



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

**CJENIK  
ZA 2019. GODINU**

**Kukuljanovo, prosinac 2018. godine**

## UVOD

Predmet Cjenika je 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.

Cijene je potrebno uskladiti na godišnjoj razini sukladno s poslovnom strategijom i razvojnom politikom trgovačkog društva Industrijska zona d.o.o., kao i s 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 prodaji odnosno dugogodišnjem osnivanju prava građenja ukoliko za pravo građenja postoji veliki interes investitora i ukoliko uprava uz suglasnost NO ocijeni da bi se na taj način postigli najpovoljniji financijski rezultati,
- 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.;
- Ukoliko to financijska situacija dozvoljava, 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/m<sup>2</sup>) 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-koeficijent<sup>1</sup> :**
  - VD koeficijent.....1,00 za građenje građevina proizvodne djelatnosti
  - VD koeficijent .....1,20 za građenje građevina uslužne djelatnosti
- 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 uloženi sredstava za "y" godina.*

- **povrat uloženi sredstava za "y" godina = CK/m<sup>2</sup>x površina/"y" (ukupno godišnje)**

---

<sup>1</sup>Utvrđivanje 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

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

Vrijeme povrata uloženi 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..

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 utvrditi će se koji projekt se može definirati kao strateški, sukladno slijedećim parametrima:

- veličina investicije,
- veličina potrebnog zemljišta,
- 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	x	
6.	B 5.4, B 9.1	x	
7.	B 7.7, B 8.4, B 8.5		x
8.	B 9.2 - B 9.5		x
9.	B 10.1-10.7		x
10.	E 1.1		x
11.	F 1		x
12.	A4		x
13.	A5	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.

**OSNOVNI CJENIK PLATOA  
NA PODRUČJU INDUSTRIJSKE ZONE BAKAR (KUKULJANOVO)**

Nivo opremljenosti		A	A	B	B
Osnovna cijena u € / m <sup>2</sup>	<b>OC</b>	66,00	66,00	55,00	55,00
VD koeficijent	<b>VD</b>	1,00	1,20	1,00	1,20
Razlika u cijeni %-tni koeficijent	<b>RUC</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Minimalna prodajna cijena u €/ m<sup>2</sup></b>	<b>MPC</b>	<b>66,00</b>	<b>79,20</b>	<b>55,00</b>	<b>66,00</b>

\*cijene su u €/m<sup>2</sup> bez PDV-a.

Izračun minimalne prodajne cijene:

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

**Legenda:**

- MPC** ..... minimalna prodajna cijena (početna cijena natječaja)  
**OC**..... osnovna cijena za 2019.g. iznosi 66,00 EUR/m<sup>2</sup> sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka u protekloj godini za potpuno uređeno i komunalno opremljeno građevinsko zemljište za proizvodnu djelatnost  
**A** ..... oznaka za poravnati teren  
**B** ..... oznaka za neporavnati teren  
**VD**..... vrsta djelatnosti ( koeficijent)  
**RUC**..... razlika u cijeni koja se iskazuje kao koeficijent od 1,00 do 1,20

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

Nadalje, prilikom definiranja cijena zemljišta za 2019.g. analizirane su cijene u svim ostalim poslovnim zonama u RH, trenutna situacija na tržištu nekretnina, količina postojećih kapaciteta zemljišta koje putem natječaja nudimo investitorima u odnosu na iskazani interes za investiranjem, kao i cjelokupna gospodarska situacija.

**NAPOMENA:**

U specifičnim slučajevima kada na natječaj za prodaju dolaze, zbog pozicije, najatraktivniji platoi namijenjeni komercijalnoj djelatnosti, minimalna početna cijena iznositi će **100,00 €/m<sup>2</sup> za komunalno opremljen ali neporavnat teren /u viđenom stanju/.**

U slučajevima kada određeni platoi ne ispunjavaju u cijelosti potrebnu opremljenost ili zahtijevaju dodatna ulaganja za obavljanje specifične djelatnosti investitora, Nadzorni odbor može odlučiti da se početna prodajna cijena zemljišta formira prema procjeni sudskog vještaka.

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 45 €/m<sup>2</sup>.

## 6. Cjenik naknade za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta

Strategijom razvoja zone planira se na godišnjoj razini zaključiti određeni broj kupoprodajnih ugovora kako bi se osigurala sredstva za daljnji razvoj zone i jedan dio ugovora o osnivanju prava građenja koji osiguravaju dugoročno funkcioniranje društva.

Cijena naknade za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta 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.).

**Početna cijena platoa za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta, za ugovore sklopljene tijekom 2019.god., ne smije biti niža od 0.35 €/m<sup>2</sup> za plato namijenjeno proizvodnji stupnja opremljenosti B.**

**Početna cijena platoa za osnivanje prava građenja i zakupa zemljišta raste do 1,10 €/m<sup>2</sup> za plato namijenjen 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 €/m<sup>2</sup>/mjesec bez PDV-a.

## 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

a) Poslovni prostori u poslovnoj zgradi Društva na adresi Kukuljanovo 182/2, 51227 Kukuljanovo, daju se u zakup po cijeni od 8,00 EUR/m<sup>2</sup> mjesečno.

Skladišni i servisni prostori u prizemlju poslovne zgrade Društva daju se u zakup po cijeni od 4,00 EUR/m<sup>2</sup> mjesečno.

U cijenu nije uračunat PDV.

Režijski troškovi plaćaju se posebno prema iskazanoj potrošnji.

Cijena iznajmljivanja višenamjenske dvorane u prizemlju poslovne zgrade iznosi 200 kn/sat bez PDV-a uz minimalno korištenje dvorane od 2 sata zbog operativnih troškova.

U slučaju kada dvoranu koriste zakupci u poslovnoj zgradi cijena iznajmljivanja iznosi 100 kn/sat bez PDV-a.

- b) Poslovni prostori u poslovnoj zgradi Društva na adresi Nautička 3, 51222 Bakar, daju se u zakup po cijeni od 40,00 kn/m<sup>2</sup> mjesečno. Pomoćni prostori daju se u zakup po cijeni od 30,00 kn/m<sup>2</sup> mjesečno. U cijenu nije uračunat PDV. U cijenu zakupnine nisu uključeni troškovi električne energije, TK usluga i odvoza smeća.

## 9. Otkup zemljišta u 2019. godini

Određuje se otkupna cijena odnosno maksimalni iznos za otkup zemljišnih čestica na građevinskom području Industrijske zone Bakar na Kukuljanovu u 2019. godini koja iznosi:

**25,00 €/m<sup>2</sup> \***

predsjednik Skupštine  
Tomislav Klarić



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.