

IZVJEŠĆE O RADU I POSLOVANJU PODUZETNIČKE ZONE OGULIN d.o.o. ZA 2011. GODINU

SADRŽAJ

- 1. Razvoj projekta Poduzetničke zone Ogulin sa rekapitulacijom ulaganja
Od 2002. do 2011. godine**
- 2. Pregled investitora u Poduzetničkoj zoni Ogulin**
- 3. Izvršenje plana ulaganja i aktivnosti u Poduzetničkoj zoni Ogulin u 2011. godini**
 - 3.1. Sredstva iz proračuna Grada Ogulina
 - 3.2. Vlastita sredstva Društva
- 4. Izvršenje prihoda i rashoda Društva za 2011. godinu**
 - Financijski izvještaj o poslovanju Društva u 2011. godini
 - Račun dobiti i gubitka od 01.01.2011. do 31.12.2011. godine
- 5. Financijski plan Društva u 2012. godini**
 - Planirani račun troškova i dobiti
 - Pregled ulaganja sredstava
- 6. Program privlačenja investitora sa pregledom
Aktivnosti i ciljeva**

1. RAZVOJ PROJEKTA PODUZETNIČKE ZONE OGULIN SA REKAPITULACIJOM ULAGANJA 2002.– 2011. GODINE

Projekt Poduzetničke zone Ogulin započinje Odlukom Poglavarstva Grada Ogulina od 28.05.2002. godine o formiranju i projektiranju „Gospodarske zone za malo i srednje poduzetništvo Ogulin“.

Analiza opravdanosti formiranja zone završena je u srpnju 2002. godine, a Ugovor o kupnji Kampa s tvrtkom „Bechtel“ zaključen je 11. veljače 2003. godine.

Odlukom Gradskog vijeća od 27. srpnja 2002. godine osnovana je poslovna zona Ogulin, a Odlukom od 25. ožujka 2004. godine na Trgovačkom sudu u Karlovcu registrirana je pravna osoba „Poduzetnička zona Ogulin d.o.o.“ Društvo danas djeluje na lokaciji Otok Oštarski 4 e i obavlja poslove prema registriranoj djelatnosti u ime i za račun osnivača Grada Ogulina.

Urbanistički plan uređenja zone proizvodne namjene Otok Oštarski kojeg je izradio Urbanistički zavod grada Zagreba temeljem prostornog plana grada Ogulina donesen je u studenom 2005. godine. Odlukom povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske od listopada 2007. godine prenesene su na grad Ogulin nekretnine ukupne površine 39 čha u svrhu formiranja Poduzetničke zone Ogulin.

Navedenim Odlukama i dokumentima te nakon višegodišnjeg rada na rješavanju problema prostorno planske dokumentacije i vlasničkih odnosa stvoreni su osnovni uvjeti za prijem zainteresiranih investitora, te počinje raspis javnih natječaja za prodaju nekretnina u Poduzetničkoj zoni Ogulin.

Potom slijedi intenzivan rad na pripremi i izradi projektne dokumentacije i ishođenju lokacijskih i građevinskih dozvola, parcelaciji i pripremi zemljišta te napokon prometno – komunalne infrastrukture.

Cijelo vrijeme Grad Ogulin uz pomoć državnih fondova i Karlovačke županije ulaže značajna sredstva u otkup zemljišta i objekata, projekte te prometnice i komunalnu infrastrukturu , što na koncu 2011. godine iznosi:

27.956.126 kn

Pri tome su očigledne dvije faze razvoja projekta do konca 2007. godine, te u razdoblju 2008. - 2011.godina.

Sveukupna ulaganja do kraja 2007. godine iznose:

19.112.508 kn

od čega gotovo 74 % je uloženo u otkup zemljišta i objekata.

U periodu od 2008. do 2011.god. uloženo je:

8.843.558 kn

od čega gotovo 90% u iz gradnju prometne i komunalne infrastrukture.

Rekapitulacija ulaganja

ULAGANJE

Kuna

R. br.	2002	2003	2004	2005	2006	Kumulativ
Zemljište	1.101.270	2.031.190	2.452.622	0	1.859.011	7.444.093
Projekti	56.713	445.778	225.755	268.156	400.000	1.396.402
Infrastruktura	0	1.562.092	470.000	0	0	2.032.092
Objekti	0	988.210	1.659.884	227.234	236.189	3.111.517
Promidžba	0	0	0	0	0	0
Ostalo	0	0	59.470	11.457		70.927
Ukupno	1.157.983	5.027.270	4.867.731	506.847	2.495.200	14.055.031

IZVORI ULAGANJA

Kuna

R. br.	2002	2003	2004	2005	2006	Kumulativ
Grad Ogulin	1.157.983	2.777.270	4.567.731	6.847	1.895.200	10.405.031
Ministarstvo		800.000	200.000	500.000	400.000	1.900.000
Fond za razvoj i zap.		1.000.000	0	0	0	1.000.000
Ukupno ministarstvo	0	1.800.000	200.000	500.000	400.000	2.900.000
Karlovačka županija		450.000	100.000	0	200.000	750.000
Ukupno	1.157.983	5.027.270	4.867.731	506.847	2.495.200	14.055.031

Kumulativ 2002.-2007.

Ulaganje	Grad Ogl.	Minist.	Fond	Ukupno(2+3)	Karl. žup.	Ukupno
0	1	2	3	4	5	6
Zemljište	9.747.152	130.000	450.000	580.000	450.000	10.777.152
Projekti	580.835	968.156	200.000	1.168.156	0	1.748.991
Infrastruktura	1.372.163	1.070.000	350.000	1.420.000	400.000	3.192.163

Objekti	3.096.101	227.234	0	227.234	0	3.323.335
Promidžba	59.470	4.610	0	4.610	0	64.080
Ostalo	6.847	0	0	0	0	6.847
Ukupno	14.862.568	2.400.000	1.000.000	3.400.000	850.000	19.112.568

Kumulativ 2002.-2011.

Ulaganje	Grad Ogulin	Ministarstvo	Fond	Ukupno (2+3)	Karlovačka županija	Ukupno
0	1	2	3	4	5	6
Zemljište	10.232.584	130.000	450.000	580.000	450.000	11.262.584
Projekti	1.622.465	968.156	200.000	1.168.156	0	2.790.621
Infrastruktura	7.161.949	1.845.000	350.000	2.195.000	1.050.000	10.406.949
Objekti	3.122.487	227.234	0	227.234	0	3.349.721
Promidžba	84.794	4.610	0	4.610	0	89.404
Ostalo	56.847	0	0	0	0	56.847
Ukupno	22.281.126	3.175.000	1.000.000	4.175.000	1.500.000	27.956.126

2. PREGLED I STANJE INVESTITORA U PODUZETNIČKOJ ZONI OGULIN

Od ukupno 15 ukupno prihvaćenih investitora temeljem provedenih javnih natječaja i odluka Poglavarstva i Gradskog vijeća Grada Ogulina danas brojimo njih 8, a to su:

- Incrementum d.d. Zagreb
- ADDA d.o.o. Ogulin
- Ribnjak Vrnjika Ogulin
- EKIP d.o.o. Rijeka
- Aqua promet d.o.o. Zagreb
- Jelenko d.o.o. Ogulin
- ZOR d.o.o. Duga Resa
- Reneteh Ogulin d.o.o.

Pojedinačno stanje svakog investitora:

INCREMENTUM-

Temeljem raspisanog Javnog natječaja od 31. prosinca 2007. godine, gradsko Poglavarstvo grada Ogulina na sjednici od 29. siječnja 2008. godine donijelo je Odluku o prihvatu ponude, a na sjednici od 11. ožujka 2009. godine Odluku o odobrenju obročne otplate cijene za kupoprodaju predmetnih nekretnina u Poduzetničkoj zoni Ogulin.

Zapisnikom sastavljenim od strane Javnog bilježnika Anice Hukelj iz Zagreba dana 08. svibnja 2009. godine potvrđuje se potpis dokumenata:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnina
2. Dozvola za uknjižbu prava vlasništva (clausula intabulandi)
3. Prijedlog Rješenja za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama Grada Ogulina
4. Ugovor o hipoteci

Grad Ogulin u ugovorenom roku od 60 dana dostavlja Javnom bilježniku pravomoćno Rješenje Općinskog suda u Ogulinu o uknjižbi prava vlasništva, a kupac isplaćuje Gradu iznos od 68.880,02 EUR što sa iznosom primljene jamčevine od 45.920,00 EUR čini prvu ratu ukupnog iznosa 114.800 EUR.

Dospijeće preostalih rata određeno je u tri jednaka obroka od 267.866,66 EUR sa dospijećem 01. ožujka 2010. godine, 1. ožujka 2011. godine i 1. ožujka 2012. godine.

Incrementum d.d. Zagreb obraća se pismom od 14. rujna 2009. godine i konstatira da neće biti u mogućnosti nastaviti projekt pilane bez konkretnog dogovora i dugoročnog Ugovora sa Hrvatskim šumama za trajno osiguranje isporuke drvne mase.

Grad Ogulin uz supotpis Župana Karlovačke županije g. Ivana Vučića dostavlja na više naslova nadležnih tijela Republike Hrvatske pisma podrške sa značajem ovog zahvata za lokalnu zajednicu (05. veljače, 2010. godine).

- Ministarstvu gospodarstva, rada i poduzetništva
- Ministarstvu regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva

Paralelno sa ovim kontaktima upućena su pisma podrške ulaganja u Poduzetničkoj zoni Ogulin za firmu Incrementum d.d. Zagreb slijedećim tijelima:

- ponovni dopis obim nadležnim Ministarstvima
- Fond za razvoj i zapošljavanje
- BKS Bank AG, Klagenfurt
- Europska banka za obnovu i razvoj
- Ministarstvo turizma
- Hrvatska banka za obnovu i razvoj

Grad Ogulin zaprima pismo Incrementuma od 22. studenog 2010. godine sa konstatacijom da je namjera BKS bank AG iz Klagenfurta da financira čitavi projekt ugrožena činjenicom da u Poduzetničkoj zoni Ogulin nije izgrađena kompletna prometna i komunalna infrastruktura, iako ona u najvećem dijelu nije obuhvaćena Kupoprodajnim ugovorom sa obvezom Grada Ogulina.

Dana 03. ožujka 2011. godine Incrementum dostavlja prvi prijedlog Aneksa ugovora o kupoprodaji nekretnina, a 06. travnja novi prijedlog u kojem predlaže produženje dodatnih obveza Grada za dovršetak komunalne infrastrukture do 30. lipnja 2013. godine kao i odgodu isplate preostalih rata sa datumima dospijeća 31. prosinac 2012/2014/ 2016. godine.

Budući da na navedeni Aneks imamo zamjerke, predložimo dopune radi osiguranja plaćanja preostalih obaveza izdavanjem bankarske garancije i dokaze dinamike izvođenja terminskog plana izgradnje. Kako Incrementum ove zahtjeve nije prihvatio na sjednici N.O. i Skupštine Poduzetničke zone Ogulin donošena je odluka o zaštiti interesa Grada Ogulina raspoloživim pravnim sredstvima.

Temeljem punomoći Zajednički odvjetnički ured Josip Janković i Mate Burazin iz Karlovca podižu Tužbu pri Trgovačkom sudu u Zagrebu stalna služba u Karlovcu radi naplate dvije dospjele rate u iznosu 535.733,32 EUR uz zakonsku zateznu kamatu te zabilježbu privremene mjere otuđenje i opterećenja predmetnih nekretnina.

Na razgovoru u Ogulinu i primljenim pismima Incrementum inzistira na prolongaciji rokova naplate bez bankarske garancije, jednostrano predlaže da sam izgradi dopunsku infrastrukturu sa kompenzacijom kupoprodajne cijene, predlaže terminski plan bez garancije provođenja i traži da se Grad Ogulin ustupi pravo prvenstvenog reda upisane hipoteke na predmetnom zemljištu..

Pismima Gradonačelnika naslov je u više navrata obaviješten da ovakvo odstupanje od Ugovora može odobriti jedino Gradsko vijeće Grada Ogulina, ali tek po primitku neoborivih dokaza i garancija o plaćanju dospjelih obveza i izvođenju ovog projekta.

Tužba je podnesena da se Incrementum prisili da nekretnine stave u funkciju, odnosno da se provede sudska odluka o naplati potraživanje ili pokretanja ovrhe. Kao opcija postoji rješenje

raskida ugovora sa restitucijom uloženog na obje strane i konačno korištenje prava nazadkupa u roku tri godine od potpisa kupoprodajnog ugovora.

ADDA je u cijelosti izmirila obročnu otplatu dodijeljenog zemljišta te su postali s vlasnici zemljišta, sa pravom gruntovnog upisa. Planirali su još polovinom 2011. godine početi sa ograđivanjem, ravnanjem i pripremom terena, ali to nije učinjeno. Proveden je geodetski elaborat parcelacije i u fazi su ishoda građevinske dozvole sa brzom namjerom početka izgradnje.

RIBNJAK VRNJIKA I JELENKO - predlažemo da se ovim investitorima dostavi raskid predugovora i odbijanje Ponude za kupnju nekretnina. Kako su prošli svi rokovi preuzetih obaveza, treba ih isključiti, kako bi mogli ove parcele dalje nuditi na javnom natječaju.

EKIP I ZOR – njima predlažemo rok od 90 dana za potpis kupoprodajnog Ugovora, a ako ne izvrše obaveze predlažemo također raskid predugovora i odbijanje ponude uz gubitak uplaćene jamčevine. Oba imaju lokacijske dozvole, elaborate geodetske parcelacije, planove za realizaciju ali rezultata u provedbi projekta nema.

AQUA – PROMET – postojao je problem sa HEP-om jer nisu dobili suglasnost za lokacijsku dozvolu, budući nisu bili stvoreni tehnički uvjeti (razriješeno izgradnjom TS Zona 2). U veljači ove godine dobili su lokacijsku dozvolu i proveli geodetski elaborat parcelacije. Odlukom Gradskog vijeća Grada Ogulina odobrena je obročna otplata kupoprodajne cijene na rok dvije godine, te je pripremljen kupoprodajni ugovor.

RENETEH - Po provedenom javnom natječaju od 11. ožujka 2011. godine, Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici od 22. studenog 2011. godine donijelo je odluku o prihvatu ponude Reneteh Ogulin d.o.o. Uvidom u ponudu i priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je ponuditelj developer koji razvija projekt izgradnje kogeneracijske energane na biomasu do faze kada ga može ponuditi partnerima i financijskim institucijama koji će projekt izvesti u suradnji sa matičnim društvom. Ponuditelj posjeduje lokacijsku dozvolu, elaborat parcelacije i pripremljen je kupoprodajni ugovor. Potpisom ugovora i stjecanjem građevinske dozvole namjerava odmah pristupiti izgradnji planiranih objekata.

3. Izvršenje plana ulaganja i aktivnosti u Poduzetničkoj zoni Ogulin u 2011. godini

3.1. Sredstva iz proračuna Grada Ogulina

Proračunom Grada Ogulina za 2011. godinu planirana su ukupna ulaganja u razvoj i izgradnju Poduzetničke zone Ogulin u iznosu:

600.000 kn

od čega 550.000 kn za izgradnju infrastrukture, a 50.000 kn rashoda za usluge. Kako tijekom godine nisu ostvareni planirani prihodi od prodaje zemljišta, a proračunski izvori su bili ograničeni donijeta je Odluka o izgradnji minimalnih sadržaja vezanih za ugovorene obaveze prema prihvaćenim investitorima. Odlukom MINGORP-a gradu je polovicom godine doznačeno 250.000 kn bespovratnih sredstava sa rokom korištenja godine dana iz tog dijela izvedeni su građevinski

radovi na TK instalacijama. Proveden je natječaj male Nabave br. 4/1, a kao izvođač propisanih radova prihvaćen je obrt Udiković sa Ponudom od:

140.980 kn + PDV

Svi su radovi izvršeni u roku i traženoj kvaliteti te komisijski zaprimljeni.

Sredinom godine završena je i trafostanica TS zona 2 temeljem sporazuma Grad Ogulin – HEP iz 2010. godine sa visokonaponskim kablom radi osiguranja tehničkih uvjeta za prijem investitora u ovom dijelu zone.

Konačnim rebalansom proračuna Grada Ogulina sredstva za Poduzetničku zonu zaključena su u iznosu 250.000 kn pa je ostatak sredstava od izgradnje TK instalacije (cca 75.000 kn) predviđen za podmirenje troškova stručnog nadzora, podmirenja vodnog doprinosa i izradu UP-a zbog proširenja zahvata zone u prostornom planu Grada Ogulina

3.2. Vlastita sredstva Društva

Vlastita sredstva Društva korištena su krajnje oprezno sukladno prihvaćenom financijskom planu za 2011. godinu.

Podignuta je zaštitna ograda sa osnovnim zemljanim radovima na zapadnoj granici zone, prema naselju Otok, u cilju sprečavanja daljnjeg ometanja posjeda od strane ranijih vlasnika zemljišta.

Radove je izveo GTM Gavan prema prihvaćenoj Ponudi i Ugovoru u iznosu:

43.957,50 kn + PDV

Tijekom ljeta pokrenuta je intenzivna aktivnost na uništavanju ambrozije uz glavne prometnice i naselje Otok te okoliša zgrade sjedišta Društva, čime je tretirano cca 40.000 m² raspoloživog zemljišta. Preostalu površinu zbog nedostatka sredstava nije moguće održavati, a dio je pod šumom u vlasništvu ili je dodijeljeno investitorima. Radove su izvodili u redovnoj aktivnosti IGM Tounj, prema narudžbi GTM Gavan i OG. Grafika te putem Sporazuma Madig d.o.o. Ogulin.

U redovnoj proceduri, a zbog nastalih kvarova zamijenjen je dio informatičke opreme, uređene web stranice te servisiran sustav za grijanje i hlađenje objekta.

Pribavljena je izmjena i dopuna lokacijske dozvole za cestu „C“ temeljem obnovljenog Idejnog projekta koji je definirao pojedine faze izgradnje i korigirao nedostatke prvobitnog projekta (nasljeđe Bechtela), proveden geodetski elaborat parcelacije, i zatražena potvrda glavnog projekta.

Pripremljena je kompletna dokumentacija i proveden Javni natječaj za prodaju nekretnina u Poduzetničkoj zoni Ogulin od 11. ožujka 2011. godine. Odlukom Gradskog vijeća Grada Ogulina od 22. studenog 2011. godine prihvaćena je ponuda Reneteh Ogulin d.o.o. za kupnju nekretnina u Poduzetničkoj zoni Ogulin.

Suradnjom sa ranije prihvaćenim investitorom Aquapromet d.o.o. Zagreb pripremljena je dokumentacija temeljem koje Gradsko vijeće Grada Ogulina donosi, na sjednici od 20. prosinca 2011. godine, Odluku o odobrenju obročne otplate cijene za kupoprodaju nekretnina u Poduzetničkoj zoni Ogulin. Time su stečeni uvjeti za sklapanje kupoprodajnog ugovora i pokretanje planiranih aktivnosti ovog investitora.

Tijekom čitave godine nastavljena je usmena i pismena komunikacija sa prihvaćenim investitorima u cilju pokretanja njihovih poslovnih planova, a onima koji nisu poduzeli obvezne aktivnosti zapriječeno je odbijanjem onude i otkazom.

U sklopu aktivnosti Karlovačke županije na programu certifikacije regija za ulaganje ICPR društvo je aktivno učestvovalo u razradi naprednog imovinskog standarda u cilju proaktivnog privlačenja izravnih inozemnih ulaganja. Pripremljeni su odgovarajući dokumenti sa bazom podataka, strategijom razvoja te uspješno provedena procedura i provjera stručnog tima MINGORP-a i EU na upoznavanju ulagača sa svim mogućnostima, konkurentskim prednostima i uvjetima poslovanja stranih ulagača u Poduzetničkoj zoni Ogulin.

Posebno značajna aktivnost odvijala se u suradnji sa razvojnom agencijom Karlovačke županije na izradi Marketing strategije Poduzetničke zone Ogulin za privlačenje stranih i domaćih ulagača u razdoblju 2012. – 2013. godine. Dokumentom su prihvaćeni i usklađeni ciljevi sa županijskom razvojnom strategijom, a temeljem SWOT analize definirani problemi, potrebne akcije, odgovornosti i dinamika provođenja. Određeni su sektori za koje postoje dobri siroviniski i ljudski resursi kao i poželjne zemlje na koje se treba ciljano fokusirati. Kao najvažniji sektori usvojeni su drvoprerađivački , distribucija i logistika te prerada poljoprivrednih proizvoda , što ne isključuje i eventualne ulagače iz drugih djelatnosti. Planirani su troškovi prezentacije, medijskih objava, učešća na sajmovima kao i kontakti na razini predstavništva HGK, trgovačkih misija, asocijacija te diplomatskih predstavništava. Niz akcija je već u tijeku, a nosioci su zaposlenici Društva u suradnji sa razvojnom agencijom i predstavnicima gradskih i županijskih službi. Poduzeti su i ostvareni zahvati:

- Društvo je učlanjeno u njemačko / hrvatsku industrijsku komoru
- Kontaktiramo predstavništvo ICS Steiermark GmbH sa prijedlogom suradnje
- Poslana pisma i promotivni letak na 50 najvećih poslovnih subjekata Zagreba i Rijeke
- Otiskan promotivni letak na engleskom jeziku
- Stalni kontakti i suradnja sa ŽKG Karlovac i HGK
- Postavljen poslovni profil na bazama podataka HGK i EEN (Europska poduzetnička mreža) sa interaktivnim informacijama
- U pripremi Ugovor o godišnjem korištenju i predstavljanju na najvećoj Europskoj bazi poslovnih podataka i subjekata Kompass.

4. Izvršenje prihoda i rashoda Društva za 2011. godinu

Temeljem periodičnih i godišnjeg izvješća Društvo u cijelosti posluje prema usvojenom financijskom planu za 2011. godinu, u okviru donesenog proračuna.

Ukupni prihod Društva kojeg čine odgođeni prihodi od transfera Grada u ranijem razdoblju, prihodi od prefakturiranih usluga korisnicima u Zoni, i oprihodovanom amortizacijom iznose :

1.157.494,37 kn

Ukupni rashodi Društva također su u skladu sa planiranim veličinama i prema priloženoj dokumentaciji iznose :

1.138.676,67 kn

pa je ostvaren dobitak prije oporezivanja:

18.817,70 kn

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU PODUZETNIČKE ZONE OGULIN D.O.O. U 2011. G.

PODUZETNIČKA ZONA OGULIN D.O.O. JE U TIJEKU 2011. GODINE OSTVARILA
UKUPNE PRIHODE U IZNOSU OD 1.157.494,37 KUNA I TO KAKO SLIJEDI:

- TRANSFERI OD GRADA OGULINA ZA 2011.G.	0
- ODGOĐENI PRIHODI PREMA MRS-U 20	253.953,04
- PRIHODI OD PREFAKTURIRANIH USLUGA	
STRUJE, VODE, NAJMA PROSTORA	145.828,98
- PRIHODI OD FAKTURIRANE USLUGE GRADU	756.097,56
- PRIHODI OD KAMATA	1.634,79
UKUPNO PRIHODOVANO U 2011. GODINI	1.157.494,37
UKUPNI TROŠKOVI SU IZNOSILI I TO KAKO SLIJEDI	1.138.676,67
- Materijal za čišćenje i održavanje	2.401,34
Uredski materijal	3.452,58
Pretplata na časopise	3.375,21
Voda	7.092,96
Reklamni materijali	1.340,00
Usluge uređenja okoliša, postavljanje putokaza	17.921,72
Električna energija	177.243,40
Usluge telefona, interneta	8.532,16
Poštanske usluge	1.353,20
Usluga tekućeg održavanja	16.128,80
Usluge promidžbe putem medija	18.198,30
Knjigovodstvene usluge	16.097,62
Komunalna naknada	2.865,43
Ostali troškovi	2.962,42
Neto plaće i naknade	289.253,80
Doprinosi iz i na plaću	174.780,30
Naknada nadzornom odboru	7.500,00
Amortizacija	358.831,31
Dnevnice	2.099,10
Dar djeci	2.400,00
Jednokratne naknade	4.500,00
Dar u naravi	1.200,00
Reprezentacija	1.845,89
Bankarske usluge	2.988,66
Članarine	7.812,96
Porez na tvrtku	1.080,00
Troškovi stručnog obrazovanja	5.419,51

Ostatak odgođenih prihoda od transfera Grada koji se priznaju u narednom razdoblju u sučeljavanju s troškom amortizacije iznose 2.191.426,16 kn.

Ostvareni dobitak prije oporezivanja iznosi 18.817,70 kn, a porez na dobit po stopi od 20% iznosi 3.763,54 kn, pa ostaje neto dobit za 2011. Godinu u iznosu od 15.054,16 kn.

Stanje sredstava na žiro računu s 31.12.2011. godine iznosi 476.003,19 kn.

Potraživanje od kupaca s 31.12.2011. godine iznosi 302.537,70 kn od čega je najveće potraživanje od poduzeća OG Grafika u iznosu od 294.976,14 kn.

Dugovanja prema dobavljačima s 31.12.2011. godine iznose 24.672,01 što se odnosi na račune u valuti plaćanja.

Izveštaj izradio:

GDM-TIM d.o.o. Ogulin

5. Financijski plan Društva u 2012. godini

Planirani troškovi društva u 2012. godini		
Konto	Vrsta troška	Plan 2012.
4004	Materijal za čišćenje i održavanje	2.300
4006	Uredski materijal	3.500
4009	Ostali izravni i opći troškovi	8.000
4024	Pretplata na časopise	1.200
4026	Trošak vode	6.500
4031	Usluge izrade financijskog plana	6.500
4032	Uređenje okoliša	12.000
4034	Reklamni materijal	1.000
4060	Električna energija	185.000
4100	Usluge telefona i interneta	8.500
4101	Poštanske usluge	200
4104	Prijevoz na posao	40.000
4105	Usluge oglašavanja	5.000
4120	Usluge tekućeg održavanja	20.000
4150	Usluge promidžbe putem medija	15.000
4164	Knjigovodstvene usluge	15.000
4170	Komunalna naknada	3.000
4197	Usluge cestarine	1.500
4200	Bruto plaće	363.381
4210	Doprinosi na bruto plaće	62.501
4220	Naknade Nadzornom odboru	10.000
431	Amortizacija trajne materijalne imovine	389.615
4500	Dnevnice i troškovi noćenja	4.500
4615	Darovi djeci i slične potpore	2.400
4616	Prigodne nagrade	3.000
4617	Darovi u naravi	1.200

4618	Pomoć djelatnicima	3.000
4630	Usluge reprezentacije	3.500
4631	Premija osiguranja	500
4632	Održavanje web stranice zone	1.000
4633	Konzultantske usluge, EU projekti, ELABOR	20.000
4651	Bankarske usluge	3.000
4661	Članarine udrugama i društvima	2.000
4670	Porez na tvrtku i naziv	1.100
4690	Usluge stručnog obrazovanja	3.000
	CIJENA KOŠTANJA	1.207.897

Planirani račun dobiti Društva u 2012. godini

Prihodi- rashodi	Plan 2012.
UKUPNI PRIHOD	1.218.897
Prihodi od poslovnih usluga	744.994
Prihodi po osnovi refundacije troškova	150.000
Oprihodovana amortizacija	323.903
RASHODI POSLOVANJA	1.207.897
Materijal za čišćenje i održavanje	2.300
Uredski materijal	3.500
Ostali izravni i opći troškovi	8.000
Pretplata na časopise	1.200
Trošak vode	6.500
Usluge izrade financijskog plana	6.500
Uređenje okoliša	12.000
Reklamni materijal	1.000
Električna energija	185.000
Usluge telefona i interneta	8.500
Poštanske usluge	200
Prijevoz na posao	40.000
Usluge oglašavanja	5.000
Usluge tekućeg održavanja	20.000
Usluge promidžbe putem medija	15.000
Knjigovodstvene usluge	15.000
Komunalna naknada	3.000
Usluge cestarine	1.500
Bruto plaće	363.381
Doprinosi na bruto plaće	62.501
Naknade Nadzornom odboru	10.000
Amortizacija trajne materijalne imovine	389.615
Dnevnice i troškovi noćenja	4.500
Darovi djeci i slične potpore	2.400
Prigodne nagrade	3.000
Darovi u naravi	1.200
Pomoć djelatnicima	3.000
Usluge reprezentacije	3.500
Premija osiguranja	500
Održavanje web stranice zone	1.000
Konzultantske usluge, EU projekti, ELABOR	20.000
Bankarske usluge	3.000
Članarine udrugama i društvima	2.000
Porez na tvrtku i naziv	1.100

Usluge stručnog obrazovanja	3.000
Bruto dobit	11.000
Porez na dobit	2.200
Neto dobit nakon oporezivanja	8.800

Prihodi od poslovnih usluga (bez PDV-a)	744.994,00
Porez na dodanu vrijednost	171.348,62
Ukupno prihodi od poslovnih usluga (s PDV-om)	916.342,62
Broj mjeseci rada	12
Mjesečna cijena usluge (za fakturiranje)	76.361,89

PREGLED ULAGANJA SREDSTAVA U PODUZETNIČKOJ ZONI OGULIN

Zaključkom gradskog Vijeća grada Ogulina od 22.11.2011. godine predviđena je stavka ulaganja u razvoj Poduzetničke zone Ogulin u iznosu:
500.000,00 kn

Sa planiranom strukturom troškova:

1. Daljnja izgradnja komunalne i prometne infrastrukture: **430.000,00 kn**
 - DTK kanalizacija ceste „D“
 - vodovod – cesta „B“
 - odvodnja cesta „C“
 - revitalizacija pročistača
2. Izrada UPU-a proširenja Poduzetničke zone temeljem dopune PPU Grada Ogulina **70.000,00 kn**

NAPOMENA :

Odobrena sredstva nisu dovoljna da se realizira poželjna dinamika izgradnje i opremanja Poduzetničke zone Ogulin svom planiranom infrastrukturom prema potrebama prihvaćenih i budućih investitora kao i zaključcima COST BENEFIT analize. Prihodi od prodaje zemljišta ne ostvaruju se u planiranoj i poželjnoj dinamici, a mogući izvori EU fondova po prijavljenom natječaju EIB III nisu sigurni, pa se nameće zaključak da se tijekom iduće godine kao i u srednjoročnom razdoblju zacrtani ciljevi ne mogu u cijelosti ostvariti.

Budući je došlo do potpunog zastoja velikih investicija (Incrementum), odnosno raskida ugovora (Gumara Čavić) daljnja ulaganja treba prilagoditi realnom stanju, te iznaći mogućnost financiranja kreditnim zaduženjem kod poslovnih banaka i razvijati nove oblike suradnje sa poslovnim partnerima.

Akumulirana vlastita financijska sredstva tijekom posljednjih godina kroz povrat PDV-a Društvo je odlučilo reinvestirati provođenjem dva važna i ranije zacrtana projekta.

Realizacija marketing strategije

Odlukom Nadzornog odbora od 11.11.2011. godine prihvaćen je dokument za privlačenje stranih i domaćih ulagača, usmjeravanjem i jačanjem promocije Poduzetničke zone Ogulin na domaćem i vanjskom tržištu. Temeljem analitičkih procjena i SWOT analize određeni su željeni poslovni sektori, zemlje, aktivnosti i proračun kampanje. Kako plan predviđa razdoblje provođenja 2012. i 2013. godinu, za 2012. godinu predviđeno je slijedeće ulaganje i utrošak ovih sredstava:

- Kreiranje i izrada promocijskih alata
(višejezična brošura, vodič za ulagače,
CD, web, prezentacija, suveniri) 60.000,00 kn
- Outreach kampanja (hotel, put dnevnic) 20.000,00 kn
- Sajmovi i izložbe (hotel, put, dnevnic, kotizacija, najam prostora) 25.000,00 kn

-Publiciranje i oglašavanje

10.000,00 kn

U k u p n o

115.000,00 kn

Izgradnja i postavljanje velikog reklamnog panoa uočljivog sa Auto ceste Zagreb – Split

Prema ponudi za izradu dokumentacije, usluge nadzora samostojećeg reklamnog panoa (BIGBOARD), što uključuje ishodenje lokacijske građevinske i uporabne dozvole procjenjeni troškovi gradnje (temelj, metalna konstrukcija sa reflektorima i priključkom struje i montažom) iznose bez PDV-a :

300.000,00 kn

6. Program privlačenja investitora sa pregledom aktivnosti i ciljeva

Prihvatanjem Marketing strategije Poduzetničke zone Ogulin za privlačenje stranih i domaćih ulagača u razdoblju 2011. – 2013. godine postavljeni su ciljevi i aktivnosti za povećanje popunjenosti i iskorištenosti kapaciteta Poduzetničke zone Ogulin.

Niski investicijski potencijal domaćih ulagača sa slabom perspektivom u narednim godinama nameće proaktivan pristup vanjskim ulagačima u ciljanim i pomno izabranim sektorima i zemljama. Izravna inozemna ulaganja su veliki motiv jer predstavljaju i omogućuju transfer tehnologije, gospodarski rast, zaposlenost i zaštitu okoliša budući da inozemne kompanije posjeduju brojne resurse, od novih tehnologija i menadžmenta do pristupa međunarodnom tržištu i poznatim brandovima. Temeljem SWOT analize, usporedbom naših snaga i nedostataka, prilika i prijetnji uočeni su problemi, propisane akcije, odgovornost i troškovi ovog programa.

Odlučeno je da se fokusiramo na sektore i zemlje sa kojima Zona, Grad i Karlovačka županija mogu realizirati komparativne prednosti sa ciljem optimalnog korištenja prirodnih i ljudskih resursa, i u koje moraju biti uključeni kooperanti, dobavljači sirovina, proizvoda i usluga.

Sektor prerade poljoprivrednih proizvoda uključuje gotove proizvode, pakiranje, hlađenje, sortiranje, skladištenje i otpremu, prihvaćen je zbog jake baze mogućih dobavljača i dostupne radne snage, a uključuje prvenstveno susjedne države.

Logistika s distribucijom koristi položaj zone na strateškim prometnim pravcima, blizinu morskih luka (Rijeka, Zadar, Koper) dostupnost većih zemljišnih čestica, blizinu željezničkog kolosijeka i buduće brze pruge Zagreb – Rijeka.

Proizvodnja drvenih montažnih kuća bazira se na tradiciji i velikom broju kooperanata koji mogu učestvovati u gotovom proizvodu (parket, stolarija, drvene konstrukcije, obrti i usluge) te na bogatoj sirovinskoj osnovi. Ciljane zemlje su pored susjednih država Austrija, Njemačka, Danska, Finska i Švedska gdje postoje renomirani proizvođači, a tu je i ozbiljan porast potražnje za ovakvim proizvodima.

Akcijskim planom je predviđen proaktivan pristup ulagačima na način da se uspostavljaju kontakt s developerima, istraživačima tržišta, trgovačkim predstavnicima, veleposlanstvima, poslovnim asocijacijama, oglašavanje, publiciranje i sudjelovanje na sajmovima , izložbama i drugim događanjima. Nizom planiranih akcija od kojih su neke u tijeku predviđeno je stvaranje promotivnih alata kao:

-višejezične brošure sa vodičem za ulagače

- DVD, CD, web stranica, suveniri
- priprema baze podataka potencijalnih ulagača
- formiranje d- baze za zonu (uspostavljena)
- razvijanje partnerskih i komunikacijskih odnosa
- oglašavanje u specijalističkim časopisima
- suradnja sa Press-om
- organizacija posjeta, redovnih sastanaka
- direktni kontakt sa investitorima
- prezentacija ulagačkih mogućnosti

Pri tom je od posebne važnosti promocija dodijeljenog ICPR certifikata vanjskim ulagačima kao potvrda primjene naprednog imovinskog standarda i prijateljskog okruženja za investitore u zoni.

Korištenjem i pretraživanjem baze podataka vodećeg svjetskog poslovno informatičkog sustava Kompass koji uključuje 39 zemalja na 26 svjetskih jezika omogućuje ovom projektu da postavi svoj profil, bude uočen od potencijalnih korisnika, prima i predaje informacije. Godišnjim unosom u bazu podataka omogućeno je trajno izlistavanje po svim klasificiranim kategorijama, link na web stranicu, ažuriranje podataka, zaprimanje upita i ponuda, statistički podaci izlistavanja, te niz drugih usluga koje otvaraju ogromne mogućnosti interaktivnih komunikacija.

Pored navedenoga društvo treba trajno održavati kontakte i biti predstavljeno pri relevantnim institucijama, a posebno :

- članstvo u njemačko / hrvatskoj industrijskoj komori
- postavljeni profili na Europskoj poduzetničkoj mreži EEN, i bazi HGK
- kontakti sa ICS Steiermark GmbH

Savjetovanje i jačanje kapaciteta lokalnih vlasti i relevantnih potpornih institucija podiže efikasnost u komunikaciji sa investitorima i doprinosi boljem razumijevanju potreba ulagača što predstavlja trajnu obvezu Društva. Praćenje uspješnih ulaganja, preliminarnih najava, godišnja izvješća o aktivnostima na privlačenju ulaganja kao i osiguranje potrebnih sredstava za provedbu neizbježni su zadaci Marketing strategije.

Sukladno Sporazumu Grad Ogulin – Poduzetnička zona Ogulin d.o.o. te katalogu poslova uređeni su međusobni odnosi u vezi poslova koje Društvo obavlja u ime i za račun Grada Ogulina i za koje Društvo ispostavlja mjesečne račune do visine prihvaćenog godišnjeg plana predviđenog stavkom proračuna Grada Ogulina.

Dugoročni poslovi ciljevi uključuju operativne dnevne aktivnosti , ali i cijeli sustav dopunskih mjera, kako bi se što uspješnije odgovorilo na okolnosti poslovanja u krizno vrijeme:

- Priprema, praćenje i kontrola svih poslova na završetku komunalne i prometne infrastrukture.
- Koordinacija poslova na izradi i dopuni UPU-a zone temeljem Odluke o proširenju obuhvata građevinskog područja.
- Provođenje Marketing strategije na planu privlačenja poželjnih vanjskih i domaćih investitora sa ekološki neškodljivim tehnologijama visoke energetske učinkovitosti, razvojem prepoznatljivih proizvoda i dobrim uvjetima zapošljavanja

- Prodaja raspoloživog zemljišta putem Javnog natječaja i ugovora s praćenjem svih aktivnosti i servisiranja poslovnih partnera.
- Proširenje poslovanja Poduzetničke zone Ogulin d.o.o. po načelima Trgovačkog društva sukladno registraciji Društva, uslugama i potrebama korisnika (konzalting, održavanje objekata i površina, organizacija zaštitarske službe, video nadzor, propaganda , održavanje javnih cesta i javne rasvjete i slično).
- Racionalizacija poslovanja sa striktnom kontrolom svih troškova u namjeri maksimalnog ulaganja u razvoju daljnjeg opremanja zone.
- Porastom broja poslovnih korisnika Društvo u budućnosti može razvijati i druge aktivnosti vezane za kontinuiranu podršku poduzetnicima (edukacije, informacije o EU fondovima, informatička podrška i sl.).
- Povezivanje i klasterizacija sa obližnjim zonama (Karlovac, Bosiljevo, Josipdol) sa zajedničkim nastupom i ponudom investitorima mogao bi ostvariti poželjni sinergijski efekt.
- Obzirom na najavljenju gradnju brze pruge Zagreb- Rijeka treba što ranije ponuditi usluge graditelju / koncesionaru pruge, a samoj Luki Rijeka ponuditi dodatne kapacitete kao „Suhu Luku“ (početni kontakti već su ostvareni).
- Priprema projekata i programa za kandidiranje financiranja pri EU fondovima.
- Predlaganje opsijskih modela suradnje sa investitorima u cilju kvalitetnog i bržeg popunjavanja kapaciteta zone.

Ogulin, veljača 2012. god.

DIREKTOR
Janko Lipošćak dipl. ing. strojarstva