



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR

PLAN POSLOVANJA ZA 2016. GODINU

Bakar, 21. prosinac 2015. godine

U prijedlogu poslovnog plana za 2016. 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 2016. godinu predviđa se slijedeći rezultat poslovanja:

- ukupni prihod od 6.620.000 kuna,
- ukupni rashod od 6.072.000 kuna
- bruto dobit od 548.000 kuna.

Planom poslovanja za 2016. god. planira se nastavak svih pripremnih investicijskih aktivnosti iz prethodne godine, te ulaganja u daljnju izgradnju i razvoj industrijske zone.

Plan sadrži slijedeće važnije pretpostavke i aktivnosti:

- tijekom 2016. 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 prometnica s infrastrukturom, 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 2016.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez poreza)
1.	Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (radna zona R-29 i R-27)	20.000	25,00	3.800.000
	Ukupno	20.000		3.800.000

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 3.800.000 kuna. Otkup zemljišta planira se također u skladu s ulaganjima Grada Bakra u izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture na području industrijske zone Kukuljanovo.

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

Tijekom 2016. godine planiraju se slijedeća ulaganja u tehničku dokumentaciju:

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos za tehničku dokumentaciju
1.	A6 – prilazna prometnica s kompletnom infrastrukturom i kružnim tokom dužine cca. 160 m za plato oznake A6 veličine 30.000 m ²	200.000
2.	B 5.2 – projektna dokumentacija za izgradnju /ravnanje/ platoa površine oko 25.000 m ²	200.000
	UKUPNO	400.000

Tablica 2. PLAN ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU

Objašnjenje pozicija

1. 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. Usljed trenutne poznate gospodarske situacije, potražnja za platoima manje površine je i dalje prisutna. U ovom trenutku Društvo nema u ponudi manje platoe, dok su ostali koje nudimo potencijalnim investitorima znatno veće površine.

Iz navedenih razloga, u slijedećoj godini se planira 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. U trasi prometnice se nalazi par nekretnina za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja, a na platoima je također nekoliko čestica koje treba otkupiti.

2. B 5.2 – plato veličine cca. 2,5 ha

Izdvajanjem platoa B 5.2 iz projekta B 5.2, B 5.3, B 5.4 i B 9.1 (navedeno pod točkom 3.), stvaraju se preduvjeti za brzo stavljanje u funkciju platoa veličine oko 25.000 m², koji je na gotovo 80% svoje površine izravnat na kotu +306. Na navedenoj koti se planira projektiranje prilazne prometnice s kružnim tokom i spojem na postojeću sabirnu prometnicu oznake B 7.1 – B 7.6. Uz prometnicu će se oformiti 8-9 manjih platoa površina od 2.000 – 7.000 m², za koje već postoji iskazani interes. Na granici predmetnog platoa i platoa oznake B 5.1 sa istočne strane, potrebno je projektirati i izvesti armirano-potporni betonski zid visine oko 4 m.

1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

Opis ulaganja		Plan 2016.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Plato oznake B5.2 izgradnja (ravnanje)	2.500.000
2.	Izgradnja – ravnanje platoa B6.2 u zoni R-27	2.500.000
2.	Uređenje zone (platoa)	200.000
UKUPNO		5.200.000

Tablica 3. ULAGANJA U IZGRADNJU

Građenje – objašnjenje pozicija:

1. Izgradnja /ravnanje/ platoa oznake B 5.2 površine cca. 25.000 m²

Plato oznake B 5.2 sukladno Urbanističkom planu je ukupne površine oko 25.000 m². kako je gotovo 80% platoa već poravnato na kotu +306 m.n.m., te kako već postoji iskazani interes za manjim platoima od strane potencijalnih investitora, izgradnja i stavljanje u funkciju navedenog platoa postavlja se kao prioritet. Građevinska dozvola za plato i pripadajuću prometnicu planira se ishoditi u prvoj polovici, a izgradnja je predviđena u drugoj polovici 2016.g.

Vrijednost radova je prema dosadašnjim pokazateljima izgradnje /ravnanja/ platoa procijenjena na 2.500.000 kn.

2. Izgradnja /ravnanje/ platoa B6.2 vrijednosti 2.500.000 kn

Dobivena je lokacijska dozvola a 23.11.2014.g. i Potvrda glavnog projekta za početnu fazu tj. izgradnju infrastrukture u županijskoj cesti potrebne za plato B 6.2. Također, za prilaznu cestu do platoa B 6.2 podnesen je zaseban zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Izgradnja platoa predviđa se u drugoj polovici 2016.g.

3. 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 2016. godine Industrijska zona planira voditi izgradnju slijedećih komunalnih objekata u ime i za račun Grada Bakra:

Opis ulaganja		Plan 2016.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Izgradnja sabirne prometnice A1.3 - A1.7 s kompletnom infrastrukturom	1.700.000
2.	Izgradnja prilazne prometnice s kompletnom infrastrukturom za plato oznake B 5.2	2.000.000
3.	Izgradnja infrastrukture u županijskoj prometnici oznake ŽC 5205, za platoe oznake B 6.2 i D	1.000.000
UKUPNO		4.700.000

Tablica 4. ULAGANJA U IME I ZA RAČUN GRADA BAKRA

Izgradnja infrastrukture u ime i za račun Grada Bakra - objašnjenje pozicija:

1. Izgradnja sabirne prometnice A 1.3 – A 1.7 s kompletnom infrastrukturom

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 je ishođena građevinska dozvola, proveden je od strane Grada Bakra postupak javne nabave i odabran je izvođač radova, a početkom prosinca 2015.g. započela je izgradnja, čije se prve situacije i dovršetak očekuje u zadanom roku od 90 dana.

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.

2. Izgradnja prometnice s kompletnom infrastrukturom za plato B 5.2

Zajedničkom izgradnjom platoa površine cca. 25.000 m² (investitor Industrijska zona d.o.o.) i prilazne prometnice dužine oko 160 m s kružnim tokom (investitor Grad Bakar), planira se staviti na tržište odnosno ponuditi ulagačima potpuno izravnate i komunalno opremljene platoe manjih površina već u drugoj polovici 2016.g.

Procijenjena vrijednost izgradnje prometnice je oko 2.000.000 kn.

3. Izgradnja infrastrukture u županijskoj prometnici oznake ŽC 5205, za platoe oznake B 6.2 i D

Preduvjet za stavljanje u funkciju platoa oznake B 6.2 veličine oko 25.000 m², čija je imovinsko-pravna situacija u potpunosti riješena, je dovođenje tj. izgradnja infrastrukture do samog platoa. Kako od novoizgrađenog kružnog toka do platoa B 6.2 ne postoji infrastruktura, potrebno je u dužini od cca. 200 metara izgraditi sanitarni i protupožarni vodovod te oborinsku i fekalnu kanalizaciju.

Vrijednost ove investicije je procijenjena na oko 1.000.000 kn.

1.4. Ostala ulaganja

Opis ulaganja		Plan 2016.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Video i zaštitarski nadzor zone	200.000
	Ukupno	200.000

Tablica 5. OSTALA ULAGANJA

Kontinuiranim održivim razvojem Industrijske zone Bakar /Kukuljanovo/, povećava se ukupan broj zaposlenika i posjetitelja zone, što se odražava i u prometnom smislu. Zbog navedenog, prirodno se nameće potreba za poduzimanjem mjera dodatne sigurnosti i kontrole prometa odnosno poslovanja poduzetnika, kako tijekom dana, tako i tijekom noći.

Od strane pojedinih poslovnih subjekata u zoni već je pokrenuta inicijativa za zajedničkom zaštitarskom službom u zoni, a naše Društvo je razmatralo mogućnost video nadzora postavljanjem kamera na nekoliko frekventnih raskrižja u zoni.

Predviđena sredstva za ove stavke iznose 200.000 kn.

2. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

R. br.	Opis	Plan 2016.
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	9.600.000
1.1.	Ulaganja u otkup zemljišta i imovinsko pravnu pripremu	3.800.000
1.2.	Ulaganja u projektnu dokumentaciju	400.000
1.3.	Ulaganja u izgradnju platoa i uređenje Zone	5.200.000
1.4.	Ulaganje u opremu	200.000
2.	Izvori sredstava - ukupno	9.600.000
2.1.	Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa	9.600.000

Tablica 5. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2016. godinu Društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa.

II. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOVA

	Opis nekretnine	Plan 2016.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Građevinsko zemljište u zoni R-27	20.000	50,00	7.600.000
	Ukupno	20.000		7.600.000

Tablica 6. PRODAJA PLATOVA

Tijekom 2016.godine Društvo planira staviti u funkciju novih 20.000 m² zemljišta (platoa), te naplatiti kupoprodajnu cijenu od 7.600.000 kuna računajući po prosječnoj početnoj prodajnoj cijeni utvrđenoj cjenikom za 2016. godinu.

III. PRIHODI DRUŠTVA

Sukladno navedenim investicijskim aktivnostima planiraju se ukupni prihodi u 2016. godini u iznosu od 6.620.000 kn.

Rb.	OPIS	Plan 2015.g.	Plan 2016.g.	Indeks
1	2	3	4	5
1.	POSLOVNI PRIHODI	4.400.000	5.680.000	129,1
1.1.	Prihodi od prodaje usluga nadzora i konzaltinga	-	40.000	
1.2.	Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	260.000	210.000	80,8
1.3.	Prihodi od najma poslovnog prostora	840.000	840.000	100,0
1.4.	Prihodi od refundacija režijskih troškova	100.000	90.000	90,0
1.5.	Neto prihod od prodaje dug.imovine-zemljišta	3.100.000	4.400.000	141,9
1.6.	Ostali poslovni prihodi	100.000	100.000	100,0
2.	FINANCIJSKI PRIHODI	600.000	440.000	73,3
3.	OSTALI I IZVANREDNI PRIHODI	4.000.000	500.000	12,5
3.1.	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	4.000.000	500.000	
	UKUPNI PRIHODI	9.000.000	6.620.000	73,6

Tablica 7. PRIHODI DRUŠTVA

Prihodi od prodaje usluga odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora i zemljišta s procjenom da će u 2016.godini biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi. Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2016. 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 na ugovorne kamate obračunate po zaključenom kupoprodajnom ugovoru za zemljište s obročnim plaćanjem.

IV. RASHODI DRUŠTVA

Troškovi poslovanja planirani su prema ostvarenim troškovima u razdoblju I-X 2015.godine i predviđenim poslovnim aktivnostima u 2016. godini.

Rb.	OPIS	Plan 2015.g.	Plan 2016.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
1.	POSLOVNI RASHODI	4.378.000	4.522.000	103
1.1.	Materijalni troškovi (i usluga)	1.318.000	1.227.000	93
1.2.	Troškovi osoblja	1.586.000	1.586.000	100
1.3.	Amortizacija	810.000	820.000	101
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	664.000	889.000	134
2.	FINANCIJSKI RASHODI	850.000	550.000	65
2.1.	Trošak kamata i valutne klauzule	850.000	550.000	65
3.	OSTALI I IZVANREDNI RASHODI	3.000.000	1.000.000	33
3.1.	Rashodi dug.materijalne imovine - izvlaštenja	500.000	500.000	100
3.2.	Rashodi - troškovi po sudskoj presudi	2.500.000	500.000	20
	UKUPNI RASHODI	8.228.000	6.072.000	74

Tablica 8. RASHODI DRUŠTVA

Ukupni poslovni rashodi planirani za 2016. godinu su znatno smanjeni u odnosu na prethodnu godinu zbog troškova po sudskoj presudi koji su se dogodili u 2015. godini.

RAZLIKA PRIHODA NAD RASHODIMA

Opis	Plan 2015.	Plan 2016.	Indeks
Ukupni prihodi	9.000.000	6.620.000	74
Ukupni rashodi	8.228.000	6.072.000	74
Bruto dobit prije oporezivanja	772.000	548.000	

V. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

Temeljem predviđenih prihoda i rashoda Društva za 2016. godinu sastavljena je projekcija Računa dobiti i gubitka, te rezultata poslovanja za 2016.godinu.

RED. BR.	OPIS	PLAN 2015.G.	PLAN 2016.G.	INDEKS
1	2	3	4	5(4/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	8.400.000	6.180.000	74
1.	Prihodi od prodaje	1.200.000	1.180.000	98
2.	Ostali poslovni prihodi	7.200.000	5.000.000	69
II.	POSLOVNI RASHODI	7.378.000	5.522.000	75
1.	Promjene vrijednosti zaliha proizvod.u tijeku i gotovih proizvoda			
	Materijalni troškovi	1.318.000	1.227.000	93
2.	a) Troškovi sirovina i materijala	301.000	260.000	86
	b) Troškovi prodane robe			
	c) Ostali vanjski troškovi	1.017.000	967.000	95
3.	Troškovi osoblja	1.586.000	1.586.000	100
4.	Amortizacija	810.000	820.000	101
5.	Ostali troškovi	664.000	889.000	134
6.	Vrijednosno usklađenje			
	a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)			
	b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)			
7.	Rezerviranja	500.000	500.000	
8.	Ostali poslovni rashodi	2.500.000	500.000	20
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	600.000	440.000	73
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	440.000	73
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa			
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin.imovine			
5.	Ostali financijski prihodi			
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	850.000	550.000	65
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.	850.000	550.000	65
3.	Nerealizirani gubici (rashodi) financijske imovine			
4.	Ostali financijski rashodi			
V.	IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI			
VI.	IZVANREDNI - OSTALI RASHODI			
VII.	UKUPNI PRIHODI	9.000.000	6.620.000	74
VIII.	UKUPNI RASHODI	8.228.000	6.072.000	74
XI.	FINANCIJSKI REZULTAT	772.000	548.000	

Tablica 9. PROJEKCIJA RAČUNA DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA

Poslovanjem u 2016. godini planira se ostvariti dobit od 548.000 kuna. Za pokriće troškova, kao i za investicijske programe koristiti će se sredstva koja se naplaćuju po kupoprodajnim ugovorima iz prethodnih godina, kao i iz tekućeg poslovanja.

predsjednik Skupštine
Tomislav Klarić



INDUSTRIJSKAZONA d.o.o.
BAKAR, Primorje 39/II