



INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR

Plan poslovanja za 2026. godinu

Kukuljanovo, prosinac 2025. godine

Plan poslovanja za poslovnu 2026.g. sadrži slijedeće ključne aktivnosti i pretpostavke:

- nastavljaju se investicijske aktivnosti na pripremi zemljišta za građenje kroz otkup zemljišta;
- nastavljaju se investicije aktivnosti na platoima – drugi dio A7 i A8;
- za sve investicijske aktivnosti Društvo ima osigurana sredstva na poslovnom računu;
- plan prodaje građevinskih platoa procijenjen je na postavkama raspoloživosti ili score raspoloživosti zemljišta, cjeniku Društva, povijesnoj realizaciji i na temelju najava i procjene tržišne potražnje;
- poslovni plan, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.312.000 EUR, osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne aktivnosti i pokriće svih planiranih rashoda.

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

1. ULAGANJA U DUGOTRAJNU IMOVINU

1.1. Ulaganja u otkup zemljišta

Prema odlukama Nadzornog odbora kojima je data suglasnost o otkupu zemljišta od drugih vlasnika, mogući je otkup na platou A8, na B platoima i na platoima 1A, 3A, 3B, 3C i 4 u dijelu Zone definiranim s UPU3. Ukupni potencijal otkupa je cca 70.000 m² zemljišta.

Plan ulaganja u otkup zemljišta za 2026.g. predviđa:

- otkup zemljišta od privatnih osoba do 10.000 m² po otkupnoj cijeni od 30 EUR/m² i
- otkup zemljišta od Grada Bakra do 12.360 m², a u cilju formiranja platoa za prodaju/pravo građenja na platoima B 10.2, B 10.3, B 10.4, A7-drugi dio i A8.
U cilju očuvanja likvidnosti Društva, umjesto da Društvo otkupi zemljišta od Grada Bakra, Grad Bakar kao osnivač Društva može unosom zemljišta povećati temeljni kapital/kapitale rezerve Društva.

	Plan otkupa zemljišta u 2026.		
	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
1. Otkup zemljišta za formiranje novih platoa prema odlukama NO	10.000	30,00	300.000
2. Otkup od Grada Bakra – B platoi, II. faza platoa A7 i A8	12.360	76,30	943.000 <i>(zaokruženo)</i>
UKUPNO	27.360		1.243.000

1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju

U 2026.g. nastaviti će se i početi sa projektiranjem i ishođenjem sve potrebne tehničke dokumentacije na započetim i novim projektima:

R. br.	Opis	Ugovoreni iznos	Izvršeno	Plan 2026.
1.	C1 - C5 (R 29)- projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900 m	33.000	17.000	10.000
2.	C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom-početci sabirne ceste	17.000	7.300	0
3.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R 29	19.900	7.250	0
4.	A 8 - prilazna prometnica s infrastrukturom dužine 140 m s okretištem te gradnja cca 50.000 m ² platoa	9.000	0	9.000
5.	Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije			10.000
	UKUPNO			29.000

Objašnjenje pozicija:

1. C 1 - C 5 - sabirna cesta s infrastrukturom dužine 900 m (R29)
2. C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom
3. Izgradnja uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R 29

Točke 1.-3. su vezane aktivnosti za koje je u lipnju 2023. dobivena lokacijska dozvola te je pokrenut postupak parcelacije nakon koje slijede aktivnosti na ishođenju građevinske dozvole.

4. A 8 - izgradnja prilazne prometnice s infrastrukturom i okretištem te gradnja platoa
Prema modelu izvedenih radova na platoima B 5.2, A 6 i A 7, planira se urediti plato A 8 na način gradnje prilazne prometnice s infrastrukturom dužine 140 metara i okretišta (investitor Grad Bakar) te gradnja-ravnanje platoa uz prometnicu površine cca. 50.000 m² (investitor Društvo). Pokrenut je postupak ishođenja lokacijske dozvole po fazama za koje će se zasebno ishoditi građevinske dozvole po rješavanju imovinsko-pravnih poslova za svaku fazu.

1.3. Ulaganja u izgradnju

	Opis	Iznos u EUR (bez PDV-a)
1.	Prva faza ravnanja dijela platoa A7 (parcele P1, P2, P4, P5, P6 i P7) površine 22.824 m ² - u tijeku	80.000
2.	Druga faza ravnanja dijela platoa A7 (parcele P3, P8 i pješačka staza) ukupne površine 16.607 m ²	125.000
3.	Ravnanje dijela platoa oznake B 9.1 površine cca. 8.100 m ²	150.000
	UKUPNO	355.000

Objašnjenje pozicija:

1. A7 – prva faza ravnanja platoa površine 22.907 m²

Ulaganje je u tijeku. Zaključen je tripartitni ugovor o radovima na ravnanju platoa (Društvo) i izgradnji prometnice dužine 150 metara s okretištem i kompletnom komunalnom

infrastrukturuom (Grad Bakar i VIK) na ukupan iznos od 1.184.424.94 EUR. Plan Društva za 2025.g. predviđao je iznos ulaganja u radove ravnjanja platoa od 1.100.000 EUR, a kroz postupak javne nabave ugovoreni su radovi u iznosu od 674.575,20 EUR. Ukupna investicija Društva u ravnjanje platoa obuhvaća 77.521 m³ iskopa i 598 m³ nasipa. Radovi imaju rok izvođenja do 14.2.2026.g., a zatim slijedi ishođenje uporabne dozvole. Parcele P5 i P6 namijenjene izgradnji vrtića, dok će se parcele P4 i P7 ukupne površine 4.073 m² ponuditi investitorima u 2026.g. Na parcelama P1 i P2 ukupne površine 14.468 m² planira se gradnja višenamjenske sportske dvorane s bazenima i poslovnim sadržajima. U plan za 2026 g. stavljen je ostatak ugovorenog iznosa koji nije realiziran.

2. A7 – druga faza ravnjanja platoa površine 16.607 m²

Druga faza izgradnje platoa A7 podrazumijeva građevinske radove kojim bi se dobile tri parcele, označene kao P3 = 10.571 m², P8 = 5761 m² i pješačka staza između ove dvije parcele, kao poveznica budućeg Sportskog centra Grada Bakra s naseljem Kukuljanovo, površine 275 m². Lokacijska dozvola sadrži i ovu drugu fazu izgradnje platoa A7, ali se s radovima može započeti po ishođenju građevinske dozvole, za što je preduvjet kompletno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na svim katastarskim česticama unutar zone obuhvata druge faze, što je planirano za kraj 2026 g. Kako je teren identičan prvoj fazi, srazmjerno površinama prve i druge faze radova, procijenjena vrijednost ukupnih radova iznosila bi cca 500.000,00 EUR, a kako bi radovi eventualno mogli početi krajem slijedeće godine u plan je stavljena četvrtina ukupnog iznosa.

3. B 5.4 – izgradnja (ravnjanje) dijela platoa B 5.4 površine cca. 8.100 m²

Sukladno planu daljnjeg razvoja Industrijske zone Kukuljanovo, s Gradom Bakrom je usuglašeno da se neće ići u ravnjanje velikog platoa oznake B 5.4 površine 40.000 m², već će se ići u četvrtu izmjenu građevinske dozvole B 5.4 – B 9.1 kojom se planira ravnjanje samo dijela platoa B 9.1. površine cca. 8.100 m. Procjena ukupne investicije je cca 300.000 EUR, a kako bi radovi eventualno mogli početi krajem slijedeće godine u plan je stavljena polovina ukupnog iznosa.

1.4. Nabava službenog automobila

U planu za 2025.g. planirana je nabava službenog osobnog automobila koja nije realizirana te se nabava prebacuje u plan poslovanja za 2026.g.

Opis	Iznos u EUR (bez PDV-a)
Nabava službenog (osobnog) automobila	do 26.500

2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

Planirani iznos oročenih sredstava i novaca na računu sa 31.12.2025.g. čini u startu dostatna raspoloživa sredstava za realizaciju planiranih investicijskih aktivnosti, dakle i bez uključivanja novaca od planiranih poslovnih prihoda u 2026.g.

R. br.	Opis	Plan 2026. u EUR
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	1.653.500
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	1.243.000
	1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju	29.000
	1.3. Ulaganja u izgradnju	355.000
	1.4. Nabava službenog automobila	26.500
2.	Izvori sredstava - novac na računu	1.653.500

II. TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA I PRAVA GRAĐENJA

Unutar UPU Industrijske zone Kukuljanovo raspoloživa/uvjetno raspoloživa za prodaju ili pravo građenja su slijedeća zemljišta:

- a) Plato A7 – komunalno opremljene poravnate parcele P4 i P7 - površine 4.073 m² - raspoložive po dobivanju uporabne dozvole za cestu i poravnati plato (završetak radova po ugovoru sa izvođačem 15.2.2026.g.).
- b) Plato E 2.2 uz glavnu prometnicu – komunalno opremljen djelomično poravnat plato površine 6.170 m² - raspoloživ (realizirana ugovorena zamjena nekretnina sa društvom Cemex za dio platoa E 1.1).
- c) Plato B-1 u ex R-29 – 10 komunalno opremljenih poravnatih parcela ukupne površine 28.057 m² – raspoložive po dobivanju uporabne dozvole za već izvedenu cestu (pretpostavka realizacije u 2026.g.).
- d) B platoi - B 10.2, B 10.3 i B 10.4 - komunalno opremljene neporavnate parcele ukupne površine cca 55.000 m² – na istima je u cilju formiranja parcela potrebno otkupiti 4 čestice u vlasništvu RH ukupne površine 6.748 m².
- e) Plato B 7.7 – komunalno opremljen neporavnat plato površine cca 14.000 m² – raspoloživ po rješavanju brisovne tužbe koju je pokrenula Republika Hrvatska pozivajući se na Zakon o šumama.
- f) Plato B 5.4. površine cca 40.000 m² i dio platoa B 9.1 površine 8.100 m² – komunalno opremljeni neporavnati platoi - suvlasništvo sa Gradom Bakrom, Društvo vlasnik 76% dijela; moguća zajednička prodaja ili rješavanje suvlasničkog dijela Grada Bakra u korist Društva.

Planirane aktivnosti na drugoj fazi ravnjanja platoa A 7 i platoa A8 u slijedećoj godini su projektiranje, ishođenje lokacijske i građevinske dozvole, te eventualno ugovaranje radova i početak radova krajem godine stoga isti nisu raspoloživi za prodaju u 2026.g.

Ukupno je raspoloživo/uvjetno raspoloživo ukupno cca 150.000 m² zemljišta.

Temeljeno na raspoloživim/uvjetno raspoloživim zemljištima i interesu tržišta, plan za 2026.g. godinu bazira se na prodaji 24.825 m² zemljišta. Prodajna cijena zemljišta bazirana je na cjeniku Društva za 2026.g. za poravnate komunalno opremljene platoe stupnja opremljenosti A od 129,00 EUR/m². Neto ostvaren prihod od prodaje zemljišta planira se u iznosu od 1.753.000 EUR koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2026. g.

Opis nekretnine	Plan prihoda od prodaje zemljišta			
	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Bruto prihod EUR (bez PDV-a) zaokruženo na +1.000	Neto prihod EUR (bez PDV-a) zaokruženo na +1.000
Plato A7 – parcele P4 i P7	4.073	129,00	526.000	316.000
Plato E 2.2	6.170	129,00	796.000	266.000
Parcele na Platou B-1 u ex R-29	14.582	129,00	1.882.000	1.171.000
Ukupno	24.825		3.204.000	1.753.000

Pored prodaje zemljišta, bazirajući se na interesima potencijalnih investitora, planira se zasnivanje prava građenja kako slijedi:

Opis	Površina m ²	Cijena EUR/m ²	Neto prihod EUR (bez PDV-a) zaokruženo na + 1.000
Postojeći ugovori pravo građenja	22.550	0,44 <i>prosječna cijena</i>	120.000
Novi ugovor pravo građenja B platoi	55.000	0,45	50.000
Ukupno	77.550		170.000

Prihodi koje Društvo ostvaruje od dugoročnih ugovora prava građenja, najma zemljišta i najma poslovnih prostora u 2025.g. iznose cca 315.000 EUR što je dostatno za pokriće 54% prognoziranih poslovnih rashoda poslovanja (bez amortizacije) u 2025.g.

III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA

U nastavku plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2026.g.

R. br.	OPIS	Plan 2025.	Prognoza 2025.	Plan 2026.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/4)
I.	POSLOVNI PRIHODI	1.813.000	3.785.000	2.133.000	56
1.	Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	175.000	130.000	170.000	131
2.	Prihodi od najma poslovnog prostora	200.000	185.000	190.000	103
3.	Prihodi od prodaje zemljišta	1.408.000	2.500.000	1.753.000	70
4.	Ostali poslovni prihodi	30.000	970.000	20.000	2
II.	POSLOVNI RASHODI	873.000	712.000	961.000	135
1.	Materijalni troškovi i troškovi usluga	373.000	216.000	385.000	178
2.	Troškovi osoblja	235.000	245.000	300.000	122
3.	Amortizacija	132.000	124.000	135.000	109
4.	Ostali troškovi	103.000	97.000	111.000	114
5.	Ostali poslovni rashodi	30.000	30.000	30.000	100
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	200.000	160.000	140.000	88
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	0	0	0	0
V.	UKUPNI PRIHODI	2.013.000	3.945.000	2.273.000	58
VI.	UKUPNI RASHODI	873.000	712.000	961.000	135
VII.	BRUTO DOBIT	1.140.000	3.233.000	1.312.000	41

Plan prihoda

- Ukupni poslovni prihodi za 2026.g. planirani su u iznosu od 2.273.000 EUR odnosno na razini 58% prognoze njihova ostvarenja u 2025.g.
- Ključni poslovni prihodi od prodaje zemljišta planirani su na bazi raspoloživih/uvjetno raspoloživih zemljišta za prodaju i procjenom tržišne potražnje u iznosu od 1.753.000 EUR što je 70% od prognoze njihova ostvarenja u 2025.g.
- Planiran je rast prihod od naknada za pravo građenja od 31% temeljem novih ugovaranja.
- Prihodi od najma poslovnog prostora povećani su za 3% posljedično planiranom rastu cijena režijskih troškova i najmu slobodnih ureda u zgradi Bakar, Nautička 3.
- Financijski prihodi planirani su od kamata na oročavanje viška novčanih sredstava iznad iznosa potrebnog za likvidnost poslovanja i ulaganja, a na temelju kamatnih stopa ostvarenih u ovoj godini.

Plan rashoda

- Poslovni rashodi u 2026.g. planirani su prema trendovima realizacije u prethodnim i tekućoj godini i prema planiranim poslovnim aktivnostima u iznosu od 961.000 EUR te su 35% veći od prognoze ostvarenja rashoda u 2025.g. na što naročito utječe planirani rast troškova usluga i troškova osoblja.

- Planom je predviđeno:
- Materijalni troškovi i troškovi usluga povećanje za 78% - uz planirano povećanje rasta ulaznih nabavnih cijena relevantan utjecaj ima povećanje planiranog troška usluga redovnog i investicijskog održavanja na zgradama u vlasništvu.
 - Troškovi osoblja planirani su na sadašnjem broju od 6 zaposlenika. Planirano povećanje za 22% troška sastoji se od dva dijela: prostor do 10% povećanja plaće zaposlenika, ukoliko većinski osnivač donese odluke o povećanju, i otpremnine prema pravilniku o radu za potencijalni odlazak dvije zaposlenice koje ispunjavaju uvjete za mirovinu.
 - Amortizacija povećanje za 9% radi nabave novog službenog automobila.
 - Ostali troškovi povećanje za 14%: planirano povećanje naknada troškova zaposlenicima koje se odnosi na isplatu neoporezivih otpremnina za potencijalni odlazak dvije djelatnice koje ispunjavaju uvjete za mirovinu te je planiran rast ulaznih cijena po policama osiguranja.
 - Ostali poslovni rashodi ostaju na ovogodišnjem nivou.

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u slijedećoj tablici:

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2025.	Prognoza 2025.	Plan 2026.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/4)
1.	Materijalni troškovi				
	Materijalni troškovi administracije	6.000	5.000	7.000	140
	Troškovi sitnog inventara	2.000	2.000	5.000	250
	Troškovi energije	70.000	50.000	60.000	120
	UKUPNO (1)	78.000	57.000	72.000	126
2.	Ostali vanjski troškovi-usluge				
	Usluge komunikacija	6.000	6.000	6.000	100
	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	200.000	75.000	200.000	267
	Usluge operativnog lesinga	7.000	7.000	7.000	100
	Usluge marketinga	10.000	10.000	15.000	150
	Reprezentacija- vanjske usluge ugošćivanja	15.000	15.000	15.000	100
	Intelektualne usluge-odvjetnik, j.bilježnik	12.000	10.000	15.000	150
	Intelektualne usluge - geodetske, revizija, porezno savjetništvo	20.000	20.000	25.000	125
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	20.000	15.000	20.000	133
	Ostale nespomenute usluge	5.000	1.000	10.000	1000
	UKUPNO (2)	295.000	159.000	313.000	197
3.	Troškovi osoblja				
	Bruto plaće zaposlenika i doprinosi na plaću	235.000	245.000	300.000	122
	UKUPNO (3)	235.000	245.000	300.000	122

4.	Amortizacija				
		132.000	124.000	135.000	109
	UKUPNO (4)	132.000	124.000	135.000	109
5.	Ostali troškovi				
	Dnevnice i putni troškovi	2.000	1.000	2.000	200
	Naknade troškova, darovi i potpore	25.000	25.000	30.000	120
	Naknade članovima nadzornog odbora	22.000	22.000	22.000	100
	Troškovi reprezentacije i promidžbe	22.000	22.000	22.000	100
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	15.000	15.000	17.000	113
	Doprinosi, članarine, ostali porezi	5.000	5.000	5.000	100
	Seminari, priručnici	2.000	2.000	3.000	150
	Ostali nespomenuti troškovi	10.000	5.000	10.000	200
	UKUPNO (5)	103.000	97.000	111.000	114
6.	Ostali poslovni rashodi				
	Donacije u humanitarne, kulturne	30.000	30.000	30.000	100
	Vrijednosno usklađenje imovine, otpisi	0	0	0	
	UKUPNO (6)	30.000	30.000	30.000	100
7.	Financijski rashodi				
	Bankovne kamate na kredite	0	0	0	0
	Ostale kamate, tečajne razlike	0	0	0	0
	UKUPNO (7)	0	0	0	0
	UKUPNI RASHODI (1-7)	873.000	712.000	961.000	135

Poslovni plan za 2026. godinu predviđa ostvarenje pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 1.312.000 EUR, te osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne i investicijske aktivnosti.