



Plan poslovanja za 2021. godinu

SADRŽAJ

I.	INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	1
	1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU.....	1
	1.1. Otkup zemljišta	1
	1.2. Priprema tehničke dokumentacije	1
	1.3. Ulaganja u izgradnju	3
	2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	4
II.	TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA	4
III.	PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA	5

Kukuljanovo, prosinac 2020. godine

Plan poslovanja za poslovnu 2021. g. sadrži slijedeće važnije aktivnosti i pretpostavke:

- nastavlja se ulaganje u pripremu zemljišta za građenje - otkup zemljišta;
- nastavljaju se aktivnosti na pripremi tehničke dokumentacije za projekte u Zoni;
- nakon dobivanja građevinske dozvole, investicija u izgradnju (niveliranje, ravnanje) građevinskog platoa planira se na bazi sredstava na računu i budućih prihoda od planirane prodaje;
- plan prodaje građevinskih platoa napravljen je procijenjen je na postavkama povijesne realizacije i na temelju najava i procjene tržišne potražnje;
- poslovni plan, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 4.312.000 kuna, osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne aktivnosti, odnosno za pokriće troškova tekućeg poslovanja, te za predviđene investicijske projekte.

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta

Za otkup zemljišta, a koji se vrši zbog daljnje izgradnje platoa i stavljanja istih u funkciju, predviđen je iznos od 1.950.000 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.

	Plan otkupa zemljišta u 2021.		
	Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos u kn
Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (UPU Kukuljanovo i UPU 3)	10.000	25,00	1.950.000

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

U 2021. godini nastaviti će se s projektiranjem i ishođenjem sve potrebne tehničke dokumentacije na započetim projektima:

R. br.	Opis	Ugovoreni iznosi	Izvršeno	Plan 2021.
1.	D plato-projektna dokumentacija za izgradnju	144.000	46.000	98.000
2.	C1 - C5 (R 29) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900 m	249.000	124.560	124.440
3.	C1 - C5 (R 29) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom-početci sabirne ceste	125.000	40.000	85.000
4.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u R29	150.000	54.600	95.400
5.	B platoi (R 29) - projektna dokumentacija za sabirnu prometnicu s infrastrukturom dužine 280 m	46.000	13.920	32.080
6.	B7.7 - E 1.1-tehnička dokumentacija za izradu sabirne ceste s infrastrukturom dužine – II faza (izmjena)	519.700	484.700	0
7.	A 6 - prilazna prometnica s infrastrukturom i kružnim tokom dužine 177 m i gradnja 30.000 m ² platoa	84.000	17.720	66.280
8.	Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije			100.000
	UKUPNO			601.200

Objašnjenje pozicija:

1. D plato - ravnanje

Daljnje ulaganje u projektnu dokumentaciju se očekuje po rješavanju imovinsko-pravne situacije koja se naknadno pojavio (eksproprijacija zemljišta).

2. C 1 - C 5 - cesta dužine 900 m (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine se ne namjerava dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2021.g. po dobivanju lokacijske dozvole planira izvršiti parcelacija.

3. Rekonstrukcija postojeće ceste do ceste za platoe C1-C5 (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2021.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija. Izmijenjena je trasa buduće prometnice, te će se morati ishoditi izmjena postojeće lokacijske dozvole.

4. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda (R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2021.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

5. B platoi (R 29)

Projektiranje prometnice dužine 270 metara i pripadajućih platoa površine cca. 33.000 m² se pokrenulo unatoč postojanju spora s jednom privatnom osobom, suvlasnikom 1/20 platoa B 1.

Planira se po ishodu 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.

6. B 7.7 - E 1.1 (druga faza)

Ishođena je građevinska dozvola za građenje I. faze sabirne prometnice s komunalnom infrastrukturom dužine 2.283 m u dužini od 1.100 m i Grad Bakar je investitor (radovi u tijeku) projekta uz sufinanciranje iz EU fonda "Razvoj poduzetničke infrastrukture".

Druga faza projektiranja je nastavak izgradnje 1.100 m ceste: izrađen je glavni projekt, a preduvjet za podnošenje i dobivanje građevinske dozvole je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u zoni obuhvata prometnice, za što će biti potrebno pokrenuti postupak izvlaštenja.

Zbog planirane značajne investicije od strane postojećeg poduzetnika u zoni djelomično je izmijenjena trasa buduće prometnice, te će se morati ishoditi izmjena postojeće lokacijske dozvole. S projektantom je potpisan sporazum kojim se obostrano potvrđuje da po zaključenom ugovoru neće biti više međusobnih potraživanja i da se ugovor smatra sporazumno okončanim.

7. A 6 - izgradnja prilazne prometnice i platoa

U suradnji s Gradom Bakrom proveden natječaj za projektiranje prometnice dužine 177 m i pripadajućih građevinskih terena na platou oznake A6 ukupne površine oko 30.000 m². Izrađen je idejni projekt, prikupljeni su svi posebni uvjeti, dobivena je lokacijska dozvola, a paralelno s postupkom parcelacije slijedi izrada glavnog projekta i ishodu građevinske dozvole koja se očekuje početkom 2021.g. Završetak radova planiran je u zadnjem kvartalu 2021.g.

8. Ostala projektna dokumentacija

Za nepredviđene investicije na području UPU 3. Planirana sredstva pod ovom stavkom utrošiti će se jedino ako se pojavi konkretan investitor ili se eventualno mogu utrošiti u geodetsko snimanje platoa oznake D1 koji je zadnjim izmjenama UPU-a postao građevinsko zemljište.

1.3. Ulaganja u izgradnju

Opis ulaganja	Plan 2021. iznos kn	
	(bez PDV-a)	
Izgradnja platoa oznake A 6 površine cca 30.000 m ² i prilazne prometnice dužine 177 metara	Plato	3.500.000
	Cesta	2.500.000
	Ukupno	6.000.000

Model projekta izgradnje manjih građevinskih platoa uz prometnicu na inače jednoj velikoj parceli, pokazao se kao uspješan projekt, kojeg su prepoznali brojni investitori primjerice uz prometnicu oznake C 1.1 – C 1.2, te na platou B 5.2. Na ovom posljednjem, preostao je još samo jedan manji teren (3.300 m²), te je potrebno u 2021.g. izgraditi prometnicu na platou A 6 i pripremiti uz nju nova manja građevinska zemljišta, a za koja postoji kontinuirana tržišna potražnja.

2. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI

Planirani iznos novaca na računu sa 31.12.2020.g. iznosi cca 6.000.000 kuna. Za realizaciju planiranih investicijskih aktivnosti za 2021.g. Društvo će koristiti vlastita sredstva na računu i sredstva planirana od dijela prihoda iz prodaje građevinskih platoa.

R. br.	Opis	Plan 2021. u kn
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	8.551.200
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	1.950.000
	1.2. Ulaganja u tehničku dokumentaciju	601.200
	1.3. Ulaganja u izgradnju	6.000.000
2.	Izvori sredstava Novac na računu i naplata dijela prihoda iz prodaje građevinskih platoa	8.551.200

Novčani tijek od redovnog poslovanja biti će dostatan za pokriće investicijske aktivnosti.

II. TRŽIŠNA EVALUACIJA PRODAJE ZEMLJIŠTA

U suradnji s Gradom Bakrom izgrađeno je niz prometnica s kompletnom infrastrukturom uz koje se nalaze platoi raznih površina koji se mogu ponuditi novim investitorima. Sukladno Cjeniku Društva prodajne cijene zemljišta u 2021.g. kreću od 55,00 do 100,00 EUR/m² 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 A 4 površine 23.749 m² - neporavnato;
- b) plato A 5 površine 26.239 m² - specifičnog oblika, djelomično neporavnato, prodaje se po cijeni prema procjeni sudskog vještaka;
- c) dijelovi platoa B 5.2 površine 3.336 m² - poravnato;
- d) budući plato A 6 površine cca 30.000 m² - poravnato;
- e) plato E 1.1 površine 12.000 m² - neporavnato;
- f) plato B 6.2 površine 25.493 m² - neporavnato; preduvjet je izgradnja pristupne ceste s potrebnom infrastrukturom dužine 90 m², nositelj građevinske dozvole je Grad Bakar.

Ukupna površina zemljišta koje je odmah raspoloživa za stavljanje u funkciju je cca 65.000 m² (a, b, c, e), sa izgradnjom platoa A6 brojka se povećava na cca 120.000 m². Prema realizacijama iz prošlih godina i najavama s tržišta, u 2021.g. procjenjujemo realnu prodaju cca 27.500 m², po prosječnoj prodajnoj cijeni od 61,00 EUR/m², što daje ukupan kupoprodajni iznos od 12.700.000 kn bez PDV-a (tečaj za 1€= 7,56 kn). Istovremeno, uzimajući u obzir cijenu nabave zemljišta i izgradnje platoa, neto ostvaren prihod od navedene prodaje planira se u iznosu od 7.100.000 kn koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2021.g.

Opis nekretnine	Plan za 2021.		
	Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos kn (bez PDV-a)
Ukupno građevinsko zemljište - platoi	27.500	61,00	12.700.000

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

U nastavku slijedi plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2021. g.

R. br.	OPIS	Plan 2020.	Realizacija 1.1.-31.10.20.	Plan 2021.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	8.910.000	5.339.027	9.020.000	101
1.	Prihodi od prodaje	2.124.000	1.672.512	1.860.000	88
	a) Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	1.044.000	728.825	900.000	86
	b) Prihodi od najma poslovnog prostora	980.000	886.586	900.000	92
	c) Ostali prihodi od usluga	100.000	57.101	60.000	60
2.	Ostali poslovni prihodi	6.786.000	3.666.515	7.160.000	106
	a) Prihodi od prodaje zemljišta	6.650.000	3.605.772	7.100.000	107
	b) Ostali poslovni prihodi	136.000	60.743	60.000	44
II.	POSLOVNI RASHODI	5.211.000	3.518.355	4.703.000	90
1.	Materijalni troškovi i troškovi usluga	1.298.000	898.265	1.318.000	102
2.	Troškovi osoblja	1.648.000	1.337.221	1.600.000	97
3.	Amortizacija	1.030.000	852.320	1.000.000	97
4.	Ostali troškovi	635.000	315.148	535.000	84
5.	Ostali poslovni rashodi	600.000	115.401	250.000	42
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	10.000	37.028	5.000	50
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	20.000	2.990	10.000	50
V.	UKUPNI PRIHODI	8.920.000	5.376.055	9.025.000	101
VI.	UKUPNI RASHODI	5.231.000	3.521.345	4.713.000	90
VII.	BRUTO DOBIT	3.689.000	1.854.710	4.312.000	117

Plan prihoda

- Ukupni prihodi Društva za 2021.g. planirani su u iznosu od 9.020.000 kuna, na nivou su plana za 2020.g. no više od procjene za 2020. g., rukovodeći se najavama i procjenom tržišne potražnje.
- Plan prihoda od prodaje:
 - Prihodi od zakupa poslovnog prostora s procjenom da će 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, procijenjeno je na temelju do sada zaključenih ugovora i to iz tržišnog razloga slabe potražnje i računovodstvenog razloga knjiženja ovih prihodi sa vremenskom odgodom od 4 mjeseca po zaključenju ugovora.
- Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2021.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, za planiranu prodaju 27.500 m² građevinskog zemljišta.

Plan rashoda

- Ukupni rashodi Društva za 2021.g. iznose 4.713.000 kuna, 10% su manji od plana za 2020.g. Isti su racionalizirani gdje je moguće, a to je u stavkama ostalih troškova i ostalih poslovnih rashoda.
- Poslovni rashodi su planirani prema planu za 2020. godinu, ostvarenim troškovima u razdoblju 01.01.-31.10.2020.g. i predviđenim poslovnim aktivnostima u 2021. godini.

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u slijedećoj tablici:

Plan poslovanja za 2021. godinu

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan 2020.	Realizacija 1.1.- 31.10.20.	Plan 2021.	Indeks
1	2	3	4	5	6 (5/3)
1.	Materijalni troškovi				
	Materijalni troškovi administracije i uprave	35.000	43.295	50.000	143
	Troškovi sitnog inventara	15.000	11.094	15.000	100
	Troškovi energije	240.000	156.205	220.000	92
	UKUPNO (1)	290.000	210.594	285.000	98
2.	Ostali vanjski troškovi				
	Usluge komunikacija (pošta, telefon)	30.000	23.833	30.000	100
	Usluge tekućeg i investicijskog održ.imovine	200.000	259.262	300.000	150
	Usluge tekućeg i investicijskog održavanje zone	100.000	0	50.000	50
	Usluge operativnog lesinga	33.000	27.347	33.000	100
	Usluge marketinga (promidžba, sajmovi)	120.000	58.200	120.000	100
	Reprezentacija- vanjske usluge ugošćivanja	30.000	8.885	30.000	100
	Intelektualne usluge-usluge odvjetnika, j.bilj.	105.000	87.650	110.000	105
	Intelektualne i osobne usluge (vještaci, geodetske...)	150.000	78.700	150.000	100
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	160.000	123.324	160.000	100
	Ostali nespomenuti vanjski troškovi (usluge)	80.000	20.470	50.000	63
	UKUPNO (2)	1.008.000	687.671	1.033.000	102
3.	Troškovi osoblja-bruto place zaposlenika i doprinosi				
	UKUPNO (3)	1.648.000	1.337.221	1.600.000	97
4.	Amortizacija				
	UKUPNO (4)	1.030.000	852.320	1.000.000	97
5.	Ostali troškovi				
	Dnevnice za službena putovanja i putni troškovi	9.000	116	5.000	56
	Naknade troškova, darovi i potpore	110.000	46.294	100.000	91
	Naknade članovima nadzornog odbora	140.000	106.366	140.000	100
	Troškovi reprezentacije i promidžbe	40.000	0	40.000	100
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	90.000	85.634	100.000	111
	Doprinosi, članarine, ostali porezi i drugo	90.000	16.177	30.000	33
	Seminari, priručnici	26.000	5.297	20.000	77
	Ostali nespomenuti troškovi (sudski troš., pristojbe...)	130.000	55.265	100.000	77
	UKUPNO (5)	635.000	315.149	535.000	84
6.	Ostali poslovni rashodi				
	Donacije u humanitarne, kulturne i dr. svrhe	100.000	115.401	150.000	150
	Vrijednosno usklađenje imovine, otpisi i sl.	500.000	0	100.000	20
	UKUPNO (6)	600.000	115.401	250.000	42
7.	Financijski rashodi				
	UKUPNO (7)	20.000	2.990	10.000	50
	UKUPNI RASHODI (1-7)	5.231.000	3.521.346	4.713.000	90

Poslovni plan za 2021. godinu, pored planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu bruto dobiti od 4.312.000 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

