je uplatu dijela sredstava na ime „troškova razvoja“, a koji se odnosio na Davatelja koncesije, na račun Zračne luke Zagreb d.o.o., u iznosu od 1.111.404,55 EUR. Obveze još nisu izvršili grad Zagreb i grad Velika Gorica.
- rješavanje statusa zemljišta potrebnog za izgradnju Airport City-ja koji će dugoročno kvalitetnije pozicionirati zračnu luku Franjo Tuđman kao regionalno čvorište putničkog prometa te postati generator razvoja grada Velika Gorica i Zagreba. ZLZ d.o.o. zatražilo je i dobilo Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/22-01/000004, URBROJ: 238-31-01/153-22-0013, izdanu od strane grada Velike Gorice, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, dana 2.9.2022. godine, za izgradnju hotela u okviru projekta Airport City na vlastitoj zemljišnoj čestici 664/4. U međuvremenu je ishođeno Rješenje o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-360-05/23-01/000042, Urbroj: 238-31-09-23-0007, od 13.10.2023. godine, budući da će se najprije graditi objekt hotela, a tek u drugoj fazi poslovni objekt. Na temelju odluke Skupštine društva održane 20.10.2023. godine, potpisani su ugovori s investitorom o početku izgradnje aerodromskog hotela, koji su se tijekom 2024. raskinuli jer investitor nije imao sredstva za predviđenu investiciju i gdje je društvo tijekom 2024. pokrenulo novi ciklus putem izrade Javnog međunarodnog poziva u cilju pronalaska novog respektabilnog i profitabilnog investitora koji bi tijekom 2025. trebao započeti sa radovima na izgradnji hotela

## **Komunalne djelatnosti**

- n/a.

## **Tržišne djelatnosti**

Na ostvarivanje Prihoda od prodaje iz navedenih novih djelatnosti utječe nekoliko faktora:

- na tržištu postoje subjekti koji obavljaju istu ili sličnu djelatnost, što znači da se ZLZ d.o.o. probija na novo tržište. Unatoč tome Društvo je ostvarivalo prihode radeći na realizaciji nekoliko desetina projekata (konzalting usluge Zračnoj luci Osijek, Zračnoj luci Pula – više projekata, Zračnoj luci Dubrovnik – više projekata i Zračnoj luci Zadar – više projekata);
- ograničenost kapacitetima (5 zaposlenih, od 9.10.2017. godine 6 zaposlenih, od 1.4.2019. godine 5 zaposlenih te 4 zaposlena od 7.4.2022. godine i 5. zaposlenih od 23.12.2022. godine te od 12.9.2023. godine 6 zaposlenih, te ponovo 5 zaposlenih krajem 2024. zbog odlaska u mirovinu 1 djelatnika) koncentriranih na pružanje stručne i tehničke pomoći Davatelju koncesije u nadzoru provedbe Ugovora o koncesiji);
- primjena izvrsnosti kao strategije razvoja Društva.

## **2.2. Aktivnosti na provođenju mjera štednje i racionalizacije poslovanja i učinci**

ZLZ d.o.o. će upravljati troškovima na način da:

- posluje prema usvojenom Financijskom modelu i objektivno planira rashode;
- koristi procedure za javnu nabavu kod nabave roba i usluga;
- primjenjuje načela upravljanja kvalitetom u poslovanju;
- provodi Akcijski plan za provedbu Antikorupcijskog programa;
- poštuje Etički kodeks poslovanja;
- poštuje i provodi odluke Skupštine;
- provodi redovne sastanke s predstavnicima pružatelja usluga računovodstva i financija;
- koristi financijske, porezne i pravne savjetnike;
- upravlja troškovima kvalitete;
- upravlja procesom kontrolinga;
- permanentnom edukacijom.

## **3. Stanje zaposlenosti, fizičkog opsega usluga i kvalitete usluga**

Društvo je do 1.4.2019. godine imalo 6 zaposlenih, a od 1.4.2019. ima 5 zaposlenih zbog odlaska jednog radnika u mirovinu. Dana 7.4.2022. još jedan radnik otišao je u mirovinu i od tada društvo ima 4 zaposlena, a od 23.12.2022. ima 5 zaposlenih te od 12.9.2023. godine 6 zaposlenih, što je u skladu s planom za 2023. godinu. Početkom prosinca 2024. jedan djelatnik odlazi u mirovinu, što znači da na kraju 2024. Društvo ima 5 djelatnika.

### 3.1 Broj zaposlenih

Radnici koji su otišli u mirovinu angažirani su ugovorom o djelu za obavljanje određenih poslova, a djelatnik koji je krajem 2024. otišao u mirovinu neće raditi u Društvu na ugovor o djelu. Jednom djelatniku je tijekom 2024. otkazan ugovor o djelu slijed nepoštivanja istoga.

#### Broj zaposlenih

Ovdje upišite naziv TD / podružnica:

R. br.	OPIS	Stanje 31.12.2023.	Plan 31.12.2024.	Fluktuacija u razdoblju siječanj-prosinac 2024.		Stanje 31.12.2024.		Indeksi	
				Došlo	Otišlo	Broj	Udjel %	7/3	7/4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Broj zaposlenih <b>na neodređeno vrijeme</b> od toga:	6			1	5	100,0	83,3	
	1.1. Muškarci	3			1	2	40,0	66,7	
	1.2. Žene	3				3	60,0	100,0	
2.	Broj zaposlenih <b>na određeno vrijeme</b> od toga:								
	2.1. Muškarci								
	2.2. Žene								
3.	<b>UKUPNO (1+2),</b> od toga:	<b>6</b>			<b>1</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>83,3</b>	
	3.1 Muškarci	3			1	2	40,0	66,7	
	3.2. Žene	3				3	60,0	100,0	
4.	<b>Od ukupno došlih :</b>								
	4.1. Novozaposleni								
	4.2. Prijelaz iz određenog na neodređeno vrijeme								
	4.3. Prijelaz iz druge poslovno-organizacijske jedinice								
	4.4. Druge promjene								
5.	<b>Od ukupno otišlih :</b>					1			
	5.1. Prirodni odljev					1			
	5.2. Osobno uvjetovani otkaz ugovora o radu								
	5.3. Podjela s osnivanjem društva / ustanove								
	5.4. Izvanredni otkaz zbog nevjerodostojnosti svjedodžbe / diplome								
	5.5. Prijelaz u drugu poslovno-organizacijsku jedinicu								
	5.6. Druge promjene								

**Broj zaposlenih prema starosti - stanje na dan 31.12.2024.**

Ovdje upišite naziv TD / podružnica:

O P I S	Ukupno	Godine starosti						
		do 19 godina	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 i više
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Ukupno</b>	5		1		1	1	2	

**Podaci o zaposlenima prema rodnoj statistici**

Trgovačko društvo: Zračna luka Zagreb d.o.o.

*(stanje na dan 31. prosinca 2024.)*

R. br.	O p i s	Zaposleni prema spolu					
		Žene	Muškarci	Ukupno			
1	2	3	4	5			
<b>1.</b>	<b>Broj zaposlenih prema kadrovskoj evidenciji (popunjena radna mjesta)</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>			
	<b>od toga, prema trajanju ugovora o radu:</b>						
	<b>1.1. Broj zaposlenih na neodređeno vrijeme</b>	3	2	5			
	<b>1.2. Broj zaposlenih na određeno vrijeme</b>						
<b>2.</b>	<b>Dobna struktura zaposlenih (prema godinama starosti):</b>						
	do 19 godina						
	20-24		1	1			
	25-34						
	35-44			1			
	45-54		1	1			
	55-64		1	2			
	65 i više godina						
	<b>Ukupno</b>		<b>3</b>	<b>2</b>			
				<b>5</b>			
<b>3.</b>	<b>Broj zaposlenih u upravljačkim strukturama (na rukovodećim mjestima)</b>		1	1			
				2			
<b>4.</b>	<b>Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća po zaposlenom za razdoblje siječanj - prosinac 2024. (u eurima, bez centi)</b>						
	Doktor (VIII. stupanj)			5.496			
	Magistar (VII/2. stupanj)			5.473			
	Visoka (VII/1. stupanj)	1.795		1.795			
	Viša (VI/1., VI/2. stupanj)	3.253		3.253			
	VK (V. stupanj)						
	SSS (VI. stupanj)						
	KV (III. stupanj)						
	PKV (II. stupanj)						
	NSS (II. stupanj)						
	NK (I. stupanj)						
	<b>Ukupno</b>						
<b>5.</b>	<b>Kvalifikacijska struktura zaposlenih (pregled stanja prema Nacionalnoj klasifikaciji zanimanja)</b>	<b>Stanje prema stručnoj spremi radnog mjesta radnika</b>			<b>Stanje prema školskoj spremi iz radne knjižice</b>		
		Žene	Muškarci	Ukupno	Žene	Muškarci	Ukupno
	Doktor (VIII. stupanj)		1	1		1	1
	Magistar (VII/2. stupanj)		1	1		1	1
	Visoka (VII/1. stupanj)	2		2	2		2
	Viša (VI/1., VI/2. stupanj)	1		1	1		1
	VK (V. stupanj)						
	SSS (VI. stupanj)						
	KV (III. stupanj)						
	PKV (II. stupanj)						
	NSS (II. stupanj)						
	NK (I. stupanj)						
	<b>Ukupno</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

### 3.2. Fizički opseg usluga

Društvo od trenutka preuzimanja operativnog upravljanja nad Zračnom lukom Zagreb ne obavlja aerodromsku djelatnost te tako ne ostvaruje fizički promet, osim usluga navedenih u tablici dolje, a iste se odnose na nove djelatnosti društva kojima Društvo ostvaruje prihode uslijed nemogućnosti obavljanja aerodromske djelatnosti.

#### Fizički opseg usluga

Ovdje upišite naziv TD / podružnica:

R. br.	Vrsta usluge	Jedinica mjere	Ostvareno I. - XII. 2023.	Plan I. - XII. 2024.	Ostvareno I. - XII. 2024.	Indeksi	
						6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Zakup poslovnog prostora		251.664		182.119	72,4	
2.	Operativni najam dugotrajne imovine		265.446		265.446	100,0	
3.	Konzultantske usluge		146.823		109.295	74,4	
4.	Kratkotrajni najam apartmana		13.590		7.543	55,5	

### 3.3. Stanje kvalitete usluga

Usluge kao što su edukacija i izrada prometnih studija, master planova, kalkulacija i sl. te konzultantske usluge, korisnici usluga ocjenjuju.

- a) za usluge izrade prometnih studija i master planova kao i za konzultantske usluge, korisnik po izvršenoj usluzi posebnim zapisnikom o primopredaji potvrđuje kvalitetu izvršenja usluge u odnosu na zahtjeve korisnika iz ugovora. U izvještajnom razdoblju sve usluge izvršene su na vrijeme, sukladno ugovorima o čemu svjedoče primopredajni zapisnici od strane korisnika.

Društvo ima implementiran FMC sustav (Financial Management and Control) i redovito podnosi izvještaje Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, a sukladno Zakonu o fiskalnoj odgovornosti NN 111/18).

## **4. Financijski rezultati poslovanja za prosinac i razdoblje siječanj-prosinac 2024.**

U nastavku donosi se kratki pregled financijskog rezultata ostvarenog u mjesecu prosinac 2024. godine i razdoblju siječanj – prosinac 2024. godine u usporedbi s istim razdobljem prošle godine.

### **4.1. Račun dobiti i gubitka**

ZLZ d.o.o. je u razdoblju siječanj – prosinac 2024. godine ostvarila Ukupne prihode u iznosu 854.285,20 EUR što je za 10% manje nego u istom razdoblju 2023. godine, kad je ostvarila Ukupne prihode u iznosu od 954.183,29 EUR i Ukupne rashode u iznosu od 1.250.851,16 EUR, što je za 34,22% više nego u istom razdoblju 2023. godine, kad su Ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 931.885,09 EUR. U okviru Ukupnih prihoda, Poslovni prihodi iznosili su 656.293,57 EUR, što čini 76,71% Ukupnih prihoda.

Prihodi od prodaje ostvaruju se iz najma imovine (nekretnine, korištenje apartmana u Dugoj Uvali) i novih djelatnosti za koje se ZLZ d.o.o. dodatno registrirala nakon preuzimanja od strane Koncesionara, a kako bi mogla ostvarivati prihode u budućnosti, a to su pružanje konzultantskih usluga za razvoj sustava upravljanja, usluge edukacije, usluge razvoja i vođenja projekata i dr. U 2024. su ostvareno nešto manje jer su izostali prihodi od najma zbog obnove zgrade u potresu, te nešto manjih prihoda od konzultantskih usluga i korištenja apartmana u Dugoj Uvali.

Financijski prihodi iznose 197.991,63 EUR ili 23,18% uk. prihoda i odnose na prihode s osnova kamata od depozita, vrijednosti dionica CA i ostalih dionica koje društvo posjeduje.

Ukupni rashodi ostvareni su u iznosu od 1.250.851,16 EUR. U okviru Ukupnih rashoda Materijalni troškovi iznose 320.758 EUR ili 25,60% što je više nego u 2023.g. za 14,84% Troškovi osoblja iznose 420.886,13 EUR ili 33,68% uk. rashoda i do povećanja je došlo zbog porasta plaća uslijed usklađivanja sa Pravilnikom o radu. Svi drugi nespomenuti poslovni rashodi ostvareni su u iznosu od 484.814,78 EUR ili 38,76% i odnose se na troškove amortizacije (86.298,19 EUR ili 6,90% uk. Rashoda) i vrijednosna usklađenja poslovnog udjela u dobiti društva Pleso prijevoz d.o.o. od 131.064 EUR te ostalih poslovnih rashoda u iznosu od 267.455,59 EUR koji sadrže u najvećem dijelu dnevnice, ugovore o djelu, troškove otpremnine za djelatnika koji je otišao u mirovinu krajem godine, povećane troškove konzultantskih usluga zbog gubitka investitora u projektu Zagreb Airport city, te sudskih troškova uslijed okončanja radnog spora i isplate duga po istome).

Financijski rashodi iznose 24.392,39 EUR ili 1,95% Ukupnih rashoda.

U mjesecu prosincu 2024. godine, ostvaren je gubitak u iznosu od 530.781,00 EUR najvećom mjerom zbog utjecaja vrijednosnog usklađenja vlasničkog udjela i potraživanja za dividendu od Pleso prijevoza.

U razdoblju siječanj – prosinac 2024. godine ostvaren je gubitak nakon oporezivanja u iznosu od 430.285,97 EUR zbog poslovnih prihoda i rashoda gore opisanih te poreznog efekta odgođene porezne imovine. Isti će se pokriti iz zadržane dobiti Društva Odlukom skupštine u lipnju 2025.

## Opis izvanrednih poslovnih događaja

Tijekom 2024. dogodila su se dva izvanredna i neplanirana poslovna događaja:

1. Pokretanje predstečajnog postupka nad društvom Pleso prijevoz doo što je utjecalo na financijski rezultat Društva i dodatno angažiranje kreditnih sredstava usmjerenih na Pleso prijevoz d.o.o. te smirivanja socijalnih neprilika uzrokovanih lošim poslovanjem Pleso prijevoza, te dodatnim troškovima zbog pojačanih PR aktivnosti
2. Raskidanje ugovorne dokumentacije sa potencijalnim investitorom u projekt Zagreb Airport City zbog nemogućnosti zatvaranja financijske konstrukcije i sl. gdje se Društvo ponovo moralo angažirati oko pripreme novog Javnog međunarodnog poziva za izgradnju hotela u sklopu zračne luke, što je opteretilo troškovnu strukturu poslovanja

Oba poslovna događaja su se dogodila u zadnjem kvartalu 2024. O svemu je informirana i Skupština Društva.

## 4.2. Bilanca

Vrijednost Ukupne imovine na dan 31.12.2024. godini bila je 122.477.992,62 EUR. To je za 785.587,56 EUR manje nego na dan 31.12.2023. godine kad je vrijednost imovine iznosila 123.263.580,18 EUR. Da pada u vrijednosti ukupne imovine došlo je uglavnom zbog ispravka vrijednosti poslovnog udjela u društvu Pleso prijevoz d.o.o. na teret kapitala i rezervi u iznosu od 392.750 EUR. U strukturi imovine na dan 31.12.2024. godine, Dugotrajna imovina iznosila je 111.914.615 EUR ili 91,35%, dok je udio Kratkotrajne imovine bio 8,60%.

U strukturi Dugotrajne imovine 74,58% je Nematerijalna imovina, dok Materijalna imovina sudjeluje u strukturi Dugotrajne imovine s 24,03%. Dugotrajna financijska imovina ima udio od 0,54%, dok Potraživanja više nema u strukturi Dugotrajne imovine.

Radni kapital predstavlja razliku između Kratkotrajne imovine i Kratkoročnih obveza,  $10.548.975,85 - 134.749,18 = 10.414.226,67$  EUR i na dan 31.12.2024. godine iznosio je 10.414.226,67 EUR. Radni kapital još se naziva i Obrtni kapital. Uvjet je likvidnosti i financijske stabilnosti tvrtke te daje odgovor o tome koliko je likvidne imovine tvrtki na raspolaganju za održavanje i širenje poslovanja. Vrijednost radnog kapitala u ZLZ d.o.o. ovisi o strukturi imovine i dugova tvrtke. ZLZ d.o.o. nema dugova.

Potraživanja od kupaca na dan 31.12.2024. iznosila su 178.698,44 EUR.

Dugoročnih rezervacija u Bilanci na dan 31.12.2024. nije bilo.

## 5. Investicije

Investicije u 2024. godini ostvarene su u iznosu 87.934,86 EUR. Najznačajniji dio od ukupnih investicija odnosi se na investiciju u tijeku, ulaganje u objekt Martićeva (28.901,92 EUR) i u projekt Zagreb Airport City (56.014,51 EUR).

U 2024. godini ostvarene su investicije u iznosu od 87.934,63 EUR dok su u 2023. ostvarene u iznosu od 290.176,86 EUR. Investicije su financirane iz vlastitih sredstava Društva, bez kreditnog zaduženja.

Razlog zašto nisu ostvarene investicije u većem iznosu je što se projekt Airport City (hotel kao prvi objekt u projektu) gradi na zemljištu u vlasništvu ZLZ d.o.o. pa nije bilo potrebno kupovati zemljište. Također, odustalo se od većih investicija zbog opisanih neplaniranih poslovnih događaja te zastoja radva na objektu Martićeva zbog čekanja na ishođenje raznih i potrebnih dozvola sukladno zakonima RH.

Iako je investirano je u pripremu potrebne dokumentacije i vlasnički udjel u novoosnovanom Društvu koje će upravljati hotelom kad bude izgrađen, tijekom 2024. došlo je do raskida iste jer investitor nije mogao zatvoriti financijsku konstrukciju, pa se dodatne investicije u ovaj projekt odnose na pripremu dokuemntacije za novi Javni međunarodni poziv koji se objavio u siječnju 2025. o čemu je informirana i skupština Društva koja je održana 15.04.2025.

Ostale investicije se odnose na redovno poslovanje.

### Ostvarenje investicija u razdoblju 1.1.-31.12.2024. godine

#### Investicije u dugotrajnu imovinu prema namjeni

Ovdje upišite naziv TD / podružnica:

- iznosi u eurima, bez centi  
- udjeli u %

R. br.	Namjena investicija	Ostvareno I. - XII. 2023.		Plan I. - XII. 2024.		Ostvareno I. - XII. 2024.		Indeksi	
		Iznos	udjel	Iznos	udjel	Iznos	udjel	7/3	7/5
								9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Građevinski objekti, od toga najviše:								
1.1.	-								
1.2.	-								
1.3.	-								
2.	Oprema, od toga najviše:	92.000	31,7			3.018	3,4	3,3	
2.1.	Računala	13.648	4,7			727	0,8		
2.2.	Komunikacijska oprema	216	0,1						
2.3.	Osobni automobili	78.136	26,9						
2.4.	Ostala oprema					2.291	2,6		
3.	Sve druge investicije, od toga najviše:	198.177	68,3			84.916	96,6	42,8	
3.1.	Projekt Airport City	155.972	53,8			56.015	63,7		
3.2.	Projekt Martićeva	16.811	5,8			28.902	32,9		
3.3.	Zemljište	25.394	8,8						
	<b>Ukupno (1+2+3)</b>	<b>290.177</b>	<b>100,0</b>		<b>100,0</b>	<b>87.936</b>	<b>100,0</b>	<b>30,3</b>	

### Izvori financiranja investicija

Ovdje upišite naziv TD / podružnica:

- iznosi u eurima, bez centi  
- udjel u %

R. br.	Izvori financiranja investicija	Ostvareno I. - XII. 2023.		Plan I. - XII. 2024.		Ostvareno I. - XII. 2024.		Indeksi	
		Iznos	udjel	Iznos	udjel	Iznos	udjel	7/3	7/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I.	<b>Osigurani izvori financiranja investicija, u tome:</b>								
1.	Vlastita sredstva	290.177	100,0			87.935	100,0	30,3	
2.	Tuđa sredstva, od toga:								
2.1.	Kredit banke								
2.2.	Financijski leasing								
2.3.	Proračun Grada Zagreba								
2.4.	Naknada za razvoj javne vodoopskrbe i javne odvodnje								
2.5.	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost								
2.6.	Fondovi EU								
2.7.	Hrvatske vode								
2.8.	Proračuni jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave								
2.9.	Sva druga nespomenuta tuđa sredstva								
	<b>Ukupno osigurani izvori financiranja investicija (I.)</b>	290.177				87.935			
II.	<b>Neosigurani izvori financiranja investicija (II.)</b>								
III.	<b>Ukupno (I.+II.)</b>	290.177	100,0		100,0	87.935	100,0	30,3	

## 6. Ključni pokazatelji uspjeha – ekonomski, socijalni i ekološki aspekt poslovanja

### Ključni pokazatelji uspjeha

Tablica 3

Redni broj	Ključni pokazatelji uspjeha	Ostvareno za razdoblje		Indeks 4/3
		I.-XII. 2023	I.-XII. 2024	
1	2	3	4	5
1.	<b>Pokazatelj opće ekonomičnosti</b> - željena razina: Minimalno > 100 (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi x 100) (postotni odnos)	102,4	68,3	66,7
2.	<b>Pokazatelj proizvodnosti</b> - željena razina: Kontinuirano povećanje (Ukupni prihodi / prosječan broj zaposlenih) (iznosi u eurima, bez centa)	190.837	142.381	74,6
3.	<b>Pokazatelj rentabilnosti</b> - željena razina: Minimalno > 1% (Bruto dobit / Ukupni prihod x 100) (%)	2,3		
4.	<b>Operativna dobit</b> - željena razina: Kontinuirano povećanje > 0 (EBIT = Poslovni prihodi - Poslovni rashodi) (iznosi u eurima, bez centa)	-189.910	-570.165	300,2
5.	<b>Prosječan broj zaposlenih na temelju sati rada</b> (puni broj)	5	6	120,0
6.	<b>Prosječna mjesečna isplacena neto-plaća po zaposlenom</b> (iznosi u eurima, bez centa)	3.123	3.885	124,4

Za promatrani period ostvarena je visoka opća likvidnost, stopa samofinanciranja, te stabilni ostali pokazatelji poslovanja. Društvo nije zaduženo i nema kreditnih obveza.

## **7. Zaključne ocjene, s prijedlogom mjera za daljnje poslovanje**

Kreditni rizici nisu značajni za Društvo. Društvo nema kredita. Društvo ima depozite u EUR tako da više ne postoji rizik tečajnih razlika.

Društvo je u razdoblju 1.1.- 31.12.2024. godine ispunilo temelju zadaću, a to je pružanje stručne i tehničke pomoći Davatelju koncesije u nadzoru provedbe Ugovora o koncesiji. Pored toga, razvijalo je nove djelatnosti kao što su: konzultantske usluge u području upravljanja, konzultantske usluge u izradi prometnih studija i master planova te strategija.

Pored toga, Društvo razvija nove projekte u okviru projekta Zagreb Airport City, koji ima za cilj kvalitetnije pozicioniranje zračne luke Zagreb na međunarodnom tržištu te stvaranja pretpostavki za održivo poslovanje Društva, razvoj novih djelatnosti, investicija, radnih mjesta te dobiti za imatelje udjela.

Rješavanje pitanja navedenih na str. 8 ovog Izvješća (sporazum, troškovi razvoja, zemljište) određuje budućnost poslovanja društva ZLZ d.o.o. i njegov daljnji rad i razvoj, kako u smjeru nadzora provedbe Ugovora o koncesiji u smislu zaštite interesa RH kao Davatelja koncesije, do kraja koncesijskog razdoblja tako i razvoj novih projekata u okviru projekta Zagreb Airport City, koji imaju za cilj kvalitetnije pozicioniranje Zračne luke Zagreb na međunarodnom tržištu usluga u zračnom prometu.

Sve to u svrhu povećanja konkurentnosti zračne luke Zagreb i stvaranja pretpostavki da postane regionalno čvorište putničkog i teretnog zračnog prometa u jugoistočnoj Europi.

Daljnje odgađanje rješavanje, u ovom Izvještaju opisanih problema (sporazum, povrat razvojnih troškova, projekt Airport City) dovodi u pitanje opstanak i razvoja društva ZLZ d.o.o. te dugoročno ugrožava interese imatelja udjela, a Društvo će u narednom periodu pokušati iznaći povoljnija rješenja boljim upravljanjem presotalom imovinom nako koncesije.

U Velikoj Gorići, 8. svibnja 2025.

Pomoćnik direktora:  
Suzana Koščak, dipl. Oec

Direktor:  
Ranko Ilić, MBA