



INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR

Plan poslovanja za 2025. godinu - prijedlog -

SADRŽAJ

I.	INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	1
	1. ULAGANJA U DUGOTRAJNU MOVINU.....	1
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	1
	1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju	2
	1.3. Ulaganja u izgradnju	3
	1.4. Nabava službenog automobila	3
	2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	4
II.	TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA	4
III.	PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA	6

Kukuljanovo, prosinac 2024. godine

Plan poslovanja za poslovnu 2025. godinu sadrži slijedeće ključne aktivnosti i pretpostavke:

- nastavljaju se investicijske aktivnosti na pripremi zemljišta za građenje kroz otkup zemljišta;
- 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, povijesnoj realizaciji i na temelju najava i procjene tržišne potražnje;
- poslovni plan, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.140.000 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 DUGOTRAJNU IMOVINU

1.1. Ulaganja u otkup zemljišta

Prema odlukama Nadzornog odbora kojima je data suglasnost o otkupu zemljišta od drugih vlasnika, mogući je otkup na platou A8, na B platoima i na platoima 1A, 3A, 3B, 3C i 4 u dijelu Zone definiranim s UPU3. Ukupni potencijal otkupa je cca 76.000 m² zemljišta.

U 2024.g. otkupljeno je 20.000 m² zemljišta te se u planu za 2025.g. procjenjuje otkup zemljišta od 25.000 m² po otkupnoj cijeni iz Cjenika od 25 EUR/m².

Grad Bakar i Zona suvlasnici su u čestice površine k.č.br. 389/2 k.o. Kukuljanovo nova u ukupnoj površini 49.276 m² na neoporavnom (stupanj opremljenosti B) platou B 5.4. kako slijedi:

- Grad Bakar u 5803/24638 suvlasničkih dijelova, što daje 11.606 m² (24%),
- Zona u 18835/24638 suvlasničkih dijelova, što daje 37.670 m² (76%).

Temeljem potražnje investitora, u plan za 2025. g. dio ovog platoa stavljen je u prihode od naknade po pravu građenja za koju realizaciju je potrebno riješiti vlasničke odnose suvlasnika. Stoga je u plan stavljen otkup manjinskog suvlasničkog dijela čestice od Grada Bakra po cijeni od 62,00 EUR/m² što je početna cijena iz Cjenika Društva za zemljišta stupnja opremljenosti B, a otkup bi se po procedurama izvršio na temelju službene procjene procjenitelja.

	Plan otkupa zemljišta u 2025.		
	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
1. Otkup zemljišta za formiranje novih platoa prema odlukama NO	25.000	25,00	625.000
2. Otkup od grada Bakra k.č.br. 389/2 k.o. Kukuljanovo nova	11.606	62,00	720.000 <i>(zaokruženo 1.000)</i>
Ukupno otkup zemljišta			1.345.000

1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju

U 2025. godini nastaviti će se i početi sa projektiranjem i ishođenjem sve potrebne tehničke dokumentacije na započetim i novim projektima:

R. br.	Opis	Ugovoreni iznosi	Izvršeno	Plan 2025.
1	C1 - C5 (R 29) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900 m	33.000	17.000	10.000
2	C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom-početci sabirne ceste	17.000	7.300	0
3	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R 29	19.900	7.250	0
4	B platoi (R 29) - projektna dokumentacija za sabirnu prometnicu s infrastrukturom dužine 280 m	6.100	1.850	0
5	A 7 - prilazna prometnica s infrastrukturom dužine 150 m s okretištem te gradnja cca 40.000 m ² platoa	4.200	2.500	1.700
6	A 8 - prilazna prometnica s infrastrukturom dužine 140 m s okretištem te gradnja cca 50.000 m ² platoa	9.000	0	9.000
7	Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije	0	0	4.300
	UKUPNO	89.200	35.900	25.000

Objašnjenje pozicija:

1. C 1 - C 5 - sabirna cesta s infrastrukturom dužine 900 m (R29)
2. C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom
3. Izgradnja uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R 29

Točke 1.-3. su vezane aktivnosti za koje je u lipnju 2023. dobivena je lokacijska dozvola te je pokrenut postupak parcelacije. Nakon parcelacije slijede aktivnosti na ishođenju građevinske dozvole.

4. 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 ishođenju lokacijske dozvole, projekt će se usmjeriti prema stjecanju uvjeta za pokretanje postupka izvlaštenja i rješenja imovinsko-pravnih odnosa na platou.

5. A 7 - izgradnja prilazne prometnice s infrastrukturom i okretištem te gradnja platoa

Detaljno pojašnjenje u točki 1.3. Ulaganja u izgradnju.

6. A 8 - izgradnja prilazne prometnice s infrastrukturom i okretištem te gradnja platoa
 Prema modelu izvedenih radova na platoima B 5.2 i A 6, planira se urediti plato A 8 na način gradnje prilazne prometnice s infrastrukturom dužine 140 metara i okretišta (investitor Grad Bakar) te gradnja-ravnanje platoa uz prometnicu površine cca. 50.000 m² (investitor Društvo). Pokrenut je postupak ishođenja lokacijske dozvole.

1.3. Ulaganja u izgradnju

Opis	Iznos u EUR (bez PDV-a)
Prva faza ravnanja dijela platoa A7 (parcele P1, P2, P4, P5, P6 i P7) površine 22.824 m ²	1.100.000

Pozivom na i dalje veliki interes investitora za parcelama manje površine, Društvo i Grad Bakar nastavljaju sa modelom projekta izgradnje manjih građevinskih parcela uz gradnju interne prometnice, a po principu realiziranih i prodanih platoa B 5.2. i A6.

Na dijelu platoa oznake A7 (faza 1.) ukupne površine 22.824 m² projektirana je prometnica dužine 150 metara s okretištem koju će izgraditi Grad Bakar, a uz prometnicu je predviđeno šest parcela, svaka sa svojim ulazom i priključkom na kompletnu infrastrukturu.

Ukupna investicija Društva u ravnanje platoa obuhvaća 77.521 m³ iskopa i 598 m³ nasipa te prema projektantskom troškovniku iznosi 1.100.000 EUR. Postupak ishođenja građevinske dozvole je u tijeku, a do kraja godine biti će objavljena javna nabava za radove nakon čega slijedi ugovaranje izvođenja radova koji su planirani u trajanju od 6 mjeseci.

Parcele P4, P5, P6 i P7 ukupne površine 8.356 m² ponuditi će se investitorima, dok se na parcelama P1 i P2 ukupne površine 14.468 m² planira gradnja višenamjenske sportske dvorane sa bazenima i poslovnim sadržajima.

1.4. Nabava službenog automobila

Društvo ima u imovini 3 službena osobna automobila, jedan na korištenju direktorici, te Volkswagen Golf 1.6, godina proizvodnje 2012. i Volkswagen Polo 1.4, godina proizvodnje 2008. Automobili su amortizirani, a pozivom na njihovu starost i istrošenost na istima se povećava broj kvarova, a time i troškova održavanja. Predlaže se nabava novog automobila kojim bi se povećala imovina u aktivi, a trošak evidentirao na poziciji amortizacije na rok od 5 godina.

Opis	Iznos u EUR (bez PDV-a)
Nabava službenog (osobnog) automobila	do 30.000

2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

Planirani iznos oročenih sredstava i novaca na računu sa 31.12.2024.g. iznositi će cca 7,8 milijuna EUR čini u startu dostatna raspoloživa sredstava za realizaciju poslovnog plana, dakle i bez uključivanja novaca od planiranih poslovnih prihoda u 2025.g. (3,2 milijuna EUR).

R. br.	Opis	Plan 2025. u EUR
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	2.500.000
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	1.345.000
	1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju	25.000
	1.3. Ulaganja u izgradnju	1.100.000
	1.4. Nabava službenog automobila	30.000
2.	Izvori sredstava - novac na računu	2.500.000

II. TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA I PRAVA GRAĐENJA

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

- B platoi - B 7.7, B 10.2, B 10.3 i manji dio platoa B 10.1 - ukupne površine cca 85.000 m², neporavnato;
- budući plato A7 - parcele P4, P5, P6 i P7 - površine 8.350 m²;
- plato B 5.4. površine cca 40.000 m² i dio platoa B 9.1 površine 8.780 m² - suvlasništvo sa Gradom Bakrom, Društvo vlasnik u 76% dijela;
- plato E 2.2 uz glavnu prometnicu površine 6.170 m² – biti će raspoloživ po realizaciji uvjeta parcelacije dijela platoa E 1.1 iz zaključenog predugovora o zamjeni nekretnina sa društvom Cemex.

Ukupno je raspoloživo/uvjetno raspoloživo ukupno cca 148.000 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 na jednoj katastarskoj čestici površine 13.914 m² Republika Hrvatska pokrenula je brisovnu tužbu za brisanje vlasništva s Društva i upis na RH, a sve pozivom na Zakon o šumama,
- potrebno riješiti suvlasnički odnos na česticama platoa B 5.4 i B 9.1 sa Gradom Bakrom.

Temeljeno na raspoloživim/uvjetno raspoloživim zemljištima i interesu tržišta, plan za 2025.g. godinu bazira se na prodaji 34.520 m² zemljišta. U nižoj tablici je prikazan plan bruto i neto prihoda od prodaje zemljišta koji se temelji na slijedećim postavkama:

- prodajna cijena zemljišta na B platoima bazirana je na cjeniku Društva za 2025.g. za neporavnato komunalno opremljeni plato opremljenosti B, pri čemu je u planiranju uzeta niža kategorija cijene za proizvodnu djelatnost (ukoliko bi se realizira prodaja za uslužnu djelatnost neto prihod raste za dodatnih 260.000 EUR);
- prodajna cijena budućeg poravnatog zemljišta platoa A7 će se definirati tijekom ili nakon izvršenih radova ravnjanja platoa prema ugovorenim/izvedenim cijenama, a za plan je stavljena cijena na način da se je prosječna postignuta prodajna cijena parcela na platou A 6 (prodan krajem 2022.g.) od 85,33 EUR/m² povećana za 15%;
- prodajna cijena zemljišta platoa E 2.2 bazirana je na cjeniku Društva za 2025.g. za djelomično poravnati komunalno opremljeni plato uz glavnu prometnicu, pri čemu je u planiranju uzeta viša kategorija cijene za trgovačku djelatnost;
- kod formiranja neto prihoda od prodaje B platoa bruto prihodi su umanjeni za knjigovodstvenu vrijednost zemljišta od 21,50 EUR/m²;
- kod formiranja neto prihoda od prodaje parcela na platou A7 bruto prihodi su umanjeni za knjigovodstvenu vrijednost zemljišta uvećanu za planirani jedinični trošak ravnjanja platoa (30,00 EUR/m²-procjena) što daje ukupnu nabavnu cijenu od 51,50 EUR/m²,
- kod formiranja neto prihoda od prodaje platoa E 2.2 bruto prihodi su umanjeni za nabavnu vrijednost iz ugovora o zamjeni nekretnina od 86,00 EUR/m².

Neto ostvaren prihod od prodaje zemljišta planira se u iznosu od 1.408.000 EUR koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2025 godinu.

Opis nekretnine	Plan prihoda od prodaje zemljišta			
	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Bruto prihod EUR (bez PDV-a)	Neto prihod EUR (bez PDV-a) zaokruženo na +/- 1.000
Prodaja B platoi	20.000	65,00	1.300.000	870.000
Prodaja dijela plata A7 - parcele P4, P5, P6 i P7	8.350	98,00	818.300	388.000
Plato E 2.2	6.170	120,00	740.400	210.000
Ukupno	34.520		2.798.700	1.468.000

Pored prodaje zemljišta, bazirajući se na interesima potencijalnih investitora, planira se zasnivanje prava građenja kako slijedi:

- prihodi od naknade za pravo građenja po postojećim ugovorima;
- prihodi od naknade za pravo građenja na jednom dijelu B platoa nakon rješavanja otkupa 4 čestice koje su trenutno u vlasništvu RH (površine 6.748 m²) i za koje je Grad Bakar podnio zahtjev za darovanje; realizacija planirana u drugom dijelu godine

te su prihodi od naknade za pravo građenja planirani, nakon isteka počeka od četiri mjeseca koji se ugovara, za dva mjeseca realizacije;

- prihodi od prava građenja na platou B 9.1 nakon rješavanja suvlasničkih odnosa sa Gradom Bakrom; realizacija je planirana u drugom dijelu godine te su prihodi od naknade za pravo građenja planirani, nakon isteka počeka od četiri mjeseca koji se ugovara, za tri mjeseca realizacije.

Opis	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Neto prihod EUR (bez PDV-a) zaokruženo na +/- 1.000
Postojeći ugovori pravo građenja	22.550	0,44 <i>prosječna cijena</i>	120.000
Novi ugovor pravo građenja B platoi	50.000	0,45	45.000
Novi ugovor pravo građenja B 9.1	8.780	0,35	10.000
Ukupno	81.330		175.000

Prihodi koje Društvo ostvaruje od dugoročnih ugovora prava građenja i najma poslovnih prostora godišnje iznose cca 315.000 EUR što je dostatno za pokriće 57% prognoziranih poslovnih rashoda poslovanja (bez amortizacije) u 2024.g.

III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA

U nastavku plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2025. godinu.

R. br.	OPIS	Plan 2024.	Realizacija 1-10.2024.	Prognoza 2024.	Plan 2025.	Indeks
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
I.	POSLOVNI PRIHODI	3.230.000	1.940.727	3.105.000	1.873.000	60
1.	Prihodi od naknada za pravo građenja	160.000	108.965	130.000	175.000	135
2.	Prihodi od najma poslovnog prostora	190.000	152.643	185.000	200.000	108
3.	Prihodi od prodaje zemljišta	2.850.000	1.652.973	2.760.000	1.468.000	53
4.	Ostali poslovni prihodi	30.000	26.146	30.000	30.000	100
II.	POSLOVNI RASHODI	825.000	517.464	674.500	873.000	129
1.	Materijalni troškovi i troškovi usluga	330.000	148.526	215.500	373.000	173
2.	Troškovi osoblja	220.000	177.375	217.000	235.000	108
3.	Amortizacija	125.000	104.946	126.000	132.000	105
4.	Ostali troškovi	120.000	60.934	84.500	103.000	122
5.	Ostali poslovni rashodi	30.000	25.683	31.500	30.000	95
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	100.000	103.186	180.000	200.000	111
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	0	2	0	0	-
V.	UKUPNI PRIHODI	3.330.000	2.043.913	3.285.000	2.073.000	63
VI.	UKUPNI RASHODI	825.000	517.466	674.500	873.000	129

VII.	BRUTO DOBIT	2.505.000	1.526.447	2.610.500	1.200.000	46
-------------	--------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------

Plan prihoda

- Ukupni poslovni prihodi za 2025.g. planirani su u iznosu od 2.073.000 EUR odnosno na razini 63% prognoze njihova ostvarenja u 2024.g.
- Ključni poslovni prihodi od prodaje zemljišta planirani su na bazi raspoloživih/uvjetno raspoloživih zemljišta za prodaju i procjenom tržišne potražnje u iznosu od 1.468.000 EUR što je 53% od prognoze njihova ostvarenja u 2024.g.
- Planiran je rast prihod od naknada za pravo građenja od 35% temeljem novih ugovaranja.
- Prihodi od najma poslovnog prostora povećani su za 8% posljedično planiranom rastu cijena režijskih troškova i najmu slobodnih ureda u zgradi Bakar, Nautička 3.
- Financijski prihodi planirani su od kamata na oročavanje viška novčanih sredstava iznad iznosa potrebnog za likvidnost poslovanja i ulaganja, a na temelju kamatnih stopa ostvarenih u ovoj godini.

Plan rashoda

- Ukupni rashodi Društva za 2025.g. planirani su u iznosu od 873.000 EUR te su 29% veći od prognoze ostvarenja rashoda u 2024.g. na što naročito utječe planirani rast troškova usluga.
- Poslovni rashodi su planirani prema trendovima njihove realizacije u prethodnim i tekućoj godini i prema planiranim poslovnim aktivnostima u 2025. g.
- U odnosu na prognozu ostvarenja u 2024. g.:
 - Materijalni troškovi i troškovi usluga povećanje za 73% - relevantan utjecaj ima povećanje planiranog troška usluga investicijskog održavanja radi potrebne rekonstrukcije krovne konstrukcije na zgradi u Bakru, Nautička 3 te prognoza rasta ulaznih nabavnih cijena.
 - Troškovi osoblja planirani su na sadašnjem broju od 6 zaposlenika. Planirano povećanje za 8% troška posljedično je povećanju plaća koja je realizirano u zadnjem kvartalu tekuće godine uz isključenje oporezive otpremnine isplaćene zaposlenici u 2024.g. pri planiranom odlasku u mirovinu.
 - Amortizacija povećanje za 5% radi nabave novog službenog automobila.
 - Ostali troškovi povećanje za 22%: planiran rast ulaznih cijena po policama osiguranja i povećanje naknade članovima nadzornog odbora za što je potrebno odobrenje skupštine društva.
 - Ostali poslovni rashodi smanjenje za 5%

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u slijedećoj tablici:

Plan poslovanja za 2025. godinu

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2024.	Realizacija 1-10. 2024.	Prognoza 2024.	Plan 2025.	Indeks
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Materijalni troškovi					
	Materijalni troškovi administracije	10.000	1.603	3.000	6.000	200
	Troškovi sitnog inventara	2.000	0	0	2.000	-
	Troškovi energije	80.000	49.213	65.000	70.000	108
	UKUPNO (1)	92.000	50.816	68.000	78.000	115
2.	Ostali vanjski troškovi-usluge					-
	Usluge komunikacija	6.000	3.412	5.000	6.000	120
	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	100.000	46.151	70.000	200.000	286
	Usluge operativnog leasinga	10.000	5.284	7.000	7.000	100
	Usluge marketinga	15.000	5.642	7.500	10.000	133
	Reprezentacija- vanjske usluge ugošćivanja	15.000	3.280	15.000	15.000	100
	Intelektualne usluge-odvjetnik, j. bilježnik	25.000	8.807	12.000	12.000	100
	Intelektualne usluge - geodetske, revizija	27.000	12.396	15.000	20.000	133
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	25.000	12.278	15.000	20.000	133
	Ostale nespomenute usluge	15.000	462	1.000	5.000	500
	UKUPNO (2)	238.000	97.711	147.500	295.000	200
3.	Troškovi osoblja					-
	Bruto plaće zaposlenika i doprinosi na plaću	220.000	177.375	217.000	235.000	108
	UKUPNO (3)	220.000	177.375	217.000	235.000	108
4.	Amortizacija					-
	Amortizacija	125.000	104.946	126.000	132.000	105
	UKUPNO (4)	125.000	104.946	126.000	132.000	105
5.	Ostali troškovi					-
	Dnevnice i putni troškovi	3.000	15	500	2.000	400
	Naknade troškova, darovi i potpore	25.000	19.475	25.000	25.000	100
	Naknade članovima nadzornog odbora	20.000	11.472	15.000	22.000	147
	Troškovi reprezentacije i promidžbe	22.000	11.933	22.000	22.000	100
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	20.000	10.181	11.000	15.000	136
	Doprinosi, članarine, ostali porezi	10.000	3.399	4.000	5.000	125
	Seminari, priručnici	5.000	1.809	2.000	2.000	100
	Ostali nespomenuti troškovi	15.000	2.651	5.000	10.000	200
	UKUPNO (5)	120.000	60.934	84.500	103.000	122
6.	Ostali poslovni rashodi					-
	Donacije u humanitarne, kulturne	30.000	24.265	30.000	30.000	100
	Vrijednosno usklađenje imovine, otpisi	0	1.418	1.500	0	0
	UKUPNO (6)	30.000	25.683	31.500	30.000	95
7.	Financijski rashodi					-
	Kamate, tečajne razlike	0	2	0	0	-
	UKUPNO (7)	0	2	0	0	-
	UKUPNI RASHODI (1-7)	825.000	517.466	674.500	873.000	129

Poslovni plan za 2025. godinu predviđa ostvarenje pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.200.000 EUR, te osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne i investicijske aktivnosti.