



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

## **PLAN POSLOVANJA ZA 2020. GODINU**

Kukuljanovo, prosinac 2019. godine

## UVOD

Planom poslovanja za 2020. godinu predviđa se slijedeći rezultat poslovanja:

- ukupni prihodi od 8.920.000 kuna,
- ukupni rashodi od 5.231.000 kuna
- bruto dobit od 3.689.000 kuna.

Predviđa 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 2020. 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 planira se na bazi budućih prihoda a u skladu s dobivenim građevinskim dozvolama odnosno projektima koje je Grad Bakar kandidirao na natječaj iz EU fondova za razvoj i unapređenje poduzetničke infrastrukture;
- poslovni rashodi Društva biti zadržani na razini troškova prethodne godine.

## I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

### 1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU

#### 1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

Otkup zemljišta vrši se zbog daljnje izgradnje platoa i stavljanja istih u funkciju. Za otkup zemljišta predviđena je svota od 2.880.000 kuna koja uključuje i iznos poreza na promet nekretnina. Otkup zemljišta planira se u skladu s ulaganjima Grada Bakra u izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture na području Zone i stavljanja u funkciju gospodarskog razvoja pripadajućih platoa.

Opis nekretnine	Plan otkupa zemljišta u 2020.		
	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (UPU Kukuljanovo i UPU 3)	15.000	25,00	2.880.000
<b>Ukupno</b>			<b>2.880.000</b>

## 1.2. Priprema tehničke dokumentacije

U 2020. godini nastaviti će se s projektiranjem i ishođenjem potrebne tehničke dokumentacije na započetim investicijama koje su ugovorene i započete tijekom proteklih godina:

Opis	Ugovoreni iznos	Izvršeno	Plan 2020.
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	12.720	71.280
B platoi (R 29/I) – Id.P., GP i Iz.P. za sabirnu prometnicu L = 280 m s infrastrukturom u R 29/I (ovisno o ishodu sudskog spora)	46.000	13.920	32.080
Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije	70.000		70.000
<b>UKUPNO</b>	<b>200.000</b>	<b>26.640</b>	<b>173.360</b>

### Objašnjenje pozicija

#### ➤ **Plato A6**

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>. Izrađen je idejni projekt, prikupljeni su svi posebni uvjeti, a zbog jedne čestice na kojoj nisu riješeni imovinsko-pravni poslovi, ishoditi će se lokacijska dozvola i pokrenuti postupak izvlaštenja, a potom ishoditi građevinska dozvola.

#### ➤ **B1 platoi (bivša 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 B1. 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.

#### ➤ **Ostala projektna dokumentacija**

Za nepredviđene i nužne investicije (za potrebe investitora na području UPU 3 ili sl.). Na području UPU 3 se ne planira izrada projektne dokumentacije i stavljanje u gospodarsku funkciju navedenog područja, jer na preostalom području zone postoje još niz platoa koji se mogu ponuditi potencijalnim investitorima. Kako je prošlih par godina bilo par upita za područje UPU 3, planirana sredstva pod ovom stavkom utrošiti će se jedino ako se pojavi konkretan investitor.

Predviđena sredstva se eventualno mogu utrošiti u geodetsko snimanje platoa oznake D1 koji je zadnjim izmjenama UPU-a postao građevinsko zemljište.

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

Opis ulaganja	Plan za 2020.g. iznos kn (bez PDV-a)
Izgradnja platoa A6 površine cca 30.000 m <sup>2</sup>	3.500.000
Uređenje zone (platoa) - razno	200.000
<b>UKUPNO</b>	<b>3.700.000</b>

Objašnjenje pozicija

➤ **Plato A6**

Plan izgradnje kraćih prometnica na pojedinom platou i formiranje uz njih manjih građevinskih terena u proteklih par godina pokazao se kao uspješan projekt, jer su na taj način došli mnogobrojni investitori uz prometnicu oznake C 1.1 – C 1.2, a na platou B 5.2 preostala su još samo dva manja terena. Paralelno s prodajom ta preostala dva manja terena, potrebno je u 2020.g. izgraditi prometnicu i pripremiti uz nju nova manja građevinska zemljišta, jer za njih postoji konstantan interes.

➤ **Uređenje zone**

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

## 2. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2020. godinu Društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa.

R. br.	Opis	Plan 2020. u kn
1.	<b>Potrebna sredstva za investicije - ukupno</b>	<b>6.753.360</b>
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	2.880.000
	1.2. Ulaganja u projektnu dokumentaciju	173.360
	1.3. Ulaganja u izgradnju i uređenje platoa u Zoni	3.700.000
2.	<b>Izvori sredstava - ukupno</b>	<b>6.753.360</b>
	2.1. Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa (dio)	6.753.360

## II. TRŽIŠNA REALIZACIJA ZEMLJIŠTA (PRODAJA PLATOVA, PRAVO GRAĐENJA, NAJAM)

U suradnji s Gradom Bakrom izgrađeno je niz prometnica s kompletnom infrastrukturom uz koje se nalaze platoi raznih površina koji se mogu ponuditi novim ulagačima poduzetnicima. Sukladno Cjeniku Društva prodajne cijene zemljišta u 2020.g. kreću od 55,00 do 100,00 EUR/m<sup>2</sup> u ovisnosti od djelatnosti i stanju zemljišta (poravnato ili neporavnato). U ovom trenutku na raspolaganju za prodaju ili pravo građenja su slijedeća zemljišta:

- a) Plato A4 površine 23.749 m<sup>2</sup>
- b) Plato A5 površine 26.239 m<sup>2</sup>
- c) Dijelovi platoa B 5.2 ukupne površine 5.500 m<sup>2</sup>

Ukupna površina zemljišta koje je odmah raspoloživa za stavljanje u funkciju je oko 56.000 m<sup>2</sup>, ali prema realizacijama iz prošlih godina, realna je prodaja cca 25.000 m<sup>2</sup>, te se računato po prosječnoj prodajnoj cijeni od 60,00 EUR/m<sup>2</sup> za 2020.g. planira ugovoriti kupoprodaja zemljišta u ukupnom iznosu od 11.175.000 kn bez PDV-a (tečaj za 1€= 7,45 kn). Istovremeno, uzimajući u obzir cijenu nabave zemljišta i izgradnje platoa, neto ostvaren prihod od navedene prodaje planira se u iznosu od 6.650.000 kn koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2020.g.

Opis nekretnine	Plan za 2020.		
	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Iznos kn (bez PDV-a)
Građevinsko zemljište - platoi	25.000	60,00	11.175.000
<b>Ukupno</b>	<b>25.000</b>		<b>11.175.000</b>

Prodaja zemljišta vrši se putem javnih natječaja u kojima je uvijek, uz prodaju, kupcima ponuđena i mogućnost osnivanja prava građenja.

## III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA DRUŠTVA

U nastavku se daje plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2020. godinu.

R. br.	OPIS	Plan 2019.	Realizacija 01.01.- 30.9.2019.	Plan 2020.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/3)
<b>I.</b>	<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>9.380.000</b>	<b>7.685.671</b>	<b>8.910.000</b>	<b>95</b>
1.	Prihodi od prodaje	2.260.000	1.525.325	2.124.000	94
	a) Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	1.140.000	781.331	1.044.000	92
	b) Prihodi od najma poslovnog prostora	980.000	682.674	980.000	100
	c) Ostali prihodi od usluga	140.000	61.320	100.000	71
2.	Ostali poslovni prihodi	7.120.000	6.160.346	6.786.000	95
	a) Prihodi od prodaje dugotrajne materijalne imovine (zemljišta)	7.020.000	6.000.083	6.650.000	95
	b) Ostali poslovni prihodi	100.000	160.263	136.000	136
<b>II.</b>	<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>5.297.000</b>	<b>3.585.733</b>	<b>5.211.000</b>	<b>98</b>
1.	Materijalni troškovi	1.318.000	901.101	1.298.000	96
	a) Troškovi sirovina i materijala	290.000	195.170	290.000	100
	b) Ostali vanjski troškovi (usluga)	1.028.000	705.931	1.008.000	95
2.	Troškovi osoblja	1.648.000	1.224.881	1.648.000	100
3.	Amortizacija	1.075.000	780.981	1.030.000	96
4.	Ostali troškovi	756.000	494.718	635.000	84
5.	Ostali poslovni rashodi	500.000	184.052	600.000	120
<b>III.</b>	<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>60.000</b>	<b>53.674</b>	<b>10.000</b>	<b>17</b>
1.	Kamate, tečajne razlike i sl.ph. od epov.pod.	60.000	53.674	10.000	17
<b>IV.</b>	<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>230.000</b>	<b>131.976</b>	<b>20.000</b>	<b>9</b>
1.	Kamate, tečajne razlike i sl.rh od nepov.pod.	180.000	131.976	10.000	6
2.	Ostali financijski rashodi	50.000	0	10.000	20
<b>V.</b>	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>9.440.000</b>	<b>7.739.345</b>	<b>8.920.000</b>	<b>94</b>
<b>VI.</b>	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>5.527.000</b>	<b>3.717.709</b>	<b>5.231.000</b>	<b>95</b>
<b>VII.</b>	<b>FINANCIJSKI REZULTAT</b>	<b>3.913.000</b>	<b>4.021.636</b>	<b>3.689.000</b>	<b>94</b>

#### PLAN PRIHODA DRUŠTVA

- Plan ukupnih prihoda Društva obuhvaća poslovne prihode, koji čine prihodi od prodaje i ostali poslovni prihodi, te financijske i izvanredne prihode. Ukupni prihodi Društva za 2020.g. planirani su u iznosu od 8.920.000 kuna, 6% manje od plana za 2019.g.
- Prihodi od prodaje odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora i zemljišta, te na prihode ostvarene od osnivanja prava građenja s procjenom da će u 2020.g. biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi Društva na Kukuljanovu, te zadržani dosadašnji zakupci u poslovnoj zgradi u Bakru. Iznos prihoda od naknade za osnovano pravo građenja procijenjen je na temelju do sada zaključenih ugovora.

- Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2020.g. je prihod od prodaje građevinskog zemljišta u Zoni koji se u poslovnim knjigama iskazuje na neto osnovi odnosno kao razlika između ugovorene kupoprodajne cijene i nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine.

#### PLAN RASHODA DRUŠTVA

- Ukupni rashodi obuhvaćaju poslovne rashode i financijske rashode. Planirani ukupni rashodi Društva za 2020.g. iznose 5.231.000 kn. U usporedbi s planom za 2019.g., manji su za 5%.
- Poslovni rashodi su planirani prema planu za 2019. godinu, ostvarenim troškovima u razdoblju 01.01.-30.9.2019.g. i predviđenim poslovnim aktivnostima u 2020. godini.
- Smanjenje ukupnih poslovnih rashoda za 5% u odnosu na planirane iznose u 2019. godini rezultat je smanjenja financijskih rashoda budući da je u 2019. godini izvršen prijevremeni povrat dugoročnog kredita.
- Obračun troškova amortizacije je planiran do visine porezno priznatih zakonskih stopa.

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u slijedećoj tablici:

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2019.	Realizacija 01.01.- 30.9.19.	Plan 2020.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/3)
<b>1.</b>	<b>Materijalni troškovi</b>				
	Materijalni troškovi administracije i uprave	35.000	26.475	35.000	100
	Troškovi sitnog inventara	15.000	2.128	15.000	100
	Troškovi energije	240.000	166.566	240.000	100
	<b>UKUPNO (1)</b>	<b>290.000</b>	<b>195.169</b>	<b>290.000</b>	<b>100</b>
<b>2.</b>	<b>Ostali vanjski troškovi</b>				
	Usluge komunikacija (pošta, telefon)	30.000	20.718	30.000	100
	Usluge tekućeg i investicijskog održ.imovine	187.000	294.780	200.000	107
	Usluge tekućeg i investicijskog održ.zone	100.000	6.480	100.000	100
	Usluge operativnog lesinga	33.000	24.368	33.000	100
	Usluge marketinga (promidžba, sajmovi)	120.000	60.617	120.000	100
	Reprezentacija- vanjske usluge ugošćivanja	30.000	15.566	30.000	100
	Intelektualne usluge-usluge odvjetnika, j.bilj.	105.000	74.990	105.000	100
	Intelektualne i osobne usluge (sud.vještaci, geodetske usluge, ug. o djelu, revizija i sl.)	150.000	87.940	150.000	100
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	203.000	109.211	160.000	79
	Ostali nespomenuti vanjski troškovi (usluge)	100.000	11.262	80.000	80
	<b>UKUPNO (2)</b>	<b>1.058.000</b>	<b>705.932</b>	<b>1.008.000</b>	<b>95</b>
<b>3.</b>	<b>Troškovi osoblja</b>				
	Bruto plaće zaposlenika i doprinosi na plaću	1.648.000	1.224.881	1.648.000	100
	<b>UKUPNO (3)</b>	<b>1.648.000</b>	<b>1.224.881</b>	<b>1.648.000</b>	<b>100</b>
<b>4.</b>	<b>Amortizacija</b>	1.075.000	780.981	1.030.000	96
	<b>UKUPNO (4)</b>	<b>1.075.000</b>	<b>780.981</b>	<b>1.030.000</b>	<b>96</b>

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2019.	Realizacija 01.01.- 30.9.19.	Plan 2020.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/3)
<b>5.</b>	<b>Ostali troškovi</b>				
	Dnevnice za službena putovanja i putni tr.	9.000	1.191	9.000	100
	Naknade troškova, darovi i potpore	100.000	60.573	110.000	110
	Naknade članovima nadzornog odbora	140.000	104.097	140.000	100
	Troškovi reprezentacije i promidžbe u robi	40.000	0	40.000	100
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	91.000	106.822	90.000	99
	Doprinosi, članarine, ostali porezi i drugo	90.000	20.378	90.000	100
	Seminari, priručnici	26.000	11.340	26.000	100
	Ostali nespomenuti troškovi (sudski troškovi, pristojbe, koncesije, članarine udrugama i dr.)	130.000	190.317	130.000	100
	<b>UKUPNO (5)</b>	<b>626.000</b>	<b>494.718</b>	<b>635.000</b>	<b>101</b>
<b>6.</b>	<b>Ostali poslovni rashodi</b>				
	Donacije u humanitarne, kulturne i dr. svrhe	100.000	68.212	100.000	100
	Vrijednosno usklađenje imovine, rashodi dugotrajne imovine, otpisi potraživanja i sl.	500.000	115.840	500.000	100
	<b>UKUPNO (6)</b>	<b>600.000</b>	<b>184.052</b>	<b>600.000</b>	<b>100</b>
<b>7.</b>	<b>Financijski rashodi</b>				
	Bankovne kamate na kredite	180.000	131.895	10.000	6
	Ostale kamate, tečajne razlike i val. klauzula	50.000	81	10.000	20
	<b>UKUPNO (7)</b>	<b>230.000</b>	<b>131.976</b>	<b>20.000</b>	<b>9</b>
	<b>UKUPNI RASHODI (1-7)</b>	<b>5.527.000</b>	<b>3.717.709</b>	<b>5.231.000</b>	<b>95</b>

Poslovni plan za 2020. godinu, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu od 3.689.000 kuna, osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne aktivnosti, odnosno za pokriće troškova tekućeg poslovanja, te za predviđene investicijske projekte.

predsjednik Skupštine  
Tomislav Klarić



1



**INDUSTRIJSKAZONA d.o.o.**