



**INDUSTRIJSKA ZONA** d.o.o.  
BAKAR

**CJENIK  
ZA 2014. GODINU**

**Bakar, studeni 2013. godine**

## UVOD

Određivanje otkupnih cijena zemljišta, prodajne cijene platoa odnosno cijena osnivanja prava građenja na platou, cijene iznajmljivanja poslovnih prostora i višenamjenske dvorane u poslovnoj građevini društva, usklađeno je s poslovnom strategijom i razvojnom politikom trgovačkog društva Industrijska zona d.o.o. te ostalim uvjetima na tržištu.

### 1. Poslovna strategija

Jedan od bitnih elemenata provođenja poslovne strategije kao i politike daljnjeg razvoja Zone jest način vrednovanja građevinskog zemljišta što ga definiraju slijedeći parametri:

- **Prioritetna lista otkupa zemljišnih čestica u odnosu na plan pripreme i izgradnje platoa** u narednom planskom razdoblju (položaj i veličina zemljišnih čestica, mikro-lokacije);
- Zemljišta su namijenjena **dugogodišnjem osnivanju prava građenja** odnosno **prodaji**,
- **Stimulativnim mjerama** treba dati prednost proizvodnji, posebno onoj koja je namijenjena izvozu te onoj koja zapošljava više djelatnika, ekološko prihvatljivim djelatnostima, te korisnicima usluge Slobodne zone i sl.
- Neophodno je i određivanje **dodatnih uvjeta** kao što su rok za početak obavljanja djelatnosti, zabrana preprodaje zemljišta ili najma (uvođenje instituta nazadkupa); posljedica za nepoštivanje ugovornih obveza i dr.;
- Zemljište treba prodavati ili davati u dugogodišnji najam **u što uređenijem stanju** kako bi se postigla što veća razlika u cijeni kupljeno-prodano.

### 2. Kvantifikacija površina namijenjenih tržištu

Poslovne prilike te postavljena strategija nameću i rješavanje nekih dodatnih pitanja pa se definiraju i slijedeći elementi:

- *Ukupna površina zemljišta namijenjenog trženju* u planskom razdoblju;
- Specifikacija i veličina formiranih platoa namijenjenih prodaji;
- Specifikacija i veličina formiranih platoa namijenjenih za iznajmljivanje odnosno *za dugoročno osnivanje prava građenja*;
- Stupanj uređenosti platoa (infrastruktura se dovodi u cijelosti do svakog platoa).

### 3. Financijske odrednice

Temeljem naprijed navedenih elemenata određuju se izvori sredstava i potrebna ulaganja za opredijeljeni stupanj uređenosti platoa odnosno utvrđivanje cijene koštanja za svaki projekt posebno.

Moguće je sagledati i komercijalne efekte svakog projekta za društvo kroz odnos:

- **ukupna financijska sredstva** koja je potrebno angažirati za realizaciju projekta (kupnja zemljišta, iznos investicije, izvori sredstava), te
- **financijski učinak** od prodaje/najma prema danoj projekciji u istom periodu.

#### 4. Izvori financiranja

Za svaki konkretan projekt utvrđuje se izvor potrebnih sredstava:

- iz vlastite akumulacije;
- iz kreditnih sredstava banaka;
- iz donacija različitih državnih fondova i/ili strukturnih tj. kohezijskih fondova EU;

#### 5. Utvrđivanje cijene

Temeljem svih prije navedenih koraka, za svaki se konkretni projekt utvrđuje cijena koštanja (CK/m<sup>2</sup>) te minimalna početna cijena prodaje (PC) pri objavljivanju natječaja za prodaju ili osnivanje prava građenja:

- **stupanj opremljenosti A**
  - poravnati plato sa pristupnom cestom uz mogućnost priključka na cjelokupnu infrastrukturnu mrežu ;
- **stupanj opremljenosti B**
  - neporavnati plato sa pristupnom cestom uz mogućnost priključka na cjelokupnu infrastrukturnu mrežu ;

*Prodajna cijena platoa (PC) formira se na način:*

- **PRODAJNA CIJENA = Cijena koštanja (CK) × VD-koeficijent<sup>1</sup> :**
  - VD-II koeficijent.....1,00
  - VD-II koeficijent .....1,10
  - VD-III koeficijent..... 1,20
- Na PC se može dodati i postotak razlike u cijeni (% RUC-a) koji se želi polučiti konkretnim projektom, a u rasponu od minimalno 5% do maksimalno 20%.

Prijedlog RUC-a za svaki Projekt stvar je procjene potražnje i tržišnih mogućnosti od strane Uprave Industrijske zone.

*Polazna osnovica za izračun cijene osnivanja prava građenja vezuje se uz CK i vrijeme potrebno za povrat uloženi sredstava za "y" godina.*

- **povrat uloženi sredstava za "y" godina = CK/m<sup>2</sup> × površina/"y" (ukupno godišnje)**

Na tako dobivene vrijednosti godišnjeg osnivanja prava građenja sukladno tržišnim uvjetima dodaje se željeni %-tak RUC-a.

Vrijeme povrata uloženi sredstava kroz osnivanje prava građenja ovisit će o financijskim mogućnostima Industrijske zone d.o.o. te o konkretnim interesima vlasnika (jedinica lokalne samouprave), zbog problema zapošljavanja, punjenja godišnjeg proračuna i dr..

---

<sup>1</sup>Utvrđivanje i primjena VD-koeficijenta (vrsta djelatnosti) proizlazi iz nastojanja da se što više stimulira dolazak proizvodnih djelatnosti u Zonu te iz spoznaje o slabijim financijskim mogućnostima investitora iz sektora proizvodne djelatnosti

Za strateške projekte koji će osigurati novo zapošljavanje i opću društvenu korist, Uprava društva predložiti će Skupštini Društva beneficirane uvjete kupnje ili osnivanja prava građenja u svakom konkretnom slučaju posebno. Nužno je utvrditi određene parametre i pravila koja će se razmatrati prilikom dodjele beneficiranih uvjeta zainteresiranoj tvrtki odnosno:

- veličina investicije,
- proizvodna ili neka druga vrsta djelatnosti,
- rok izvođenja radova,
- zapošljavanje (broj i struktura potrebnih djelatnika),
- opća korist za zajednicu odnosno jedinicu lokalne samouprave.

Tablica 1: **Postojeći stupanj opremljenosti građevinskih platoa u Zoni**

R.br.	Oznaka platoa	Nivo opremljenosti	
		A	B
1.	B 1 (R-29/1)	x	
2.	C1-C5 (R-29/1)		x
3.	B 6.2		x
4.	D		x
5.	B 5.2, B 5.3,		x
6.	B 5.4, B 9.1		x
7.	B 7.7, B 8.4, B 8.5		x
8.	B 9.2 - B 9.5		x
9.	B 10.1-10.7		x
10.	E 1.1		x
11.	F 1		x
12.	A3 – A5	x	
13.	C1.1-C1.2	x	

*Napomena:* Stupanj opremljenosti građevinskog zemljišta prikazan u Tablici 1. korigirat će se po izgradnji svakog od pojedinih platoa.

## CJENIK PRI PRODAJI PLATOVA NA PODRUČJU INDUSTRIJSKE ZONE KUKULJANOVO

Nivo opremljenosti		A	A	A	B	B	B
Osnovna cijena u € / m <sup>2</sup>	<b>OC</b>	80,00	80,00	80,00	70,00	70,00	70,00
VD koeficijent	<b>VD</b>	1,00	1,10	1,20	1,00	1,10	1,20
Razlika u cijeni %-tni koeficijent	<b>RUC</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Minimalna prodajna cijena u € / m<sup>2</sup></b>	<b>MPC</b>	<b>80,00</b>	<b>88,00</b>	<b>96,00</b>	<b>70,00</b>	<b>77,00</b>	<b>84,00</b>

Izračun minimalne prodajne cijene:

$$\text{MPC (€/m}^2\text{)} = \text{OC (€/m}^2\text{)} \times \text{VD} \times \text{RUC (\%)}$$

**Legenda:**

**A, B, .....** oznaka razine opremljenosti pojedinog platoa

**OC.....** osnovna cijena (€/m<sup>2</sup>)

**VD.....** vrsta djelatnosti ( koeficijent)

**RUC.....** razlika u cijeni koja se iskazuje kao koeficijent od 1,00 do 1,20 (za 2014.god. RUC = 1,00)

Cijene zemljišta prilagođene su tržišnim uvjetima u Zoni, odnosno prema cijeni otkupa zemljišta od drugih vlasnika i prema troškovima za pripremu i građenje.

Građevinsko zemljište koje se nalazi uz rubne dijelove pojedinog radnog platoa, na kojem se sukladno UPU-u ne može formirati radni plato ili zbog položaja ili zbog veličine, primjenjivati će se jedinstvena cijena od 60 €/m<sup>2</sup>.

### **NAPOMENA:**

U specifičnim slučajevima kada na natječaj za prodaju dolaze, zbog pozicije, najatraktivniji platoi namijenjeni komercijalnoj djelatnosti, minimalna početna cijena iznositi će **110 €/m<sup>2</sup>** odnosno ona koja će se odrediti odlukom Nadzornog odbora Društva.

U slučajevima kada određeni platoi ne ispunjavaju u cijelosti potrebnu opremljenost prema zahtjevima investitora, Nadzorni odbor može odlučiti da se početna prodajna cijena zemljišta formira prema procjeni sudskog vještaka.

U slučajevima kada se pojavi mogućnost prodaje platoa putem posrednika u prometu nekretnina, odluku o sklapanju ugovora o posredovanju i visini provizije donosi Skupština na prijedlog Nadzornog odbora.

### **6. Cjenik naknade za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta**

Strategijom razvoja zone planira se na godišnjoj razini zaključiti podjednaki broj kupoprodajnih ugovora kako bi se osigurala sredstva za daljnji razvoj zone i ugovora o osnivanju prava građenja koji osiguravaju dugoročno funkcioniranje društva. Treba napomenuti da se pored kupoprodaje nudi dodatna opcija investitorima za stavljanje svojih poslovnih građevina u funkciju.

Cijena naknade za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta bazira se na cijeni koštanja (CK) izgrađenog platoa uz korištenje odgovarajućih koeficijenata koji bi tu cijenu u manjoj mjeri povećali (atraktivnost položaja, izgrađenost) ili smanjili (stimuliranje određenih proizvodnih grana namijenjenih izvozu, zbog broja djelatnika i sl.).

**Početna cijena platoa za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta, za ugovore sklopljene tijekom 2014.god., ne smije biti niža od 0.35 €/m<sup>2</sup> za plato namijenjeno proizvodnji stupnja opremljenosti B.**

**Početna cijena platoa za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta raste do 1,10 €/m<sup>2</sup> za plato namijenjeno komercijalnim djelatnostima stupnja opremljenosti A.**

DJELATNOST	STUPANJ OPREMLJENOSTI A	STUPANJ OPREMLJENOSTI B
proizvodna	0,45	0,35
uslužna, servisna, skladišna	0,55	0,45
trgovačka, veletrgovačka	1,10	0,90

\*cijene su u €/m<sup>2</sup>/mjesec bez PDV-a.

## 7. Cijena služnosti

Da bi Industrijska zona d.o.o. mogla održati, te eventualno u dogledno vrijeme proširiti obim svoga djelovanja na sve one poslove za koje je osnovana (normalno servisirati svoje poslovne subjekte te održavati i graditi infrastrukturne objekte), potrebno je naplaćivati od poslovnih subjekata korištenje služnosti svih onih zemljišnih površina i objekata u vlasništvu Zone koji služe zajedničkim potrebama.

Služnost se ugovara sa svakim poslovnim subjektom u Zoni posebno a prema procjeni sudskog vještaka.

## 8. Cijena iznajmljivanja poslovnih prostora u poslovnoj zgradi

Prema uobičajenom vrednovanju poslovnih prostora, cijene najma koncipirane su tako da poslovni prostori u prizemlju imaju veću cijenu od onih na I i II katu.

Poslovni prostori u poslovnoj zgradi Društva daju se u zakup, po slijedećim početnim cijenama:

- Poslovni prostori u prizemlju.....12 €/m<sup>2</sup>/mjesечно
- Poslovni prostori na I i II katu.....8 €/m<sup>2</sup>/mjesечно

U cijenu nije uračunat PDV.

Režijski troškovi plaćaju se posebno prema iskazanoj potrošnji.

Poslovni prostor broj 9 površine 95,70 m<sup>2</sup> u prizemlju, do kompletnog uređenja po projektu, davat će se u zakup kao skladišni prostor po početnoj cijeni od 6 €/m<sup>2</sup>/mjesečno bez PDV.

Cijena iznajmljivanja višenamjenske dvorane u prizemlju iznosi 200 kn/sat bez PDV-a uz minimalno korištenje dvorane od 2 sata zbog operativnih troškova.

U slučaju kada dvoranu koriste zakupci u poslovnoj zgradi cijena iznajmljivanja iznosi 100 kn/sat bez PDV-a.

## 9. Otkup zemljišta u 2014. godini

Određuje se otkupna cijena odnosno maksimalni iznos za otkup zemljišnih čestica na građevinskom području Industrijske zone Bakar (radne zone R27, R29/I i R29/II) u 2014. godini koja iznosi:

**30,00 €/m<sup>2</sup>\***

\*plativo u KN prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja

## 10. Napomene

Svi zahtjevi za osnivanjem prava građenja ili prodajom zemljišta, koji nisu obuhvaćeni **Cjenikom** za tekuću godinu, odnosno godišnjim Planom poslovanja Društva, ukoliko su ocijenjeni kao opravdani, pripremiti će se od strane Uprave Društva za razmatranje i prihvaćanje na sjednicama Nadzornog odbora i Skupštine Društva.

Cjenik je na snazi od 01.01.2014.godine i prihvaćen je od Nadzornog odbora i Skupštine Društva.

Direktor

  
**INDUSTRIJSKAZONA doo**  
BAKAR, Primorje 39/II



Zorko Badanjak