



Kukuljanovo 182/2, HR-51227 Kukuljanovo
Telefon: +385 (0)51 253 060
e-mail: tajnistvo@ind-zone.hr
www.ind-zone.hr

Na temelju čl. 19 Društvenog ugovora društva Industrijska zona Bakar d.o.o. Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2 članovi društva donijeli su na 65. sjednici Skupštine, dana 29.12.2022. godine

O D L U K U

o usvajanju Plana poslovanja za 2023. godinu

Članak 1.

Skupština Društva je usvojila Plan poslovanja Industrijske zone Bakar d.o.o. za 2023. godinu.

Članak 2.

Odluka stupa na snagu 1. siječnja 2023. godine.

predsjednik Skupštine
Tomislav Klarić





Plan poslovanja za 2023. godinu

SADRŽAJ

I.	INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	1
	1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU.....	1
	1.1. Otkup zemljišta	1
	1.2. Priprema tehničke dokumentacije	2
	1.3. Ulaganja u izgradnju	4
	2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	4
II.	TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA	5
III.	PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA	6

Kukuljanovo, prosinac 2022. godine

Plan poslovanja za poslovnu 2023. godinu sadrži slijedeće važnije aktivnosti i pretpostavke:

- nastavljaju se investicijske aktivnosti na pripremi zemljišta za građenje kroz otkup zemljišta;
- nastavljaju se investicijske aktivnosti na pripremi tehničke dokumentacije za projekte u zoni Kukuljanovo;
- nastavljaju se investicije aktivnosti građenja-ravnanja građevinskih platoa;
- za sve investicijske aktivnosti Društvo ima osigurana sredstva na poslovnom računu;
- plan prodaje građevinskih platoa procijenjen je na postavkama raspoloživosti zemljišta, povijesne realizacije i na temelju najava i procjene tržišne potražnje;
- poslovni plan, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.455.000 EUR, osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne aktivnosti, odnosno za pokriće troškova tekućeg poslovanja, te za predviđene investicijske aktivnosti.

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta

U 2022. godini Društvo je otkupilo cca 4.700 m² zemljišta, vrijednosti cca 890.000 kuna, te je prema odlukama Nadzornog odbora kojima je data suglasnost o otkupu zemljišta na platoima A 7, A 8 i B platoima, preostalo za otkupiti još cca 7.500 m² po cijeni iz cjenika Društva uvećanoj za porez na promet nekretninama.

Društvo i Grad Bakar suvlasnici na k.č.br. 389/2 k.o. Kukuljanovo-nova ukupne površine 49.276 m² zemljišta te je Društvo kao većinski suvlasnik sa $\frac{3}{4}$ dijela podnio zahtjev Gradu Bakru za otkupom njegovih 5803/24638 suvlasničkih dijelova odnosno 11.606 m² zemljišta. Radi se o platou oznake B 5.4 i dijelu platoa oznake B 9.1 u zapadnom dijelu Zone, za koju su Grad Bakar kao investitor izgradnje prometnice i Industrijska zona Bakar d.o.o. kao investitor izgradnje (ravnanja) platoa ishodili zajedničku građevinsku dozvolu. Grad Bakar je izgradio prometnicu i potom ishodovao pravomoćnu uporabnu dozvolu. Kako bi Društvo pokrenulo postupak ravnanja platoa ili isti u neporavnom stanju ponudilo na natječaju zainteresiranim investitorima, radi jednostavnijeg i bržeg postupanja zatražen je -otkup suvlasničkog dijela nekretnine od Grada Bakra po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti sudskog vještaka (sada nepoznata, niže u tablici pretpostavljena 60,50 EUR/m² = prosječna cijena neporavnatog zemljišta iz Cjenika za proizvodnu i uslužnu djelatnost) uvećanoj za PDV (zemljište ima građevinski akt).

Planirani ukupni iznos za otkup zemljišta u 2023.g. iznosi 1.070.375 EUR.

	Plan otkupa zemljišta u 2023.		
	Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos u EUR
1 Otkup zemljišta za formiranje novih platoa A7-A8-B platoi prema odlukama NO	7.500	25,00	1 187.500
2 Porez na promet nekretninama 3%			2 5.625
3 Otkup suvlasničkog dijela od Grada Bakra	11.600	60,50	3 701.800
4 PDV			4 175.450
Ukupno otkup zemljišta	19.100		1.070.375

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

U 2023. godini nastaviti će se s projektiranjem i ishođenjem sve potrebne tehničke dokumentacije na započetim i novim projektima:

R. br.	Opis	Ugovoreni iznosi	Izvršeno	Plan 2023.
1.	D plato-projektna dokumentacija za izgradnju	19.100	6.100	13.000
2.	C1 - C5 (R 29) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900 m	33.000	16.500	16.500
3.	C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom-početci sabirne ceste	17.000	5.300	11.700
4.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R29	19.900	7.300	12.600
5.	B platoi (R 29) - projektna dokumentacija za sabirnu prometnicu s infrastrukturom dužine 280 m	6.100	1.900	4.200
6.	A 7 - prilazna prometnica s infrastrukturom i kružnim tokom dužine 150 m i gradnja cca. 30.000 m ² platoa	4.200	0	4.200
7.	E 1.1 – izgradnja-ravnanje platoa površine cca. 10.000 m ²	0	0	20.000
8.	Geodetsko snimanje D1 platoa i okolnog područja (cca. 50.000 m ²)	0	0	10.000
9.	Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije	0	0	15.000
	UKUPNO	99.300	37.100	107.200

Objašnjenje pozicija:

1. D plato - ravnanje

Daljnje ulaganje u projektnu dokumentaciju se očekuje po rješavanju imovinsko-pravne situacije koja se naknadno pojavila u vidu sporova za eksproprijaciju zemljišta.

2. C 1 - C 5 - cesta dužine 900 m (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti će se parcelacija.

3. Rekonstrukcija postojeće ceste do ceste za platoe C1-C5 (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti će se parcelacija. Izmijenjena je trasa buduće prometnice, te će se morati ishoditi izmjena postojeće lokacijske dozvole.

4. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti će se parcelacija.

5. B platoi (R 29)

Projektiranje prometnice dužine 280 metara i pripadajućih platoa površine cca. 33.000 m² obilježeno sporom s privatnom osobom, suvlasnikom 1/20 platoa B 1. Po ishodu lokacijske dozvole, projekt usmjeriti prema stjecanju uvjeta za pokretanje postupka izvlaštenja i rješenja imovinsko-pravnih odnosa na platau.

6. A 7 – izgradnja prilazne prometnice i platoa

Radi kontinuiranog interesa za manjim poravnatim platoima, kao i interesa Grada Bakra za izgradnju objekta društvene namjene – višenamjenske sportske dvorane, pristupilo se projektiranju platoa A7 na način slično platoima oznake B 5.2 i A 6. Po provedenom zajedničkom postupku javne nabave, Grad Bakar i Industrijska zona Bakar zaključili su ugovor za projektiranje prometnice i pripadajućih platoa. Izrađen je idejni projekt i predan zahtjev za prikupljanje posebnih uvjeta. Početkom 2023.g. očekuje se izdavanje lokacijske dozvole, a potom slijedi izvlaštenje za jednu česticu koja se pretežito nalazi na području buduće prometnice. U zadnjem kvartalu 2023.g. očekuje se izdavanje građevinske dozvole i početak gradnje.

7. E 1.1 – izgradnja-ravnanje platoa

Po izgradnji željezničkog cestovnog prijelaza, aktiviran je jugoistočni privoz prometnice izgradnjom suvremene asfaltne baze, dok je drugi privoz za preostalih cca. 10.000 m² platoa oznake E 1.1 ostao neiskorišten. Kako se radi o neuređenom, ali vrlo atraktivnom platau, jer posjeduje cestovni priključak s kompletnom infrastrukturom i nalazi se direktno uz željeznički kolosijek, ravnanjem platoa dodatno će se dobiti na atraktivnosti predmetnog platoa. Po definiranju parcele za reciklažno dvorište, pristupiti će se projektiranju za izgradnju /ravnanje/ preostalog dijela platoa.

8. Geodetsko snimanje D 1 platoa i okolnog područja

Geodetsko snimanje platoa oznake D 1 koji je zadnjim izmjenama UPU-a postao građevinsko zemljište, a uz plato se planira nova prometnica kao poveznica ulaza u Zonu sa sjeverne strane direktno na B platoe, kako bi se izbjeglo prometno opterećenje centralnog kružnog toka u Zoni.

9. Ostala projektna dokumentacija

Planirana sredstva pod ovom stavkom utrošiti će se jedino ako se pojavi konkretan investitor za neki određeni plato.

1.3. Ulaganja u izgradnju

	Opis ulaganja	Iznos u EUR (bez PDV-a)
1.	Izgradnja /ravnanje/ platoa oznake A 7 površine cca 23.000 m ² - priprema zemljišta i početak gradnje po prvoj građevinskoj dozvoli	150.000
2.	Izgradnja /ravnanje/ platoa oznake B 5.4 i dijela platoa B 9.1 površine cca. 49.000 m ²	980.000
	Ukupno	1.130.000

Obrazloženje pozicija:

1. Model projekta izgradnje manjih građevinskih parcela uz prometnicu na jednom velikom platou pokazao se kao uspješan projekt, kojeg su prepoznali brojni investitori, primjerice uz prometnicu oznake C 1.1 – C 1.2, na platou B 5.2 i platou A 6, na kojima su sve parcele prodane te je izgrađeno desetak novih poslovnih građevina.
Na platou oznake A 7 projektirana je prometnica dužine 190 metara koju će izgraditi Grad Bakar a uz prometnicu je predviđeno osam manjih parcela površina od 2.000 – 11.000 m², svaka sa svojim ulazom i priključkom na kompletnu infrastrukturu. Po izdavanju građevinske dozvole za prvu fazu graditi će se prometnica i šest platoa ukupne površine 23.000 m², dok će se preostala dva platoa (za koje će se izdati zasebna građevinska dozvola) graditi po rješavanju imovinsko-pravnih pozicija.
Ukupna investicija prve faze gradnje procjenjuje se na cca 460.000 EUR (20 EUR/m²) te je u planu stavljen dio tog procijenjenog iznosa koji bi se morao realizirati u 2023.g.
2. Grad Bakar i Društvo ishodili su zajedničku građevinsku dozvolu za građenje prometnice dužine 350 metara s kompletnom infrastrukturom i ravnanje platoa oznake B 5.4. i dijela platoa B 9.1. Glavnim projektom, kao sastavnim dijelom građevinske dozvole, definirani su dijelovi građevine za koje će se izdati zasebne uporabne dozvole. Za prvi dio građevine – cestu, Grad Bakar je po izgradnji ishodio uporabnu dozvolu te je po građevinskoj dozvoli ostalo izgraditi-poravnati plato na kotu visinski usklađenu s ulazom na plato.
Ukupna investicija procjenjuje se na cca 980.000 EUR (20 EUR/m²), stavlja se u plan, no postoji tržišno diktirana mogućnost da se odustane od ravnanja platoa te investitorima ponudi neporavnato zemljište platoa.

3. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

Planirani iznos novaca na računu sa 31.12.2022. godine iznosi cca 3 milijuna EUR, koji uvećan za naplatu prodaje zemljišta na rate u 2023.g. za dodatnih 1,6 milijuna EUR iznosi 4,6 milijuna EUR u startu raspoloživih sredstava. Iznos od 1,1 milijuna EUR rezerviran je za isplatu planirane

dobiti za 2022. godinu osnivačima i plaćanje poreza na dobit. Ostatak od 3,5 milijuna EUR već u startu čini dostatna vlastita sredstva za realizaciju poslovnog plana za 2023., dakle bez uključivanja novaca od planiranih prodaja u 2023.g.

R. br.	Opis	Plan 2023. u EUR
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	2.307.575
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	1.070.375
	1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju	107.200
	1.3. Ulaganja u izgradnju	1.130.000
2.	Izvori sredstava - novac na računu	2.307.575

II. TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA I PRAVA GRAĐENJA

Unutar UPU Industrijske zone Kukuljanovo raspoloživa za prodaju ili pravo građenja su slijedeća zemljišta:

- a) plato B 6.2 površine cca 23.000 m², neporavnato;
- b) plato B 5.4. površine cca 40.000 m²- neporavnato ili poravnato po realizaciji investicije;
- c) dio platoa B 9.1 površine cca 9.000 m² - neporavnato ili poravnato po realizaciji investicije;
- d) B platoi (B 8, B 7.7, B 10.1, B 10.2, B 10.3) ukupne površine cca 100.000 m², neporavnato;

Ukupno je dakle raspoloživo cca 170.000 m² uz slijedeće napomene:

- u cilju formiranja parcela, prije ponude investitorima, na B platoima potrebno je otkupiti 4 čestice u vlasništvu RH ukupne površine 6.748 m²,
- na platou B 7.7 i B 8, na dvije katastarske čestice ukupne površine 26.438 m² evidentirane su aktivne plombe koje se odnose na prigovor RH u postupku preoblikovanja zemljišne knjige Kukuljanovo-nova (pozivanje na zakon o šumama), a rješavanje prigovora u nadležnosti je Općinskog državnog odvjetništva.

Temeljeno na raspoloživim zemljištima i interesu tržišta, plan za 2023. godinu bazira se na prodaji 50.000 m² neporavnatog zemljišta, što po prosječnoj prodajnoj cijeni iz Cjenika za proizvodnu i uslužnu djelatnost od 60,50 EUR/m² daje ukupan bruto iznos prihoda od 3.025.000 EUR bez PDV-a. Uzimajući u obzir cijenu nabave zemljišta neto ostvaren prihod od navedene prodaje planira se u iznosu od 2.000.000 EUR koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2023 godinu.

Opis nekretnine	Plan bruto prihoda od prodaje zemljišta za 2023.		
	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Iznos EUR (bez PDV-a)
Ukupno građevinsko zemljište - platoi	50.000	60,50	3.025.000

Prodaja zemljišta vrši se putem javnih natječaja, u kojima se uz prodaju može ponuditi i osnivanje prava građenja koje nije uključeno u plan. Prihodi koje Društvo ostvaruje od dugoročnih ugovora prava građenja i najma nekretnina godišnje iznose cca 300.000 EUR što je dostatno za pokriće 40% financijskih troškova poslovanja (bez amortizacije). Da bi se ostvarila točka pokrića svih poslovnih rashoda bilo bi potrebno ugovoriti pravo građenja za dodatnih cca 90.000 m² zemljišta godišnje po sadašnjoj prosječnoj cijeni od 0,45 EUR/m².

III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA

U nastavku plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2023. godinu.

u EUR (1EUR=7,5345 kn)

R. br.	OPIS	Plan 2022.	Realizacija 1-10.2022.	Prognoza 2022.	Plan 2023.	Indeks
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
I.	POSLOVNI PRIHODI	2.262.260	1.072.973	1.761.845	2.320.000	132
1.	Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	108.833	91.958	110.824	110.000	99
2.	Prihodi od najma poslovnog prostora	145.995	141.927	172.540	190.000	110
3.	Prihodi od prodaje zemljišta	1.994.160	728.598	1.365.667	2.000.000	146
4.	Ostali poslovni prihodi	13.272	110.490	112.814	20.000	18
II.	POSLOVNI RASHODI	841.463	438.488	689.381	865.000	125
1.	Materijalni troškovi i troškovi usluga	339.770	135.767	214.480	300.000	140
2.	Troškovi osoblja	222.974	133.368	172.540	180.000	104
3.	Amortizacija	139.359	112.542	139.359	140.000	100
4.	Ostali troškovi	86.270	39.173	67.442	105.000	156
5.	Ostali poslovni rashodi	53.089	17.639	95.560	100.000	105
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	664	660	0	0	0
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	0	145	145	0	0
V.	UKUPNI PRIHODI	2.262.924	1.073.633	1.761.845	2.320.000	132
VI.	UKUPNI RASHODI	841.463	438.633	689.526	825.000	120
VII.	BRUTO DOBIT	1.421.461	635.000	1.072.319	1.495.000	139

Plan prihoda

- Ukupni prihodi Društva za 2023. godinu, rukovodeći se najavama i procjenom tržišne potražnje, planirani su u iznosu od 2.320.000 EUR te su 32% viši od prognoze ostvarenja u 2022.
- Poslovni prihodi:
 - Prihodi od naknade za osnovano pravo građenja na razini su ovogodišnjih odnosno nisu planirani, no u slučaju interesa tržišta mogu se realizirati.
 - Prihodi od najma poslovnog prostora povećani su 10% posljedično planiranom rastu cijene najma i rastu cijena režijskih troškova.
 - Ključni prihodi od prodaje građevinskog zemljišta iskazani su kao neto prihodi odnosno kao razlika ugovorene kupoprodajne cijene i nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine, za planiranu prodaju 50.000 m² građevinskog zemljišta u 2023. godini.

Plan rashoda

- Ukupni rashodi Društva za 2023. godinu iznose 825.000 EUR, te su 20% veći od prognoze ostvarenja rashoda u 2022. godini, ali na razini plana za 2022.g.
- Poslovni rashodi su planirani prema njihovoj realizaciji u prethodnim i tekućoj godini i prema planiranim poslovnim aktivnostima u 2023. godini.
- U odnosu na prognozu ostvarenja u 2022. godini:
 - Materijalni troškovi - planirano povećanje prati eventualno povećanje ulaznih cijena.
 - Troškovi usluga - planirano povećanje pretežito radi planiranja izvođenja radova na krovu poslovne zgrade u Kukuljanovu pozivom na kontinuirano prokišnjavanje.
 - Troškovi osoblja planirani su na sadašnjem broju od 6 zaposlenika.
 - Amortizacija je planirana na nivou 2021. godine pozivom se ne planiraju nova ulaganja u osnovna sredstva, dok je kod ostalih troškova planirano povećanje 50% više kao rezerva za eventualni rast cijena na tržištu čime se i generalno rukovodilo pri izradi plana rashoda.

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u slijedećoj tablici:

u EUR (1EUR=7,5345 kn)

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2022.	Realizacija 1-10/2022.	Prognoza 2022.	Plan 2023.	Indeks
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Materijalni troškovi					
	Materijalni troškovi administracije	6.636	3.623	4.645	7.000	151
	Troškovi sitnog inventara	2.654	37	133	1.000	753
	Troškovi energije	33.181	38.755	50.435	62.000	123
	UKUPNO (1)	42.471	42.415	55.213	70.000	127
2.	Ostali vanjski troškovi-usluge					
	Usluge komunikacija	3.982	3.049	3.982	5.000	126
	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	199.084	44.481	86.270	100.000	116
	Usluge operativnog lesinga	5.309	3.631	5.309	7.000	132
	Usluge marketinga	13.272	4.811	9.291	13.000	140
	Reprezentacija- vanjske usluge ugošćivanja	6.636	1.393	7.963	10.000	126
	Intelektualne usluge-odvjetnik, j.bilježnik	19.908	14.732	18.581	25.000	135
	Intelektualne usluge - geodetske, revizija	19.908	5.150	6.636	25.000	377
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	22.563	15.551	19.908	30.000	151
	Ostale nespomenute usluge	6.636	555	1.327	15.000	1130
	UKUPNO (2)	297.299	93.352	159.267	230.000	144
3.	Troškovi osoblja					
	Bruto plaće zaposlenika i doprinosi na plaću	222.974	133.368	172.540	180.000	104
	UKUPNO (3)	222.974	133.368	172.540	180.000	104
4.	Amortizacija					
		139.359	112.542	139.359	140.000	100
	UKUPNO (4)	139.359	112.542	139.359	140.000	100
5.	Ostali troškovi					
	Dnevnice i putni troškovi	2.654	19	19	3.000	16145
	Naknade troškova, darovi i potpore	13.272	6.733	13.272	20.000	151
	Naknade članovima nadzornog odbora	18.581	14.365	18.581	20.000	108
	Troškovi reprezentacije i promidžbe	13.272	0	13.272	17.000	128
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	15.927	9.011	11.945	20.000	167
	Doprinosi, članarine, ostali porezi	5.309	4.854	5.309	7.000	132
	Seminari, priručnici	3.982	1.392	1.725	5.000	290
	Ostali nespomenuti troškovi	13.272	2.800	3.318	13.000	392
	UKUPNO (5)	86.270	39.173	67.442	105.000	156
6.	Ostali poslovni rashodi					
	Donacije u humanitarne, kulturne	39.817	17.639	26.545	30.000	113
	Vrijednosno usklađenje imovine, otpisi	13.272	0	69.016	70.000	101
	UKUPNO (6)	53.089	17.639	95.560	100.000	105

7.	Financijski rashodi					
	Bankovne kamate na kredite	0	0	0	0	0
	Ostale kamate, tečajne razlike	0	145	145	0	0
	UKUPNO (7)	0	145	145	0	0
	UKUPNI RASHODI (1-7)	841.463	438.633	689.526	825.000	120

Poslovni plan za 2023. godinu predviđa ostvarenje pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.495.000 EUR, te osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne i investicijske aktivnosti.

direktorica

Linda Sciucca, dipl.oec.