



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

# **PLAN POSLOVANJA ZA 2017. GODINU**

**Bakar, 1. prosinac 2016. godine**

U prijedlogu poslovnog plana za 2017. godinu izrađene su sljedeće projekcije:

**I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA**

**1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU, IZGRADNJU I NEKRETNINE**

- 1.1. Otkup zemljišta, nekretnina 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 (PRAVO GRAĐENJA, NAJAM I PRODAJA PLATOVA)**

**III. PROJEKCIJA RAČUNA DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA**

## UVOD

Poslovnim planom za 2017. godinu predviđa se slijedeći rezultat poslovanja:

- ukupni prihod od 8.370.000 kuna,
- ukupni rashod od 7.950.000 kuna
- bruto dobit od 420.000 kuna.

Planom poslovanja za 2017. god. planira se nastavak svih pripremnih investicijskih aktivnosti iz prethodne godine, te ulaganja u daljnje projektiranje, izgradnju i razvoj industrijske zone.

Plan sadrži slijedeće važnije pretpostavke i aktivnosti:

- tijekom 2017. godine nastavlja se ulaganje u pripremu zemljišta za građenje (otkup zemljišta, izrada projektne dokumentacije za izgradnju, ravnanje platoa i u suradnji s Gradom Bakrom projektiranje i izgradnja 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 dobivanja potrebnih dozvola za građenje

# I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

## 1. ULAGANJA U PRIPREMU, IZGRADNJU I NEKERETNINE

### 1.1. Otkup zemljišta, imovinsko pravna priprema i ulaganja u nekretnine

Opis nekretnine	Plan 2017.g.		
	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Iznos Kn (bez poreza)
1. Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (radna zona R-29 i R-27 i UPU 3)	20.000	25,00	3.800.000
2. Poslovna zgrada Koksar d.o.o. u Bakru			6.200.000
<b>Ukupno</b>			<b>10.000.000</b>

Tablica 1. PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA ULAGANJA U NKRETNINE

#### Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

Otkup zemljišta vrši se zbog daljnje izgradnje platoa i stavljanja istih u funkciju.

Industrijska zona Bakar d.o.o. planira otkup zemljišta za formiranje građevinskih platoa na području Industrijske zone Bakar, ukupne površine oko 20.000 m<sup>2</sup> po cijeni utvrđenoj Cjenikom društva. 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.

#### Kupoprodaja poslovne zgrade „Koksar“

Industrijska zona Bakar d.o.o. planira kupiti upravnu zgradu s pomoćnim objektima tvrtke „Koksar“ d.o.o. u Bakru, Nautička 3 i zemljišta na k.č. 2896 i k.č. 2925/4 k.o. Bakar s pripadajućim zemljištem, procijenjene vrijednosti 6.230.000,00 kn. Za istu zgradu Industrijska zona Bakar d.o.o. dala je ponudu u iznosu od 6.000.000,00 kn.

Upravna zgrada tvrtke Koksar d.o.o. sastoji se od P+1+Potkrovlja kao centralnim objektom i sa ostalim pomoćnim objektima u okolišu koji su u funkciji glavnog objekta, a to su portirnica na ulazu na parcelu, kotlovnica sa spremištem i vanjsko poluukopano spremište na jugo-istočnoj strani parcele. Sve to čini kompleks omeđen s ogradom sa tri strane, dok se sa istočne strane veže na ostatak sadašnje parcele k.č.3001, jer je to sve činilo kompleks bivšeg pogona Koksare koji danas više ne postoji.

Površina parcele na kojoj se nalazi zgrada iznosi 5.326 m<sup>2</sup>, dok upravna zgrada sa postojećim objektima zauzima površinu od 1.162,33 m<sup>2</sup>.

POSTOJEĆE STANJE (bruto površine):

Prizemlje(upravna zgrada + ostali pomoćni objekti)	679,25 m <sup>2</sup>
1. kat	428,74 m <sup>2</sup>
Potkrovlje	54,33 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>1.162,32 m<sup>2</sup></b>

Ukupna neto površina upravne zgrade bez pomoćnih objekata iznosi 853,37 m<sup>2</sup>, od čega 600 m<sup>2</sup> čine uredski prostori koji se iznajmljuju raznim poduzetnicima.

## 1.2. Priprema tehničke dokumentacije

Tijekom 2017. godine planiraju se slijedeća ulaganja u tehničku dokumentaciju:

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos za tehničku dokumentaciju Kn
1.	A5 – izgradnja platoa oznake A5 veličine 26.000 m <sup>2</sup>	150.000
2.	Poslovna zgrada Industrijske zone d.o.o. – rekonstrukcija odnosno zatvaranje natkrivene terase uz bistro	80.000
3.	Ulaganja u već započete projekte (dio za 2017.g.)	266.800
	<b>UKUPNO</b>	<b>496.800</b>

Tablica 2. PLAN ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU

### Objašnjenje pozicija

#### 1. A6 - plato veličine cca. 26.000 m<sup>2</sup>

U proteklih par godina Društvo je realiziralo prodaju određeni dio neuređenih i jedan broj potpuno uređenih i komunalno opremljenih platoa raznih veličina. Jedan od većih platoa za koji se pokrenuo postupak stavljanja u funkciju je i plato oznake A5 uz izgrađenu prometnicu oznake A3-A8. Nakon izrađenog idejnog projekta dobivena je lokacijska dozvola, cijeli projekt proglašen je od Vlade RH strateškom investicijom i pokrenut je postupak izvlaštenja. Kako je postupak pri kraju, u 2016.g. se planira nastaviti s postupkom izrade glavnog projekta i ishoda građevinske dozvole za izgradnju odnosno ravnanje platoa, koji će se u cijelosti ili po dijelovima ponuditi potencijalnim investitorima.

## 2. Poslovna zgrada Industrijske zone d.o.o. – rekonstrukcija odnosno zatvaranje natkrivene terase uz bistro B

U prizemlju poslovne zgrade Industrijske zone d.o.o. nalazi se bistro odnosno ugostiteljski objekt s 30-tak sjedećih mjesta unutar objekta i 20-tak sjedećih mjesta na natkrivenoj terasi uz objekt. Kako se svakodnevno povećava broj poslovnih subjekata odnosno radnika i posjetitelja zone, ukazuje se potreba za zatvaranjem natkrivene terase i na taj način mogućnost smještaja većeg broja gostiju u ugostiteljskom objektu i kada je loše vrijeme. Planirana sredstva za izradu glavnog projekta, plaćanje komunalnog doprinosa i ishođenje građevinske dozvole iznose do 80.000 kn.

U poslovne aktivnosti za 2017. godinu prenosi se i dovršenje pojedinih projekata koji su ugovoreni i započeti u ranijem razdoblju, odnosno nastavak istih.

*u kunama*

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos za tehničku dokumentaciju	Izvršeno	Plan 2017.g.	Prijenos u naredno razdoblje
1.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za plato E 1.1 i izgradnju platoa E1.1	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 izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za platoe B5.4, B9.1 i ravnjanje istih platoa	90.000		90.000	
4.	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
5.	D plato - projektna dokumentacija za izgradnju platoa	144.000	46.000		98.000
6.	C1 ÷ C5 (R 29/I) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900m	180.000	125.000		55.000
7.	C1 ÷ C5 (R 29/I) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom - početci sabirne ceste C1-C5	125.000	85.000		40.000
8.	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
9.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u radnoj zoni R29/I	150.000	95.400		54.600
10.	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)	92.800		92.800	

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos za tehničku dokumentaciju	Izvršeno	Plan 2017.g.	Prijenos u naredno razdoblje
11.	A6 – prilazna prometnica s kompletnom infrastrukturom i kružnim tokom dužine cca. 160 m za plato oznake A6 veličine 30.000 m <sup>2</sup>	84.000		84.000	
	<b>UKUPNO</b>	<b>2.228.280</b>	<b>1.273.130</b>	<b>266.800</b>	<b>688.350</b>

## 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 je 2016.g. podnesen zahtjev za izmjenu lokacijske dozvole, koja još nije dobivena.

### 2. Plato F1

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

### 3. B5.4 i B9.1

Dobivena je lokacijska dozvola, izvršena je parcelacija i izrađen je glavni projekt. Zbog formiranja manjih platoa, za kojima je iskazan povećani interes, iz projekta su izdvojeni platoi oznake B 5.2 površine cca. 25.000 m<sup>2</sup>, te je zbog toga potrebna izmjena glavnog projekta, nakon kojeg će se zatražiti građevinska dozvola za platoe B 5.4 i B 9.1 s pripadajućom prometnicom. Preostali neisplaćeni dio u iznosu od 17.600 kn po dosadašnjem ugovoru se neće realizirati, već se sukladno dobivenoj ponudi za preprojektiranje planiraju sredstva u iznosu od 90.000 kn.

### 4. B 6.2 – prilazna cesta do platoa

Izrađen je glavni projekt za izgradnju prometnice i potrebno je prikupiti potvrde od nadležnih tijela te podnijeti zahtjev za građevinsku dozvolu. Preduvjet za izgradnju prilazne prometnice je izgradnja infrastrukture u ŽC 5205, za što se ishodila građevinska dozvola i čeka se postupak javne nabave za odabir najpovoljnijeg izvođača od strane Grada Bakra.

### 5. D plato – ravnanje

Daljnje ulaganje u projektnu dokumentaciju se očekuje po rješavanju imovinsko-pravnog problema koji se naknadno pojavio (eksprijacija zemljišta).

#### **6. C1-C5 – cesta u RZ R29**

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine se ne namjerava dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već se u 2017.g. po dobivanju lokacijske dozvole planira izvršiti parcelacija.

#### **7. 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 2017.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

#### **8. B7.7 – E1.1 (prva faza)**

Izrađen je idejni projekt, dobivena je lokacijska dozvola i provedena je parcelacija, a društvo IGH d.d. trenutno radi na izradi glavnog projekta. Paralelno s ovim aktivnostima, pokrenut je postupak izvlaštenja 4 katastarske čestice ukupne površine 3.019 m<sup>2</sup> koje se nalaze u trasi prometnice i pred kraj 2016.g. postupak je uspješno priveden kraju. Zahtjev za građevinsku dozvolu je podnesen za prvu fazu izgradnje prometnice, kao zaokružene cjeline s postojećom prometnicom oznake B 7.1 – B 7.6, u dužini od cca. 1.000 m.

#### **9. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda**

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2017.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

#### **10. B 1 platoi (R 29/I)**

Projektiranje prometnice dužine 270 metara i pripadajućih platoa površine cca. 33.000 m<sup>2</sup> se pokrenulo unatoč postojanju spora s jednom privatnom osobom, suvlasnikom 1/20 platoa B 1. Planira se po ishođenju lokacijske dozvole pokrenuti postupak proglašenja cijelog projekta od interesa za RH, da bi se stekli uvjeti za pokretanje postupka izvlaštenja i rješenja imovinsko-pravnih odnosa na platou.

**11. A 6** – u suradnji s Gradom Bakrom proveden natječaj za projektiranje prometnice dužine cca. 150 m i pripadajućih građevinskih terena na platou oznake A6 ukupne površine oko 30.000 m<sup>2</sup>. U tijeku je izrada idejnog projekta, nakon čega slijedi prikupljanje posebnih uvjeta i podnošenje zahtjeva za lokacijsku dozvolu.



### 1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

Opis ulaganja		Plan 2017.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Plato oznake B 5.2 izgradnja (ravnanje) – nastavak investicije	500.000
2.	Izgradnja (ravnanje) platoa B 5.4 i B 9.1 u zoni R-27	5.500.000
3.	Uređenje zone (platoa)	200.000
4.	Uređenje zgrade Koksar	1.250.000
UKUPNO		7.450.000

Tablica 3. ULAGANJA U IZGRADNJU

#### Građenje – objašnjenje pozicija:

**1. Izgradnja /ravnanje/ platoa oznake B 5.2 površine cca. 25.000 m<sup>2</sup>**

Plato oznake B 5.2 sukladno Urbanističkom planu je ukupne površine oko 25.000 m<sup>2</sup>. 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, u 2016.g. je pokrenuta izgradnja i stavljanje u funkciju navedenog platoa. Vrijednost radova je ugovorena u iznosu od 4.244.560,12 kn bez PDV-a. Od navedenog iznosa Grad Bakar financira izgradnju prometnice u iznosu od 1.750.193,85 kn a Industrijska zona d.o.o. financira građenje platoa u iznosu od 2.494.366,27 kn, bez PDV-a, od čega će se većina platiti u 2016.g. a manji dio u iznosu od 500.000 platiti će se u slijedećoj godini.

**2. Izgradnja /ravnanje/ platoa B 5.4 i B 9.1 vrijednosti oko 5.500.000 kn**

Platoi oznake B 5.4 i B 9.1 su ukupne površine 70.000 m<sup>2</sup> i nalaze se neposredno uz prometnicu dužine 350 metara, a u 2017.g. po dobivanju građevinske dozvole, očekuje se početak izgradnje platoa i prometnice u suradnji s Gradom Bakrom.

**3. Uređenje zone**

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

#### 4. Uređenje zgrade Koksar

Industrijska zona Bakar d.o.o. planira u narednim godinama pristupiti rekonstrukciji postojeće upravne zgrade „Koksar“-a, radi poboljšanja uvjeta rada te povećanja korisne površine zgrade. U početnoj fazi nakon kupnje upravne zgrade tvrtke Koksar d.o.o. planiraju se na objektu izvršiti nužne radnje za povećanje funkcionalnosti i energetske učinkovitosti upravne zgrade Koksar d.o.o., a troškovnik nužnih radova koji će se financirati kreditnim sredstvima HBOR-a i dijelom iz vlastitih sredstava, prikazan je niže u tablici.

Troškovnik nužnih radnji za povećanje funkcionalnosti i energetske učinkovitosti upravne zgrade Koksar d.o.o.:

<b>REKAPITULACIJA RADOVA</b>	
I PRIPREMNI RADOVI	29.100,00
II DEMONTAŽE I RUŠENJA	27.529,00
III ZIDARSKI RADOVI	39.000,00
IV KERAMIČARSKI RADOVI	43.705,00
V SOBOSLIKARSKO LIČILAČKI RADOVI	186.000,00
VI IZOLATERSKI I FASADERSKI RADOVI	234.000,00
VII STOLARSKI RADOVI	87.000,00
VIII ALUMINIJSKA STOLARIJA I SVJETLARNIK	361.000,00
IX OSTALI RADOVI	105.030,00
X KLIMATIZACIJSKI UREĐAJI	132.276,00
<b>SVEUKUPNO (bez PDV-a)</b>	<b>1.244.640,00</b>
<b>PDV (25%)</b>	<b>311.160,00</b>
<b>SVEUKUPNO (s PDV-om)</b>	<b>1.555.800,00</b>

#### 1.3.2. Izgradnja infrastrukture u ime i za račun Grada Bakra

Tijekom 2017. godine Industrijska zona planira voditi izgradnju slijedećih komunalnih objekata u ime i za račun Grada Bakra:

Opis ulaganja		Plan 2017.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Izgradnja sabirne prometnice s kompletnom infrastrukturom za platoe B 7.7 – E 1.1 (prva faza u dužini od cca. 1.000 m)	10.000.000
2.	Izgradnja prilazne prometnice s kompletnom infrastrukturom za platoe oznake B 5.4 i B 9.1 dužine 350 m	4.000.000
3.	Izgradnja infrastrukture u županijskoj prometnici oznake ŽC 5205, za platoe oznake B 6.2 i D	1.000.000
<b>UKUPNO</b>		<b>15.000.000</b>

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 B 7.7 – E 1.1 s kompletnom infrastrukturom (prva faza u dužini od cca. 1.000m)**

Izrađen je idejni projekt, dobivena je lokacijska dozvola i provedena je parcelacija, a društvo IGH d.d. trenutno radi na izradi glavnog projekta. Paralelno s ovim aktivnostima, pokrenut je postupak izvlaštenja 4 katastarske čestice ukupne površine 3.019 m<sup>2</sup> koje se nalaze u trasi prometnice i pred kraj 2016.g. postupak je uspješno priveden kraju. Zahtjev za građevinsku dozvolu je podnesene za prvu fazu izgradnje prometnice, kao zaokružene cjeline s postojećom prometnicom oznake B 7.1 – B 7.6, u dužini od cca. 1.000 m. Početak radova prve faze planira se u 2017.g.

#### **2. Izgradnja prometnice s kompletnom infrastrukturom za plato B 5.4 i B 9.1**

Platoi oznake B 5.4 i B 9.1 su ukupne površine 70.000 m<sup>2</sup> i nalaze se neposredno uz prometnicu dužine 350 metara, a u 2017.g. po dobivanju građevinske dozvole, očekuje se početak izgradnje platoa i prometnice u suradnji s Gradom Bakrom. Investicija izgradnje prometnice se procjenjuje na 4.000.000 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 m<sup>2</sup>, 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 2017.g.
		Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Video i zaštitarski nadzor zone	200.000
	<b>Ukupno</b>	<b>200.000</b>

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

(u kn bez lipa)

R. br.	Opis	Plan 2017.
1.	<b>Potrebna sredstva za investicije - ukupno</b>	<b>18.146.800</b>
	1.1. Ulaganja u nekretnine (zemljište i poslovna zgrada Koksar)	10.000.000
	1.2. Ulaganja u projektну dokumentaciju	496.800
	1.3. Ulaganja u izgradnju platoa i uređenje Zone	7.450.000
	1.4. Ulaganje u opremu	200.000
2.	<b>Izvori sredstava - ukupno</b>	<b>18.146.800</b>

R. br.	Opis	Plan 2017.
	2.1. Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa	6.946.800
	2.2. Kreditno zaduženje HBOR (dio)	11.200.000

Tablica 5. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2017. godinu Društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa, te kreditna sredstva HBOR-a iz programa „Infrastruktura“.

## II. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOVA

Opis nekretnine		Plan 2017.g.		
		Površina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Građevinsko zemljište u zoni R-27	20.000	60,00	9.120.000
<b>Ukupno</b>		<b>20.000</b>		<b>9.120.000</b>

Tablica 6. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOVA

Tijekom 2017.godine Društvo planira staviti u funkciju novih 20.000 m<sup>2</sup> zemljišta (platoa), te naplatiti kupoprodajnu cijenu od 9.120.000 kuna računajući po prosječnoj prodajnoj cijeni utvrđenoj cjenikom za 2017. godinu od 60 €/m<sup>2</sup>.

## III. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

Temeljem predviđenih prihoda i rashoda Društva za 2017. godinu sastavljena je projekcija Računa dobiti i gubitka, te rezultata poslovanja za 2017. godinu.

(u kn bez lipa)

RED. BR.	OPIS	PLAN 2016.G.	PLAN 2017.G.	INDEKS
1	2	3	4	5(4/3)
<b>I.</b>	<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>6.180.000</b>	<b>8.270.000</b>	<b>134</b>
1.	Prihodi od prodaje	1.180.000	1.550.000	131
2.	Ostali poslovni prihodi	5.000.000	6.720.000	134
<b>II.</b>	<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>5.522.000</b>	<b>7.400.000</b>	<b>134</b>
1.	Promjene vrijednosti zaliha proizvod.u tijeku i gotovih proizvoda			
	<b>Materijalni troškovi</b>	1.227.000	1.152.000	94
2.	a) Troškovi sirovina i materijala	260.000	245.000	94
	b) Troškovi prodane robe			
	c) Ostali vanjski troškovi	967.000	907.000	94
3.	<b>Troškovi osoblja</b>	1.586.000	1.500.000	95
4.	<b>Amortizacija</b>	820.000	880.000	107
5.	<b>Ostali troškovi</b>	889.000	868.000	98
	Vrijednosno usklađenje			
	a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)			
	b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)			
7.	<b>Rezerviranja troškova</b>	500.000	500.000	100
8.	<b>Ostali poslovni rashodi</b>	500.000	2.500.000	500
<b>III.</b>	<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>440.000</b>	<b>100.000</b>	<b>23</b>
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.	440.000	100.000	23
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa			
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin.imovine			
5.	Ostali financijski prihodi			
<b>IV.</b>	<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>	<b>100</b>
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.	550.000	500.000	91
3.	Nerealizirani gubitci (rashodi) financijske imovine			
4.	Ostali financijski rashodi		50.000	
<b>V.</b>	<b>IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>			
<b>VI.</b>	<b>IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>			
<b>VII.</b>	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>6.620.000</b>	<b>8.370.000</b>	<b>126</b>
<b>VIII.</b>	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>6.072.000</b>	<b>7.950.000</b>	<b>131</b>
<b>XI.</b>	<b>FINANCIJSKI REZULTAT</b>	<b>548.000</b>	<b>420.000</b>	

Sukladno navedenim investicijskim aktivnostima u 2017.godini planiraju se ukupni prihodi u iznosu od 8.370.000 kn, ukupni rashodi od 7.950.000 kn, te pozitivan financijski rezultat-dobitak od 420.000 kn.

### Plan prihoda i rashoda u 2017.g.

#### PRIHODI

Rb.	OPIS	Plan 2016.g.	Plan 2017.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
<b>1.</b>	<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>5.680.000</b>	<b>7.570.000</b>	<b>133</b>
1.1.	Prihodi od prodaje usluga	1.180.000	1.550.000	131
1.2.	Prihod od prodaje platoa (neto)	4.400.000	5.920.000	135
1.3.	Ostali poslovni prihodi	100.000	100.000	100
<b>2.</b>	<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>440.000</b>	<b>100.000</b>	<b>23</b>
<b>3.</b>	<b>OSTALI I IZVANREDNI PRIHODI</b>	<b>500.000</b>	<b>700.000</b>	<b>140</b>
3.1.	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	500.000	700.000	140
	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>6.620.000</b>	<b>8.370.000</b>	<b>126</b>

#### RASHODI

Rb.	OPIS	Plan 2016.g.	Plan 2017g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
<b>1.</b>	<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>4.522.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>97</b>
1.1.	Materijalni troškovi (i usluga)	1.227.000	1.152.000	94
1.2.	Troškovi osoblja	1.586.000	1.500.000	95
1.3.	Amortizacija	820.000	880.000	107
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	889.000	868.000	98
<b>2.</b>	<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>	<b>100</b>
2.1.	Trošak kamata i valutne klauzule	550.000	550.000	100
<b>3.</b>	<b>OSTALI I IZVANREDNI RASHODI</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>300</b>
3.1.	Rashodi dugotrajne materijalne imovine - izvlaštenja	500.000	500.000	100
3.2.	Rashodi po sudskoj presudi - otpis zemljišta iz sudskog spora s RH	500.000	2.500.000	500
	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>6.072.000</b>	<b>7.950.000</b>	<b>131</b>

Prihodi od prodaje usluga odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora i zemljišta s procjenom da će u 2017. godini biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi, te da će se u drugoj polovici godine povećati iznosi naknade za osnovano pravo građenja sukladno već zaključenim ugovorima.

Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2017. godini, su prihodi od prodaje uređenih građevinskih platoa – dugotrajne materijalne imovine (Tablica 6.) koji se u poslovnim knjigama iskazuje na neto osnovi odnosno kao razlika između nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine i ugovorene kupoprodajne cijene.

Financijski prihodi se odnose na ugovorne kamate obračunate po zaključenom kupoprodajnom ugovoru za zemljište s obročnim plaćanjem.

Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja odnose se na knjigovodstveni prihod od troškova koji su rezervirani za sudski spor koji Društvo ima s Republikom Hrvatskom zbog prava vlasništva nad zemljištem koje je na dan 24. srpnja 1991.g., kada je stupio na snagu Zakon o poljoprivrednom zemljištu, bilo izvan granica građevinskog područja. Troškovi su rezervirani po vrijednosti naznačenoj na sudskom sporu. Budući da su donesene pravomoćne sudske presude očekuje se da će tijekom 2017.g. Općinski sud donijeti i veći dio rješenja o uknjižbi prava vlasništva Republike Hrvatske, te je u rashodima pod t.3.2. Rashodi zemljišta po sudskoj presudi iskazan iznos od 2.500.000 kn budući da se radi o ukupno 25.110 m<sup>2</sup> zemljišta,

Poslovanjem u 2017. godini planira se ostvariti dobit od 420.000 kuna. Za pokriće troškova, kao i za investicijske programe koristiti će se sredstva koja se naplaćuju po kupoprodajnim ugovorima iz prethodnih godina, prihodi iz tekućeg poslovanja, te dugoročni kredit HBOR-a.

predsjednik Skupštine  
Tomislav Klarjć

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