



INDUSTRIJSKAZONA do.o.
BAKAR

CJENIK ZA 2013. GODINU

(usvojen na 38. sjednici Skupštine društva dana 21.12 2012.g.)

Bakar, prosinac 2012. godine

UVOD

Određivanje otkupnih cijena zemljišta, prodajne cijene platoa odnosno cijena osnivanja prava građenja na platou, cijene iznajmljivanja poslovnih prostora i višenamjenske dvorane u poslovnoj građevini društva, usklađeno je s poslovnom strategijom i razvojnom politikom trgovačkog društva Industrijska zona d.o.o. te ostalim uvjetima na tržištu.

1. Poslovna strategija

Jedan od bitnih elemenata provođenja poslovne strategije kao i politike daljnjeg razvoja Zone jest način vrednovanja građevinskog zemljišta što ga definiraju slijedeći parametri:

- **Prioritetna lista otkupa zemljišnih čestica u odnosu na plan pripreme i izgradnje platoa** u narednom planskom razdoblju (položaj i veličina zemljišnih čestica, mikro-lokacije);
- Zemljišta su namijenjena **dugogodišnjem osnivanju prava građenja** odnosno **prodaji**,
- **Stimulativnim mjerama** treba dati prednost proizvodnji, posebno onoj koja je namijenjena izvozu te onoj koja zapošljava više djelatnika, ekološko prihvatljivim djelatnostima, te korisnicima usluge Slobodne zone i sl.
- Neophodno je i određivanje **dodatnih uvjeta** kao što su rok za početak obavljanja djelatnosti, zabrana preprodaje zemljišta ili najma (uvođenje instituta nazadkupa); posljedica za nepoštivanje ugovornih obveza i dr.;
- Zemljište treba prodavati ili davati u dugogodišnji najam **u što uređenijem stanju** kako bi se postigla što veća razlika u cijeni kupljeno-prodano.

2. Kvantifikacija površina namijenjenih tržištu

Poslovne prilike te postavljena strategija nameću i rješavanje nekih dodatnih pitanja pa se definiraju i slijedeći elementi:

- *Ukupna površina zemljišta namijenjenog trženju* u planskom razdoblju;
- Specifikacija i veličina formiranih platoa namijenjenih prodaji;
- Specifikacija i veličina formiranih platoa namijenjenih za iznajmljivanje odnosno za *dugoročno osnivanje prava građenja*;
- Stupanj uređenosti platoa (infrastruktura se dovodi u cijelosti do svakog platoa).

3. Financijske odrednice

Temeljem naprijed navedenih elemenata određuju se izvori sredstava i potrebna ulaganja za opredijeljeni stupanj uređenosti platoa odnosno utvrđivanje cijene koštanja za svaki projekt posebno.

Moguće je sagledati i komercijalne efekte svakog projekta za društvo kroz odnos:

- **ukupna financijska sredstva** koja je potrebno angažirati za realizaciju projekta (kupnja zemljišta, iznos investicije, izvori sredstava), te
- **financijski učinak** od prodaje/najma prema danoj projekciji u istom periodu.

4. Izvori financiranja

Za svaki konkretan projekt utvrđuje se izvor potrebnih sredstava:

- iz vlastite akumulacije;
- iz kreditnih sredstava banaka;
- iz donacija različitih državnih fondova i/ili strukturnih tj. kohezijskih fondova EU;

5. Utvrđivanje cijene

Temeljem svih prije navedenih koraka, za svaki se konkretni projekt utvrđuje cijena koštanja (CK/m²) te minimalna početna cijena prodaje (PC) pri objavljivanju natječaja za prodaju ili osnivanje prava građenja:

- **stupanj opremljenosti A**
 - poravnati plato sa pristupnom cestom uz mogućnost priključka na cjelokupnu infrastrukturnu mrežu ;
- **stupanj opremljenosti B**
 - neporavnati plato sa pristupnom cestom uz mogućnost priključka na cjelokupnu infrastrukturnu mrežu ;

Prodajna cijena platoa (PC) formira se na način:

- **PRODAJNA CIJENA** = Cijena koštanja (CK) × VD-koeficijent¹ :
 - VD-II koeficijent.....1,00
 - VD-II koeficijent1,10
 - VD-III koeficijent..... 1,20
- Na PC se može dodati i postotak razlike u cijeni (% RUC-a) koji se želi polučiti konkretnim projektom, a u rasponu od minimalno 5% do maksimalno 20%.

Prijedlog RUC-a za svaki Projekt stvar je procjene potražnje i tržišnih mogućnosti od strane Uprave Industrijske zone.

Polazna osnovica za izračun cijene osnivanja prava građenja vezuje se uz CK i vrijeme potrebno za povrat uložених sredstava za "y" godina.

- povrat uložених sredstava za "y" godina = CK/m² × površina/"y" (ukupno godišnje)

Na tako dobivene vrijednosti godišnjeg osnivanja prava građenja sukladno tržišnim uvjetima dodaje se željeni %-tak RUC-a.

Vrijeme povrata uložених sredstava kroz osnivanje prava građenja ovisit će o financijskim mogućnostima Industrijske zone d.o.o. te o konkretnim interesima vlasnika (jedinica lokalne samouprave), zbog problema zapošljavanja, punjenja godišnjeg proračuna i dr..

¹Utvrđivanje i primjena VD-koeficijenta (vrsta djelatnosti) proizlazi iz nastojanja da se što više stimulira dolazak proizvodnih djelatnosti u Zonu te iz spoznaje o slabijim financijskim mogućnostima investitora iz sektora proizvodne djelatnosti

Za strateške projekte koji će osigurati novo zapošljavanje i opću društvenu korist, Uprava društva predložiti će Skupštini Društva beneficirane uvjete kupnje ili osnivanja prava građenja u svakom konkretnom slučaju posebno. Nužno je utvrditi određene parametre i pravila koja će se razmatrati prilikom dodjele beneficiranih uvjeta zainteresiranoj tvrtki odnosno:

- veličina investicije,
- proizvodna ili neka druga vrsta djelatnosti,
- rok izvođenja radova,
- zapošljavanje (broj i struktura potrebnih djelatnika),
- opća korist za zajednicu odnosno jedinicu lokalne samouprave.

Tablica 1: **Postojeći stupanj opremljenosti građevinskih platoa u Zoni**

R.br.	Oznaka platoa	Nivo opremljenosti	
		A	B
1.	B 1 (R-29/1)	x	
2.	C1-C5 (R-29/1)		x
3.	B 6.2		x
4.	D		x
5.	B 5.2, B 5.3,		x
6.	B 5.4, B 9.1		x
7.	B 8.1, B 8.2, B 8.3	x	
8.	B 7.7, B 8.4, B 8.5		x
9.	B 9.2 - B 9.5		x
10.	B 10.1-10.7		x
11.	E 1.1		x
12.	F 1		x
13.	A3 – A8		x
14.	C1.1-C1.2	x	

Napomena: Stupanj opremljenosti građevinskog zemljišta prikazan u Tablici 1. korigirat će se po izgradnji svakog od pojedinih platoa.

CJENIK PRI PRODAJI PLATOA NA PODRUČJU INDUSTRIJSKE ZONE KUKULJANOVO

Nivo opremljenosti		A	A	A	B	B	B
Osnovna cijena u € / m ²	OC	80,00	80,00	80,00	70,00	70,00	70,00
VD koeficijent	VD	1,00	1,10	1,20	1,00	1,10	1,20
Razlika u cijeni %-tni koeficijent	RUC	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimalna prodajna cijena u €/ m ²	MPC	80,00	88,00	96,00	70,00	77,00	84,00

Izračun minimalne prodajne cijene:

$$\text{MPC (€/m}^2\text{)} = \text{OC (€/m}^2\text{)} \times \text{VD} \times \text{RUC (\%)}%$$

Legenda:

A, B, oznaka razine opremljenosti pojedinog platoa

OC..... osnovna cijena (€/m²)

VD..... vrsta djelatnosti (koeficijent)

RUC..... razlika u cijeni koja se iskazuje kao koeficijent od 1,00 do 1,20
(za 2013.god. RUC = 1,00)

Cijene zemljišta prilagođene su tržišnim uvjetima u Zoni, odnosno prema cijeni otkupa zemljišta od drugih vlasnika i prema troškovima za pripremu i građenje.

Građevinsko zemljište koje se nalazi uz rubne dijelove pojedinog radnog platoa, na kojem se sukladno UPU-u ne može formirati radni plato ili zbog položaja ili zbog veličine, primjenjivati će se jedinstvena cijena od 60 €/m².

NAPOMENA:

U specifičnim slučajevima kada na natječaj za prodaju dolaze, zbog pozicije, najatraktivniji platoi namijenjeni komercijalnoj djelatnosti, minimalna početna cijena iznositi će **110 €/m²** odnosno ona koja će se odrediti odlukom Nadzornog odbora Društva.

6. Cjenik naknade za osnivanje prava građenja

Strategijom razvoja zone planira se na godišnjoj razini zaključiti podjednaki broj kupoprodajnih ugovora kako bi se osigurala sredstva za daljnji razvoj zone i ugovora o osnivanju prava građenja koji osiguravaju dugoročno funkcioniranje društva. Treba napomenuti da se pored kupoprodaje nudi dodatna opcija investitorima za stavljanje svojih poslovnih građevina u funkciju.

Cijena naknade za osnivanje prava građenja bazira se na cijeni koštanja (CK) izgrađenog platoa uz korištenje odgovarajućih koeficijenata koji bi tu cijenu u manjoj mjeri povećali (atraktivnost položaja, izgrađenost) ili smanjili (stimuliranje određenih proizvodnih grana namijenjenih izvozu, zbog broja djelatnika i sl.).

Pri natječaju, početna cijena platoa za osnivanje prava građenja, za ugovore sklopljene tijekom 2013.god., ne smije biti niža od 0,35 €/m² za plato namijenjeno proizvodnji stupnja opremljenosti B.

Početna cijena platoa za osnivanje prava građenja raste do 1,10 €/m² za plato namijenjeno komercijalnim djelatnostima stupnja opremljenosti A.

DJELATNOST	STUPANJ OPREMLJENOSTI A	STUPANJ OPREMLJENOSTI B
proizvodna	0,45	0,35
uslužna, servisna, skladišna	0,55	0,45
trgovačka, veletrgovačka	1,10	0,90

*cijene su u €/m²/mjesec.

7. Cijena služnosti

Da bi Industrijska zona d.o.o. mogla održati, te eventualno u dogledno vrijeme proširiti obim svoga djelovanja na sve one poslove za koje je osnovana (normalno servisirati svoje poslovne subjekte te održavati i graditi infrastrukturne objekte), potrebno je naplaćivati od poslovnih subjekata korištenje služnosti svih onih zemljišnih površina i objekata u vlasništvu Zone koji služe zajedničkim potrebama.

Služnost se ugovara sa svakim poslovnim subjektom u Zoni posebno a prema procjeni sudskog vještaka.

8. Cijena iznajmljivanja poslovnih prostora u poslovnoj zgradi

Po završenoj izgradnji i dobivenoj uporabnoj dozvoli za poslovnu građevinu društva na adresi Kukuljanovo 182/2, stekli su se uvjeti za iznajmljivanje poslovnih prostora u zgradi. Prema uobičajenom vrednovanju poslovnih prostora, cijene najma koncipirane su tako da poslovni prostori u prizemlju imaju veću cijenu od onih na I i II katu.

Cijene iznajmljivanja poslovnih prostora su slijedeće:

- Prizemlje 15 EUR/m²/mjesечно
- I kat 10 EUR/m²/mjesечно
- II kat 10 EUR/m²/mjesечно

Cijena iznajmljivanja višenamjenske dvorane u prizemlju iznosi 200 kn/sat uz minimalno korištenje dvorane od 2 sata zbog operativnih troškova.

9. Otkup zemljišta u 2013. godini

Određuje se otkupna cijena odnosno maksimalni iznos za otkup zemljišnih čestica na građevinskom području Industrijske zone Bakar (radne zone R27, R29/I i R29/II) u 2013. godini koja iznosi:

30,00 €/m²*

*plativo u KN prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja

10. Napomene

Svi zahtjevi za osnivanjem prava građenja ili prodajom zemljišta, koji nisu obuhvaćeni **Cjenikom** za tekuću godinu, odnosno godišnjim Planom poslovanja Društva, ukoliko su ocijenjeni kao opravdani, pripremiti će se od strane Uprave Društva za razmatranje i prihvatanje na sjednicama Nadzornog odbora i Skupštine Društva.

Cjenik je na snazi od 01.01.2013.godine i prihvaćen je od Nadzornog odbora i Skupštine Društva.



1

Direktor

Zorko Badanjak, dipl. ing.