



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR

PLAN POSLOVANJA ZA 2015. GODINU

Bakar, 1. prosinac 2014. godine

U prijedlogu poslovnog plana za 2015. godinu sačinjene su slijedeće projekcije:

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU I IZGRADNJU

- 1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema
- 1.2. Priprema tehničke dokumentacije
- 1.3. Građenje – infrastruktura
- 1.4. Ostala ulaganja

2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

II. REALIZACIJA ZEMLJIŠTA (NAJAM I PRODAJA PLATOVA)

III. PRIHODI DRUŠTVA

IV. RASHODI DRUŠTVA

V. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

UVOD

Poslovnim planom za 2015. godinu predviđa se slijedeći rezultat poslovanja:

- ukupni prihod od 9.000.000 kuna,
- ukupni rashod od 8.228.000 kuna
- bruto dobit od 772.000 kuna.

Planom poslovanja za 2015. god. planira se nastavak svih pripremnih investicijskih aktivnosti iz prethodne godine, te ulaganja u daljnju izgradnju industrijske zone.

Plan sadrži slijedeće važnije pretpostavke i aktivnosti:

- tijekom 2015. godine nastavlja se ulaganje u pripremu zemljišta za građenje (otkup zemljišta, izrada projektne dokumentacije za ravnanje platoa i izgradnju sabirnih cesta za platoe s kompletnom pripadajućom infrastrukturom, ishođenje potrebnih dozvola za građenje.
- izgradnja (niveliranje, ravnanje) platoa, izgradnja cesta, infrastrukture planira se na bazi budućih prihoda a u skladu s dinamikom pridobivanja potrebnih dozvola za građenje
- poslovni rashodi Industrijske zone d.o.o. će biti zadržani na razini troškova prethodne godine

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

Opis ulaganja		Plan 2015.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (Grad Bakar)	14.000	25,00	2.659.600
2.	Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (radna zona R-29 i R-27)	3.000	25,00	569.600
Ukupno		17.000		3.229.200

Tablica 1. PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA

Otkup zemljišta vrši se zbog daljnje izgradnje platoa i stavljanja istih u funkciju. Za otkup zemljišta predviđena je svota od 3.229.200 kuna. Otkup zemljišta planira se u skladu s ulaganjima Grada Bakra u izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture na području industrijske zone Kukuljanovo.

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos investicije	Izvršeno	Plan 2015.g.	Prijenos u naredno razdoblje
1.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za plato E 1.1 i sa izmjenama prema novim visinskim kotama	330.000	207.000	123.000	-
2.	Plato F1.- prilazna cesta s infrastrukturom i ravnjanje platoa	350.780	249.780	-	101.000
3.	Tehnička dokumentacija za niveliranje platoa A3-A8	145.000	125.000	20.000	-
4.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za platoe B5.2, B5.3, B5.4, B9.1 i ravnjanje istih platoa	331.750	314.150	17.600	-
5.	Tehnička dokumentacija za izgradnju prilazne ceste s infrastrukturom za plato B6.2 komplet sa spojem na drž. cestu i za platoa B6.2	162.000	112.000	50.000	-
6.	D plato - projektna dokumentacija za izgradnju platoa	144.000	46.000	-	98.000

7.	C1 + C5 (R 29/I) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900m	180.000	125.000	-	55.000
8.	C1 + C5 (R 29/I) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom - početci sabirne ceste C1-C5	125.000	85.000	-	40.000
9.	B 7.7 + E 1.1 - tehnička dokumentacija za izradu sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 2.700 m	519.700	352.950	-	166.750
10.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u radnoj zoni R29/I	150.000	95.400	-	54.600
11.	A 1.3 + A 1.7 – Id.P., GP i Iz.P. za rekonstrukciju i nastavak gradnje sabirne prometnice za platoe A1.3 i A1.7	111.500	103.500	8.000	-
12.	B platoi (R 29/I) – Id.P., GP i Iz.P. za sabirnu prometnicu L = 280 m, ST i PP vodovod, O i F kanalizacija, TK i predviđeni koridor za plin i elektroinstalacije za prometnicu u R 29/I (ovisno o ishodu sudskog spora)	250.000	-	-	250.000
13.	A6 – prilazna prometnica s kompletnom infrastrukturom i kružnim tokom dužine cca. 160 m za plato oznake A6 veličine 30.000 m ²	200.000	-	200.000	-
	UKUPNO	2.999.730	1.815.780	418.600	765.350

Tablica 2. PLAN ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU

U poslovne aktivnosti za 2015. godinu prenosi se i dovršenje pojedinih projekata koji su ugovoreni i započeti u ranijem razdoblju, odnosno nastavak istih.

Objašnjenje pozicija

1. Plato i cesta E1.1.

Idejni projekt za plato i cestu E1.1. predan je dana 22.09.2008. u županijski Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša radi dobivanja lokacijske dozvole. Lokacijska dozvola je dobivena 4.12.2013.g. ali se tijekom izrade parcelacijskog elaborata došlo do spoznaje da je došlo do promjena u katastru, tako da je potrebno usklađenje situacijskog nacrtu za što će se podnijeti zahtjev za izmjenu lokacijske dozvole.

2. Plato F1

Lokacijska dozvola i parcelacijski elaborat se ishodio ali se zbog rješavanja imovinsko-pravne problematike s tvrtkom „Luka Rijeka“ d.d. nastavak investicije prolongira do rješenja navedenog problema.

3. Niveliranje platoa A3-A8

Nakon izgradnje sabirne prometnice dužine 700 metara za platoe oznake A3, A4, A5, A6, A7 i A8, pokrenut je postupak izrade kompletne tehničke dokumentacije za izgradnju /ravnanje/ navedenih platoa. Ukupna površina svih platoa je 23 ha i postupno se projektiraju platoi kod kojih je riješeno imovinsko-pravno pitanje. Tako je tvrtka Prometis d.o.o. Zagreb, za sada projektirala plato A3 i A5, te je za njih pokrenut postupak dobivanja odgovarajućih dozvola.

4. B 5.2; B5.3; B5.4 i B9.1

Dobivena lokacijska dozvola, provedena je parcelacija i u tijeku je izrada glavnog projekta.

5. B 6.2 – plato, cesta do platoa i infrastruktura do D40

Ishodila se lokacijska dozvola za početnu fazu tj. izgradnju infrastrukture u županijskoj cesti potrebne za plato B 6.2, izrađen je glavni projekt i podnesen je zahtjev za građevinsku dozvolu. Također, za prilaznu cestu do platoa podnesen je zaseban zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

6. D plato – ravnanje

Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti po rješavanju imovinsko-pravnog problema koji se naknadno pojavio (eksproprijacija zemljišta).

7. C1-C5 – cesta u RZ R29

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine se ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2015.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

8. Rekonstrukcija postojeće ceste do ceste za platoe C1-C5

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2015.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

9. B7.7 – E1.1

Izrađen idejni projekt, dobivena je lokacijska dozvola, provedena je parcelacija a društvo IGH d.d. je pri završetku izrade glavnog projekta.

10. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2015.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

11. A 1.3 – A 1.7

Dobivena lokacijska dozvola, izrađena je i provedena parcelacija, izrađen je glavni projekt i predan zahtjev za građevinsku dozvolu. Po dobivanju građevinske dozvole, u 2015.g. se planira prije početka radova sukladno zaključenom ugovoru izraditi izvedbeni projekt.

12. B platoi (R 29/I)

U radnoj zoni R 29/I već duže vrijeme je prisutan problem B platoa koji se prostiru na površini od cca 40.000 m² a opterećeni su sudskim sporom na 1/20 vlasništva. Kako je sudski spor već duže u postupku i nije na vidiku njegovo skoro rješavanje, sredstva u visini od 250.000 kn namijenjena izradi projektne dokumentacije vjerojatno se neće aktivirati u ovoj godini, već će se planirati eventualno u 2015.g., ovisno o rješenju sudskog spora.

13. A6 - plato veličine cca. 3ha

U proteklih par godina društvo je realiziralo prodaju potpuno uređenih i komunalno opremljenih manjih platoa veličine 3.000 – 4.000 m². Uslijed trenutne poznate gospodarske situacije, potražnja za platoima manje površine je i dalje prisutna. U ovom trenutku preostao nam je samo jedan manji plato, dok su ostali koje nudimo potencijalnim investitorima znatno veće površine.

Iz navedenih razloga, u slijedećoj godini će se pristupiti projektiranju prilazne prometnice na plato oznake A6, kojom će se omogućiti formiranje okolnih platoa različitih ali manjih površina, kako bi na vrijeme zadovoljili potrebe potencijalnih ulagača.
Ukupna investicija izrade projektne dokumentacije iznosi cca. 200.000 kn.

1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

Opis ulaganja		Plan 2015.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Plato A3a – izgradnja /niveliranje/ platoa ukupne veličine 12.505 m ²	1.100.000
2.	Uređenje zone	200.000
UKUPNO		1.300.000

Tablica 3. ULAGANJA U IZGRADNJU

1.3.1. Građenje – objašnjenje pozicija

1. Izgradnja /ravnanje/ platoa A3a površine 12.505 m²

Plato oznake A3 sukladno Urbanističkom planu je ukupne površine 29.077 m². Zbog dosta nepovoljne konfiguracije terena, a imajući u vidu smanjenje troškova niveliranja, plato je podijeljen na dva manja površina A3a = 12.505 m² i A3b = 16.572 m².

Potvrda glavnog projekta za izgradnju odnosno ravnanje platoa oznake A3a je dobivena i u 2015.g. se planira pokretanje postupka javne nabave za odabir izvođača radova, kako bi u konačnici investitorima mogli ponuditi potpuno komunalno opremljen i poravnat građevinski plato na izuzetno atraktivnoj lokaciji. Vrijednost radova je prema glavnom projektu procijenjena na 1.100.000 kn.

2. Uređenje zone

Tijekom prethodnih godina intenzivno se ulagalo u uljepšavanje odnosno hortikulturno uređenje zone, a tijekom naredne godine se planira nastavak takvih aktivnosti.

1.3.2. Izgradnja infrastrukture u ime i za račun Grada Bakra

Tijekom 2015. godine Industrijska zona planira voditi izgradnju slijedećih komunalnih objekata u ime i za račun Grada Bakra:

Opis ulaganja		Plan 2015.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Izgradnja sabirne prometnice A1.3-A1.7 s kompletnom infrastrukturom	1.800.000
UKUPNO		1.800.000

Tablica 4. ULAGANJA U IME I ZA RAČUN GRADA BAKRA

U zapadnom dijelu Industrijske zone Bakar /Kukuljanovo/, sukladno odredbama Urbanističkog plana Radne zone R-27, jedino do platoa oznake A 1.3 i A 1.7 nije dovedena infrastruktura. S građenjem prometnice započelo se još prije desetak godina, ali ista nije u potpunosti dovršena.

Kako se postupak ishodaženja građevinske dozvole za dovršetak prometnice bliži kraju i do konca 2014.g. se očekuje njeno izdavanje, u slijedećoj godini investitor Grad Bakar planira izgradnju prometnice. Projekt obuhvaća rekonstrukciju tj. izgradnju 180 metara prometnice s kompletnom infrastrukturom i odvojcima za platoe oznake A 1.3 i A 1.7, a naše društvo će u ime i za račun Grada Bakra voditi cijelu investiciju kojom će se u konačnici stvoriti pretpostavke za stavljanje u funkciju dva platoa površine preko 25.000 m², na kojima će biti moguća gradnja novih gospodarskih objekata.

1.4. Ostala ulaganja

Opis ulaganja		Plan 2015.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Informatička oprema	90.000
Ukupno		90.000

Tablica 5. OSTALA ULAGANJA

Informatička oprema našeg društva je instalirana 2007.g. i od tada osim redovitog preventivnog održavanja, nabavci prijenosnih računala i nabavci dodatnih diskova za server 2012.g. nije bilo ulaganja.

Šest radnih stanica je tehnički zastarjelo i ne zadovoljavaju više uvjete za normalan rad, kao i router i mrežni preklopnik, koji pak ne zadovoljavaju sigurnosne zahtjeve koji se postavljaju pred IT sustav tvrtke, što se ogleda u povećanom broju intervencija u posljednje vrijeme.

Kako bi se izbjegli sve češći zastoji i problemi u radu, predlaže se obnavljanje opreme:

- zamjena 6 radnih stanica
- zamjena dotrajalog servera
- nadogradnja LAN infrastrukture
- edukacija djelatnika u okviru novog informacijskog sustava

Prema okvirnim podacima dobivenim od dosadašnjeg pružatelja informatičkih usluga, okvirna vrijednost cjelokupne investicije iznosi do 90.000 kn, za što će se početkom 2015.g. provesti postupak nabave.

2. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

R. br.	Opis	Plan 2015.
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	5.037.800
1.1.	Ulaganja u otkup zemljišta i imovinsko pravnu pripremu	3.229.200
1.2.	Ulaganja u projektnu dokumentaciju	418.600
1.3.	Ulaganja u izgradnju platoa i uređenje Zone	1.300.000
1.4.	Ulaganje u informatičku opremu	90.000
2.	Izvori sredstava - ukupno	5.037.800
2.1.	Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa	5.037.800

Tablica 5. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2015. godinu društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa.

II. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOVA

Opis nekretnine	Plan 2015.g.		
	Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez PDV-a)
Uređeno građevinsko zemljište u zoni R-27	12.000	60,00	5.476.000
Ukupno	12.000		5.476.000

Tablica 6. PRODAJA PLATOVA

Tijekom 2015.godine društvo planira staviti u funkciju novih 12.000 m² zemljišta – izgrađenih platoa, te naplatiti kupoprodajnu cijenu od 5.476.000 kuna uvećano za PDV, računajući po prosječnoj početnoj prodajnoj cijeni utvrđenoj cjenikom za 2015. godinu.

Za kupoprodajne ugovore koji će se zaključiti u 2015. godini predviđa se jednokratno plaćanje kako bi se akumulirala sredstva za investicijske aktivnosti društva.

III. PRIHODI DRUŠTVA

Sukladno navedenim investicijskim aktivnostima planiraju se ukupni prihodi u 2015. godini u iznosu od 9.000.000 kn.

Rb.	OPIS	Plan 2014.g.	Plan 2015.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
1.	POSLOVNI PRIHODI	4.800.000	4.400.000	92
1.1.	Prihodi od prodaje usluga	1.200.000	1.200.000	100
1.2.	Prihod od prodaje platoa (neto)	3.100.000	3.100.000	100
1.3.	Ostali poslovni prihodi	500.000	100.000	20
2.	FINANCIJSKI PRIHODI	600.000	600.000	100
3.	OSTALI I IZVANREDNI PRIHODI	6.060.000	4.000.000	66
3.1.	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	4.050.000	4.000.000	99
3.2.	Odgođeni prihodi od državnih potpora	2.010.000	^	
	UKUPNI PRIHODI	11.460.000	9.000.000	79

Tablica 7. PRIHODI DRUŠTVA

Prihodi od prodaje usluga odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora i zemljišta s procjenom da će u 2015.godini biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi.

Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2015. godini je prihod od prodaje zemljišta (Tablica 6.) koji se u poslovnim knjigama iskazuje na neto osnovi odnosno kao razlika između nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine i ugovorene kupoprodajne cijene.

Prihodi od kamata se odnose se na ugovorne kamate obračunate po zaključenom kupoprodajnom ugovoru za zemljište s obročnim plaćanjem.

Planirani prihod od ukidanja dugoročnog rezerviranja troškova u iznosu od 4.000.000 kn odnosi se na knjigovodstveno prihodovanje troškova predviđenih u ranijim godinama po sudskom sporu za koji u 2015.godini očekujemo pravomoćnu presudu. Istovremeno u rashodima društva evidentirati će se stvarni trošak što je i predviđeno ovim poslovnim planom.

IV. RASHODI DRUŠTVA

Troškovi poslovanja planirani su prema ostvarenim troškovima u razdoblju I-X 2014.godine i predviđenim poslovnim aktivnostima u 2015. godini.

Rb.	OPIS	Plan 2014.	Plan 2015.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
1.	POSLOVNI RASHODI	4.321.000	4.378.000	101
1.1.	Materijalni troškovi (i usluga)	1.260.000	1.318.000	105
1.2.	Troškovi osoblja	1.586.000	1.586.000	100
1.3.	Amortizacija	810.000	810.000	100
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	665.000	664.000	100

Rb.	OPIS	Plan 2014.	Plan 2015.g.	Indeks
2.	FINANCIJSKI RASHODI	960.000	850.000	89
2.1.	Trošak kamata i valutne klauzule	960.000	850.000	89
3.	OSTALI I IZVANREDNI RASHODI	15.930.000	3.000.000	19
3.1.	Rashodi dugotrajne materijalne imovine-izvlaštenja		500.000	
3.2.	Rashodi - troškovi po sudskoj presudi	4.130.000	2.500.000	61
3.3.	Prijenos nerazvrstanih cesta na Grad Bakar sukladno Zakonu o cestama (NN84/11-92/14)	11.800.000		
	UKUPNI RASHODI	21.211.000	8.228.000	39

Tablica 8. RASHODI DRUŠTVA

Ukupni poslovni rashodi planirani za 2015. godinu su na nivou prošle godine s manjim odstupanjima osim troškova vezanih za održavanje poslovne zgrade. Prosječne bruto plaće radnika ostat će na nivou 2014.godine. Obračun amortizacije planira se do visine porezno priznatih zakonskih stopa.

U 2015. godini predviđa se okončanje sudskog spora po kojem će društvo evidentirati troškove u visini od 2.500.000 kn (za koje je društvo već rezerviralo troškove ranijih godina u iznosu od 4.000.000 kn).

RAZLIKA PRIHODA NAD RASHODIMA

Opis	Plan 2014.	Plan 2015.	Indeks
Ukupni prihodi	11.460.000	9.000.000	79
Ukupni rashodi	21.211.000	8.228.000	39
Bruto dobit (gubitak)	-9.751.000	772.000	

V. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

Temeljem predviđenih prihoda i rashoda Društva za 2015. godinu sastavljena je projekcija Računa dobiti i gubitka, te rezultata poslovanja za 2015.godinu.

RED. BR.	OPIS	PLAN 2014.G.	PLAN 2015.G.	INDEKS
1	2	3	4	5(4/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	10.860.000	8.400.000	77
1.	Prihodi od prodaje	1.200.000	1.200.000	100
2.	Ostali poslovni prihodi	9.660.000	7.200.000	75
II.	POSLOVNI RASHODI	8.451.000	7.378.000	87
1.	Promjene vrijednosti zaliha prizvod.u tijeku i gotovih proizvoda			
	Materijalni troškovi	1.260.000	1.318.000	105
2.	a) Troškovi sirovina i materijala	263.000	301.000	114
	b) Troškovi prodane robe			
	c) Ostali vanjski troškovi	997.000	1.017.000	102
3.	Troškovi osoblja	1.586.000	1.586.000	100
4.	Amortizacija	810.000	810.000	100
5.	Ostali troškovi	665.000	664.000	100
6.	Vrijednosno usklađenje			
	a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)			
	b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)			
7.	Rezerviranja		500.000	
8.	Ostali poslovni rashodi	4.130.000	2.500.000	61
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	600.000	600.000	100
1.	Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s pov.pod.			
2.	Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s nepov.pod.	600.000	600.000	100
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa			
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin.imovine			
5.	Ostali financijski prihodi			
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	960.000	850.000	89
1.	Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s pov.pod.			
2.	Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s nepov.pod.	960.000	850.000	89
3.	Nerealizirani gubitci (rashodi) financijske imovine			
4.	Ostali financijski rashodi			
V.	IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI			
VI.	IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	11.800.000		
VII.	UKUPNI PRIHODI	11.460.000	9.000.000	79
VIII.	UKUPNI RASHODI	21.211.000	8.228.000	39
XI.	FINANCIJSKI REZULTAT	-9.751.000	772.000	

Tablica 9. PROJEKCIJA RAČUNA DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA

Poslovanjem u 2015. godini planira se ostvariti dobit od 772.000 kuna. Za pokriće troškova, kao i za investicijske programe koristiti će se sredstva koja se naplaćuju po kupoprodajnom ugovorima iz prethodne godine, kao i iz tekućeg poslovanja.

Predsjednik Skupštine
Tomislav Klarić



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR, Primorje 39/II