

**GODIŠNJI PLAN POSLOVANJA DRUŠTVA  
DUBROVAČKA BAŠTINA D.O.O.  
ZA 2025. GODINU**

**Dubrovnik, prosinac 2024.**

## **1. OSNOVNE INFORMACIJE O TRGOVAČKOM DRUŠTVU DUBROVAČKA BAŠTINA D.O.O.**

Trgovačko društvo Dubrovačka baština d.o.o. je društvo u vlasništvu Grada Dubrovnika čiji je temeljni predmet poslovanja korištenje, upravljanje i održavanje nekretnina na način da valorizira, očuva, zaštiti te promovira spomeničku kulturnu baštinu Grada Dubrovnika.

### **Podaci iz sudskog registra**

Dubrovačka baština d.o.o. osnovana je Odlukom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika dana, 28. prosinca 2009. godine.

Puni naziv tvrtke: Dubrovačka baština d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge

Sjedište: Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik

OIB: 65873161238

Osnivač: Grad Dubrovnik, OIB: 217124947719

Registarski sud: Trgovački sud u Dubrovniku

Temeljni kapital: 2.650 EUR-a

Pravni oblik: Društvo s ograničenom odgovornošću

### **Opis djelatnosti poslovanja**

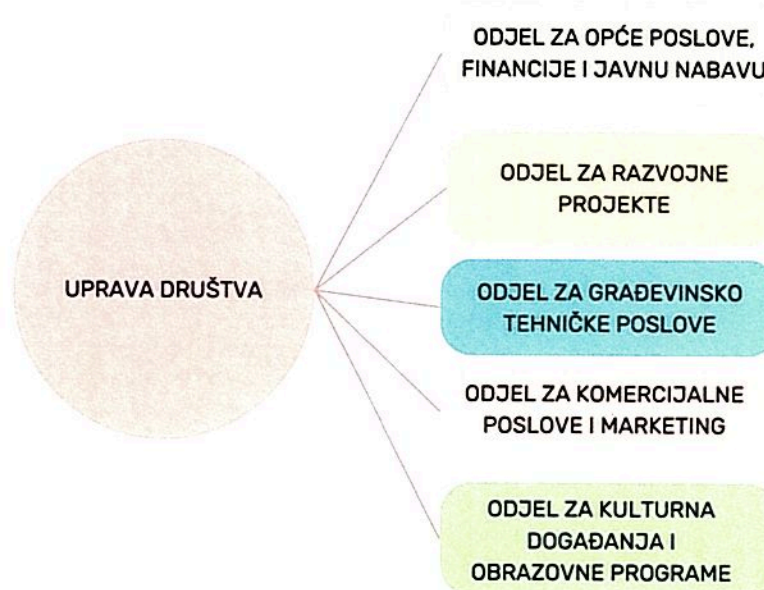
Predmet poslovanja Društva sastoji se od sljedećih djelatnosti:

- Poslovanje nekretninama
- Posredovanje u prometu nekretnina
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem u trgovačkim društvima
- Savjetovanje i organiziranje izložbi, koncerata, vjenčanja, raznih proslava, obljetnica, događaja i sl.
- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- Promidžba (reklama i propaganda)
- Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- Nadzor nad gradnjom
- Posredovanje pri izgradnji gospodarskih objekata
- Usluge informacijskog društva
- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- Pružanje usluga u nautičkom, seoskom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Zastupanje stranih i domaćih tvrtki i osoba.
- Pružanje usluga turističkog vodiča, vođitelja putovanja, turističkog animatora, usluge u posebnim oblicima turističke ponude
- Prijevoz putnika u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Priprema i organizacija te javno izvođenje dramskih, glazbeno scenskih i drugih scenskih djela

- Pružanje usluga organizacije nastupa domaćim i stranim izvođačima
- Prijevoz putnika u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Snimanje filmovima i video filmova
- Djelatnost sajмова i zabavnih parkova
- Organizacija sastanaka i poslovnih sajмова
- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- Čišćenje i održavanje svih unutarnjih i vanjskih objekata
- Montaža metalnih konstrukcija i bina
- Iznajmljivanje razglasnih uređaja i razne opreme za održavanje kulturno-zabavnih priredbi
- Iznajmljivanje informatičke i srodne opreme

### Organizacijska shema društva

Trgovačko društvo Dubrovačka baština d.o.o. je prema važećem Pravilniku o organizaciji društva i sistematizaciji radnih mjesta organizirano na slijedeći način:



Društvo Dubrovačka baština ima ustrojen Odjel za opće poslove, financije i javnu nabavu, Odjel za građevinsko-tehničke poslove, Odjel za komercijalne poslove i marketing te Odjel za kulturna događanja i obrazovne programe, dok još uvijek nije ustrojen Odjel za razvojne projekte.

## **Kadrovska politika društva i stručna usavršavanja**

Kadrovska politika društva Dubrovačka baština d.o.o., usmjerena je na osiguravanje stručnog i kvalificiranog osoblja koje može učinkovito upravljati i očuvati kulturnu baštinu Grada Dubrovnika.

Tako će Društvo i u narednoj godini nastaviti poticati djelatnike na sudjelovanje na stručnim seminarima, konferencijama, radionicama i tečajevima u cilju osposobljavanja djelatnika i stjecanja certifikata u raznim područjima interesa Društva.

Sukladno Odluci o organizaciji društva i sistematizaciji radnih mjesta donesenoj u ožujku 2023. godine, definiran je potreban broj stručnih djelatnika na različitim radnim mjestima vodeći računa o stvarnim potrebama i količini izvršavanja svih vrsta poslova, a osobito poslova proizašlih kroz preuzetu obvezu ispunjenja indikatora tijekom provođenja programa iz projekta Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika.

U društvu Dubrovačka baština na kraju 2024. godine zaposleno je ukupno 15 djelatnika, od toga osam djelatnika s visokom stručnom spremom te sedam djelatnika sa srednjom stručnom spremom.

## **2. OPIS PLANIRANIH CILJEVA POSLOVNE POLITIKE DRUŠTVA PO NEKRETNINAMA O KOJIMA DRUŠTVO SKRBI I UPRAVLJA**

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika povjerilo na upravljanje Dubrovačkoj baštini spomenički kompleks Lazareti i Park Orsulu kako bi se ostvarila kvalitetna skrb o ovakvoj kulturnoj baštini kroz:

- pravovremeno i primjereno održavanje objekata,
- stvaranje kvalitetnih sadržaja i programa,
- valorizaciju kulturne baštine,
- osiguranje prepoznatljivosti na lokalnom, regionalnom i nacionalnom nivou,
- kvalitetno proširenje ponude u kulturnom i komercijalnom smislu,
- disperziju posjetitelja Grada Dubrovnika na dijelove koji do sada nisu bili prezentirani,
- produljenje turističke sezone,
- ostvarenje kvalitetne suradnje između civilnog, privatnog i javnog sektora,
- ostvarenje indikatora proizišlih kao obaveza iz projekta Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika,
- stvaranje preduvjeta za samoodrživost objekata kulturne baštine.

U svom poslovanju Dubrovačka baština raspolaže i smještajnim jedinicama pod nazivom „Dubrovnik Central Accommodation“, i to deset soba i jednim apartmanom kategoriziranim u tri turističke zvjezdice koje se nalaze u potkrovlju Državnog arhiva na adresi Vukovarska 16a, Dubrovnik s kojim je Dubrovačka baština potpisala ugovor o upravljanju.

## **2.1. SPOMENIČKI KOMPLEKS LAZARETI**

Lazareti su kompleks koji se sastoji od 10 longitudinalnih objekata s dvorištima smještenih na istočnom ulazu u Grad. Pojedinačno su zaštićeno kulturno dobro te su uvršteni na UNESCO-vu listu svjetske baštine 1979. godine. Kompleks je od svog nastanka imao raznoliku namjenu; od karantene, klaonice, spremišta do današnjeg kulturno društvenog centra. Recentnija povijest bilježi obnovu 2014. godine kada je u sklopu prve faze obnove zahvaćeno prvih sedam lađa. Obnova zadnje tri lađe, uz opremu i mnoge druge programe, prijavljena 2016. godine u sklopu projekta *Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika* na natječaj financiran sredstvima EU iz Europskog fonda za regionalni razvoj. Ugovor sa Središnjom agencijom za financiranje i ugovaranje projekata i programa Europske unije (SAFU) i Ministarstvom regionalnog razvoja potpisan je u srpnju 2017. godine. Projekt *Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika* čiji nositelj je Grad Dubrovnik, završen je u srpnju 2019. godine.

Dubrovačka baština iz godine u godinu ostvaruje obaveze ispunjavanja indikatora tako da u ime Grada, koji je nositelj projekta, izvršava sve obaveze nakon završetka projekta. Društvo Dubrovačka baština d.o.o. je sukladno odluci Gradskog vijeća Grada Dubrovnika do 31. prosinca 2029. godine dobilo na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade nekretninu spomeničkog kompleksa Lazareti.

### **2.1.1. Prijedlog kulturnih programa i programa za razvoj publike za 2025.**

Okosnica programa u Lazaretima je dubrovačka i hrvatska baština te razni vidovi njene prezentacije, (re)interpretacije i revitalizacije u kontekstu suvremenog života. Program Lazareta za 2025. godinu donosi nastavak uspješnih aktivnosti iz prethodnih godina i nekoliko novih projekata. I nadalje planiramo dio programa emitirati i putem društvenih mreža.

#### **ČITATELJSKI KLUB**

Čitateljski klub u Lazaretima nastaviti će s radom i tijekom 2025. godine. Pored održavanja redovitih sastanaka jednom mjesečno, planirana su gostovanja književnika kao što je Damir Karakaš i obilježavanje manifestacija vezanih uz književnost: na Svjetski dan pripovijedanja (20. ožujka) ugostiti ćemo pripovjedačicu i autoricu dječjih slikovnica Maju Punoš Rebić, a uz Svjetski dan knjige i autorskih prava (23. travnja) upoznat ćemo se s radom dubrovačkih književnika.

#### **KREATIVNE I EDUKATIVNE RADIONICE**

U 2025. godini bit će organiziran niz kreativnih i edukativnih radionica namijenjenih publici raznih uzrasta na temu kulturne baštine, umjetnosti, znanosti i obrazovanja s ciljem edukacije i razvijanja kreativnog izražavanja: tijekom školskih praznika u veljači održat će se likovna radionica za djecu, u ožujku će biti organizirana radionica o vršnjačkom nasilju za djecu i njihove roditelje i radionica predstavljanja baštine Dubrovnika kroz storytelling, za studeni planiramo znanstvene radionice na temu fizike i ekologije.

## **KARNEVALSKI PROGRAM**

Nastavit ćemo i s razvojem karnevalskog programa u Lazaretima: u suradnji s Dječjim zborom Dubrovnik za najmlađe ćemo upriličiti „Mali maškarani bal“.

## **PREDSTAVLJANJE MLADIH TALENATA**

Tijekom 2025. nastavit će se ciklus predavljanja mladih talenata koji se ističu nadarenošću na polju umjetnosti, znanosti, sporta ili posjedovanjem raznih vještina. Organizirat će se i prezentacije projekata koje djeca u dječjim vrtićima, osnovnim i srednjim školama rade sa svojim mentorima.

## **PREDAVANJA I DISKUSIJE ZNANSTVENIKA**

U 2025. godini planiramo organizirati predavanja i diskusije znanstvenika iz područja prirodnih znanosti o aktualnim znanstvenim temama s naglaskom na edukativnoj funkciji i suradnji s nastavnicima i učenicima osnovnih i srednjih škola kroz radionice i prezentacije. Tako će se u ožujku održati završna diskusija CERN-ov „Međunarodnog znanstvenog dana za male istraživače“, a tijekom proljeća i jeseni održavat će se prezentacije i radionice ne teme iz područja fizike i ekologije.

U suradnji sa znanstvenicima iz Zavoda za povijesne znanosti HAZU u Dubrovniku i s katedre za povijest Mediterana Sveučilišta u Dubrovniku prigodnim predavanjima i radionicama i nadalje ćemo raditi na popularizaciji povijesnih znanosti.

## **PODCAST „KREATIVNI KVART“**

Nastavit će se snimanje audio podcasta „Kreativni kvart“ koji donosi razgovore s gostima na teme iz područja likovnosti, književnosti, glazbe, povijesti, znanosti, ekologije, kulturne baštine i kulture življenja i dostupan je na aplikacijama Spotify i Google Podcast.

## **TURISTIČKI ĐIR U LAZARETIMA**

Za vrijeme turističke sezone ponovno ćemo zainteresiranima ponuditi obilazak Lazareta tijekom kojeg se posjetitelji mogu upoznati s poviješću i namjenom Lazareta i mjerama zaštite protiv zaraznih bolesti u Dubrovačkoj Republici.

## **DUBROVAČKI VIZUALNI UMJETNICI**

Pokrenut ćemo i ciklus predavljanja dubrovačkih vizualnih umjetnika, u vidu dvije samostalne izložbe.

## **DUBROVAČKI SALON**

Pored toga planiramo revijalnu izložbu dubrovačkih likovnih umjetnika „Dubrovački salon“, sve uz angažman neovisnih kustosa.

Za svaku od izložbi pripremamo prateće aktivnosti za razvoj publike: stručna vodstva, kvizove i radionice s ciljem učenja ili kreativnog izražavanja o temi izložbe, povezivanje sadržaja izložaba sa školskim programom i održavanje školskih satova vezanih uz temu izložbe u suradnji s nastavnicima i sl.

## **STALNI POSTAV IZLOŽBE O POVIJESTI LAZARETA**

Kroz stalni postav izložbe o povijesti Lazareta zorno se prikazuje važnost ovog zdanja kroz povijest i način na koji su se Lazareti koristili od vremena Dubrovačke republike pa sve do danas.

Nastavit ćemo produkcijsku suradnju s Razvojnoum agencijom DURA na organizaciji Dana kreativnih i kulturnih industrija u studenom.

### **DUBROVNIK JAZZ OUTBREAK FESTIVAL**

Dubrovnik Jazz Outbreak festival 2025. godine imat će jubilarno, peto izdanje. Budući da je početkom studenog potpisan sporazum o suradnji s jednim od najstarijih i najuglednijih svjetskih jazz festivala: Monterey Jazz Festivalom, kao dio šire inicijative za suradnju gradova prijatelja Montereya i Dubrovnika, na festivalu ćemo ugostiti američke jazz glazbenike.

### **2.1.2. Komercijalni program u 2025.g.**

#### **SAJMOVI**

##### **SVETI VLAHO U LAZARETIMA**

Organizacija tradicionalnog 'Sajma u Lazaretima' na otvorenom prostoru platoa Lazareta povodom Feste sv. Vlaha i Dana Grada Dubrovnika prema tradiciji koju baštinimo i koju Dubrovčani godinama rado posjećuju. Na štandovima će brojni zakupci nuditi kovane i drvene predmete, rukotvorine, obuću, odjeću, nakit, igračke, ali i suhomesnate proizvode te slastice i cvijeće.

##### **PRIRODNA KOZMETIKA I BILJE**

Sajam 'Prirodna kozmetika i bilje' je projekt koji slavi dolazak proljeća i sve ono što to godišnje doba donosi - buđenje prirode, nove početke i pozitivnu energiju. Cilj sajma je povezati posjetitelje s prirodom, a ove godine to namjeravamo napraviti kroz bogatu ponudu prirodne kozmetike koja će biti izložena u Lazaretima te kroz razne edukacije i radionice koje će posjetiteljima približiti važnost prirodne njege kože uz izradu krema, balzama i uljnih koncentrata.

##### **RADIONICE**

U prostorima Lazareta tijekom 2025. održavat će se razne interaktivne gastro radionice koje su zamišljene na način da se kroz teorijski i praktični dio prijavljeni sudionici pobliže upoznaju s određenom tehnikom pripremanja hrane i pića.

Radionica gina - na ovoj radionici prezentirat će se stilovi, saznati zanimljive priče o kulturnom piću današnjice, povijesti gina te kako i zašto je postalo tako popularno. Polaznici radionice će upoznati razno bilje i začine koji se mogu pronaći u ginu, doznati kako ih koristiti za pripremu aromatičnih koktela, te se sami okušati u umijeću pripremanja vlastitog gina.

Radionica pripreme sushija - Polaznici će pod vodstvom sushi majstora naučiti o posebitostima namirnica potrebnih za izradu sushija te će upoznati i svladati koncept sushija, osnovne rezove i vrste sushija kao i načine pripreme.

Ostale radionice će se prilagoditi interesu i vremenu tijekom mjeseca ožujka/travnja.

## **MANIFESTACIJE**

### **FESTIVAL ČOKOLADE I KAVE**

U Lazaretima će se u organizaciji Dubrovačke baštine održati Dani čokolade i kave koji će okupiti izlagače iz svijeta čokolade, kave, slastica i pratećih industrija. U sklopu manifestacije planiraju se prigodni programi sa štandovima za izlagače, specijalizirani program za čokolatijere i bariste, prigodne radionice za djecu, degustacije proizvoda i ostalih popratnih sadržaja za posjetitelje. Festival bi se održao tijekom hladnijih mjeseci (veljača/ožujak) a trajanje festivala je 3 dana.

### **FESTIVAL VINA**

Festival vina će se održati drugu godinu zaredom kroz lađe u Lazaretima te će okupiti više od 40 najčuvenijih vinara te više od 200 vina za kušanje uz brojne delicije. Ono što ovaj festival čini još posebnijim je odaziv vinara iz svih krajeva Lijepe naše, koji će kroz vino ispričati autentične priče o svojim regijama, a u tome će im se pridružiti i poneki vinar iz susjednih zemalja. Tijekom vikenda vina održat će se i brojne radionice i degustacije.

### **LJETO U LAZARETIMA**

U okviru programa Ljeto u Lazaretima na prostoru platoa te kroz lađe održavat će se bogat program. Ljeto u lazaretima ove godine ćemo otvoriti s trećim po redu Lazareti festom.

#### **'LAZARETI FEST 2025.'**

Lazareti Fest je festival zamišljen kao tribute najpoznatijim glazbenim izvođačima koji su obilježili vrijeme u kojem su stvarali ili još stvaraju, te koji su svojim glazbenim djelima zadužili Hrvatsku. Prvo izdanje 'Lazareti festa' održalo se u čast velikanu hrvatske glazbe Oliveru Dragojeviću na kojem su njegove najveće hitove uz Oliverov prateći bend Dupini otpjevali Petar Dragojević, Tedi Spalato, Zorica Kondža i Tomislav Bralić.

Drugim izdanjem 'Lazareti Festa' odala se počast dalmatinskom slavuju Vinku Coci uz Alena Nižetića, Petra Šegedina – Pjera, Marka Škugora i Đani Stipaničeva, a sve uz glazbenu pratnju orkestra maestra Joška Banova. Treće izdanje će iznjedriti najljepša glazbena djela dubrovačkog gospara, maestra Đela Jusića, hrvatskog skladatelja, gitarista, aranžera i dirigenta. Njegova glazbena djela izvodili su brojni domaći izvođači - Tereza Kesovija, Oliver Dragojević, Ibrica Jusić, Frano Lasić, Ivo Pattiera, Milo Hrnić, Paula Jusić i mnogi drugi. Uz to ćemo se prisjetiti i Dubrovačkih trubadura te neizostavnog Malog raspjevanog Dubrovnika. Lazareti Fest planiran je za 27. lipnja 2025. godine.

Osim koncerta kojim već tradicionalno otvaramo ovu manifestaciju održat će se i ostale aktivnosti:



- Plesne radionice
- Čitateljski klubovi
- Književne večeri s pjesnicima i piscima

### 'UMJETNIČKA IZLOŽBA U LAZARETIMA'

Treću godinu zaredom Lazareti će tijekom ljetnih mjeseci postati svojevrsni kulturni centar umjetnina. Nakon izvrsne posjećenosti prošlogodišnjih izložbi slikara i grafičara Mersada Berbera, te kolekcionara Avda Ćimića, ove godine u Lazaretima postavljamo izložbu djela slikara Matka Trebotića, koji je još od 1970. godine počeo intenzivno izlagati diljem Europe i svijeta, gdje je ostvario više od stotinu samostalnih i više od tri stotine skupnih izložbi. O njegovom je djelu tiskano pet monografija, a djela mu se nalaze u mnogim domaćim i stranim zbirkama i muzejima. O Trebotićevom radu snimljeno je više TV filmova. S istaknutim hrvatskim i inozemnim pjesnicima, tiskao je i dvadesetak pjesničko grafičkih mapa. Izložba će u Lazaretima biti otvorena tijekom srpnja i kolovoza.

### VIKEND STREET FOOD

Drugo izdanje vikend Street Food Festivala FOODravanje održat će se na platou Lazareta uz raznovrsnu ponudu hrane i pića na ugostiteljskim kućicama, te odlične koncerte uživo. Prvo izdanje su obilježili Opća opasnost, Atomsko sklonište, Crvena jabuka te tribute Dino Dvornik band uz izvrsnu ponudu lokalnih ugostitelja na kućicama. I ove godine posjetitelje očekuje širok izbor domaćih jela, kao i vrhunskih delicija, glazbeni koncerti domaćih zvijezda i pozitivna atmosfera u dojmljivom ambijentu Dubrovačkih Lazareta. Street Food će trajati četiri dana, u periodu od 09 -12. listopada, 2025. godine.

### ZIMSKE FESTIVALSKA KUĆICE

Adventske kućice - Organizacija nabave i postavljanja adventskih kućica na području cijelog Dubrovnika u sklopu manifestacije Dubrovački zimski festival aktivnost je koju već dugi niz godina provodi Dubrovačka baština d.o.o.

### CHRISTMAS MARKET

Ovdje je riječ o jedinstvenom projektu humanitarnog karaktera koji pruža priliku malim proizvođačima, poduzetnicima i lokalnim umjetnicima da široj publici predstave svoje kreacije i ideje. 'Christmas market' će se osim štandova s unikatnim rukotvorinama, sastojati i od raznovrsnih radionica, glazbenih nastupa dubrovačkih izvođača kao i zabavnih aktivnosti za sve generacije.

## **OSTALE AKTIVNOSTI**

U suradnji s mnogim poslovnim partnerima i agencijama Dubrovačka baština d.o.o planira tijekom cijele godine najmove prostora u svrhu organizacije vjenčanja, kongresa, gala večera, predstavljanja novih trendova/proizvoda, radionica, privatnih proslava i sličnih događanja komercijalnog sadržaja i namjene.

### **KOMERCIJALNI PRIHOD DUBROVAČKE BAŠTINE (bez evenata)**

- Najam ugostiteljskih prostora na platou Lazareta (Obrt LAĐA i BURRATA d.o.o.)
- Najam poslovnog prostora - ex pošta (M.A.C.K.)
- Najam poslovnog prostora - iznad biljetarnice (MAISON DUBROVNIK d.o.o.)
- Najam prostora ureda – prostor X (SANITAT d.o.o.)
- Najam prostora za vjenčanja, kongrese i sl. događanja
- Najam štandova na platou i lađama (prodaja proizvoda i usluga)
- Prodaja ulaznica za određene događaje u Lazaretima
- Iznajmljivanje smještajnih jedinica u prostoru Državnog arhiva u Gružu
- Najam kućica tijekom adventa i street food festivala
- Najam prostora amfiteatra Parka Orsula

### **2.1.3. Tekuće održavanje spomeničkog kompleksa Lazareti**

Tekuće održavanje objekta podrazumijeva godišnje servise ugrađene opreme, održavanje građevine, atestiranje opreme, periodička ispitivanja sustava, sve sukladno pravilima struke i važećim propisima. Osim poslova održavanja za koje se angažiraju specijalizirane tvrtke, veliki dio održavanja provodi tehnička služba Dubrovačke baštine.

#### Tekuće održavanje građevine

Do sada je Dubrovačka baština d.o.o. redovno obavljala održavanje i pregled krovova (zamjena skliznutih ili napuknutih kupa na krovovima, čišćenje kanala kamenih vijenaca, pregled spojeva lima između dvaju krovova, impregnacije kamenih zidova, bojanje unutarnjih zidova, bojanje stolarije...). Sljedeće godine planira se na isti način redovno pregledavanje i popravci. Navedene radove u pravilu obavljaju djelatnici Dubrovačke baštine, pa je za ove radove potrebno predvidjeti sredstva koja se odnose na nabavku potrošnog materijala i opreme.

### Periodična provjera ispravnosti i funkcionalnosti sustava, uređaja i instalacija

U zakonskim i podzakonskim propisima kao i u glavnom projektu propisana je periodična provjera ispravnosti i funkcionalnosti sustava, uređaja i instalacija za otkrivanje i dojavu te gašenje požara kao i drugih ugrađenih sustava, uređaja i instalacija sigurnosne, električne i druge namjene. Navedena ispitivanja provodi pravna osoba ovlaštena od strane ministra najmanje jednom godišnje, a o čemu se izdaje uvjerenje. U 2025. godini potrebno je obaviti periodični pregled unutarnje hidrantske mreže, sustava automatske dojave požara, ispitivanje tipkala za daljinsko isključivanje električnog napajanja, ispitivanje panik rasvjete. Za navedena ispitivanja angažirat će se ovlaštena tvrtka za periodična ispitivanja.

### Periodični servis vatrogasnih aparata

Postupak i radnje periodičnog servisa vatrogasnih aparata, kao i unutarnji pregled spremnika vatrogasnog aparata i rokove obavljanja radnji propisuje proizvođač ili njegov ovlašteni zastupnik. Periodični servis vatrogasnih aparata u uporabi mora se obavljati najmanje jednom godišnje tako da je u 2025. godini potrebno izvršiti periodični pregled svih vatrogasnih aparata koje koristi Dubrovačka baština d.o.o. u kompleksu Lazareti od strane ovlaštenog servisera. Osim periodičkog pregleda u 2025. godini potrebno je izvršiti i unutarnji pregled s tlačnim ispitivanjem.

### Održavanje klimatizacijskog sustava

U spomeničkom kompleksu Lazareti u 2024. godini dovršena je i druga faza zamjene klimatizacijskog sustava. U dijelu kompleksa kojeg koristi Dubrovačka baština d.o.o. instalirano je ukupno pet centralnih sustava, kao i nekoliko manjih sustava za poslovne i pomoćne prostore. Svi klimatizacijski sustavi se koriste u ljetnom i zimskom režimu rada. Potrebno je vršiti redovite servise, ali i predvidjeti i očekivane kvarove za manji dio uređaja koji više nisu u garantnom roku.

### Održavanje sigurnosnih sustava

Sukladno pravilniku o sustavima za dojavu požara potrebno je sustav za dojavu požara uvijek držati u ispravnom stanju, odnosno odmah popravljati sve eventualne kvarove. Tijekom 2025. godine obavljat će se redoviti pregled sustava vatrodjave za što će se angažirati ovlaštena pravna osoba. Također tijekom godine potrebno je redovito održavati i ostale sustave u ispravnom stanju (kao što su sustav videonadzora, sustav za nadzor broja posjetitelja i protuprovalni sustav).

### Redovni servisi liftova za invalide

Dvije kose stubišne platforme potrebno je servisirati kvartalno, tj. četiri puta godišnje, po preporuci proizvođača, odnosno dobavljača opreme zbog specifičnosti mikrolokacije (blizina mora).

### Servis vakuumskih kanalizacijskih pumpi

### Hortikulturno održavanje

## **2.1.4. Investicijsko ulaganje spomeničkog kompleksa Lazareti**

### Zamjena stolarije ispod stepenica u dvorištima 1. – 3.

Nakon sanacije prodora vlage kroz zidove i stropove na sanitarnim čvorovima koja je provedena prošle godine potrebno je izmijeniti stolariju na navedenim prostorima. Trenutno se na otvorima nalazi drvena stolarija koja je dotrajala nakon dugotrajne izloženosti atmosferskim utjecajima. Za vrijeme i nakon kiša dolazi do slijevanja velikih količina vode, kao i do pojave velike kondenzacije unutar prostora, što je ubrzalo propadanje postojeće stolarije. Kao najbolje rješenje ispostavila se zamjena drvene stolarije s aluminijskom, budući da se aluminijska stolarija nalazi i na samim lađama, a značajno je otpornija na vremenske utjecaje. Nakon što je Konzervatorski odjel u Dubrovniku izdao pozitivno mišljenje pristupit će se nabavci i ugradnji aluminijske stolarije.

### Zamjena stolarije na uredskim prostorima iznad lađe 1.

Drvena stolarija na uredskim prostorima u dotrajalom je stanju, kod veće količine oborina dolazi do prodora vode. Nakon višestrukih popravaka potrebna je zamjena stolarije novim prozorima izrađenim od kvalitetnog drva, zbog izrazite izloženosti vremenskim uvjetima (vjetar, oborine).

### Rješavanje vlage istočnog zida 10. lađe

U 10. lađi za vrijeme velikih nevremena popraćenih pljuskovima zamijećeno je prodiranje vode oko prozora na istočnom zidu te na spoju istočnog zida s hodnom plohom lađe. Predmetni zid najizloženiji je od svih u kompleksu Lazareti, ali također i najslabije kvalitete po pitanju poroznosti. Potrebno ga je dodatno tretirati i djelomično fugirati kako bi se zatvorile pukotine.

Osim navedenog na zidu se nalazi veći broj golubarnika za čije je zatvaranje već ranije ishodovana suglasnost Konzervatorskog odjela. Pristupit će se lokalnoj sanaciji kamena s unutarnje i vanjske strane zida te sanaciji otvora oko prozora.

#### Izrada, dobava i montaža invalidske stubišne platforme

Kompleks Lazareta opremljen je s dvije invalidske platforme, u drugom i četvrtom ulazu u dvorišta lađa. Prilikom preuzimanja upravljanja kompleksom Lazareti 2019. godine Dubrovačka baština d.o.o. zatekla je invalidske platforme u lošem stanju što je bila posljedica neredovitog održavanja uređaja. Nakon što su uređaji korišteni u par navrata, isti su se pokvarili, a istekla je i garancija. Budući da je Dubrovačkoj baštini d.o.o. dato prvih pet lađa na upravljanje, pristupilo se prvo zamjeni invalidske platforme u drugom dvorištu kompleksa. U 2025. godini planira se nabaviti još jedna invalidska platforma u 4. dvorištu. Ugradnjom druge platforme omogućit će se osobama s invaliditetom pristup čitavom kompleksu Lazareta.

#### Izrada, dobava i montaža poklopnica za rešetke u lađama 1.-5.

Budući da je 2024. godini završena zamjena sustava grijanja i hlađenja u prvih pet lađa, a instalacije su uvedeni pod krovnu konstrukciju, postojeći kanali sustava grijanja i hlađenja u podu pri samom ulazu u lađe izgubit će svrhu. Da bi se povećao kapacitet prostora, tj. da bi se čitave lađe mogle koristiti kanal će se zatvoriti kamenim poklopticama.

#### Nabava novog stroja za čišćenje i usisavanje

Za čišćenje i usisavanje lađa početkom 2020. je nabavljen stroj za čišćenje i usisavanje koji se svakodnevno koristi za održavanje gotovo 800 m<sup>2</sup> kamene površine. Krajem 2024. godine nakon kvara uređaj je popravljen, a trošak popravka je iznosio gotovo trećinu vrijednosti samog uređaja. Budući da se radi o izrazito zahtjevnoj površiti za čišćenje i održavanje, planira se nabavka novog jačeg uređaja u idućoj 2025. godini.

#### **Ostale aktivnosti**

- Osposobljavanje djelatnika
- Servisiranje, održavanje kombi vozila
- Nabava alata, radne i zaštitne obuće i odjeće
- Sitni popravci u dormitoriju Državnog arhiva

## **2.2. DUBROVNIK CENTRAL ACCOMMODATION**

### **2.2.1. Komercijalne aktivnosti**

Dubrovačka baština raspolaže sa 10 dvokrevetnih soba i jednim apartmanom koji se nalaze u potkrovlju Državnog arhiva u Dubrovniku, na adresi Vukovarska 16a.

Smještajne jedinice posluju pod nazivom „Dubrovnik Central Accommodation“, kapaciteta za 23 osobe, kategorizirane na tri turističke zvjezdice.

Smještajne jedinice se može rezervirati preko najvećih agencija za online oglašavanje smještaja putem kojih se realizira najveći dio poslovanja.

Smještajne jedinice su moderno opremljene i uređene te je svaka smještajna jedinica klimatizirana, opremljena satelitskim programima, te ima pristup internetu.

Polazna osnova pri planiranju broja noćenja, prosječne cijene i plana prihoda od smještaja za 2025. godinu temeljena je na ostvarenim rezultatima u 2024. godini.

Planom u 2025. godini predviđen je nastavak trenda rasta broja gostiju osobito većom stopom zauzetosti smještajnih kapaciteta u pred i podsezoni.

Troškovni dio sačinjen je temeljem procjene fiksnih i varijabilnih troškova, planiranih noćenja i svih ostalih parametara, kako bi dobili projekciju planiranih rashoda.

Pregled navedenih prihoda i troškova prikazan je u sklopu projekcije poslovanja u nastavku, odnosno u poglavlju „Financijski plan poslovanja za 2025. godinu“.

### **2.2.2. Tekuće i investicijsko održavanje**

#### **TEKUĆE ODRŽAVANJE**

Kao i prethodne godine tekuće održavanje smještajnih jedinica, apartmana i soba obavljat će se od strane zaposlenika Dubrovačke baštine, dok su redovna održavanja klimatizacijskog sustava, periodični pregled i servis vatrodajnog sustava, protuprovalnog sustava i videonadzora ugovorna obveza Državnog arhiva.

#### **INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE**

U 2025. godini u smještajne jedinice „Dubrovnik Central Accommodation“ nisu planirana sredstva za investicijsko održavanje.

## **3. PROMIDŽBA I MARKETINŠKE AKTIVNOSTI**

Promocija putem društvenih mreža i platformi za iznajmljivanje, nezaobilazan je način komunikacije s potencijalnim korisnicima usluga.

U prethodnim godinama se pokazalo da najveći broj gostiju ostaje u prosjeku do dvije noći, a kako odabir ciljanog tržišta započinje definiranjem spleta željenih gostiju, tako nam je plan određenim marketinškim alatima, utjecati odnosno privući one goste koji će boraviti više noći.

#### 4. FINANCIJSKI PLAN POSLOVANJA ZA 2025. GODINU

Financijski plan poslovanja temelji se na ostvarenim rezultatima poslovanja u 2024. godini te godišnjem programu i planu aktivnosti koje Društvo planira ostvariti tijekom 2025. godine.

##### 4.1. Plan prihoda i rashoda za 2025.

PLAN PRIHODA ZA 2025. GODINU		
R.B.	PRIHODI POSLOVANJA	U EUR
<b>1.</b>	<b>PRIHODI OD SUBVENCIIJA</b>	<b>199.084,00</b>
1.1.	Prihod od subvencija Grada Dubrovnika za redovno poslovanje društva	199.084,00
<b>2.</b>	<b>PRIHOD OD VLASTITE DJELATNOSTI</b>	<b>660.500,00</b>
2.1.	Prihod od zakupa prostora	181.500,00
2.2.	Prihod od privremenog ustupanja prostora	230.000,00
2.3.	Prihodi od najma - DZF	90.000,00
2.4.	Prihodi od smještaja	140.000,00
2.5.	Prihodi od ulaznica	5.000,00
2.6.	Ostali prihodi	14.000,00
<b>3.</b>	<b>PRIHODI OD DONACIJA I SPONZORSTVA</b>	<b>10.000,00</b>
3.1.	Prihodi od donacija i sponzorstva	10.000,00
<b>4.</b>	<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>416,00</b>
4.1.	Prihod od kamata	416,00
	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>870.000,00</b>

PLAN RASHODA ZA 2025. GODINU		
R.B.	RASHODI POSLOVANJA	U EUR
<b>1.</b>	<b>MATERIJALNI TROŠKOVI</b>	<b>44.000,00</b>
1.1.	Potrošni materijal	2.500,00
1.2.	Materijal za čišćenje	2.500,00
1.3.	Uredski materijal	2.500,00
1.4.	Troškovi radne odjeće i odjeća HTZ	1.000,00
1.5.	Troškovi električne energije	26.500,00
1.6.	Trošak automobila	2.500,00
1.7.	Sitni inventar	2.500,00
1.8.	Trošak vode	3.000,00
1.9.	Ostali nespomenuti materijalni troškovi	1.000,00
<b>2.</b>	<b>TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA</b>	<b>298.386,00</b>
2.1.	Usluge drugih	16.000,00
2.2.	Troškovi provizije agencije za smještaj	26.600,00
2.2.	Usluge transporta i prijevoza	2.500,00
2.3.	Tiskarske usluge	5.000,00
2.4.	Intelektualne usluge	20.000,00
2.5.	Umjetničke usluge	20.000,00
2.6.	Troškovi telefona, mobitela, poštarine i interneta	10.000,00
2.7.	Zaštitarske usluge	2.600,00

2.8.	Usluge pranja i peglanja	7.500,00
2.9.	Hortikulturne usluge	2.600,00
2.10.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	20.000,00
2.11.	Usluge održavanja i servisiranja protupožarnih sustava	3.000,00
2.12.	Usluge održavanja objekata, opreme i elektroinstalacija	40.000,00
2.13.	Soboslikarske i ličilačke usluge	5.000,00
2.14.	Trošak najma	50.000,00
2.15.	Trošak najma - Dormitorij	28.000,00
2.16.	Usluge oglašavanja	3.000,00
2.17.	Trošak odvoza otpada	6.000,00
2.18.	Knjigovodstvene usluge	14.586,00
2.19.	Usluge pravne pomoći	12.000,00
2.20.	Zdravstvene usluge	4.000,00
	<b>TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE ZAPOSLENIH I DRUGE</b>	
<b>3.</b>	<b>NAKNADE ZA RAD</b>	<b>433.740,00</b>
3.1.	Troškovi bruto plaća za zaposlene	343.728,00
3.2.	Troškovi doprinosa na plaće	56.700,00
3.3.	Božićnica i sl. bezporezna davanja	24.500,00
3.4.	Naknade za prijevoz na posao i sa posla	8.812,00
<b>4.</b>	<b>OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA</b>	<b>22.507,00</b>
4.1.	Trošak upotrebe osobnog automobila u službene svrhe	2.000,00
4.2.	Dnevnice za službeni put u zemlji	800,00
4.3.	Dnevnice za službeni put u inozemstvo	800,00
4.4.	Troškovi prijevoza - puta po putnom nalogu	500,00
4.5.	Troškovi smještaja na službenom putu u zemlji - po putom nalogu	800,00
4.6.	Troškovi smještaja na sl. putu u inozemstvu - po putnom nalogu	500,00
4.7.	Stručna literatura i izobrazba	700,00
4.8.	Naknade članovima Nadzornog odbora	6.807,00
4.9.	Doprinosi za zdravstveno osiguranje za ugovore o djelu	3.700,00
4.10.	Troškovi ZAMP-a	2.400,00
4.11.	Reprezentacija	2.000,00
4.12.	Članarine	1.500,00
<b>5.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>50.000,00</b>
5.1.	Amortizacija	50.000,00
<b>6.</b>	<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>500,00</b>
6.1.	Kamate i ostali financijski rashodi	500,00
	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>849.133,00</b>
	<b>FINANCIJSKI REZULTAT - DOBIT</b>	<b>20.867,00</b>



## 4.2. OBRAZLOŽENJE FINACIJSKOG PLANA

Financijska sredstva su planirana u cilju realizacije programa rada za 2025. godu, čiji je temeljni cilj da valorizira, očuva, zaštiti te promovira spomeničku kulturnu baštinu Grada.

### 4.2.1. Prihodi poslovanja

Ukupni prihodi Društva za 2025. godinu planirani su u iznosu 870.000,00 EUR-a, a što je usporedno sa procijenjenim stanjem na kraju tekuće godine povećanje za 8 %.

#### PRIHODI OD SUBVENCIIJA

- Prihodi od subvencija u iznosu 199.084,00 EUR-a.  
Prihodi od subvencija u cijelosti se odnose na subvencije planirane u proračunu Grada za 2025. godinu.

#### PRIHODI OD VLASTITE DJELATNOSTI

- Prihodi od najma poslovnih prostora u iznosu 181.500,00 EUR-a.  
Promatrajući plan prihoda od zakupa, planira se povećanje prihoda od ugovornih korisnika za 34,18 % u odnosu na ostvareni prihod na kraju tekuće godine. Razlog značajnog povećanja prihoda od ugovornih korisnika je povećanje najma za 10% korisniku LAĐA U.O. kojem će se produžiti ugovor za narednih pet godina, kao i veći najam za nove Zakupce u poslovnim prostorima, ex pošta i poslovni prostor iznad biljetarnice.

- Prihodi od privremenog ustupanja prostora sa prihodom DZF u iznosu 320.000 EUR-a.  
Na osnovi sadašnjih trendova, iskaza interesa, kao i već ugovorenih usluga za 2025., Društvo planira neznatno povećanje prihoda od privremenog ustupanja prostora u odnosu na ostvarene prihode u 2024. godini.

- Prihodi od ulaznica u iznosu 5.000,00 EUR-a.  
Prihodi od ulaznica odnose se na prodaju ulaznica za posjete izložbama, koncertima, i sl.

- Prihodi od smještaja u iznosu 140.000,00 EUR-a.  
Povećanje prihoda od smještaja za 8,00 % u odnosu na 2024. godinu planirano je temeljem ostvarenih rezultata u tekućoj godini i najava bookinga za 2025. godinu.

- Ostali prihodi u iznosu 14.000,00 EUR-a.  
Planirani su od naknade štete od osiguravajućeg društva, prefakturiranja režijskih troškova, odobrenja za ublažavanje troškova električne energije i sl.

#### PRIHODI OD DONACIJA I SPONZORSTAVA

- Prihodi od donacija i sponzorstava u iznosu 10.000,00 EUR-a.

Prihodi od donacija i sponzorstava odnose se na donacije za održavanje kulturnih objekata i potpore organizaciji kulturnih događanja koje društvo planira u 2025. godini.

#### FINANCIJSKI PRIHODI

- Financijski prihodi u iznosu od 416,00 EUR-a.

Financijski prihodi odnose se na kamate za depozite po viđenju

#### 4.2.2. Rashodi poslovanja

Ukupni planirani rashodi Društva u 2025. godinu iznose 849.143,00 EUR-a. Ukupni rashodi planirani su u skladu sa projiciranim prihodima i rastom cijena pojedinih troškova, prije svega električne energije, vanjskih usluga održavanja te materijala i opreme na tržištu.

U ukupnom iznosu planiranih rashoda, materijalni troškovi sudjeluju 40,32 %, rashodi za zaposlene u iznosu 51,08 %, troškovi amortizacije u iznosu 5,89 %, ostali poslovni rashodi u iznosu 2,65 % te financijski rashodi u iznosu 0,06% .

#### MATERIJALNI RASHODI

- Materijalni rashodi planirani su u iznosu 342.386,00 EUR-a.

Materijalni rashodi odnose se na troškove korištenja usluga i dobara za potrebe redovnog poslovanja Društva kao što su nabava uredskog i potrošnog materijala, električne energije, materijala, sitni inventar, usluge tekućeg održavanja opreme i objekata, telekomunikacijske usluge, hortikulturene usluge, računalne usluge, intelektualne usluge, umjetničke usluge, računovodstvene i pravne usluge, zaštitarske usluge, tiskarske usluge, troškovi provizije agencije za smještaj, troškove najma itd.).

Planiranje materijalnih rashoda izvršili smo na bazi tekuće godine te planiranih aktivnosti za 2025. g., uz pretpostavku da će porast troškova poslovanja biti na razini porasta troškova tijekom 2024. godine.

#### TROŠKOVI OSOBLJA

- Troškovi osoblja, plaće i druge naknade za zaposlene planirani su u ukupnom iznosu 433.740,00 EUR.

Troškovi osoblja odnose se na neto plaće djelatnika, troškove poreza i doprinosa iz plaća, doprinosa na plaće i ostale naknade za zaposlene.

#### AMORTIZACIJA

- Amortizacija za 2025. godinu planirana je u iznosu 50.000,00 EUR-a.

Planirani rashodi po osnovi amortizacije postojeće imovine, odnosno planirane nabave dugotrajne imovine.

#### FINANCIJSKI RASHODI

- Financijski rashodi planirani su u iznosu 500,00 EUR-a.
- Financijski rashodi odnose se na bankarske usluge, usluge platnog prometa.

#### OSTALI TROŠKOVI

- Ostali troškovi planirani su u iznosu 22.507,00 EUR-a,
- Ostali troškovi odnose se na troškove upotrebe osobnog automobila u službene svrhe, dnevnice za službena putovanja, troškove smještaja na službenom putu, stručnu literaturu i izobrazbu, naknade članovima nadzornog odbora, troškove ZAMP-a, članarine turističkim zajednicama i Hrvatskoj gospodarskoj komori, reprezentaciju itd.

#### FINANCIJSKI REZULTAT

Financijski rezultat (dobit prije oporezivanja) za 2025 godinu, kao razlika između prihoda i rashoda, procjenjuje se na iznos od 20.867,00 EUR-a.

## 5. ZAKLJUČAK

Godišnjim planom poslovanja društva Dubrovačka baština d.o.o. za 2025. godinu definirane su pretpostavke i aktivnosti u cilju transparentnog, učinkovitog i odgovornog upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika s ciljem očuvanja kulturno-povijesne baštine.

Lazareti, povijesni kompleks, ključan su dio kulturne baštine Grada i zahtijevaju posebno održavanje kako bi zadržali svoju posebnu vrijednost i funkcionalnost. Održavanje ovog kompleksa uključuje niz aktivnosti, budući da su Lazareti danas ne samo spomenik, već i kulturno središte s brojnim događanjima.

Tako organizacijom komercijalnih i kulturnih manifestacija, poput koncerata, izožaba, festivala, konferencija, vjenčanja, gala večera kao i edukativnim programima, radionicama, predavanjima, Lazareti doprinose turističkoj ponudi Grada kroz promociju Dubrovnika kao svjetski prepoznatljive destinacije.


Očuvanje dubrovačke baštine i održivi turizam postali su ključni trendovi u kontekstu Dubrovnika. Dubrovačka baština je uspjela svojim poslovanjem doprinijeti disperziji posjetitelja Grada Dubrovnika na dijelove koji do sada nisu bili prezentirani a što je i bio jedan od razloga zbog kojeg je Grad Dubrovnik dao na upravljanje kompleks Lazareti Dubrovačkoj baštini.

Dubrovačka baština iz godine u godinu bilježi kontinuirani rast prihoda, tako da i u 2025. godini možemo očekivati nastavak pozitivnog trenda, što je i prikazano u financijskom planu za 2025. godinu, a čime se stvaraju preduvjeti za samoodrživost objekata kulturne baštine.

U Dubrovniku, 10. prosinac 2024. godine



DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o.

  
Katarina Milat Kralj, članica uprave