

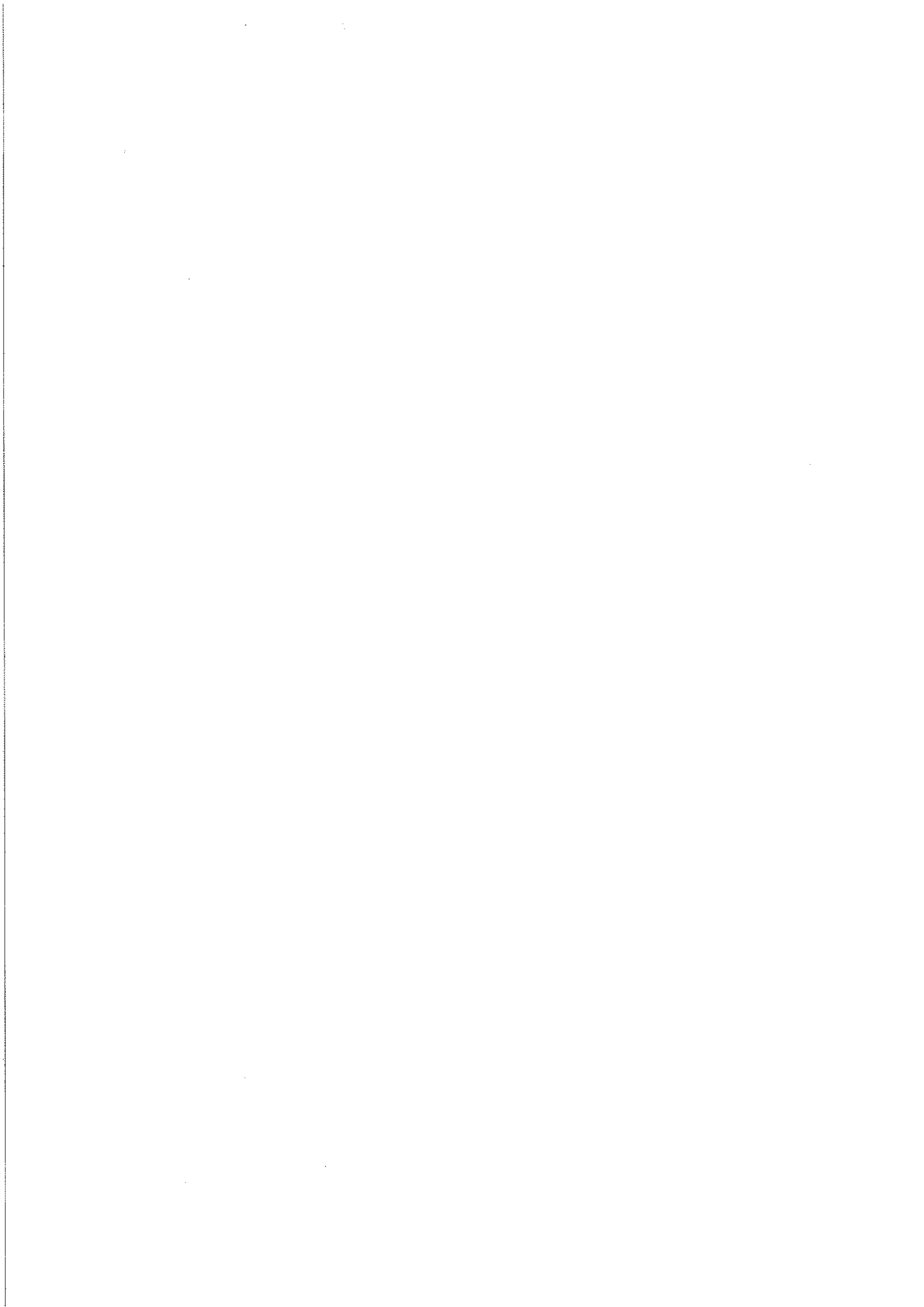
GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 5.

*Razmatranje prijedloga i donošenje
Zaključka o donošenju Programa razvoja
poduzetničke zone Mala Huba 2.*

Izvjestitelji:

Anica Milković Grbac, Ornela Rumien i predstavnik tvrtke Urbis d.o.o. Pula



Na temelju članka 19. i 92. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj _____ 2013. godine donijelo

ZAKLJUČAK
o donošenju Programa razvoja
poduzetničke zone Mala Huba 2 u Buzetu

1.

Gradsko vijeće Grada Buzeta donosi Program razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 u Buzetu koji sadrži ekonomsko-financijsku analizu i razvojne mogućnosti navedene poduzetničke zone.

2.

Program iz točke 1. ovog Zaključka prilog je ovom Zaključku.

3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

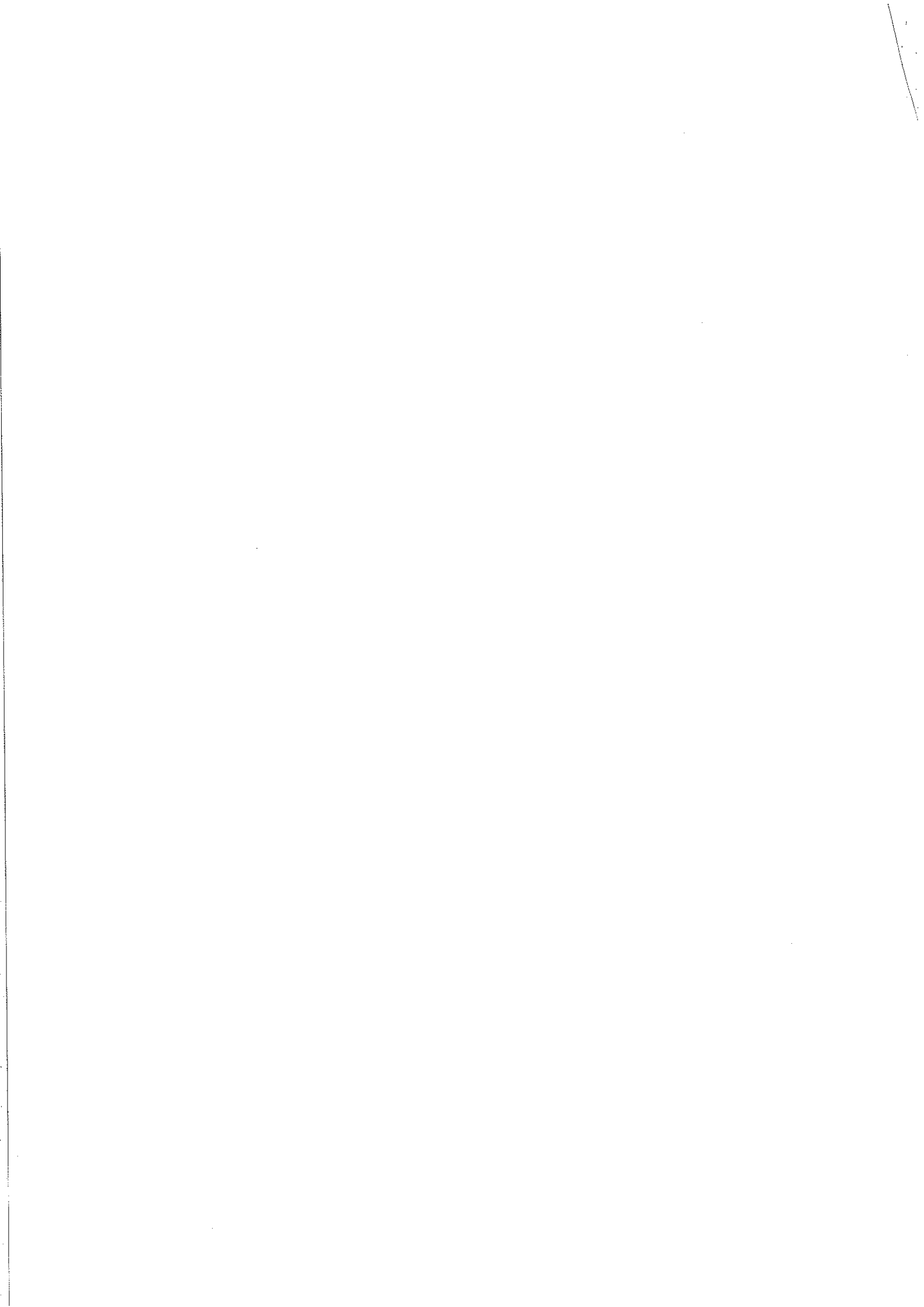
KLASA: 021-05/13-01/

URBROJ: 2106/01-01-13-1

Buzet, _____ 2013.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Damir Sirotić





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 311-01/13-01/16
URBROJ: 2106/01-03-13-3
Buzet, 9. listopada 2013.

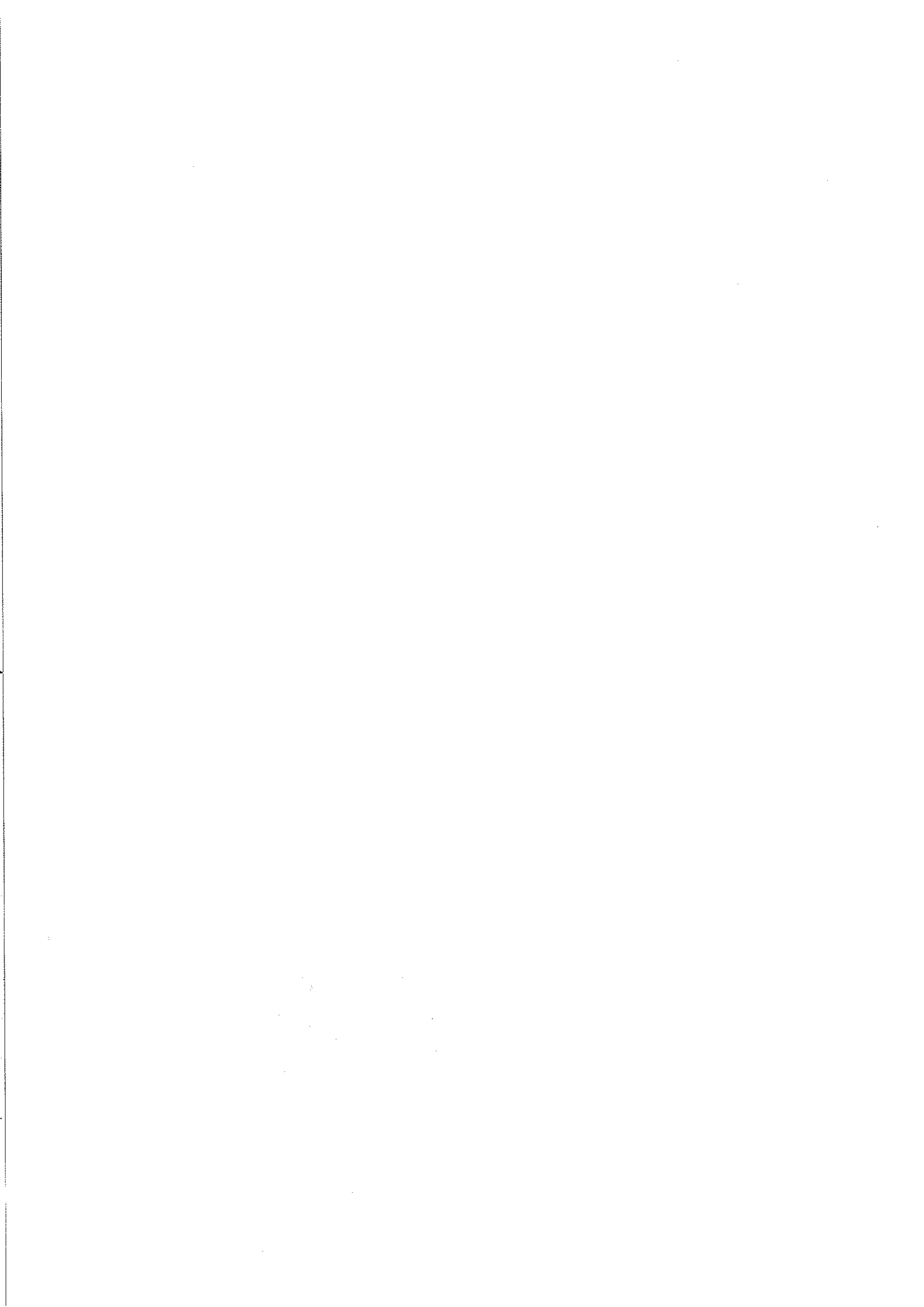
**GRADSKO VIJEĆE
GRADA BUZETA**

PREDMET: Prijedlog Zaključka o donošenju Programa razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 u Buzetu

Na temelju odredbe članka 33. stavak 3. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), Gradskom vijeću se na razmatranje i donošenje upućuje prijedlog Zaključka o donošenju Programa razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 u Buzetu.

Za obrazloženje prijedloga i davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća zadužuju se pročelnice Anica Milković Grbac i Ornela Rumena te predstavnik izrađivača navedenog Programa, tvrtke Urbis d.o.o. Pula.







**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za financije
i gospodarstvo**

Klasa: 311-01/13-01/16
Urbroj: 2106/01-06-01-13-2
Buzet, 09. listopada 2013.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
putem Ureda gradonačelnika**

- ovdje -

**Predmet: Prijedlog Programa razvoja poduzetničke zone
Mala Huba 2, Buzet – dostavlja se**

Poštovani,

U pravitku Vam dostavljamo prijedlog Programa razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2, Buzet, te molimo da isti proslijedite na donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta.

S poštovanjem,

U pravitku: kao u tekstu





OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravna osnova za donošenje ovog akta sadržana je u odredbama članka 33. i 34. Zakona o Proračunu (Narodne novine br. 87/08., 36/09., 46/09. i 136/12.) i članka 19. Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 3/13 – pročišćeni tekst) kojim je propisana nadležnost Gradskog vijeća za donošenje ovog akta.

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI NJEGOVI DONOŠENJEM

Upravni odjel za gospodarenje prostorom i Upravni odjel za financije i gospodarstvo Grada Buzeta su u cilju poduzimanja daljnjih aktivnosti koje Grad Buzet mora poduzeti radi stavljanja u funkciju poduzetničke zone Mala Huba 2, Buzet od Urbis-a d.o.o. Pula naručili izradu Programa razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2, Buzet koji obuhvaća ekonomsko-financijsku analizu i razvojne mogućnosti navedene zone. Projektnim zadatkom bilo je definirano utvrđivanje stanja komunalne infrastrukture, izrada studije izvodljivosti s analizom troškova i koristi te definiranje uvjeta za izradu javnog poziva potencijalnim investitorima za prodaju zemljišta u zoni.

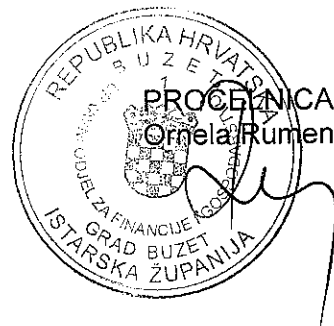
O prijedlogu Programa razvoja poduzetničke zone raspravljao je Odbor za gospodarstvo i razvoj na dvije sjednice te nositeljima izrade dokumentacije predložio određene dopune i izmjene koje su uključene u ovaj tekst Programa razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Financijska sredstva za investiciju opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturom u prvoj fazi obuhvata iznosi 3.591.500,00 kuna. Projekt je ekonomski isplativ u 2015. i 2016. godini realizacijom prihoda od prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Buzeta u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2, Buzet.

4. PRIJEDLOG AKTA

Dostavlja se u privitku





urbis.

Naziv dokumentacije:

Program razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2, Buzet

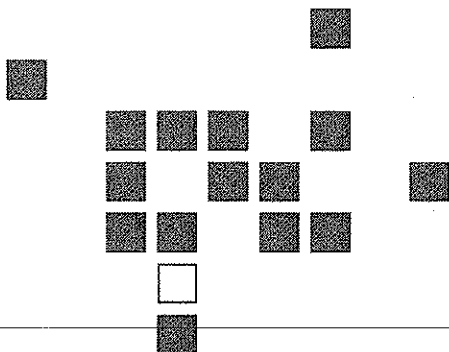
Ekonomsko-financijska analiza i razvojne mogućnosti

Pula, listopad 2013.

Urbis d.o.o., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397



Županija: Istarska županija
Grad: Grad Buzet
Gradonačelnik: Siniša Žulić

Naziv dokumentacije: Program razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2, Buzet
Ekonomsko-financijska analiza i razvojne mogućnosti

Nositelj izrade dokumentacije: Urbis d.o.o.
Direktor: Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.

Broj ugovora: W-6527/13
Godina izrade: 2013.

Stručni tim u izradi dokumentacije: Dr.sc. Erik Ružić
Boris Petronijević, dipl.ing.arh.
Mr.sc. Marino Buršić
Dr.sc. Dean Sinković, MBA

Stručne službe Grada Buzeta: Upravni odjel za gospodarenje prostorom
Pročelnica Anica Milković, dipl.ing.arh.

Upravni odjel za financije i gospodarstvo
Pročelnica Ornela Rumena, dipl.ing.

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

	Str.
1. UVOD	5
2. SOCIO-EKONOMSKA ANALIZA GRADA BUZETA (Dr.sc. Erik Ružić)	6
2.1. Stanovništvo, demografski trendovi, struktura radne snage	6
2.2. Zaposlenost i nezaposlenost	8
2.3. Financijski rezultati poduzetnika Grada Buzeta	12
3. ZNAČAJ RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2	17
3.1. Prostorni i lokacijski aspekti zone (Boris Petronijević, dipl.ing.arh.)	17
3.2. Ekonomski aspekti razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 (Mr.sc. Marino Buršić)	29
4. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI MODELA I: Prodaja zemljišta poduzetnicima bez izgrađene komunalne i ostale infrastrukture (Dr.sc. Dean Sinković, MBA)	45
4.1. Razvojni koncept modela I	45
4.2. Ekonomski učinci modela I	46
4.3. Neto sadašnja vrijednost projekta prema modelu I	48
4.4. Definiranje cijene zemljišta	49
4.5. Zaključna razmatranja za model I	50
5. EKONOMSKO – FINANCIJSKA ANALIZA ZA MODEL II: Prodaja zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom i ostalom infrastrukturom (Dr.sc. Dean Sinković, MBA)	52
5.1. Opis investicije	52
5.2. Izvori financiranja projekta	53
5.3. Otplatni plan	55
5.4. Proračun prihoda	56
5.5. Financijski tijek	61
5.6. Ekonomski tijek	63
5.7. Neto sadašnja vrijednost	63
5.8. Interna stopa rentabilnosti	65

5.9. Zaključna razmatranja za model II	65
6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA ZA MODEL III: Prodaja zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom i ostalom infrastrukturom i novim urbanističkim planom uređenja (Dr.sc. Dean Sinković, MBA)	68
6.1. Opis investicije	68
6.2. Izvori financiranja projekta	69
6.3. Otplatni plan	70
6.4. Proračun prihoda	72
6.5. Financijski tijek	76
6.6. Ekonomski tijek	78
6.7. Neto sadašnja vrijednost	78
6.8. Interna stopa renatabilnosti	80
6.9. Zaključna razmatranja za model III	80
7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA (Dr.sc. Dean Sinković, MBA) PRILOZI	83 86

1. UVOD

Grad Buzet 1998. godine pokrenuo je projekt razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 s ciljem poticanja razvoja malog i srednjeg poduzetništva te postizanja daljnjih pozitivnih učinaka poput povećanja zaposlenosti i gospodarskog razvoja.

Svrha ove studije je utvrditi buduće smjernice razvoja zone te dati uvid u likvidnost, rentabilnost i isplativnost različitih modela razvoja iste.

Studija se sastoji od sedam cjelina. Nakon uvodnog dijela u drugom poglavlju provedena je socio-ekonomska analiza za Grad Buzet temeljem analize ključnih makroekonomskih varijabli. U trećem poglavlju analizirani su prostorni, lokacijski i ekonomski aspekti razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2, istaknute su razvojne smjernice i utvrđena je SWOT analiza. Četvrto poglavlje donosi analizu troškova i koristi za prvi model razvoja zone koji uključuje prodaju zemljišta poduzetnicima bez izgrađene komunalne i ostale infrastrukture. Ekonomsko-financijska analiza za drugi model razvoja zone, koji pretpostavlja prodaju zemljišta s potpuno opremeljnom infrastrukturom i to u sklopu postojećeg Urbanističkog plana uređenja, prikazana je u petom poglavlju. U šestom poglavlju prikazana je ekonomsko-financijska analiza za treći model razvoja zone koji za razliku od drugog modela uključuje izmjenjeni Urbanistički plan uređenja zone. Zaključak studije iznijet je u sedmom poglavlju.

Podaci korišteni u ovoj studiji preuzeti su iz različitih izvora i to dokumenata Grada Buzeta, Državnog zavoda za statistiku, Hrvatskog zavoda za zapošljavanje, Financijske agencije, Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Ministarstva poduzetništva i obrta te internetskih izvora.

2. SOCIO-EKONOMSKA ANALIZA GRADA BUZETA

2.1. STANOVNIŠTVO, DEMOGRAFSKI TRENDVI, STRUKTURA RADNE SNAGE

Grad Buzet se prostire na na površini od 167,22 km², te prema posljednjem popisu stanovništva Republike Hrvatske iz 2011. godine ima 6.133 stanovnika, od čega 3.049 muških te 3.084 ženskih osoba.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prirodni prirast u 2012. godini je negativan te iznosi – 6, kao razlika rođenih 45 i umrlih 51. Prosječna starost stanovništva prema popisu stanovništva iz 2011. godine, iznosi 41,9 godina (na razini Istarske županije prosječna starost iznosi 43,0 godina dok je prosječna starost stanovništva na razini Republike Hrvatske 41,7 godina). Ukoliko se promatra razdoblje od 10 godina, Grad Buzet bilježi porast broja stanovnika od 1,22%, odnosno u apsolutnom iznosu broj stanovnika povećao se za 74.

Tablica 1. Broj stanovnika Grada Buzeta, Istarske županije i Republike Hrvatske u 2001. i 2011. godini

Prostorna jedinica	2001.	2011.	2011./2001.	2011./2001.
Grad Buzet	6.059	6.133	101,22	74
Istarska županija	206.344	208.055	100,83	1.711
Republika Hrvatska	4.437.460	4.284.889	96,56	-152.571

Izvor: Obrada autora, prema: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva iz 2001. godine, Tablica 1. Stanovništvo prema spolu i starosti, po naseljima, popis 2001, i Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Tablica 1. Stanovništvo prema starosti i spolu po naseljima, popis 2011.

Broj radno sposobnog stanovništva (od 15 do 64 godine) iznosi 4.328, što čini 70,57% ukupnog stanovništva. Najveći udio stanovnika Grada čine osobe između 55 i 59 godina, udio od 8,30%, slijede osobe između 45 i 49 godina sa udjelom od 7,91%. Ukoliko grupiramo dobne skupine, najbrojnija jeste skupina od 20 do 64 godine sa udjelom od 65,66%.

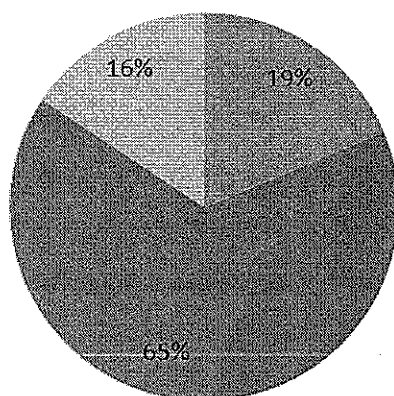
Tablica 2. Dobna struktura stanovnika Grada Buzeta prema popisu stanovništva 2011. godine

Raspon godina	N	Udio (%)
0-19	1145	18,67
20-64	4027	65,66
65 i više	961	15,67
Sveukupno	6133	100,00

Izvor: Obrada autora, prema: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Tablica 1. Stanovništvo prema starosti i spolu po naseljima, popis 2011.

Slika 1. Demografska struktura stanovnika Grada Buzeta prema popisu stanovništva 2011. godine

■ 0-19 ■ 20-64 ■ 65 i više



Izvor: Obrada autora, prema: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Tablica 1. Stanovništvo prema starosti i spolu po naseljima, popis 2011.

Glede obrazovne strukture stanovništva valja istaknuti da najveći udio imaju osobe sa srednjoškolskim obrazovanjem (51,09%), isti trend prikazuje se i na razini Istarske županije te Republike Hrvatske. Osobe sa visokim obrazovanjem čine 14,80% od čega je četiri doktora znanosti. 0,79% čine osobe bez formalnog obrazovanja, što je nešto više od prikazanog udjela na razini Istarske županije (0,72%), ali i znantno bolje od udjela na razini Republike Hrvatske (1,71%).

Tablica 3. Stanovništvo staro 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi prema popisu stanovništva 2011. godine

Prostorna jedinica	Ukupno	Bez škole	1-3 razreda osnovne škole	4-7 razreda osnovne škole	Osnovna škola	Srednja škola ¹⁾	Visoko obrazovanje				Nepoznato
							Svega	Stručni studij ²⁾	Sveučilišni studij ³⁾	Doktorat znanosti	
Buzet	5.289	42	50	478	1.232	2.702	783	344	435	4	2
Istarska županija	180.239	1.303	1.458	11.555	35.092	100.602	29.874	12.913	16.664	297	355
RH	3.632.461	62.092	34.786	249.081	773.489	1.911.815	595.233	212.059	371.472	11.702	5.965

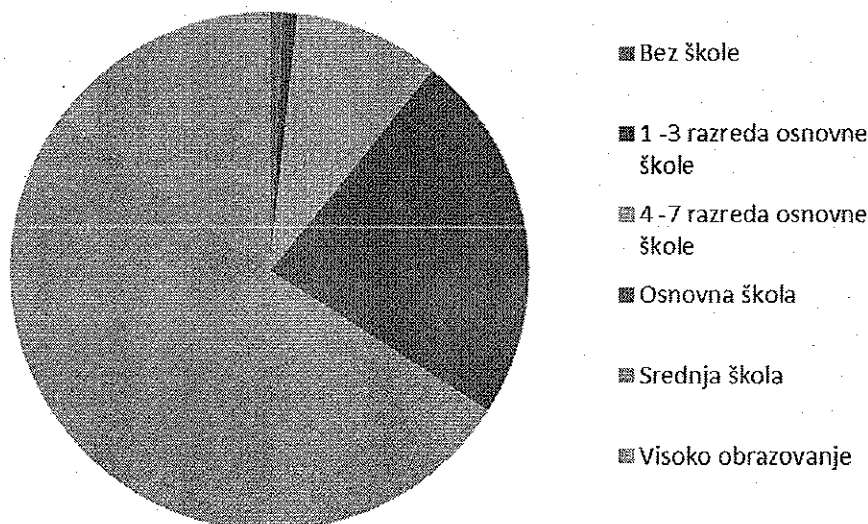
1) Obuhvaćene su sve srednje škole – industrijske i obrtničke strukovne škole, škole za zanimanje, škole za KV i VKV radnike, tehničke i srodne strukovne škole i gimnazije.

2) Obuhvaćene su sve više škole, I. (VI.) stupnjevi fakulteta te stručni studiji po Bologni.

3) Obuhvaćeni su svi fakulteti, umjetničke akademije, svi sveučilišni studiji po Bologni te magistarski znanstveni, stručni i umjetnički studij.

Izvor: Obrada autora, prema: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Tablica 10. Stanovništvo staro 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi starosti i spolu, popis 2011.

Slika 2. Stanovništvo staro 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi u Gradu Buzetu, prema popisu stanovništva 2011. godine



Izvor: Obrada autora, prema: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Tablica 10. Stanovništvo staro 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi starosti i spolu, popis 2011.

2.2. ZAPOSLENOST I NEZAPOSLENOST

Broj zaposlenih kod pravnih i fizičkih osoba obveznika poreza na dobit iznosio je 2339 osoba u 2012. godini. To je 3% manje zaposlenih u odnosu na 2008. godinu, te 5% više

zaposlenih u odnosu na 2011. godinu.

Tablica 4. Broj zaposlenih u Gradu Buzetu u razdoblju od 2008. do 2012. godine¹

Prostorna jedinica	Broj zaposlenih				
	2008	2009	2010	2011	2012
Grad Buzet	2.402	2.178	2.164	2.224	2.339

Izvor: Financijska agencija, 2013; Grad Buzet, Upravni odjel za financija i gospodarstvo, Nacrt studije potencijala zdravstvenog turizma za područje grada Buzeta.

Valja naglasiti da su navedenom statistikom obuhvaćeni obrtnici obveznici poreza na dobit, dok nisu obuhvaćeni obrtnici obveznici poreza na dohodak. Prema podacima objavljenim na web stranicama udruženja obrtnika grada Buzeta, udruženje broji 245 obrtnika (broj uključuje obveznike poreza na dobit i poreza na dohodak). Dakle, gore navedenim podacima potrebno je dodati još određeni broj zaposlenika obrtnika. Kretanje broja zaposlenika kod obrtnika nije poznato.

Grad Buzet od 2008. godine i početka gospodarske krize bilježi trend rasta nezaposlenosti. U 2012. godini trend se nastavlja. Registrirana nezaposlenost u Gradu Buzetu u 2012. godini iznosi 227 osoba, što je porast od 20 osoba u odnosu na prethodnu godinu. Porast nezaposlenosti u 2012. godini u odnosu na prethodnu godinu pokazuju i Istarska županija i Republika Hrvatska. Valja međutim primjetiti da je porast stope registrirane nezaposlenosti u Gradu Buzetu (9,46%) veći od porasta stope registrirane nezaposlenosti na razini Istarske županije (3,42%) odnosno na razini Republike Hrvatske (6,22%).

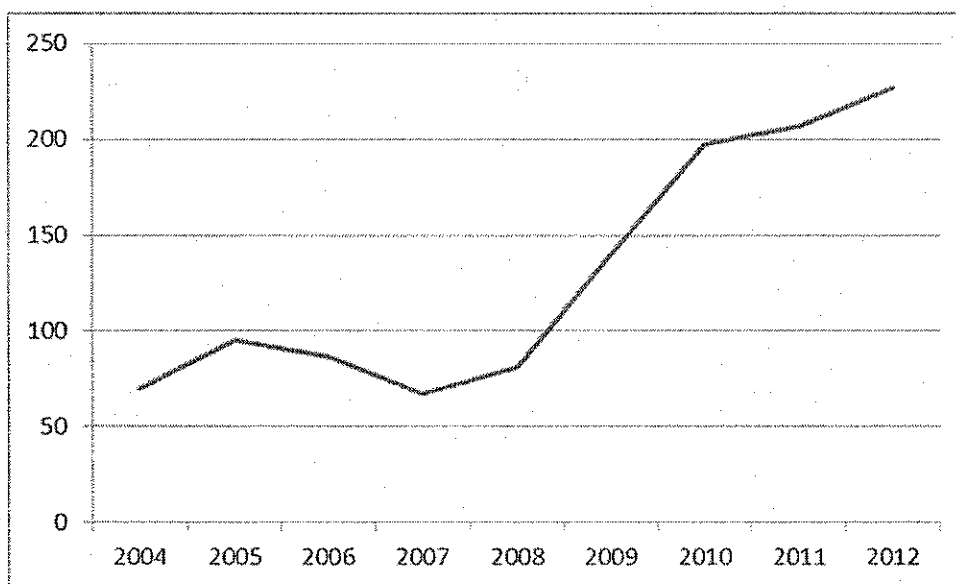
¹ Navedeni se podaci odnose na obveznike podnošenja godišnjih financijskih izvještaja (GFI) za statističke potrebe, i to: javna trgovačka društva, komanditna društva, gospodarsko interesna udruženja, dionička društva, društva s ograničenom odgovornošću, trgovce pojedince, inozemne osnivače, ustanove, zajednice ustanova, zadruge, druge osobe za koje je upis propisan zakonom, obrtnike – obveznike poreza na dobit, slobodna zanimanja, obiteljska gospodarstva, privatne osobe – obveznici poreza na dobit, ostali nespomenuti obveznici poreza na dobit.

Tablica 5. Registrirana nezaposlenost na području Grada Buzeta, Istarske županije i Republike Hrvatske u razdoblju od 2004. do 2012. godine

Godina	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prostorna jedinica									
Grad Buzet	70	95	87	67	81	140	198	207	227
Istarska županija	6.182	6.374	6.317	5.819	5.325	6.740	7.949	7.914	8.185
Republika Hrvatska	309.875	308.739	291616	264446	236741	263174	302425	305333	324323

Izvor: Hrvatski zavod za zapošljavanje, <http://statistika.hzz.hr/Statistika.aspx?tipIzvjestaja=1> (pristupljeno: 10.08.2013.)

Slika 3. Kretanje broja nezaposlenih u Gradu Buzetu u razdoblju od 2004. do 2012. godine



Izvor: Autori, prema: Hrvatski zavod za zapošljavanje, <http://statistika.hzz.hr/Statistika.aspx?tipIzvjestaja=1> (pristupljeno: 10.08.2013.)

Prema razini obrazovanja najveći udio u nezaposlenosti Grada Buzeta imaju osobe sa završenom srednjom školom (58,43%), potom slijede osobe sa završenom osnovnom školom (23,66%). Navedeno odražava i strukturu stanovništva starog 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi u Gradu Buzetu. Podjednaki udio zastupljenosti nezaposlenih prema stupnju obrazovanja pokazuje se i na razini Istarske županije.

Tablica 6. Nezaposleni prema razini obrazovanja u 2012. godini na razini Istarske županije i Grada Buzeta

Razina obrazovanja	Istarska županija	Struktura (%)	Grad Buzet	Struktura (%)
Bez škole i nezavršena osnovna škola	338	4,12	2	1,03
Završena osnovna škola	1924	23,50	54	23,66
Srednja škola	4948	60,45	132	58,43
Prvi stupanj fakulteta, stručni studij i viša škola	413	5,04	19	8,39
Fakultet, akademija, magisterij, doktorat	563	6,88	19,25	8,50
Sveukupno	8185	100,00	227	100,00

Izvor: Obrada autora, prema: Hrvatski zavod za zapošljavanje, <http://statistika.hzz.hr/Statistika.aspx?tipIzvjestaja=1> (pristupljeno: 10.08.2013.)

U Gradu Buzetu najviše je nezaposlenih u dobi od 25 do 29 godina (17,51%), te potom slijede osobe u dobi od 20 do 24 godine (15,16%), te osobe od 30 do 34 godine (13,94%). Istarska županija pokazuje najveći udio nezaposlenih u dobi od 25 do 29 godina (14,99%), slijede osobe u dobi od 50 do 54 godine (13,60%), te osobe od 55 do 59 godina.

Tablica 7. Nezaposleni prema dobi u 2012. godini na razini Istarske županije i Grada Buzeta

Godine	Istarska županija	Struktura (%)	Grad Buzet	Struktura (%)
15-19	296	3,61	12	5,15
20-24	969	11,84	34	15,16
25-29	1227	14,99	40	17,51
30-34	994	12,14	32	13,94
35-39	746	9,12	19	8,39
40-44	713	8,71	23	10,01
45-49	843	10,30	17	7,69
50-54	1113	13,60	24	10,52
55-59	1017	12,42	23	10,30
60 i više	268	3,27	3	1,32
Sveukupno	8185	100,00	227	100,00

Izvor: Obrada autora, prema: Hrvatski zavod za zapošljavanje, <http://statistika.hzz.hr/Statistika.aspx?tipIzvjestaja=1> (pristupljeno: 10.08.2013.)

2.3. FINANCIJSKI REZULTATI PODUZETNIKA GRADA BUZETA

U nastavku se prikazuju trendovi i stanje gospodarstva Grada Buzeta ocijenjeno na osnovu financijskih rezultata poslovanja poduzetnika² Grada.

Broj poduzetnika u 2012. godini u Buzetu ostaje na prošlogodišnjem nivou (238 poduzetnika). Broj zaposlenih u poduzetnicima Grada Buzeta u 2012. godini porastao je za 5%, odnosno za 115 zaposlenika u odnosu na prethodnu godinu. Valja primjetiti da je broj zaposlenih u poduzetnicima na razini Istarske županije u 2012. godini manji za 2% u odnosu na prethodnu 2011. godinu.

Tablica 8. Broj poduzetnika i broj zaposlenih u razdoblju od 2008. do 2012. godine, Istarska županija i Grad Buzet

Prostorna jedinica	Broj poduzetnika						Broj zaposlenih					
	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	Indeks 12/11	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	Indeks 12/11
Grad Buzet	226	234	228	238	238	100,00	2.402	2.178	2.164	2.224	2.339	105,17
Istarska županija	8.509	8.768	9.090	9.090	9.053	99,59	48.508	46.112	44.998	44.926	43.886	97,69

Izvor: Financijska agencija, 2013; Grad Buzet, Upravni odjel za financija i gospodarstvo i izračun autora.

Nakon značajnog pada ukupnih prihoda poduzetnika 2009. godine u odnosu na prethodnu godinu, sljedeće su tri godine (2009., 2010., 2011.) ukupni prihodi pokazivali tendenciju laganog porasta. Međutim, u 2012. godini ostvareno je smanjenje ukupnih prihoda za 13% u odnosu na 2011. godinu. Ukupni su rashodi također padali ali smanjenom stopom (-8%). Dobit poduzetnika nakon oporezivanja manja je u odnosu na 2011. godinu za 26%, prosječna mjesečna neto plaća također je manja u odnosu na prethodnu godinu i to za 2%.

² Navedeni se podaci odnose na obveznike podnošenja godišnjih financijskih izvještaja (GFI) za statističke potrebe, i to: javna trgovačka društva, komanditna društva, gospodarsko interesna udruženja, dionička društva, društva s ograničenom odgovornošću, trgovce pojedince, inozemne osnivače, ustanove, zajednice ustanova, zadruge, druge osobe za koje je upis propisan zakonom, obrtnike – obveznike poreza na dobit, slobodna zanimanja, obiteljska gospodarstva, privatne osobe – obveznici poreza na dobit, ostali nespomenuti obveznici poreza na dobit.

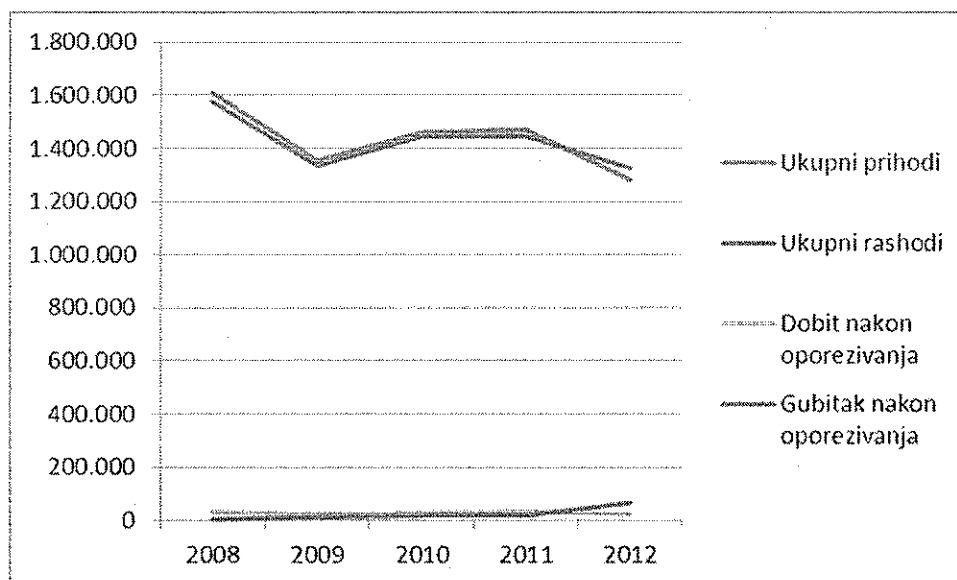
Tablica 9. Financijski rezultati poduzetnika Grada Buzeta u razdoblju od 2008. do 2012. godine

iznosi u tisućama kn

Opis	2008	2009	2010	2011	2012	Indeks 2012/11
Ukupni prihodi	1.609.879	1.352.251	1.458.759	1.466.775	1.281.148	87,34
Ukupni rashodi	1.572.550	1.335.146	1.444.632	1.444.080	1.324.998	91,75
Dobit prije oporezivanja	42.425	30.284	34.213	41.155	30.685	74,56
Gubitak prije oporezivanja	5.096	13.179	20.086	18.460	74.536	403,77
Porez na dobit	8.629	6.714	6.430	8.432	-1.568	-
Dobit nakon oporezivanja	33.845	23.676	27.385	31.961	23.604	73,85
Gubitak nakon oporezivanja	5.145	13.285	19.688	17.699	65.887	372,26
Konsolidirani financijski rezultat	28.701	10.391	7.697	14.262	-42.283	-
Prosječna mjesečna neto plaća	4.738	4.907	5.018	5.144	5.063	98,43

Izvor: Financijska agencija, 2013.; Grad Buzet, Upravni odjel za financije i gospodarstvo i izračun autora.

Slika 4. Kretanje osnovnih financijskih pokazatelja poduzetnika Grada Buzeta u razdoblju od 2008. do 2012. godine



Izvor: Autori, prema: Financijska agencija, 2013., Grad Buzet, Upravni odjel za financije i gospodarstvo.

Od 238 poduzetnika u Gradu Buzetu, njih je 77 (32,35%) bilo u trgovini, zatim slijedi prerađivačka industrija sa 52 poduzetnika (21,85%), te građevinarstvo sa 30 poduzetnika (12,61%). U 2012. godini bilo je kod 238 poduzetnika 2.339 zaposlena (na temelju sati rada).

Najveći broj zaposlenih imamo u prerađivačkoj industriji 1.156 (čak 49,42%), slijedi djelatnosti opskrbe vodom sa 355 zaposlenih (15,18%) te trgovina sa 338 zaposlenih (14,45%).

Tablica 10. Broj poduzetnika i prosječan broj zaposlenih na bazi sati rada po djelatnostima, poduzetnici grada Buzeta, 2012. godina

Područja djelatnosti		Ukupan br. poduzetnika		Prosječan br. zaposlenih na bazi sati rada	
		Broj	Udio (%)	Broj	Udio (%)
A	POLJOPRIVREDA, ŠUMARSTVO I RIBARSTVO	3	1,26	2	0,09
C	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	52	21,85	1.156	49,42
E	OPSKRBA VODOM; UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPODARENJE OTPADOM TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA	4	1,68	355	15,18
F	GRAĐEVINARSTVO	30	12,61	249	10,65
G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA	77	32,35	338	14,45
H	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	10	4,20	22	0,94
I	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	18	7,56	38	1,62
J	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	3	1,26	5	0,21
K	FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA	1	0,42		
L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	7	2,94	3	0,13
M	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	20	8,40	34	1,45
N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	5	2,10	115	4,92
P	OBRAZOVANJE	2	0,84	7	0,30
R	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA	1	0,42	7	0,30
S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	5	2,10	8	0,34
	Ukupno	238	100,00	2.339	100,00

Izvor: Financijska agencija, 2013 i izračun autora

Prema visini ostvarene dobiti na prvom je mjestu prerađivačka djelatnost, slijedi trgovina na veliko i malo, popravak motornih vozila i motocikala, te građevinarstvo. Prema visini ostvarenog gubitka u 2012. godini na prvom je mjestu također prerađivačka industrija, slijedi opskrba vodom, te građevinarstvo i potom trgovina. Kada se analizira konsolidirani finacijski rezultat (saldo dobiti i gubitka) ili neto dobit sektora u 2012. godini, na prvom je mjestu trgovina.

Tablica 11. Dobit i Gubitak nakon oporezivanja, te konsolidirani financijski rezultat poduzetnika grada Buzeta, 2012. godina

iznosi u tisućama kn

Područja djelatnosti		Dobit nakon oporezivanja	Gubitak nakon oporezivanja	Konosolidirani financijski rezultat
A	POLJOPRIVREDA, ŠUMARSTVO I RIBARSTVO	17	151	-134
C	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	13.870	56.661	-42.791
E	OPSKRBA VODOM; UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPODARENJE OTPADOM TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA	26	4.288	-4.262
F	GRAĐEVINARSTVO	756	2.261	-1.505
G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA	7.021	1.049	5.972
H	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	313	181	132
I	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	112	911	-799
J	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	265	-	265
K	FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA	4	-	4
L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	87	276	-189
M	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	684	89	595
N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	335	0	335
P	OBRAZOVANJE	67	-	67
R	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA	42	-	42
S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	6	19	-13
	Ukupno	23.604	65.887	-42.283

Izvor: Financijska agencija, 2013.

U 2012. godini poduzetnici sa područja Buzeta ostvarili su 1,2 mlrd kn prihoda. Djelatnosti koje zapošljavaju najveći broj zaposlenika ostvarile su značajan pad prihoda u odnosu na prethodnu godinu i to: prerađivačka industrija 19%, djelatnost opskrbe vodom 8,1%, te trgovina 7,3%.

Tablica 12. Ukupni prihodi poduzetnika grada Buzeta po djelatnostima 2011. i 2012. godina
iznosi u tisućama kn

Područja djelatnosti		Ukupni prihodi		
		Prethodna godina	Tekuća godina	Indeks
A	POLJOPRIVREDA, ŠUMARSTVO I RIBARSTVO	327	488	149,3
C	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	814.626	659.772	81,0
E	OPSKRBA VODOM; UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPODARENJE OTPADOM TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA	137.174	126.089	91,9
F	GRAĐEVINARSTVO	111.070	119.393	107,5
G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA	342.777	317.903	92,7
H	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	11.632	11.023	94,8
I	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	6.438	6.711	104,2
J	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	1.548	1.488	96,1
K	FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA	24	25	104,1
L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	1.185	1.364	115,0
M	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	22.201	24.440	110,1
N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	3.420	5.393	157,7
P	OBRAZOVANJE	1.444	1.465	101,5
R	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA	5.931	5.047	85,1
S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	574	548	95,3
	Ukupno	1.460.372	1.281.148	87,7

Izvor: Financijska agencija, 2013.

3. ZNAČAJ RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2

3.1. PROSTORNI I LOKACIJSKI ASPEKTI PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2

3.1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2 U PROSTORU GRADA BUZETA

Poduzetnička zona Mala Huba 2 obuhvaća 15,8ha površine zemljišta koje čini građevinsko područje gospodarske – proizvodne namjene. Locirana je neposredno uz državnu cestu D201 Buzet – granični prijelaz Požane (Republika Slovenija), manje od 1km od Buzeta i oko 6km od graničnog prijelaza. Državna cesta D201 predstavlja prometnu vezu poduzetničke zone sa širim područjem Grada Buzeta, Republike Hrvatske i susjednih država Slovenije i Italije, kao i vezu s ostalim prometnim sustavima.

Poduzetnička zona Mala Huba 2 udaljena je od morske luke za međunarodni promet Rijeka oko 40km, od luke Pula oko 80km, a od luke Kopar oko 30km. Poduzetnička zona je od međunarodnih zračnih luka u Puli i Rijeci (Krk) udaljena oko 70km, a od sportske zračne luke za male zrakoplove Vrsar oko 50km. Najbliža zračna luka je međunarodna zračna luka za male zrakoplove Portorož, na teritoriju Republike Slovenije, udaljena od poduzetničke zone oko 30km.

Poduzetnička zona Mala Huba 2 s raspoloživim neizgrađenim prostorom svojim položajem uz već uređene prometnice predstavlja značajan resurs gospodarskog razvoja Grada Buzeta. Uređenjem ove zone otvara se mogućnost usmjeravanja i koncentracije proizvodnih kapaciteta u građevinska područja gospodarske – proizvodne namjene izdvojena izvan naselja. Pored toga otvara se mogućnost dislokacije iz naselja postojećih djelatnosti koje nisu kompatibilne stanovanju ili u okviru naselja nemaju dovoljne prostorne uvjete za daljnji razvoj. U poduzetničkoj zoni otvaraju se mogućnosti razvoja pojedinih perspektivnih djelatnosti, stvaranjem prostornih i infrastrukturnih preduvjeta za njihovo tehnološko osuvremenjivanje i razvoj.

3.1.2. PROSTORNO PLANSKA OSNOVA

Poduzetnička zona Mala Huba 2 planirana je sljedećim prostornim planovima:

- ❖ Prostorni plan uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, br. 2/05 i 2/13);
- ❖ Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“, br. 6/07, 5/10 i 3/11).

Prostornim planom uređenja Grada Buzeta određena je lokacija, površina, namjena i drugi elementi uređenja poduzetničke zone Mala Huba 2. Temeljem planskih rješenja iz Prostornog plana uređenja Grada Buzeta u ovoj poduzetničkoj zoni moguće je graditi građevine sljedećih namjena:

- ❖ *Industrijsko - poljoprivredno - prerađivačkih*
- ❖ *Servisno - zanatskih i komunalnih*
- ❖ *Stacionarno - transportnih i skladišnih*
- ❖ *Ostalih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću Zone*
- ❖ *Infrastrukturnih građevina i mreža*

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 određena je namjena i struktura površina, prometnice i komunalna infrastruktura te uvjeti korištenja, uređenja i zaštite područja poduzetničke zone.

U području poduzetničke zone određene su sljedeće namjene:

- ❖ *površine za gradnju građevina gospodarske namjene – proizvodne:*
 - I2 gospodarska namjena - proizvodna - pretežito zanatska
 - I1 gospodarska namjena - proizvodna - pretežito industrijska
 - K1 gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna
- ❖ *površine infrastrukturnih sustava (objekti i uređaji):*
 - IS infrastrukturni objekti i uređaji
 - TS trafostanica
 - TC telefonska centrala
 - RS/P plinska redukcijska stanica / skladište plina
 - V bujični vodotok
 - R retencijski bazen
- ❖ *javne prometne površine:*
 - državna cesta
 - nerazvrstane ceste

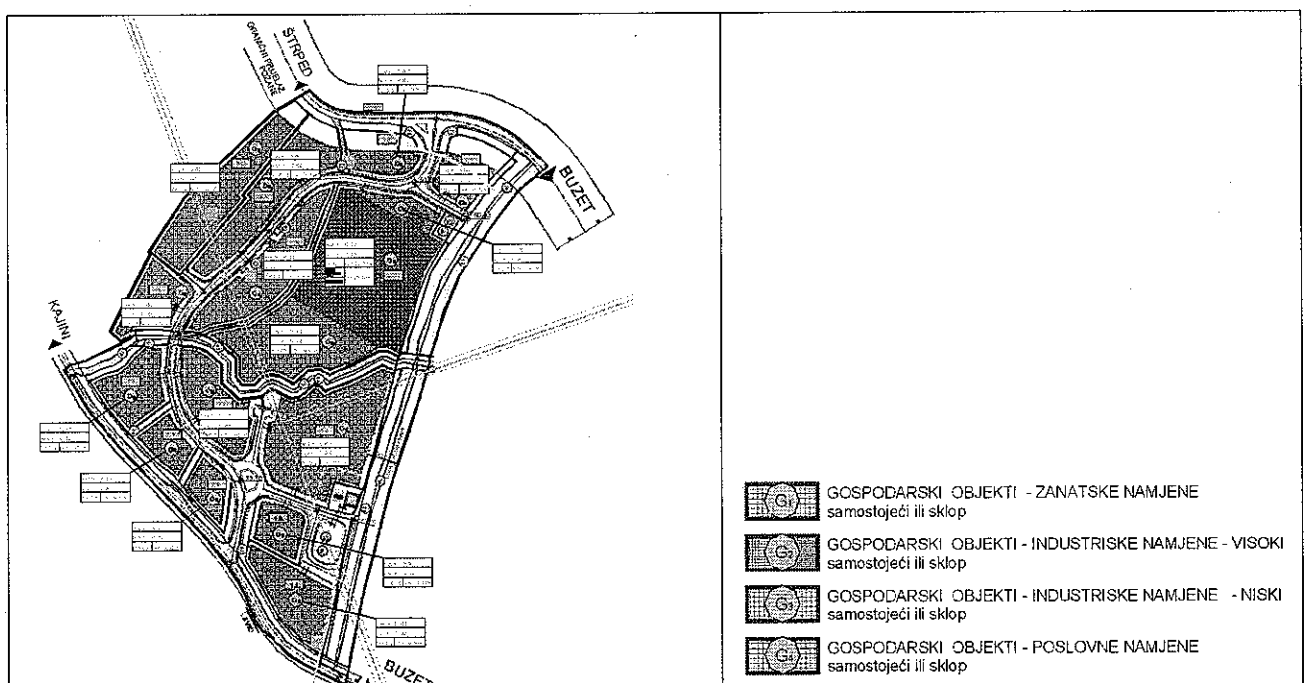
- kolno pješačke prometnice u zoni
- javna pješačka površina

❖ *Z zaštitne zelene površine*

Dijelovi poduzetničke zone uz državnu cestu D201 namjenjuju se poslovnim sadržajima, u građevinama manjih gabarita. Središnji i južni dijelovi prostora, koji su udaljeniji od ceste D201, namijenjeni su industrijskim, zanatskim i drugim proizvodnim djelatnostima.

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 određuju se maksimalni koeficijent izgrađenosti (0,4) i koeficijent iskorištenosti (0,92), te broj etaža (2 do 3 na 1/3 površine građevine, odnosno za industrijske građevine do 5 etaža). Maksimalne visine građevina iznose 9m, odnosno 20 do 24m za industrijske građevine.

Slika 5. Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 – Kartografski prikaz br. 4. “Način i uvjeti gradnje”



3.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST PODRUČJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2

Područje poduzetničke zone Mala Huba 2, kao područje minimalno izgrađeno građevinama visokogradnje je u isto tako zanemarivoj mjeri komunalno i infrastrukturno opremljeno, a u svim segmentima svakako nedovoljno obzirom na planirane kapacitete i način korištenja prostora.

Promet

Cestovni promet

Područje poduzetničke zone Mala Huba 2 obuhvaća prostor između dviju prometnica: državne ceste D201 Buzet – granični prijelaz Požane (Republika Slovenija) sa sjeverne strane i nerazvrstane ceste koja iz Buzeta vodi u naselje Kajini s jugozapadne strane zone.

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 planirano je formiranje „T“ križanja na državnoj cesti, preko kojega se poduzetnička zona priključuje na državnu cestu, što je i realizirano izgradnjom križanja tipa 3 (prema HRN U.C4.050), sa zasebnom trakom za lijeve skretače na državnoj cesti te s fizičkim kanaliziranjem prometnih tokova na privozu. Na ovu se prometnicu u široj zoni spaja više postojećih kolnih priključaka. Sa sjeverne strane priključuju se dva zasebna privoza (kolni privoz gospodarskog objekta u prvom dijelu zahvaćene trase i kolni privoz u središnjem dijelu zahvaćene trase) te tri privoza koji se na državnu cestu spajaju preko platoa smještenog neposredno uz rub prometnice. Priključci s južne strane povezuju postojeće sadržaje u poduzetničkoj zoni s državnom cestom.

Dio nerazvrstane ceste koja iz Buzeta vodi u naselje Kajini, obuhvaćen Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, ima duljinu od oko 450m, sa širinom kolnika 3 do 4 m. Cesta ima asfaltni zastor. U jugoistočnom dijelu prometnica prelazi preko vodotoka Mala Huba. Prosječni uzdužni nagib iznosi oko 4,5%. Na prometnicu se unutar poduzetničke zone priključuju kolni privozi. Preko kolnog privoza u jugoistočnom dijelu priključuje se postojeća građevina gospodarske namjene, smještena u poduzetničkoj zoni. Osim priključka te građevine, svi ostali priključci su neasfaltirani.

Pješački promet

Na dijelu državne ceste D201, obuhvaćenom rekonstrukcijom i izgradnjom križanja, izgrađeni su pješački nogostupi. Ostale postojeće prometnice nemaju izgrađene pješačke nogostupe.

Promet u mirovanju

Unutar područja poduzetničke zone Mala Huba 2 ne postoje javne površine predviđene za zaustavljanje i parkiranje motornih vozila.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Područjem poduzetničke zone Mala Huba 2 prolazi trasa pretplatničkog kabela PK 13 UPS-a Buzet kapaciteta 50x4x0,8, ali nije izgrađena pretplatnička telekomunikacijska mreža.

Elektroopskrba

Područje presijecaju nadzemni dalekovodi 20kV koji vode prema postojećim stupnim trafostanicama TS 20/0,4kV „Flego“, „Mala Huba 2“ i „Mala Huba 1“ koja je izvan poduzetničke zone Mala Huba 2. Navedeni objekti su dio distribucijske mreže koja je sastavni dio energetskeg sustava Grada Buzeta.

Kapaciteti postojećih stupnih trafostanica TS 20/0,4kV „Flego“ i „Mala Huba 2“, koje su izvedene kao privremene, su iscrpljeni. Iz njih je osigurano napajanje postojećih građevina u zoni.

Vodoopskrba sanitarno tehnološkom vodom

Područje poduzetničke zone Mala Huba 2 se snabdijeva vodom iz vodospreme Fontana kapaciteta 150m³, kota gornje vode 138,00m.n.m., koja je dio sustava Sv. Ivan. Kroz zonu prolaze cjevovodi PVC DN 200mm i AC DN 80mm koji iz vodospreme Fontana vode prema naselju i CS Štrped. Unutar zone nisu izgrađeni opskrbni cjevovodi, kao ni cjevovodi protupožarne zaštite.

Odvodnja sanitarnih otpadnih i oborinskih voda

Na području poduzetničke zone i u kontaktnom području se nalaze brojni vodotoci i bujice. Mreža odvodnje sanitarnih otpadnih i oborinskih voda poduzetničke zone ne postoji jer nema izgrađenih prometnica niti uređenih platoa.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Na području poduzetničke zone nije izgrađena mreža odvodnje sanitarnih otpadnih voda, osim odvodnje postojeće građevine na samom južnom dijelu zone. Otpadna voda te građevine se putem postojeće crpne stanice, koja se nalazi neposredno uz građevinu, odvodi u sustav javne kanalizacije. Crpna stanica nije dostatna za neka veća hidraulička opterećenja te je potrebno izvršiti rekonstrukciju stanice i cjevovoda.

Odvodnja slivnih i oborinskih voda

Poduzetničkom zonom Mala Huba 2 prolazi vodotok Mala Huba (uzduž cijele istočne granice obuhvata) te još dva bujična vodotoka koja presijecaju zonu i dijele je na tri dijela. Kako u poduzetničkoj zoni nisu izgrađene i formirane prometnice i platoi sustav odvodnje oborinskih voda ne postoji. Na samom južnom dijelu zone uređen je gospodarski kompleks sa postojećom građevinom i platoom. Oborinske vode s tog platoa se upuštaju u okolno tlo.

3.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2, U ODNOSU NA STANJE U PROSTORU, INFRASTRUKTURNU OPREMLJENOST I PROSTORNO PLANSKU DOKUMENTACIJU

Lokacija poduzetničke zone Mala Huba 2 je, obzirom na položaj uz državnu cestu i u neposrednoj blizini grada Buzeta i graničnog prijelaza, prometno posebno povoljna za lociranje građevina kako proizvodne tako i poslovne namjene. Očekuje se, uz pozitivne ekonomske efekte i efekte u zaštiti okoliša, njen značajan upliv na racionalno planiranje gospodarskih sadržaja i na njihovo usmjeravanje u za to predviđene zone koje će se adekvatno komunalno opremiti. Naime, na prostoru Grada Buzeta su postojeće površine proizvodno-obrtničkih, skladišnih i sličnih sadržaja locirane često kao pojedinačne građevine ili u sklopu naselja, gdje obzirom na značajke tehnološkog procesa teško udovoljavaju kriterijima zaštite

okoliša, odudaraju od drugih fizičkih struktura, zauzimaju vrijedne površine, a uz to nemaju odgovarajuće prostorne mogućnosti razvoja.

Poduzetnička zona Mala Huba 2 je gotovo u cijelosti neizgrađeno područje, osim dva rubno izgrađena gospodarska kompleksa uz autonomno realizirane prometne prilaze i priključke na komunalnu infrastrukturu. Takva, većim dijelom neizgrađena, a usto i reljefno ravna površina zemljišta omogućava organiziranje namjene prostora i izgradnju komunalne i ostale infrastrukture bez značajnijih ograničenja.

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 definira se uređenje zone, čime se uz pozitivne ekonomske efekte očekuju i efekti u zaštiti okoliša te u razvoju proizvodnih i poslovnih gospodarskih djelatnosti kao poticaju zapošljavanja, što bi u konačnici trebalo imati pozitivne utjecaje na demografske prilike Grada Buzeta.

Međutim, vrlo značajan problem u realizaciji poduzetničke zone Mala Huba 2 predstavljaju neodgovarajuća planirana prostorna rješenja, uvedena u Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 u postupku njegovih izmjena i dopuna donesenih 2011. godine, kada se zemljište u vlasništvu Grada Buzeta planski okrupnilo u jedinstvenu površinu ukidanjem prethodno planirane kolno pješačke prometnice – spojnice sjevernog i južnog dijela poduzetničke zone. Naime, ovakvo plansko rješenje prilagođeno prethodno zainteresiranom investitoru za izgradnju pivovare, prema današnjim spoznajama više ne odgovara Gradu Buzetu, jer se cjelokupno zemljište u njegovom vlasništvu planira infrastrukturno priključiti na neracionalan način te Gradu Buzetu pruža vrlo ograničavajuće mogućnosti formiranja pojedinih budućih građevnih čestica, a samim tim i gospodarenja tim zemljištem.

Stoga se nameće potreba promjene planskih rješenja u Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 i vraćanje na stanje prije njegovih izmjena i dopuna donesenih 2011. godine. Time bi Gradu Buzetu, kao vlasniku značajne površine zemljišta u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2, bila omogućena kvalitetnija organizacija prostora putem racionalnije parcelacije zemljišta, a samim tim i realniji začetak sustavnog uređenja zone, najprije prve faze – na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta, a kasnije i zone u cjelini.

3.1.4.1. Realizacija cjelovite poduzetničke zone Mala Huba 2 (Model I)

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 planira se mogućnost građenja zgrada te uređenja ostalih planiranih zahvata u prostoru (izgradnja prometnica, infrastrukture, uređenih vodnih površina – potoka i bujica, uređenje zaštitnih zelenih površina i sl.). Od ukupne površine obuhvata, građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama planira se na površini oko 106.300m². Preostala površina planira se za uređenje ostalih planiranih zahvata u prostoru (izgradnja prometnica, infrastrukture, uređenih vodnih površina – potoka i bujica, uređenje zaštitnih zelenih površina i sl.).

Ograničenja razvoja poduzetničke zone prisutna su u nekoliko elemenata obrazloženih u nastavku ovoga teksta.

Prije svega to je vlasništvo nad zemljištem (veći dio zemljišta u poduzetničkoj zoni u vlasništvu je fizičkih i pravnih osoba), što je, obzirom na cijenu otkupa zemljišta, značajna zapreka sustavnom uređenju poduzetničke zone u cjelini.

Izvjescno ograničenje u organizaciji i izgradnji poduzetničke zone predstavljaju postojeći bujični vodotoci i njihovi koridori koji će se uređivati uz prethodne uvjete Hrvatskih voda, dalekovodi i njima pripadajući koridori te nešto nepovoljnija konfiguracija terena uz južni rub zone, što je zapreka zaokruživanju većih platoa za gospodarsku izgradnju u tom dijelu zone (moguće je formiranje platoa relativno malih dimenzija, terasasto prilagođenih terenu).

Da bi se ostvarilo korektno priključenje poduzetničke zone na javnu prometnu mrežu, potrebno je rekonstruirati dio nerazvrstane ceste s priključkom na tu cestu, što uključuje dodatne inicijalne troškove pripreme i komunalnog opremanja zemljišta.

Planirani elementi sustava odvodnje komunalnih otpadnih voda koji će omogućiti priključenje novih dijelova poduzetničke zone na taj sustav će biti realizirani nakon privođenja dijela zone planiranoj namjeni. Zbog toga će biti potrebno realizirati privremena pojedinačna rješenja, te dijelom ograničiti količinu i vrste otpadnih voda u prvoj fazi (a time i mogućnost organizacije pojedinih djelatnosti). Realizacija ovog sustava također iziskuje relativno visoke inicijalne troškove pripreme i komunalnog opremanja zemljišta.

Vezano na elektroopskrbu u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2 trenutno nema raspoložive snage za otkup za potrebe potencijalnih novih korisnika pa će biti potrebno

postojeću stupnu trafostanicu privremenog karaktera, čiji su kapaciteti iscrpljeni, zamijeniti trajnom trafostanicom te izgraditi i druge potrebne trafostanice.

Ukupna građevinska bruto i neto površina te volumen svih planiranih građevina

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 se u poduzetničkoj zoni planira mogućnost formiranja ukupno najviše 44 građevne čestice za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana, u nastavku ovoga teksta daju se elementi značajni za ekonomsko financijsku analizu.

Zemljište pod zgradom (izgrađeni dio građevne čestice) na pojedinoj građevnoj čestici može biti različite površine – od najmanje oko 490m² do najviše oko 3.440m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica je najviše oko 42.510m², dok neizgrađeni dijelovi svih građevnih čestica (krajobrazno uređene zelene površine, parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl.) imaju ukupnu površinu oko 63.790m². Nadalje, pojedine građevine mogu imati različite građevinske bruto površine – od najmanje oko 1.130m² do najviše oko 7.920m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna građevinska bruto površina (površina svih etaža građevine) svih planiranih građevina je najviše oko 98.480m², dok se ukupna neto korisna površina svih planiranih građevina procjenjuje na najviše 83.710m². Na koncu, obzirom na različite planirane visine, pojedine građevine mogu imati različite najveće volumene – od najmanje oko 4.440m³ do najviše oko 45.410m³. Uz ovako postavljene parametre procijenjeni ukupni najveći volumen svih planiranih građevina je najviše oko 416.610m³.

3.1.4.2. Prva faza realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 (Model II)

Uzimajući u obzir mogućnosti i ograničenja razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 nameće se zaključak da bi Grad Buzet trebao posebnu pozornost posvetiti provjeri oportunitosti (analizi odnosa ulaganja u poduzetničku zonu i povrata uloženi sredstava) faznog načina pripreme poduzetničke zone Mala Huba 2 po pitanju naročito troškova ulaganja a zatim i isto tako važne dinamike realizacije.

Stoga je u tom pravcu nastavljena izrada ove dokumentacije u dijelu ekonomsko-financijske analize – sagledavanjem mogućnosti i ograničenja prve faze realizacije

poduzetničke zone Mala Huba 2. Prva faza poduzetničke zone podrazumijeva uključivanje isključivo zemljišta u vlasništvu Grada Buzeta, pri čemu su ograničenja u realizaciji znatno manja u odnosu na poduzetničku zonu u cjelini, a to su u bitnom:

- ❖ *neracionalna prostorno planska rješenja*
- ❖ *postojeći bujični vodotoci - u manjem obimu*
- ❖ *nedostatak infrastrukture - u bitno manjem obimu*

Prva faza realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 odnosi se na područje površine oko 4,8ha. Temeljem Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 može se zaključiti da se mogućnost građenja zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama planira na površini oko 36.800m². Preostala površina planira se za uređenje ostalih planiranih zahvata u prostoru (izgradnja prometnica, infrastrukture, uređenih vodnih površina – potoka i bujica, uređenje zaštitnih zelenih površina i sl.).

Ukupna građevinska bruto i neto površina te volumen planiranih građevina u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 planira se u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 mogućnost formiranja najviše 11 građevnih čestica za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana, zemljište pod zgradom (izgrađeni dio građevne čestice) na pojedinoj građevnoj čestici može biti različite površine – od najmanje oko 500m² do najviše oko 2.270m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica je najviše oko 14.737m², dok neizgrađeni dijelovi svih građevnih čestica (krajobrazno uređene zelene površine, parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl.) imaju površinu najviše oko 22.112m².

Nadalje, u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone pojedine građevine mogu imati različite građevinske bruto površine – od najmanje oko 1.170m² do najviše oko 5.220m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna građevinska bruto površina planiranih građevina je najviše oko 33.900m², dok se ukupna neto korisna površina svih planiranih građevina procjenjuje na najviše oko 28.815m².

Nadalje, u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone, obzirom na različite planirane visine, pojedine građevine mogu imati različite najveće volumene – od najmanje oko 4.560m³ do najviše oko 45.400m³. Uz ovako postavljene parametre, na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta, procijenjeni ukupni volumen planiranih građevina je najviše oko 182.590m³.

3.1.4.3. Prva faza realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 (Model III)

Nakon izlaganja radne verzije dokumentacije i diskusije o ekonomsko-financijskoj analizi danoj modelom I i modelom II, iz Grada Buzeta iznesene su primjedbe na polazišne osnove dokumentacije i zahtjevi da se analiziraju podaci koji pretpostavljaju mogućnost prve faze realizacije poduzetničke zone na drugačijim osnovama. Smjernice Grada Buzeta su:

- ❖ umanjiti bruto i neto površine raspoložive za gradnju za približnu površinu nedostajuće pristupne prometnice s okretištem (koja bi se planirala slijedećom izmjenom prostorno planske dokumentacije),
- ❖ ekonomsko-financijsku analizu temeljiti na maksimalnoj visini objekata od 9,0 m,
- ❖ ekonomsko-financijsku analizu temeljiti na maksimalnoj katnosti objekata od 1,5.

Zahtjevi Grada Buzeta uvjetovali su doradu dokumentacije koja je izvršena dodavanjem modela III ekonomsko-financijske analize prve faze realizacije. Polazišta modela III (također se obuhvaća isključivo zemljište koje je u vlasništvu Grada Buzeta površine oko 4,8ha) razlikuju se od polazišta modela II, u bitnom:

- ❖ *pretpostavljena buduća prostorno planska rješenja omogućila bi kvalitetniju organizaciju prostora u prvoj fazi realizacije i racionalniju parcelaciju zemljišta u vlasništvu Grada Buzeta,*
- ❖ *raspoloživa površina za građenje građevina visokogradnje smanjla bi se radi uvođenja u prostorno rješenje buduće prometnice koja važećim Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 nije planirana.*

Pretpostavljeno prostorno rješenje umanjilo bi mogućnost građenja zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama, na površinu oko 34.309m². Preostala površina planirala bi se za uređenje ostalih planiranih zahvata u prostoru (izgradnja prometnica, infrastrukture, uređenih vodnih površina – potoka i bujica, uređenje zaštitnih zelenih površina i sl.).

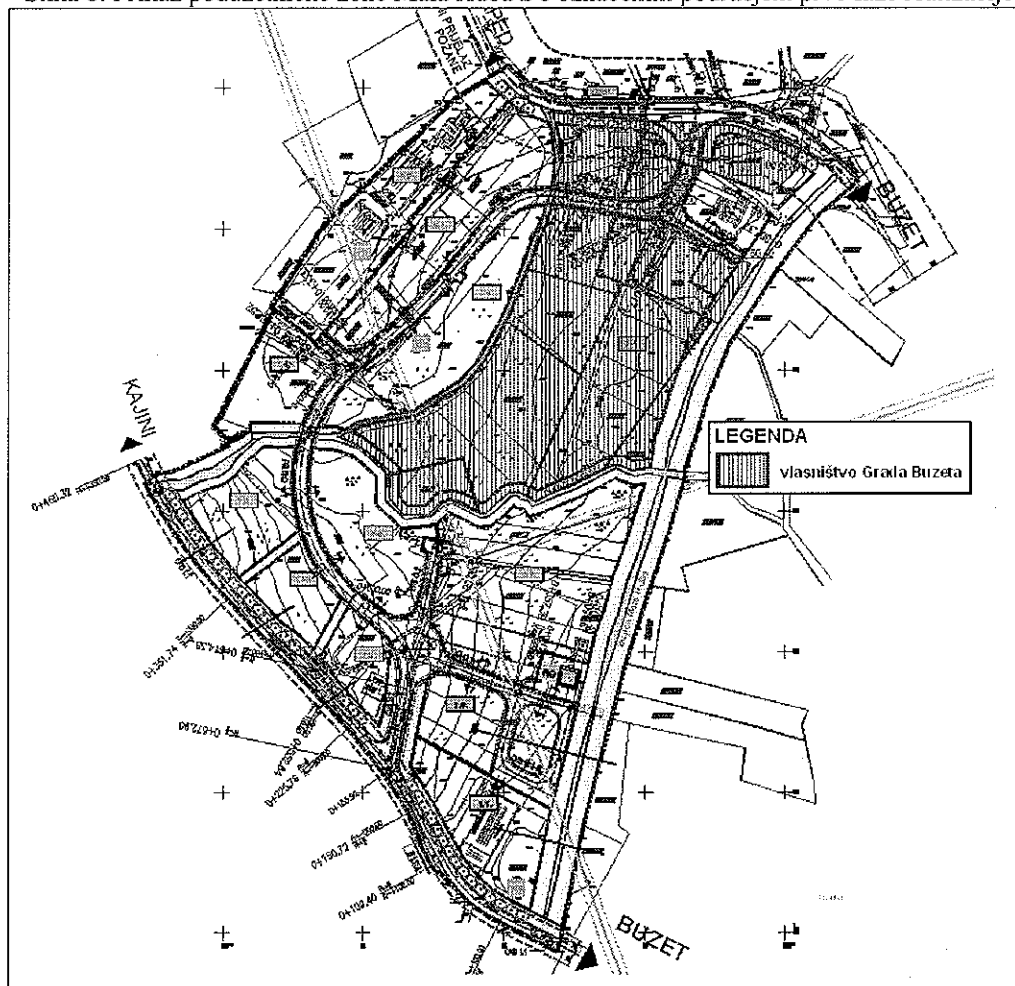
Ukupna građevinska bruto i neto površina te volumen planiranih građevina u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2

Osnova na kojoj se temelji ekonomsko-financijska analiza prema modelu III je pretpostavljeno prostorno rješenje iz buduće izmjene Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, odnosno ponovno planiranje kolno pješačke prometnice kakva je bila prethodno ukinuta spojnica sjevernog i južnog dijela poduzetničke zone. Na toj osnovi pretpostavka je da će se u tako koncipiranoj prvoj fazi realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 moći formirati najviše 21 građevna čestica za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Slijedom tako pretpostavljenih veličina zemljište pod zgradom (izgrađeni dio građevne čestice) na pojedinoj građevnoj čestici moći će biti različite površine – od najmanje oko 500m² do najviše oko 690m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica moći će biti najviše oko 13.724m², dok bi neizgrađeni dijelovi svih građevnih čestica (krajobrazno uređene zelene površine, parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl.) imali površinu najviše oko 20.585m².

Nadalje, u prvoj fazi realizacije poduzetničke zone pojedine građevine moći će imati različite građevinske bruto površine – od najmanje oko 760m² do najviše oko 1.040m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna građevinska bruto površina planiranih građevina bila bi najviše oko 20.663m², dok se ukupna neto korisna površina svih planiranih građevina procjenjuje na najviše oko 17.563m².

Nadalje, u tako koncipiranoj prvoj fazi realizacije poduzetničke zone pojedine građevine mogle bi imati različite najveće volumene – od najmanje oko 4.560m³ do najviše oko 6.200m³. Uz ovako postavljene parametre, na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta, procijenjeni ukupni volumen planiranih građevina mogao bi biti najviše oko 123.522m³.

Slika 6. Prikaz poduzetničke zone Mala Huba 2 s označenim područjem prve faze realizacije



3.2. EKONOMSKI ASPEKTI RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2

3.2.1. AKTUALNO STANJE U PODUZETNIČKOJ ZONI MALA HUBA 2

Poduzetnička zona Mala Huba 2 je projekt pokrenut od strane Grada Buzeta prije 15 godina s ciljem stvaranja prostornih preduvjeta za razvoj malog i srednjeg poduzetništva te diferenciranja istog od ostalih gospodarskih (radnih) zona u Buzetu. S obzirom na njezinu ekonomsku funkciju, Mala Huba 2 je zamišljena kao zona namjenjena obavljanju proizvodnih i uslužnih djelatnosti. S tim u svezi, Grad Buzet je donio Prostorni plan uređenja (2005.) i Urbanistički plan uređenja (2007.) u kojima su utvrđeni lokacija, površina, namjena površina i drugi elementi poduzetničke zone. Najdinamičniji period dosadašnjeg razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 bio je od 2005. do 2010. godine u kojem valja izdvojiti sljedeće važne događaje:

- ❖ donošenje navedenih urbanističkih planova,
- ❖ ulaganje u projektnu dokumentaciju i izgradnja dijela komunalne infrastrukture (ceste i prilazi),
- ❖ kupnja zemljišta od privatnih vlasnika,
- ❖ ulazak poduzenika u zonu,
- ❖ sklapanje ugovora sa RH o darovanju zemljišta u svrhu izgradnje gospodarske zone Mala Huba 2,
- ❖ pregovori sa Istarskom pivovarom d.o.o. u svezi projekta izgradnje pivovare u gospodarskoj zoni Mala Huba 2 temeljem koje bi dio poduzetničke zone postao de facto industrijska zona (posao nije realiziran),
- ❖ izmjena UPU-a Mala Huba 2.

Poduzetnička zona Mala Huba 2 danas obuhvaća 15,8 ha površine od koje se 10,6 ha odnosi na površinu koja je stvarno namjenjena gospodarskoj namjeni, a ostala površina obuhvaća prometnu infrastrukturu, zelene površine i bujičine vodotoke. Nadalje, od navede ukupne površine Grad Buzet je vlasnik oko 4,8 ha dok je 11 ha u vlasništvu fizičkih (pravnih) osoba od kojih bi Grad Buzet trebao otkupiti zemljište.

U poduzetničku zonu Mala Huba 2 je dosad uloženo oko 3.5 mil. kuna, a izvori financiranja su bili najvećim dijelom Grad Buzet (2,57 mil. kuna), Istarska županija (0,30 mil. kuna) i Ministarstvo gospodarstva (0,63 mil. kuna). Prema dostupnim podacima u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2 trenutno posluje 5 poslovnih subjekata.

Tablica 13. Popis poslovnih subjekata u zoni Mala Huba 2

Naziv subjekta	Djelatnost	Broj zaposlenih 2012.
Imac d.o.o.	Proizvodnja vrata i prozora od metala	11
Flego d.o.o.	Piljenje i blanjanje drva	11
Trend Polo	Trgovina na veliko odjećom i obućom	1
Lagomar d.o.o.	Proizvodnja rublja	37
Nera d.o.o.	Gradnja stambenih i nestambenih zgrada	-
Ukupno:		60

Izvor: Grad Buzet, Upravni odjel za financije i gospodarstvo

Aktualne mjere poticaja Grada Buzeta za poduzetnike koji žele ulagati u poduzetničku zonu Mala Huba 2 jesu:

- ❖ smanjena komunalna naknada za 10 % (npr. za proizvodnu djelatnost sa koef. 3,80 na koef. 3,42)
- ❖ smanjen komunalni doprinos – poduzetničke zone stavljene u IV. zonu, komunalni doprinos iznosi 10kn/m³
- ❖ subvencije za novo zapošljavanje (povrat dijela obveznih doprinosa za novozaposlenu osobu koja je prethodno bila nezaposlena)

Stagnacija razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 počinje od 2010. godine i radi se o fenomenu kojeg nije oportuno izdvajati od stagnacije velikog broja poslovnih zona u Republici Hrvatskoj i općenito, negativnih trendova u gospodarstvu koji su posljedica globalne ekonomske krize. Loše stanje u gospodarstvu, slaba kupovna moć stanovništva, porast inflacije, urušavanje cijena na tržištu nekretnina, velika zaduženost javnog sektora, samo su neki od čimbenika koji sužavaju prostor djelovanja Buzeta (kao JLS) i mogu doprinijeti da mjere poticanja razvoja poduzetništva i ekspanzije poduzetničke zone ne daju željene rezultate.

Aktualni problemi koji koče razvoj poduzetničke zone Mala Huba 2 jesu sljedeći:

- ❖ poduzetnička zona nije u potpunosti opremljena komunalnom infrastrukturom,
- ❖ veliki dio površine zone je neiskorišten,
- ❖ postoje zaštitne klauzule u ugovoru o kupoprodaji zemljišta kojim je RH darovala zemljište Gradu Buzetu za razvoj poduzetničke zone (čl.9 ugovora); cijena samog zemljišta je u pravnom smislu, kao barijera, od manje važnosti,
- ❖ relativno slab interes poduzetnika za ulazak u poduzetničku zonu; zainteresirani poduzetnici žele kupovati zemljište po niskoj cijeni (puno nižoj od dosad realiziranih kupoprodaja),
- ❖ ograničena proračunska sredstva Grada Buzeta namjenjena razvoju poduzetničke zone,
- ❖ nedostatak informacija o ekonomskoj isplativosti daljnjeg ulaganja u poduzetničku zonu,
- ❖ ne postoji strateški i operativni plan razvoja poduzetničke zone.

Kvantitativni podaci koji bi trebali pomoći u rješavanju nekih od navedenih problema nalaze se u točki 4. i 5. ove studije. U nastavku ove točke, stavlja se naglasak na preporuke kvalitativne prirode koje bi trebale poslužiti donositeljima odluka u Gradu Buzetu u sagledavanju problematike razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 iz jedne šire perspektive.

3.2.2. STRATEŠKI I OPERATIVNI ASPEKTI BUDUĆEG RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2

Prema našem mišljenju, a koje proizlazi iz dosad izvršenog istraživanja o poslovanju drugih poduzetničkih zona u Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj od prioritarnog značaja za Grad Buzet jesu:

- ❖ izrada strateškog dokumenta o poslovnim zonama Grada Buzeta,
- ❖ oblikovanje organizacije koja će u operativnom smislu voditi brigu o poslovnim zonama,
- ❖ primjena marketinške koncepcije u upravljanju poslovnim zonama.

3.2.2.1. Strateški dokument o poslovnim zonama Grada Buzeta

Grad Buzet već posjeduje određene studije i elaborate u kojima je dosta opsežno i kvalitetno obrađena problematika gospodarskog i društvenog razvoja Grada Buzeta i okolice, npr. Projekt ukupnog razvoja Grada Buzeta, Marketinška strategija i akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma i dr. U njima su, između ostalog analizirane poslovne (radne) zone, a iznesene su i određene smjernice budućeg razvoja poslovnih zona Grada Buzeta.

S obzirom na broj i važnost poslovnih zona za Grad Buzet, strateški dokument o poslovnim zonama trebao bi poslužiti kao poveznica i uporište u utvrđivanju stvarnog stanja u poslovnim zonama, njihovog prostornog i funkcionalnog uređenja, kao i za definiranje ciljeva, strategija i programa određene poslovne zone. S aspekta strateškog managementa, svaka poslovna zona, neovisno o tome je li ona industrijska, poduzetnička ili logistička, imala bi status strateške poslovne jedinice (SPJ), a sve poslovne zone zajedno bi činile tzv. portfolio (portfelj) poslovnih zona. Grupiranje i vođenje poslovnih zona po principu portfolio managementa omogućio bi Gradu Buzetu realnije sagledavanje potencijala određene zone, donošenja odluka u koju zonu treba ulagati, koju zonu treba maksimalno iskoristiti zbog prihoda koje donosi u proračun te koju zonu treba napustiti ukoliko ne pokazuje željene

rezultate ili je pri kraju životnog ciklusa.

Nadalje, za svaku poslovnu zonu, promatrajući ju s aspekta SPJ, Grad Buzet treba odrediti:

- ❖ misiju ili svrhu,
- ❖ ciljeve i strategiju,
- ❖ akcijske programe provođenja za svaku pojedinu zonu,
- ❖ izvore i sredstva financiranja te očekivane financijske učinke.

Ako se vratimo primjeru poduzetničke zone Mala Huba 2, definiranje misije i utvrđivanje ciljeva i strategija zone, pomogli bi u jasnijem određivanju što se želi navedenom zonom postići i kako, uvažavajući pritom čimbenike vanjskog okruženja (gospodarske, tehnološke, političke, pravne i dr.) te unutarnje snage i slabosti zone. Analitički instrument koji se najčešće koristi u tu svrhu je tzv. SWOT analiza. U nastavku se iznosi SWOT analiza na primjeru poduzetničke zone Mala Huba 2.

<p><u>Snage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geostrateški položaj • Dobra prometna povezanost • Višejezičnost lokalnog stanovništva • Dio zemljišta u zoni u vlasništvu je Grada Buzeta • Prostorni razvitak definiran putem Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (2005.) i Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Mala Huba 2 (2007.) • Izgrađen dio komunalne infrastrukture • Broj poduzetnika koji već posluju u zoni Mala Huba 2 • Interes novih poduzetnika za uključenjem u zonu • Mogućnost proširenja zone • Najjeftiniji komunalni doprinos u Istarskoj županiji i stimulatívni iznosi za komunalnu naknadu • Cijena otkupa zemljišta u zoni • Industrijska tradicija • Brdsko planinski status Grada Buzeta. 	<p><u>Slabosti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Veći dio zemljišta u zoni i dalje u privatnom vlasništvu • Nedostatak strateških dokumenata vezano za razvoj zone (Analiza potreba i potencijala poduzetnika, Strategija gospodarskog razvoja Grada Buzeta) • Nedovoljna suradnja na relaciji Grad Buzet – poduzetnici. • Pad prihoda i poslovnih aktivnosti poduzetnika u Gradu Buzetu • Loši makroekonomski pokazatelji u županiji i Republici Hrvatskoj. • Deindustrijalizacija regionalnog i nacionalnog gospodarstva • Nositelji upravljanja i razvoja zone nisu definirani. • Izmjene UPU-a Mala Huba 2
<p><u>Prilike</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sufinanciranje proširenja zone i poduzetničkih projekata putem fondova Europske unije. • Olakšan pristup razvijenim finansijskim tržištima • Pozitivni dugoročni makroekonomski učinci (povećanje proizvodnje, zaposlenosti i izvoza) • Povećanje konkurentosti i proizvodnih kapaciteta poduzetnika. • Reindustrijalizacija Grada i okolice • Povećanje razvojnih mogućnosti Grada Buzeta • Primjena marketinga u upravljanju poduzetničkim zonama 	<p><u>Prijetnje</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Loša poslovna klima i problem likvidnosti poduzetnika u cijeloj regiji. • Administrativne barijere i novi zakoni • Gubitak brdsko-planinskog statusa Grada Buzeta. • Nerazumijevanje političkih i razvojnih tijela u procese reindustrijalizacije i gospodarskog razvoja. • Daljnji pad makroekonomskih pokazatelja na glavnim izvoznim tržištima (Italija, Slovenija, Austrija) • Smanjenje finansijskih sredstava namjenjenih financiranju gradova i općina za razvoj poduzetničkih zona

U slijedu iznesenih činjenica iz SWOT analize valja učiniti jednu digresiju o aktualnoj situaciji poduzetničkih zona u Republici Hrvatskoj. Naime, program razvoja poduzetničkih zona kao projekt Vlade RH započeo je 2001. godine s ciljem poticanja razvoja malog i srednjeg poduzetništva, prije svega tako da se osiguraju pogodnosti poduzetnicima pri gradnji poslovnih prostora na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Poduzetničke zone su osmišljene kao rezultat razvojnih planova JLS i županija, a Republika Hrvatska, odnosno, nadležna ministarstva trebala su osigurati dodatnu financijsku pomoću i informacijsku infrastrukturu. Sve do 2010. godine, poduzetničke zone su bilježile značajan rast i velik broj JLS-a je vidjelo povoljnu priliku da se kroz poduzetničke zone stimulira poduzetnike i potiče razvoj malog i srednjeg poduzetništva na lokalnoj razini.

Današnje stanje i podaci koje iznosi Ministarstvo poduzetništva i obrta, vezano za poslovne (poduzetničke) zone može se reći da su zabrinjavajući. Naime, prema evidenciji Ministarstva poduzetništva i obrta u Republici Hrvatskoj je krajem 2012. godine bilo 346 poduzetničkih (poslovnih) zona. Od toga 38% poduzetničkih zona nema niti jednog aktivnog poduzetnika koji posluje unutar zone, a u 44 % zona nema zaposlenih. Prosječna popunjenost poduzetničkih zona iznosi 47%. Valja istaći i podatak da je u poslovne zone od strane Vlade RH uloženo gotovo 688 milijuna kuna. Nezadovoljni postojećim stanjem iz Ministarstva poduzetništva i obrta najavljuju kako će izvršiti reviziju poslovnih zona te istražiti kako su JLS trošile dodjeljena financijska sredstva za razvoj zona. Nadalje, Ministarstvo poduzetništva i obrta je donijelo strateški plan za razdoblje 2014.-2016. u kojem su utvrđeni ciljevi i mjere jačanja konkurentnosti malog i srednjeg poduzetništva, a nazivaju se «učinkovita poduzetnička infrastruktura».

U srpnju 2013. godine stupio je na snagu i novi Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture kojim se uređuju pitanja određenja poduzetničke infrastrukture (poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija), vrste i kategorizacije poduzetničkih zona, ustrojavanja registra poduzetničkih zona i sustava potpora za unapređenje poslovnih aktivnosti poduzetničkih zona. Ministar Maras je najavio kako je 2013., godina preokreta te pozvao JLS da iskoriste sredstva iz programa Poduzetnički impuls jer će već od 2014., sustav potpora biti znatno drugačiji od dosadašnjeg. Naime, ministarstvo će usmjeravati poduzetnike i JLS na strukturne fondove EU kao izvore financiranja projekata, a to znači:

- ❖ ministarstvo će smanjiti financijska sredstva namjenjena poslovnim zonama
- ❖ prelazak sa lokalne na regionalnu dodjelu potpora putem fondova EU,
- ❖ kompleksije procedure i višegodišnji vremenski rokovi od kandidature projekta do njegove realizacije.

Istarska županija je također prepoznala važnost poduzetničkih (poslovnih) zona te je već 2002. godine donesen dugoročni Program poticanja poslovnih zona. Od izrade Programa pa do 2009. godine uloženo je više od 150 milijuna kuna u razvoj infrastrukture poslovnih zona. U 2002. godini identificirano je 14 strateških zona među kojima se nalazila Mala Huba i Mažinjica, a prema danas dostupnim podacima u Istarskoj županiji postoje 34 poslovne zone sa statusom prioriteta. Valja istaći kako je razvoj poslovnih zona u Županiji zamišljen kao tržišna utakmica temeljena na konkurentnosti pojedinih poslovnih zona, odnosno umijeću JLS da poticajnim mjerama za poduzetnike same određuju rast i razvoj pojedinih poslovnih zona. Sredstva koja je Grad Buzet dobio od Županije istarske kao kapitalna potpora razvoju poslovnih zona iznosi svega 400.000 kn (300.000 kn za Malu Hubu i 100.000 kn za Mažinjicu), dok je od Ministarstva gospodarstva dobio 2.250.000,00 kn.

Ukratko, predloženi strateški dokument kojeg bi trebao donijeti gradonačelnik i stručne osobe iz Upravnih odjela značio bi prekretnicu u upravljanju poslovnim zonama Grada Buzeta i novi poticaj razvoju gospodarstva, posebice malog i srednjeg poduzetništva. S obzirom da se radi o planu dugoročnog karaktera, njegovoj izradi treba pristupiti čim prije.

3.2.2.2. Oblikovanje organizacije koja će u operativnom smislu voditi brigu o poslovnim zonama

Provedba ciljeva, strategija i programa u djelo zahtjeva organizaciju u tehničkom, društvenom i ekonomskom smislu. Prema primjerima iz prakse ističu se 2 osnovna organizacijska modela upravljanja poslovnim zonama:

- ❖ poslovnom zonom upravlja tim stručnih ljudi iz JLS (uključujući gradonačelnika ili načelnika),
- ❖ poslovnom zonom upravlja trgovačko društvo osnovano od strane JLS.

Iako se ovaj prvi model najčešće susreće u praksi, sve veći broj gradova i općina se odlučuje na osnivanje trgovačkog društva – tvrtke prvenstveno zbog obujma i složenosti poslova oko vođenja poslovnih zona. Dodatni razlog je i velik broj poslovnih zona kojima upravljaju pojedine JLS. Tako, na primjer Grad Kutina razmatra mogućnost osnivanja tvrtke koja bi se bavila samo poslovnim zonama i drugim pitanjima vezanim uz povećanje efikasnosti ulaganja na području Grada Kutine. U programu razvoja poslovnih zona Grada Kutine navode se sljedeći zadaci koje bi izvršavala tvrtka:

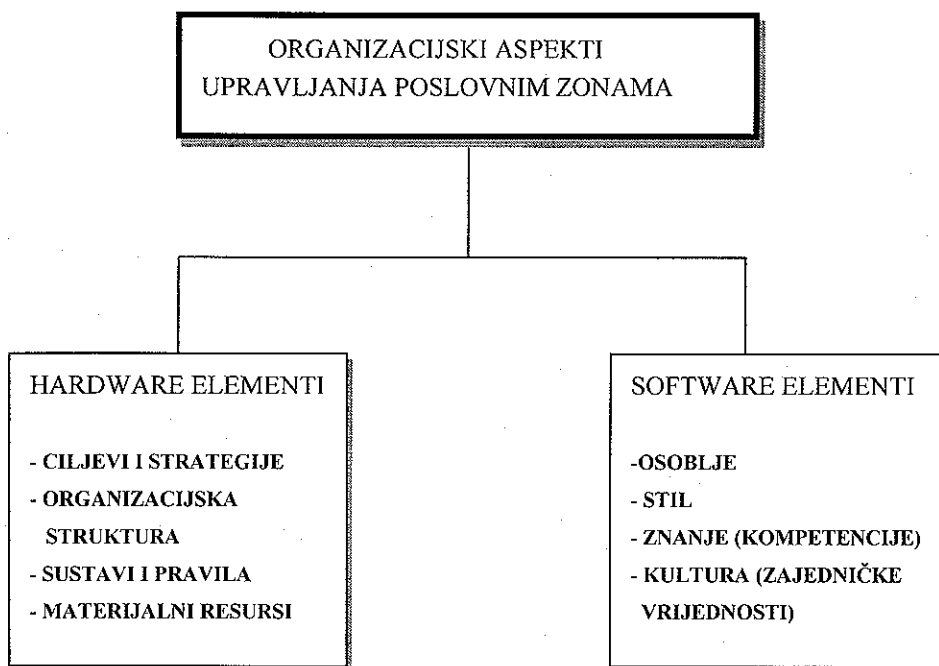
- ❖ promocija gospodarskih potencijala Grada Kutine,
- ❖ privlačenje novih investicija,
- ❖ upravljanje poslovnim zonama nakon njihove izgradnje,
- ❖ osiguranje sredstava za daljnju izgradnju zona,
- ❖ savjetovanje investitora.

Gradovi poput Ivanca i Petrinje već su osnovali tvrtke – trgovačka društva koja vode ne samo brigu o postojećim poslovnim zonama nego i o razvoju novih poslovnih zona. S aspekta trgovačkog prava, osnovana društva su društva osoba, odnosno društva s ograničenom odgovornošću (d.o.o.). Gore navedena društva osnovana su s ciljem:

- ❖ razvoja poduzetništva,
- ❖ poticanja zapošljavanja i razvoja gospodarstva,
- ❖ djelovanja na lokalni i regionalni razvoj,
- ❖ stvaranja konkurentnosti lokalnog područja,
- ❖ prilagođavanja promjenama u okruženju i stvaranja organizacijske fleksibilnosti.

Iz navedenog se može zaključiti kako navedene tvrtke za upravljanje poslovnim zonama imaju dosta ambiciozne ciljeve i planove koji zahtjevaju oblikovanje organizacijske strukture, odnosno raščlanjivanje ukupnog zadatka na pojedinačne, osnivanje organizacijskih jedinica i uspostavljanje mehanizama koordinacije (hijerarhija, pravila i procedure, ovlasti i odgovornosti, raspon kontrole, komunikaciju).

Grad Buzet bi trebao realno sagledati potrebe i mogućnosti, potencijal vlastitih kadrova i izabrati model koji smatra da je najbolji. U svakom slučaju, efikasno provođenje strategija i planova upravljanja poslovnim zonama zahtjeva umijeće usklađivanja «hardware» i «software» elemenata organizacije. (vidi shemu)



3.2.2.3. Primjena marketinške koncepcije u upravljanju poslovnim zonama

Globalizacija, razvojne strategije država i regija, sve veća primjena i razvoj informatičkih tehnologija, utjecaj medija, pritisci javnosti te sve prisutnija konkurencija među JLS, čimbenici su promjena u načinu vođenja poslova u državnim upravama gotovo u cijelom svijetu, pa tako i u Republici Hrvatskoj. Posljednja dva desetljeća obilježena su trendovima prelaska iz krutih, birokratskih struktura u fleksibilnije i otvorenije strukture državnih uprava na svim razinama.

Sve prisutniji koncept urbanog marketinga doprinio je da marketinška filozofija poslovanja, koja je proizašla iz privatnog sektora i tržišne utakmice između poslovnih subjekata, ostvari svoju primjenu u poboljšanju efikasnosti pružanja javnih usluga krajnjim korisnicima – građanima i organizacijama. Može se konstatirati kako je filozofija urbanog marketinga usmjerena na permanentnu orijentaciju JLS prema potrebama i željama interesnih skupna – građana, poduzeća, turista, neprofitnih organizacija i dr. Usko gledanje na urbani marketing obično uključuje samo promociju JLS kroz medije, web stranice, službena priopćenja ili isticanje medija indentiteta. Šire gledanje međutim, podrazumijeva da se urbani marketing shvati kao instrument gospodarske, socijalne i prostorno-planske politike, a posebice reorganizacije poslovanja i procedura administracije u JLS. Kao temeljni koncepti

urbanog marketinga mogu se navesti:

- ❖ uspostavljanje komunikacije s interesnim skupinama,
- ❖ prepoznavanje potreba interesnih skupina, i
- ❖ razvijanje proizvoda i usluga koji odgovaraju potrebama i željama interesnih skupina.

Općenito, marketinški pristup podrazumijeva proces planiranja i izvršenja određene koncepcije, formiranja cijena, distribucije i promocije ideja, roba i usluga radi ostvarenja razmjene koja zadovoljava interes svih strana uključenih u proces razmjene. U fokusu marketinga je kupac jer zadovoljan kupac znači za organizaciju korist, odnosno profit. U slučaju poduzetničkih zona Grada Buzeta kupac je poduzetnik koji želi kupiti zemljište na kojem će obavljati neku djelatnost. S tim u svezi, s aspekta marketinga se nameću i neka pitanja:

- ❖ Kakve koristi od razmjene imaju Grad Buzet i poduzetnici?
- ❖ Kako Grad Buzet može zadovoljiti potrebe poduzetnika?
- ❖ Da li Grad Buzet prepoznaje potrebe poduzetnika?
- ❖ Koje poduzetnike želi Grad Buzet u svojim poduzetničkim zonama? Da li je odredio ciljno tržište?
- ❖ Što predstavlja vrijednost za kupca, odnosno poduzetnika?
- ❖ Kako efikasno ostvariti razmjenu?

Ukoliko bi Grad Buzet uložio napor i resurse s ciljem primjene marketinške koncepcije u upravljanju poduzetničkim zonama, prvo mora razumijeti proces upravljanja marketingom. On se sastoji od sljedećih važnih elemenata:

- ❖ Analize tržišnih mogućnosti
- ❖ Istraživanja i selekcioniranja ciljnih tržišta i pozicioniranja ponude
- ❖ Kreiranja strategija marketinga
- ❖ Planiranja programa marketinga
- ❖ Organizacije, primjene i kontrole marketinškog napora

Analiza tržišnih mogućnosti

Grad Buzet bi trebao razviti marketing informacijski sustav (MIS) pomoću kojeg bi prikupljao i analizirao podatke te ih dostavljao u obliku korisnih informacija stručnim ljudima

iz gradske uprave. Od izuzetne važnosti je da Grad Buzet posjeduje relevantne informacije o potencijalnim kupcima (fizičkim osobama i organizacijama), promjenama u okruženju i konkurentima (poduzetničke zone u drugim gradovima i općinama). U tu svrhu se najčešće koriste tehnike istraživanja tržišta poput anketa, intervjua, prikupljanja podataka iz sekundarnih izvora (časopisi, web stranice, bilteni idr.)

Istraživanje i selekcioniranje ciljnih tržišta i pozicioniranje ponude

Pod pretpostavkom da Grad Buzet ima za cilj maksimalno popuniti svoje poduzetničke i poslovne zone općenito, on mora imati određena saznanja o potražnji, veličini i potencijalu tržišta. Na primjer, na području Grada Buzeta posluje 238 poduzetnika, ali koliko njih pokazuje stvarni interes za ulazak u poduzetničku zonu. Nadalje, Grad Buzet može izvršiti segmentaciju tržišta, odnosno podjelu tržišta na manje (interesantnije) dijelove prema kriterijima kao što su veličina poduzetnika, djelatnost poduzetnika ili geografsko područje poslovanja istih. Segmentacija tržišta je bitna za određivanje ciljnog tržišta, a to je skupina kupaca – poduzetnika zajedničkih potreba i karakteristika koju Grad Buzet želi animirati i stimulirati za ulazak u poduzetničke ili poslovne zone.

Kreiranje strategija marketinga

Općenito, strategije marketinga omogućavaju nekoj organizaciji uspješno diferenciranje svoje ponude ciljnim kupcima uz ostvarivanje konkurentne prednosti. Diferencijacija je postupak stvaranja značajnih razlika kako bi se ponuda organizacije razlikovala od ponude konkurenata. Nadalje, ona omogućava ostvarenje više cijene na osnovi veće vrijednosti što je uočavaju kupci. U slučaju poduzetničke zone Mala Huba 2, Grad Buzet mora odrediti po čemu se Mala Huba 2 razlikuje od drugih poduzetničkih zona i što predstavlja vrijednost ili korist za poduzetnika koji želi poslovati u poduzetničkoj zoni. Na vrijednost i cijenu koju će potencijalni kupac/poduzetnik biti spreman platiti za ulazak u poduzetničku zonu utječu:

- ❖ Konceptcija samog proizvoda (zemljište i ostale pogodnosti za poduzetnike u poduzetničkoj zoni)

- ❖ Usluga (niz pratećih sadržaja i aktivnosti koje olakšavaju ulazak i boravak poduzetnika u zoni, npr. izdavanje dozvola, savjetodavne i edukacijske usluge i dr.)
- ❖ Osoblje (stručnost, pouzdanost, pristupačnost, ljubaznost, spremnost na komunikaciju zaposlenih u Gradu Buzetu)
- ❖ Image (skup dojmova, ideja i uvjerenja o Gradu Buzetu i poduzetničkim zonama)
- ❖ Oportunitetni trošak (gdje poduzetnik može još uložiti svoj novac osim u kupnju zemljišta u poduzetničkoj zoni)
- ❖ Trošak vremena (koliko će poduzetnik morati čekati dok krene s poslom od trenutka kupnje zemljišta do izgradnje poslovnog prostora)
- ❖ Trošak umnog i fizičkog napora (kad je u pitanju državna uprava to je borba s birokracijom i procedurama).

S aspekta analize konkurencije, Grad Buzet treba razviti sustav prikupljanja podataka o svojim „konkurentima“ – gradovima i općinama, o njihovim poduzetničkim zonama, cijenama zemljišta, poticajnim mjerama, dodatnim uslugama koje nude, imageu i dr. Na temelju tih saznanja Grad Buzet će biti u mogućnosti razviti adekvatne strategije i uspješno se pozicionirati na tržištu.

Planiranje programa marketinga

Na taktičkoj razini, marketinški programi omogućavaju realizaciju izabrane strategije. Planiranje i kreiranje programa marketinga također zahtijeva i utvrđivanje financijskih sredstava koji će biti uloženi u marketinšku kampanju. Osnovni elementi marketinških programa nazivaju se marketing miks, a njega čine sljedeći instrumenti: proizvod, cijena, distribucija i promocija. Značajke tih instrumenata pokušati ćemo objasniti na primjeru poduzetničke zone Mala Huba 2.

❖ Proizvod

- prema čl.3 novog zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine, br.93/13), poduzetničke zone se definiraju kao infrastrukturno opremljena područja definirana prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti; osnovna

karakteristika poduzetničkih zona je zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa zone zajedno s ostalim korisnicima; s aspekta infrastrukturne opremljenosti, poduzetničke zone moraju biti opremljene energetskom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom; s obzirom na navedeno, za očekivati je da će Mala Huba 2 tek postati poduzetničkom zonom ako zadovolji navedene uvjete

- prema veličini ukupne površine, u smislu čl. 7. Zakona, poduzetnička zona Mala Huba 2 bi spadala u tzv. malu zonu (10-50ha), odnosno u prvoj fazi realizacije tzv. mikro zonu (do 10ha)
- prema tipu aktivnosti koje se obavljaju unutar poduzetničke zone, Mala Huba 2 bi bila proizvodno-prerađivačka zona
- prema intenzitetu aktivacije (popunjenosti poduzetnicima) raspoložive površine zone, Mala Huba 2 bi spadala u zonu u inicijalnoj aktivaciji; stupanj aktivacije je veći od 0% ali manji od 33% raspoložive površine zone izraženo u hektarima
- s aspekta marketinga, Mala Huba 2 ima potencijal da se razvije u «proizvod» koji će biti prepoznatljiv i koristan za poduzetnike, a bilo bi svakako zanimljivo da se dugoročno razvije u svojevrstan «brand» poslovnih zona Grada Buzeta

❖ Cijena

- cijena je izuzetno bitan element marketing miksa jer predstavlja uporište za pokriće troškova i ostvarivanje prihoda (profita), važan je čimbenik pozicioniranja ponude i stjecanja konkurentne prednosti, a i ima i psihološki utjecaj na kupce; organizacije pažljivo utvrđuju politiku cijena za svoje proizvode i usluge te koriste različite načine kojima modificiraju bazičnu cijenu kako bi kupce motivirale na kupnju
- na temelju dosad provedenog istraživanja o tome kako su drugi gradovi i općine u Republici Hrvatskoj formirali politiku cijena za svoje poduzetničke zone, mogu se navesti sljedeće taktike:

- ističe se niska cijena zemljišta opremljenog djelomično ili potpuno infrastrukturom
- nudi se obročna otplata zemljišta (najčešće do 6 rata)
- poduzetnici se oslobađaju plaćanja komunalnog doprinosa u potpunosti ili se komunalni doprinos smanjuje u određenom postotku (čak i do 90%)
- nudi se mogućnost plaćanja komunalnog doprinosa na rate (do 36 rata)
- poduzetnici se oslobađaju plaćanja komunalne naknade (djelomično ili u potpunosti) na razdoblje od 1 do 5 godina
- neki gradovi refundiraju dio troškova za priključenje na komunalnu, energetska i komunikacijsku infrastrukturu
- daju se dodatni poticaji u obliku subvencija za novo zapošljavanje (povrat dijela obveznih doprinosa za novozaposlene osobe)
- nudi se mogućnost sufinanciranja kamata kredita prilikom kreditiranja gospodarskih programa
- poduzetnici koji posluju u poduzetničkoj zoni oslobađaju se plaćanja poreza na tvrtku za određeni period (1-3 godine)

❖ Distribucija

- putem distribucije ili kanala marketinga se, pojednostavljeno rečeno, odvija transakcija, odnosno prodaja roba i usluga
- u javnom sektoru ili tržištu državnih nabavki, prodaja ili nabava se odvija prema zakonski utvrđenim procedurama i postupcima javnih nadmetanja
- postupak javnog nadmetanja za kupnju zemljišta u poduzetničkoj zoni zorno je prikazan u Programu razvoja poslovnih zona Grada Kutine te može poslužiti kao primjer i za poduzetničku zonu Mala Huba 2

❖ Promocija

- za razvoj poduzetničke zone Mala Huba 2 od velike će važnosti, između ostalog, biti kreiranje programa promocije od strane Grada Buzeta kojima će se informirati i motivirati poduzetnike da posluju unutar poduzetničke zone

- mnogi gradovi i općine, pa i tvrtke koje upravljaju poslovnim zonama koriste uobičajene instrumente promocijskog miksa kao što su ekonomska propaganda, unapređenje prodaje, osobna prodaja i odnosi s javnošću
- promocija poduzetničke zone Mala Huba 2 može biti prisutna putem web stranica, brošura, publikacija, oglasnih ploča (jumbo plakata), sajмова, oglasnih poruka u medijima, prezentacija i edukacijskih programa, konferencija za tisak i dr.

Organizacija, primjena i kontrola marketinškog napora

Grad Buzet mora donijeti odluku o tome tko će voditi marketing poduzetničke zone Mala Huba 2 ili svih poslovnih zona, općenito. Da li će koristiti usluge vanjskih agencija za marketing ili ima kadrovski potencijal unutar stručnih službi grada koji može voditi brigu o marketingu. U pravilu, upravljanje marketingom se ne može prepustiti samo vanjskim suradnicima ili specijaliziranim tvrtkama. Možda u operativnom provođenju programa promocije, ali zasigurno ne u dijelu izrade ciljeva i strategija.

Nadalje, od velike važnosti je da Grad Buzet provodi kontrolu marketinškog napora kako bi mogao imati povratnu informaciju o uspješnosti realizacije ciljeva, strategija i programa marketinga u određenom vremenskom razdoblju. Konačno, provođenje marketinških aktivnosti ima svoju cijenu koja se iskazuje u troškovima i mora se predvidjeti proračunom. Zbog svoje strateške i dugoročne dimenzije u samoj realizaciji, nije realno očekivati da se s malo novaca uloženog u marketing mogu postići fenomenalni rezultati u kratkom roku.

4. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI MODELA I : PRODAJA ZEMLJIŠTA PODUZETNICIMA BEZ IZGRAĐENE KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURE

4.1. RAZVOJNI KONCEPT MODELA I

Grad Buzet u vlasništvu je 47.975m² površine zemljišta u sklopu gospodarske zone Mala Huba 2 koje želi prodati poduzetnicima u svrhu pokretanja poduzetničkih aktivnosti. Temeljna svrha ovog projekta je privlačenje ozbiljnih investitora s ciljem stvaranja širokog spektra društvenih koristi za cjelokupnu zajednicu (povećanje proizvodnje, zaposlenosti, izvoza te kvalitete života i standarda građana). Prema ovom modelu razvoja zone investitori bi u cijelosti snosili troškove opremanja zone komunalnom i ostalom infrastrukturom pri čemu Grad Buzet ne bi preuzimao nikakvu obvezu izgradnje iste. Na temelju procjene visine ulaganja u opremanje zone, Grad Buzet bi s investitorima zaključio ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture i prihvatio obveze da investitorima nadoknadi komunalna davanja. U tom pogledu trebaju se precizno definirati pojedine stavke investicije i pri tome voditi računa o namjeni prihoda iz proračuna te zakonskim ograničenjima vezanim za mogućnost kompenzacije ulaganja s budućim komunalnim davanjima. Selekcija poduzetnika izvršila bi se temeljem kriterija prikazanih u prijašnjem poglavlju.

Zona Mala Huba 2 ima mogućnost širenja jer od ukupne površine cijele zone (15,7 ha) preko 10 ha se odnosi na površinu koja je namijenjena gospodarskoj namjeni i koja bi bila predmet prodaje ukoliko bi se temeljem UPU-a izradila parcelizacija i formirale građevinske čestice. Iako u zoni trenutno posluje pet poduzetnika većina površine je i dalje neiskorištena što predstavlja enorman oportunitetni trošak za Grad Buzet i cijelu zajednicu koji se uglavnom sagledava kroz brojne ekonomske (prihodi Grada i konkurentnost poduzetnika) i socijalne učinke (zapošljavanje i poboljšanje životnih standarda građana). Prva faza razvoja zone uključuje dio zemljišta u vlasništvu Grada Buzeta (4,7 ha) a kroz ovu studiju iskazat će se potencijalni ekonomski učinci realizacije prema gore definiranom modelu. Kako u trenutku izrade ove studije ne raspolažemo s preciznim podacima u pogledu tržišnih, tehničko-tehnoloških i organizacijskih aspekata razvoja zone, rezultati bi trebali poslužiti isključivo kao podloga gradskim tijelima za donošenje odluke o utvrđivanju prodajne cijene zemljišta i definiranju jasnih kriterija pri raspisivanju natječaja te kriterija za selekciju poduzetnika.

Dosadašnja ukupna ulaganja u zonu Mala Huba 2 iznose 3.493.704,00 kn od toga je Grad Buzet uložio 2.563.704,00 kn a ostatak Istarska županija i Ministarstvo gospodarstva. Navedena su se sredstva koristila za kupnju zemljišta, izgradnju prometnice i projektну dokumentaciju i to u razdoblju od 2002. do 2009. godine.

4.2. EKONOMSKI UČINCI MODELA I

Prodajom zemljišta investitorima te izgradnjom komunalne i poduzetničke infrastrukture generirale bi se brojne ekonomske koristi za Grad Buzet. Razvojem prve faze zone Mala Huba 2 nastaju sljedeći jednokratni i dugoročni prihodi za Grad Buzet:

- ❖ prihodi od komunalne naknade
- ❖ prihodi od komunalnog doprinosa
- ❖ prihodi s osnove poreza na dohodak
- ❖ prihodi s osnove poreza na nekretnine

4.2.1. Prihod od komunalne naknade

Od ukupne površine zemljišta uključene u prvu fazu razvoja (47.975m^2) površina zemljišta na kojem se planira građenje zgrada od strane investitora iznosi cca. 36.849m^2 . Na preostalom dijelu zemljišta, što obuhvaća površinu od cca. 11.126m^2 , planirana je izgradnja potrebite infrastrukture (ceste, zaštitno zelenilo i sl.) koju bi koristili svi poduzetnici u području obuhvata prve faze.

Urbanističkim planom uređenja za područje zone Mala Huba 2 postoji mogućnost formiranja maksimalno 11 građevnih čestica (parcela) za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Budući da u trenutku pisanja ove studije ne raspolažemo s podacima o veličini i tehničkim karakteristikama poduzetničkih investicija pretpostavili smo da će se u proizvodnu funkciju staviti cjelokupna zona obuhvata prve faze. Shodno tome procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica je: cca 14.737m^2 . Neizgrađene dijelove parcela poduzetnici bi koristili za parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl., što obuhvaća ukupnu površinu od cca 22.112m^2 . Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna maksimalna građevinska bruto površina planiranih građevina je cca 33.900m^2 . Procjena je da kod proizvodnih građevina neto korisna površina čini cca 85% građevinske bruto površine. To bi značilo da je

ukupna maksimalna neto korisna površina svih planiranih građevina: cca 33.900m² x 85% = 28.815m².

- Vrijednost boda: 0,32 kn/m³
- Koeficijent zone Mala Huba 2: 0,90
- Koeficijenti namjene: za zatvoreni prostor (proizvodnja) 3,8 a za otvoreni prostor (parkirališta, zelene zone, otvorena skladišta) 0,38

Vrsta građevinskog objekta	Bruto površina (m ²)	Neto površina (m ²)
1. Zatvorene površine	33.900 m ²	28.815 m ²
2. Otvorene površine	22.112 m ²	22.112 m ²
UKUPNO:	56.012 m²	50.927 m²

Stalni godišnji prihodi od komunalne naknade iznose cca 407.500,00 kn

4.2.2. Prihod od komunalnog doprinosa

- Odluka Grada Buzeta o komunalnom doprinosu (srpanj 2013.)
 1. Procijenjeni ukupni obujam planiranih građevina iznosi cca 182.590m³
- Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa: 10 kn/m³

Jednokratni prihod od komunalnog doprinosa procijenjen je na cca 1.825.900,00 kn.

4.2.3. Porez na dohodak

Stavkom 6. zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine br. 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06 i 73/08) propisano je da općine, odnosno grad koji ima status područja posebne državne skrbi i brdsko planinskog područja imaju udio u prihodu od poreza na dohodak 90%, dok udio koji pripada županiji iznosi 10%.

Uz najmanju gustoću od 30 osoba/ha broj zaposlenih u sklopu prve faze razvoja zone Mala Huba 2 iznosi oko 100 osoba. U okviru ove analize pretpostavili smo broj novozaposlenih od 60 osoba iz razloga što će određen broj radnika u zoni biti premješten iz

postojećih lokacija s područja Grada Buzeta. Broja novozaposlenih od 60 osoba zapravo predstavlja minimalnu razinu novog zapošljavanja u sklopu zone.

Napomena: U svrhu generiranja preciznijih podataka o potencijalnom broju novozaposlenih osoba u zoni potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu potreba i potencijala poduzetnika za uključanjem u zonu.

Kao osnovica za izračun poreza na dohodak koristili smo prosječnu neto plaću po zaposleniku u iznosu od 5.000 kn uz faktor osobnog odbitka od 1,5.

Ukupni godišnji prihod s osnove poreza na dohodak za 60 novozaposlenih procijenili smo na 150.220,00 kn.

4.2.4. Porez na promet nekretninama

Prema članku 9. Zakona o porezu na promet nekretninama (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 – Odluka USRH, 127/00 – čl. 172. Općeg poreznog zakona, 153/02 i 22/11), osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze i utvrđuje je Porezna uprava. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5% a Gradu Buzetu pripada 60% ukupnog poreza na promet nekretninama. Procjenjena tržišna vrijednost zemljišta za zonu Mala Huba 2 je cca. 20 EUR/m².

- Površina nekretnine za prodaju je 36.849m², tržišna vrijednost 20 EUR/m².

Ukupni jednokratni prihod s osnova poreza na promet nekretninama iznosi cca. 165.820,00 kn.

4.3. NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST PROJEKTA PREMA MODELU 1

Metoda neto sadašnje vrijednosti projekta utvrđuje ukupne učinke projekta u čitavom ekonomskom vijeku uvažavajući pritom vremenske preferencije. Postupkom diskontiranja

neto primitaka ekonomskog tijeka svode se svi budući učinci projekta na njihovu sadašnju vrijednost. Na taj se način budući prihodi projekta iskazani prema ovom modelu mogu svesti na sadašnju vrijednost.

Izračun neto sadašnje vrijednosti:

$$NPV = \sum_{t=1}^{t_p} V_t \frac{1}{(1+k)^t}$$

NPV = neto sadašnja vrijednost

V_t – čisti novčani tokovi po godinama t

t_p – vremenski horizont odnosno razdoblje povrata

k – diskontna stopa

Na osnovu pretpostavke da je vijek trajanja projekta 15 godina te uz primjenu diskontne stope od 4%, neto sadašnja vrijednost stalnih prihoda, prema ovom modelu, iznosi 6.436.600,00 kn. Svedeno na jediničnu cijenu to iznosi cca 135,00 kn/m².

Procjenom ekonomskih učinaka utvrdili smo jednokratne prihode projekta razvoja prve faze zone Mala Huba 2 u iznosu od 1.991.720,00 kn. Svedeno na jediničnu cijenu to iznosi cca 41,50 kn/m². Jednokratne prihode treba sagledati kao vrijednost koja bi se nadoknadila poduzetnicima u svrhu opremanja zone komunalnom i ostalom infrastrukturom.

Temeljem navedenih izračuna zaključujemo da projekt, iskazan modelom I, ima neto sadašnju vrijednost u iznosu od 8.428.320,00 kn što, svedeno na jediničnu cijenu, iznosi cca 176,00 kn/m² (23,5 EUR/m²).

4.4. DEFINIRANJE CIJENE ZEMLJIŠTA

Vrlo je bitno da se pri određivanju cijene zemljišta za prodaju vodi računa o dosad realiziranim kupoprodajama te o vrijednosti nekretnina utvrđenoj od strane Porezne uprave prilikom darivanja nekretnina Republike Hrvatske Gradu Buzetu. Međutim, nepovoljna gospodarska kretanja destimulirala su poduzetničke inicijative čime je uvelike smanjena potražnja za kupnjom zemljišta i ulaganjem u zonu. Iz tog razloga u sklopu ovog modela

pretpostavili smo minimalnu prodajnu cijenu zemljišta koja bi nadoknadila dosadašnja ulaganja Grada Buzeta u zonu. Ponuda zemljišta po minimalnoj cijeni trebala bi stimulirati poduzetnike za kupnju zemljišta i izgradnju poduzetničke infrastrukture što bi generiralo dodatne koristi za Grad Buzet i cjelokupnu zajednicu.

Dosadašnja ulaganja u zonu Mala Huba 2 od strane Grada Buzeta iznose 2.563.704,00 kn. Sva se ulaganja odnose na dio zemljišta u zoni koja je u vlasništvu Grada Buzeta, tj. na područje zone obuhvaćeno ovim modelom. Shodno tome, **pod pretpostavkom da je površina zemljišta koja će se prodavati poduzetnicima 36.849m², ulaganje Grada Buzeta u zonu Mala Huba 2 nadoknađuje se uz cijenu od cca 70 kn/m².**

4.5. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA ZA MODEL I

Grad Buzet u vlasništvu je 47.975m² površine zemljišta u sklopu gospodarske zone Mala Huba 2 koje želi prodati poduzetnicima koji bi u cijelosti snosili troškove opremanja zone komunalnom i ostalom infrastrukturom. Na temelju procjene visine ulaganja u opremanje zone, Grad Buzet bi s poduzetnicima zaključio ugovor o financiranju izgradnje komunalne i ostale infrastrukture te, shodno tome, prihvatio obveze da investitorima nadoknadi navedena ulaganja.

Od ukupne površine zemljišta uključene u prvu fazu razvoja (47.975m²) površina zemljišta koja bi se prodavala i na kojem se planira građenje zgrada od strane investitora iznosi cca. 36.849m². Na preostalom dijelu zemljišta, što obuhvaća površinu od cca.11.126m², planirana je izgradnja potrebite infrastrukture (ceste, zaštitno zelenilo i sl.) koju bi koristili svi poduzetnici u području obuhvata prve faze. Taj dio zemljišta ostao bi u vlasništvu Grada Buzeta ali bi se na temelju procjene visine ulaganja investitorima nadoknadilo ulaganje u navedenu infrastrukturu. Kao podloga za nadoknadu ulaganja koristili bi se prihodi s osnove komunalnog doprinosa i komunalne naknade.

Neiskorištena površina zemljišta u sklopu zone Mala Huba 2 predstavlja enorman oportunitetni trošak za Grad i cjelokupnu zajednicu što se iskazuje kroz brojne ekonomske i socijalne učinke. Ekonomske koristi Grada Buzeta obuhvaćene ovim modelom sagledavaju se kroz prihode od komunalne naknade, komunalnog doprinosa, poreza na dohodak i poreza na nekretnine. Socio-ekonomske koristi cjelokupne društvene zajednice mogu se sagledati kroz povećanje zaposlenosti, životnog standarda građana te konkurentnosti poduzetnika.

Neto sadašnja vrijednost projekta, prikazanog modelom I, iznosi 8.428.320,00 kn što, svedeno na jediničnu cijenu, iznosi cca 176,00 kn/m² . Shodno tome projekt se smatra isplativim za realizaciju.

Pri utvrđivanju cijene zemljišta važno je voditi računa o realiziranim kupoprodajama i odredbama Vlade Republike Hrvatske vezano za raspolaganje darovanim nekretninama u sklopu zone Mala Huba 2. S druge strane, negativna makroekonomska kretanja koja traju već duži niz godina u regiji i državi destimulirala su poduzetničke investicije te su gotovo u potpunosti anulirala potražnju poduzetnika za uključivanjem u gospodarske zone u Gradu Buzetu. Stoga, smatramo da bi lokalne zajednice, u svrhu generiranja potencijalnih socio-ekonomskih koristi, morale koristiti značajne poticajne mjere i stimulirati poduzetničke inicijative. Iz tog razloga u sklopu ovog modela pretpostavili smo minimalnu cijenu zemljišta putem koje bi se nadoknadila dosadašnja ulaganja Grada Buzeta u zonu. **Dosadašnja ulaganja u zonu Mala Huba 2 od strane Grada Buzeta nadoknađuje se uz cijenu od cca 70 kn/m².**

5. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA ZA MODEL II : PRODAJA ZEMLJIŠTA S POTPUNO OPREMLJENOM KOMUNALNOM I OSTALOM INFRASTRUKTUROM

5.1. OPIS INVESTICIJE

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene Mala Huba 2 planirane su potrebne infrastrukturne građevine. Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana procijenjeni trošak infrastrukturnog opremanja zemljišta u prvoj fazi (zemljište u vlasništvu Grada Buzeta) iskazan je u Tablici 14.

Pretpostavka: potpuna izgradnja navedene infrastrukture trajat će se između 9-12 mjeseci i u potpunosti će se realizirati tijekom 2014. godine.

Tablica 14. – Ukupni troškovi opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i ostalom infrastrukturom za prvu fazu zone Mala Huba 2.

INFRASTRUKTURA	UKUPNA CIJENA cca
Prometnice (izgradnja novoplaniranih ulica):	416.300,00kn
Elektroničke komunikacije	133.200,00kn
Elektroenergetika	570.500,00kn
Vodoopskrba	814.300,00kn
Odvodnja oborinskih	977.700,00kn
Odvodnja sanitarnih voda	637.400,00kn
UKUPNO:	3.549.400,00kn

5.2. IZVORI FINANCIRANJA PROJEKTA

Prva faza razvoja zone Mala Huba 2 financirat će se iz više izvora čija je visina i struktura prikazana u sljedećoj tablici:

Tablica 15. – Izvori financiranja projekta razvoja prve faze zone Mala Huba 2

Redni broj	Izvor	2014	Ukupno	Udio u %
A	Investicija	3.549.400,00	3.549.400,00	100%
B	Izvori financiranja investicije	3.549.400,00	3.549.400,00	100%
1.	Grad Buzet*	/		
2.	Kredit HBOR	3.049.400,00	3.049.400,00	86%
3.	Ministarstvo poduzetništva i obrta	500.000,00	500.000,00	14%
C	Kumulativ Izvora	3.549.400,00		
D	Kumulativ investicija	3.549.400,00		
E	Razlika C-D (potrebni dodatni izvori)	0,00		

* ima obvezu plaćanja naknade i kamate za 2014. godinu vezano za kredit HBOR-a.

5.2.1. Kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak

Program kreditiranja komunalne infrastrukture HBOR-a namijenjen je jedinicama lokalne i regionalne samouprave, komunalnim društvima te trgovačkim društvima i ostalim pravnim osobama. Kreditira se do 75% predračunske vrijednosti investicije. Iznimno, može se kreditirati do 100% predračunske vrijednosti za investicije jedinica lokalne i regionalne samouprave i društava u njihovom vlasništvu.

U svrhu potpune izgradnje komunalne infrastrukture u prvoj fazi razvoja zone Mala Huba 2, pod pretpostvakom sufinanciranja od strane Ministarstva poduzetništva i obrta, **Grad Buzet zadužio bi se u iznosu od 3.049.400,00kn što je oko 86% investicijske vrijednosti. Pretpostavljen rok otplate je 15 godina, uz otplatu u dva obroka godišnje, u koji je uključen poček od 5 godina. Kamatna stopa definirana je u visini od 4% godišnje uz naknadu za obradu zahtjeva od 0,8% koja se plaća jednokratno na iznos odobrenog kredita. Kreditiranje se vrši izravnim putem ili putem poslovnih banaka.**

5.2.2. Ministarstvo poduzetništva i obrta (MINPO)

Prema programu poticanja poduzetništva i obrta "Poduzetnički impuls" iz 2013. godine jedna od ključnih mjera odnosi se na razvoj poduzetničke infrastrukture i poslovnog okruženja za što je Ministarstvo poduzetništva i obrta (MINPO) namijenilo ukupno 14.000.000,00 kn³. Subjekti kojima je namijenjena potpora su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju osnovane poduzetničke zone koje su u sustavu potpora Ministarstva poduzetništva i obrta. Najniži iznos potpore koji se može dodijeliti je 500.000,00 kn a najviši 1.400.000,00kn. Intenzitet potpore označava udio sredstava s kojim davatelj potpore sudjeluje u financiranju predloženog projekta i može dosegnuti do maksimalno 75% ukupno prihvatljivih troškova iskazanih u tablici proračuna predloženog projekta. Podnositelj prijave dužan je sudjelovati u financiranju predloženog projekta u iznosu od minimalno 25% prihvatljivih troškova iskazanih u tablici proračuna predloženog projekta. Sredstva za odobrene potpore isplaćuju se korisniku, jednokratno, u 100% iznosu. **U svrhu izgradnje komunalne infrastrukture u gospodarskoj zoni Mala Huba 2 pretpostavili smo minimalan iznos potpore od 500.000,00 kn što predstavlja oko 14% ukupne investicije.**

³ Ukupan iznos namijenjen razvoju poduzetničkih zona naknadno je smanjen s 14.000.000,00 kn na 10.000.000,00 kn s time da su minimalni i maksimalni iznosi potpore ostali nepromijenjeni.

Tablica 16. - Opis mjera i aktivnosti iz programa poticanja poduzetništva i obrta "Poduzetnički impuls" za 2013. godinu.

MJERE	AKTIVNOSTI	IZNOS
MJERA A Razvoj mikro poduzetništva i obrta	A1 Mikro poduzetništvo i obrt	11.567.600 kn
	A2 Poduzetništvo kreativnih industrija	3.000.000 kn
	A3 Mladi i početnici u poduzetništvu	5.764.066 kn
	A4 Zadružno poduzetništvo	2.000.000 kn
	A5 Jačanje poslovne konkurentnosti klastera	3.000.000 kn
MJERA B Jačanje poslovne konkurentnosti poduzetnika i obrtnika	B1 Jačanje poslovne konkurentnosti poduzetnika i obrtnika	74.822.901 kn
	B2 Poduzetništvo u turizmu "1000 bazena za hrvatski turizam"	4.000.000 kn
	B3 Poticanje inovativnog poduzetništva	4.000.000 kn
MJERA C Razvoj poduzetničke infrastrukture i poslovnog okruženja	C1 Poduzetničke zone	14.000.000 kn
	C2 Tehnološki parkovi i poduzetnički inkubatori	24.000.000 kn
	C3 Razvojne agencije i poduzetnički centri	3.340.000 kn
MJERA D Obrazovanje za poduzetništvo i obrte te očuvanje tradicijskih i umjetničkih obrta	D1 Obrazovanje za poduzetništvo	2.200.000 kn
	D2 Obrazovanje za obrte	8.400.000 kn
	D3 Očuvanje tradicijskih i umjetničkih obrta	5.000.000 kn

Izvor: Poduzetnički impuls 2013., Ministarstvo poduzetništva i obrta, str.25.

5.3. OTPLATNI PLAN

korisnik kredita	Grad Buzet
iznos kredita	3.049.400,00kn
namjena	financiranje izgradnje komunalne infrastrukture u zoni Mala Huba 2
način i rok otplate kredita	10 godina od stavljanja kredita u otplatu u polugodišnjim anuitetima u kunskoj protuvrijednosti. Početak 5 godine.
kamatna stopa	4%
naknada	0.8% jednokratno
osiguranje	nije definirano
datum početka otplate kredita	30.03.2019. godine

Tablica 17. – Otplatni plan kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak

RED BR	DATUM DOSPIJEĆA	GLAVNICA	RATA	BROJ DANA	KAMATA	RATA + KAMATA
1	30.03.2014.				61.326,83	61.326,83
2	30.09.2014.				61.326,83	61.326,83
3	30.03.2015.				61.326,83	61.326,83
4	30.09.2015.				61.326,83	61.326,83
5	30.03.2016.				61.326,83	61.326,83
6	30.09.2016.				61.326,83	61.326,83
7	30.03.2017.				61.326,83	61.326,83
8	30.09.2017.				61.326,83	61.326,83
9	30.03.2018.				61.326,83	61.326,83
10	30.09.2018.				61.326,83	61.326,83
11	30.03.2019.	3.049.400,00	152.470,00	181	61.326,83	213.796,83
12	30.09.2019.	2.896.930,00	152.470,00	184	59.226,12	211.696,12
13	30.03.2020.	2.744.460,00	152.470,00	181	55.194,14	207.664,14
14	30.09.2020.	2.591.990,00	152.470,00	184	52.991,80	205.461,80
15	30.03.2021.	2.439.520,00	152.470,00	182	49.332,51	201.802,51
16	30.09.2021.	2.287.050,00	152.470,00	184	46.757,47	199.227,47
17	30.03.2022.	2.134.580,00	152.470,00	181	42.928,78	195.398,78
18	30.09.2022.	1.982.110,00	152.470,00	184	40.523,14	192.993,14
19	30.03.2023.	1.829.640,00	152.470,00	181	36.796,09	189.266,09
20	30.09.2023.	1.677.170,00	152.470,00	184	34.288,81	186.758,81
21	30.03.2024.	1.524.700,00	152.470,00	181	30.663,41	183.133,41
22	30.09.2024.	1.372.230,00	152.470,00	184	28.054,48	180.524,48
23	30.03.2025.	1.219.760,00	152.470,00	182	24.666,26	177.136,26
24	30.09.2025.	1.067.290,00	152.470,00	184	21.820,15	174.290,15
25	30.03.2026.	914.820,00	152.470,00	181	18.398,05	170.868,05
26	30.09.2026.	762.350,00	152.470,00	184	15.585,82	168.055,82
27	30.03.2027.	609.880,00	152.470,00	181	12.265,36	164.735,36
28	30.09.2027.	457.410,00	152.470,00	184	9.351,49	161.821,49
29	30.03.2028.	304.940,00	152.470,00	181	6.132,69	158.602,69
30	30.09.2028.	152.470,00	152.470,00	184	3.117,16	155.587,16
			3.049.400,00		1.262.688,86	4.312.088,86

5.4. PRORAČUN PRIHODA

Projekt razvoja prve faze zone Mala Huba 2 pretpostavlja prodaju komunalno opremljenog zemljišta zainteresiranim poduzetnicima pri čemu se generiraju jednokratni i stalni godišnji prihodi Grada Buzeta. Navedeni prihodi koristili bi se u svrhu nadoknade izvršenih ulaganja što se prvenstveno odnosi na otplatu kredita prema HBOR-u.

Projekcija prihoda u ovom modelu izrađena je na osnovu sljedećih parametara:

- ❖ **prodajom zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom**
- ❖ **komunalne naknade**
- ❖ **komunalnog doprinosa**
- ❖ **poreza na dohodak**
- ❖ **poreza na nekretnine**

Porez na dobit kao stalni godišnji prihod nije uključen u izračun prihoda iz razloga što je isti trenutno nije moguće adekvatno procijeniti te se računa da će investitor u potpunosti iskoristiti porezne olakšice poslovanja na brdsko planinskom području.

5.4.1. Prodaja zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom

Slijedom višegodišnjih negativnih makroekonomskih kretanja na području Grada Buzeta, kao i šireg okruženja, jedinice lokalne samouprave primorane su provoditi efikasne politike poticanja poduzetništa. Jedan od načina je da se zemljišta u poduzetničkim zonama nude poduzetnicima po nižim cijenama. U tom smislu primaran cilj mora biti da se nadoknade izvršena ulaganja koja uglavnom podrazumijevaju otkup zemljišta te izgradnju komunalne i ostale infrastrukture. Dodatna ulaganja za potpuno komunalno uređenje prve faze zone (4,7ha) iznose 3.549.400,00 kn što, svedeno na jediničnu cijenu, iznosi cca. 74kn/ m² (10 EUR/ m²) . Kako projekt razvoja prve faze zone Mala Huba 2 prema ovom modelu predviđa prikupljanje i ostalih prihoda, kojim bi se nadoknadila ulaganja i uredno podmiri kredit HBOR-a, smatramo da bi cijena komunalno opremljenog zemljišta trebala biti niža od navedenih 10EUR/m².

- Površina zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom koja je predviđena za prodaju budućim stanarima zone Mala Huba 2 iznosi 36.849m².
- Pretpostavka: cijena zemljišta 55,00kn/m² (cca. 7.5EUR/m²)

Ukupni prihod od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom iznosi 2.026.695,00kn koji će se realizirati tijekom 2015. i 2016. godine u jednakim iznosima od 1.013.347,50kn.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prodana površina zemljišta (m ²)	18.424,5	18.424,5	
Cijena (kn/m ²)	55kn/m ²	55kn/m ²	
PRIHOD	1.013.347,50 kn	1.013.347,50 kn	2.026.695,00 kn

5.4.2. Komunalna naknada

Od ukupne površine zemljišta u zoni u vlasništvu Grada Buzeta (47.975m²) površina zemljišta na kojem se planira građenje zgrada od strane budućih stanara iznosi cca. **36.849m²**. Na preostalom dijelu zemljištu planirana je izgradnja ulica, zaštitnog zelenila i sl., što obuhvaća površinu od **cca.11.126m²**

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta planira se mogućnost formiranja maksimalno 11 građevnih čestica (parcela) za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana, zemljište pod zgradom (izgrađeni dio građevne čestice) na pojedinoj građevnoj čestici može biti različite površine – od najmanje cca 500m² do najviše cca 2.270m².

Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica je: **cca 14.737m²**. Neizgrađeni dijelovi svih parcela (krajobrazno uređene zelene površine, parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl.) obuhvaćaju površinu: **36.849 – 14.737 = cca 22.112m²**

Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana pojedine građevine mogu imati različite građevinske bruto površine – od najmanje cca 1.170m² do najviše cca 5.220m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna maksimalna građevinska bruto površina planiranih građevina je cca **33.900 m²**.

Komunalna naknada plaća se na neto korisnu površinu (površina svih etaža – bez zidova). Procjena je da kod proizvodnih građevina neto korisna površina čini cca 85% građevinske bruto površine. To bi značilo da je ukupna maksimalna neto korisna površina svih planiranih građevina: **cca 33.900m² x 85% = 28.815m²**.

- Vrijednost boda: 0,32kn/m²

- Koeficijent zone Mala Huba 2: 0,90
- Koeficijenti namjene: za zatvoreni prostor (proizvodnja) 3,8 a za otvoreni prostor (parkirališta, zelene zone, otvorena skladišta) 0,38

Vrsta građevinskog objekta	Bruto površina (m ²)	Neto površina (m ²)
1. Zatvorene površine	33.900 m ²	28.815 m ²
2. Otvorene površine	22.112 m ²	22.112 m ²
UKUPNO:	56.012 m²	50.927 m²

U svrhu stimulacije poduzetništva i bržeg razvoja zone planirano je da poduzetnici u razdoblju od 2015. do 2019. godine plaćaju samo 10% ukupnog iznosa komunalne naknade. Iz tog razloga projekcija prihoda od komunalne naknade za navedeno razdoblje umanjena je za 90%. Pri tome uzeli smo u obzir da se polazi od pretpostavke da će se 2015. godine popuniti 50% kapaciteta zone koja je trenutno u vlasništvu Grada Buzeta. Potpuna popunjenost kapaciteta površine obuhvaćene prvom fazom pretpostavlja se 2016. godine. Plan prihoda od komunalne naknade za razdoblje od 2014. do 2028. godine prikazan je u Tablici 18., te u sklopu plana ukupnih prihoda za model II (vidi prilog, Tablica 20.).

5.4.3. Komunalni doprinos

S obzirom na različite planirane visine, pojedine građevine mogu imati različite maksimalne volumene – od najmanje cca 4.560m³ do najviše cca 45.400m³. Uz ovako postavljene parametre, na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta, procijenjeni ukupni maksimalni obujam planiranih građevina iznosi **cca 182.590m³**.

- Odluka Grada Buzeta o komunalnom doprinosu (srpanj 2013.)
- Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa: 10kn/m³
- Obujam građevina 182.590m³

Ukupni komunalni doprinos procijenjen je na cca 1.825.900,00 kn koji će se

realizirati u iznosima od 912.950,00kn tijekom 2015. i 2016. godine.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prihod od komunalnog doprinosa	912.950,00 kn	912.950,00 kn	1.825.900,00 kn

5.4.4. Porez na dohodak

Stavkom 6. zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine br. 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06 i 73/08) propisano je da općine, odnosno grad koji ima status područja posebne državne skrbi i brdsko planinskog područja imaju udio u prihodu od poreza na dohodak 90%, dok udio koji pripada županiji iznosi 10%.

Uz najmanju gustoću od 30 osoba/ha broj zaposlenih u sklopu prve faze razvoja zone iznosi oko 100 osoba. Pretpostavili smo da će određen broj osoba zaposlenih u zoni biti premješten iz postojećih lokacija s područja Grada Buzeta tako da će ukupan broj novozaposlenih osoba biti manji od ukupnog potencijala zapošljavanja u zoni. Kako broj zaposlenih zavisi od djelatnosti poduzetnika, pri čemu industrijska djelatnost u prosjeku zapošljava više osoba od primjerice uslužnih djelatnosti, u sklopu ove analize pretpostavili smo broj novo zaposlenih od 60 osoba.

Napomena: U svhu generiranja preciznijih podataka o broju novozaposlenih osoba u zoni potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu potreba i potencijala poduzetnika za uključenjem u zonu.

Kao osnovica za izračun poreza na dohodak koristili smo prosječnu neto plaću po zaposleniku u iznosu od 5.000 kn uz faktor osobnog odbitka od 1,5.

Ukupni godišnji prihod s osnova poreza na dohodak za 60 novozaposlenih procijenili smo na 150.220,00 kn. Pri tome smo uzeli u obzir da će tijekom 2015. godine broj novozaposlenih osoba u zoni biti 30 (50% popunjenosti kapaciteta) dok se od 2016. godine pretpostavlja poslovanje zone s ukupnim brojem novozaposlenih osoba. Plan prihoda s osnova poreza na dohodak za razdoblje od 2014. do 2028. godine iskazan je u Tablici 19., te u

sklopu plana ukupnih prihoda za model II (vidi prilog, Tablica 20.).

5.4.5. Porez na promet nekretninama

Prema članku 9. Zakona o porezu na promet nekretninama (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 – Odluka USRH, 127/00 – čl. 172. Općeg poreznog zakona, 153/02 i 22/11), osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze i utvrđuje je Porezna uprava. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5% a Gradu Buzetu pripada 60% ukupnog poreza na promet nekretninama. Procjenjena tržišna vrijednost zemljišta za zonu Mala Huba 2 je cca. 20 EUR/m². Kako dodatna ulaganja za potpuno komunalno uređenje prve faze zone iznose 3.549.400,00 kn to rezultira povećanjem jedinične cijene u iznosu od cca. 74kn/m² (10 EUR/m²).

- Površina nekretnine za prodaju je 36.849m², tržišna vrijednost 30EUR/m².

Ukupni jednokratni prihod s osnova poreza na promet nekretninama iznosi cca. 248.730,00kn koji će se realizirati u iznosima od 124.365,00 kn tijekom 2015. i 2016. godine.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prodana površina zemljišta (m ²)	18.424,5	18.424,5	
Tržišna vrijednost (kn/m ²)	30EUR/m ²	30EUR/m ²	
Porez na promet nekretninama 5% (Prihod Grada 60%)	207.275,00 kn	207.275,00 kn	
PRIHOD	124.365,00kn	124.365,00 kn	248.730,00kn

5.5. FINANCIJSKI TIJEK

Financijski tijek predstavlja važan izvor informacija pri financijskoj ocijeni projekta tj. o njegovoj **likvidnosti**. Strukturu financijskog tijeka čine primici, izdaci, te neto primici kao njihova razlika.

Primitke u financijskom tijeku čine svi poslovni događaji koji povećavaju financijski

potencijal projekta, odnosno svi priljevi financijskih sredstava u projekt neovisno o vrsti plaćanja, odnosno vlasništvu nad tim sredstvima. Kao temeljne stavke pojavljuju se: ukupni prihod, izvori financiranja, ostatak vrijednosti projekta. Podaci o primicima temelje se na proračunu prihoda Grada Buzeta od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalnog doprinosa, komunalne naknade te poreza na dohodak i promet nekretninama. Primici od strane Hrvatske banke za obnovu i razvitak usklađeni su s ugovorom o zajmu, dok je sudjelovanje Ministarstva poduzetništva i obrta usklađeno s poticajima iz programa "Poduzetnički impuls".

Napomena: U svrhu održavanja likvidnosti projekta Grad Buzet iz vlastitih sredstava u 2014. godini mora podmiriti i nakadu za kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu 24.395,20 kn kao i kamate na kredit u iznosu od 122.653,00 kn. U slučaju nemogućnosti rebalansa proračuna za plaćanje naknade i kamata na kredit HBOR-a tijekom 2014. godine, Grad se može kratkoročno zadužiti jer već u 2015. godini u sklopu ovog projekta postoji dovoljno slobodnih novčanih sredstava za cjelokupno podmirivanje istog. Navedene kalkulacije nisu uključene u izračune za model II.

Izdatke u financijskom tijeku predstavljaju svi poslovni događaji koji umanjuju financijski potencijal, odnosno svi odljevi financijskih sredstava iz projekta neovisno o vrsti plaćanja, odnosno neovisno o vlasništvu nad tim sredstvima. Kao osnovne kategorije izdataka pojavljuju se: ulaganja, financijski izdaci (otplatna rata i kamata), te poslovni rashodi bez amortizacije. Vrijednost ulaganja za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom iznosi 3.549.400,00kn. Financijski izdaci izračunati su za razdoblje kredita od 15 godina, uz 5 godine počeka te kamatnu stopu od 4,00% godišnje i plaćanje u polugodišnjim obrocima. U izračunu financijskih izdataka uzeta je u obzir i jednokratna naknada banci u iznosu od 0.8 % kredita. Ostali poslovni rashodi (bez amortizacije) nisu uključeni u izračune zbog pretpostavke da će projekt biti izvršen bez dodatnog zapošljavanja te dodatnih materijalnih i nematerijalnih troškova.

Za razliku od ekonomskog tijeka, financijski tijek u okviru primitaka sadrži i izvore financiranja, a u okviru izdataka i obveze prema izvorima financiranja. To je uostalom i razvidno iz strukture stavaka primitaka i izdataka financijskog tijeka iz kojeg se vidi da je

riječ o dinamičkom praćenju godišnjeg stanja na žiro-računu, pri čemu su primici ulazna, a izdaci izlazna strana računa. To samo znači da su neto primici u financijskom tijeku, kao razlika između primitaka i izdataka, zapravo iznosi slobodnih novčanih sredstava koji ostaju vlasniku na raspolaganju za reinvestiranje. **Neto primici su u svim godinama trajanja projekta pozitivni i veći od nula što znači da je projekt, prikazan prema ovom modelu, likvidan.** To znači da ukupni primici pokrivaju sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima, vjerovnicima i državi a investitoru ostaje i odeređen iznos slobodnih novčanih sredstava (vidi prilog, Tablica 21.).

5.6. EKONOMSKI TIJEK

Ekonomski tijek predstavlja izvor informacija pri **ocjeni rentabilnosti** projekta budući da je podatak o kretanju ekonomskog potencijala projekta. Strukturu ekonomskog tijeka čine primici, izdaci te neto primici kao njihova razlika.

Primitke u ekonomskom tijeku predstavljaju svi poslovni događaji koji povećavaju ekonomski potencijal projekta, dakle ukupni prihod i ostatak vrijednosti projekta. Podaci o primicima temelje se na proračunu prihoda Grada Buzeta od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalnog doprinosa, komunalne naknade te poreza na dohodak i promet nekretninama.. U primitke su uključena i sredstva Ministarstva poduzetništva i obrta budući da ista predstavljaju poticajnu mjeru (bespovratna sredstva). Izdatke u ekonomskom tijeku čine svi poslovni događaji koji umanjuju ekonomski potencijal projekta, a to su ulaganja, materijalni troškovi proizvodnje, usluge, bruto plaće, kamate i drugo. Razlika primitaka i izdataka predstavlja neto primitke. **Iz tablice je vidljiva negativna razlika neto primitaka i izdataka za 2014. godinu pa se smatra da projekt u fazi izgradnje ne odgovara kriteriju rentabilnosti. Nakon faze izgradnje imovina projekta se povećava, odnosno postupno se povećava njegov ekonomski potencijal, tako da od 2015. godine projekt, iskazan u ovom modelu, udovoljava kriteriju rentabilnosti. Ukupno gledajući projekt udovoljava kriteriju rentabilnosti** (vidi prilog, Tablica 22.).

5.7. NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST

Metoda neto sadašnje vrijednosti projekta utvrđuje ukupne učinke projekta u čitavom ekonomskom vijeku uvažavajući pri tom vremenske preferancije. Postupkom diskontiranja

neto primitaka ekonomskog vijeka svode se svi budući učinci projekta na njihovu sadašnju vrijednost. Plaćanje se diskontira za iznos koji uzima u obzir vrijeme između današnjeg trenutka i dana kad ono dopijeva. Taj se iznos izračunava uzimajući u obzir očekivane kamatne stope i stupanj rizika povezanog s plaćanjem. Diskontna stopa, kao preduvjet za diskontiranje neto primitaka, uglavnom je određena kao kamatna stopa na kredit kojim se financira ulaganje. Neto sadašnja vrijednost investicije je razlika između sadašnje vrijednosti budućeg prihoda od ulaganja i sadašnje vrijednosti njegovih budućih troškova.

Izračun neto sadašnje vrijednosti:

$$NPV = \sum_{t=1}^{t_p} V_t \frac{1}{(1+k)^t}$$

NPV = neto sadašnja vrijednost

V_t – čisti novčani tokovi po godinama t

t_p – vremenski horizont odnosno razdoblje povrata

k – diskontna stopa

Uz vijek trajanja projekta od 15 godina te uz primjenu diskontne stope od 4%, neto sadašnja vrijednost projekta, prema ovom modelu, iznosi 5.294.486,00 kn uz indeks profitabilnosti od 2.73⁴. Svedeno na jediničnu cijenu to iznosi cca. 19,2 EURA/m². Razdoblje povrata investicijskog ulaganja (PBP, *pay back period*)⁵ iznosi cca 1 godinu i pet mjeseci od završetka infrastrukturnog opremanja zone pa se projekt smatra prihvatljivim jer se povrat uloženi sredstava ostvaruje unutar ekonomskog vijeka projekta. Temeljem navedenih rezultata zaključujemo da projekt, iskazan modelom II, ima pozitivnu neto sadašnju vrijednost, zadovoljavajući indeks profitabilnosti te rano razdoblje povrata ulaganja

⁴ Indeks profitabilnosti, u ocjeni financijske efikasnosti investicija, je kriterij rangiranja projekta koji predstavlja odnos između sadašnje vrijednosti čistih novčanih tokova u cjelokupnom vijeku projekta i inicijalnih investicijskih ulaganja. Projekt se smatra efikasnim ako je indeks profitabilnosti veći od jedan. Shodno tome investicijske mogućnosti iskazane modelom II smatraju se efikasnim.

⁵ PBP metodom utvrđuje se vrijeme potrebno za povrat uloženi investicijskih ulaganja. Može se tumačiti i kao razdoblje tijekom kojega je potrebno prikupljati pozitivne neto primitke u razdoblju poslovanja, kako bi se zbroj negativnih neto primitaka iz razdoblja izvedbe sveo na nulu. To se razdoblje određuje prema matematičkom obrascu i ne smije biti duže od vijeka projekta.

pa se shodno tome smatra isplativim i efikasnim.

5.8. INTERNA STOPA RENTABILNOSTI

Interna stopa profitabilnosti je diskontna stopa pri kojoj je sadašnja vrijednost očekivanoga budućeg priljeva novca, jednaka sadašnjoj vrijednosti izdataka. To je stopa pri kojoj je sadašnja vrijednost priljeva jednaka sadašnjoj vrijednosti uloženog kapitala, tj. stopa pri kojoj je neto sadašnja vrijednost nula. Interna stopa rentabilnosti pokazat će maksimalnu kamatnu stopu koju projekt može platiti a da se ne stvore gubici.

Izračun interne stope rentabilnosti:

$$NSV = \sum_{t=1}^{t_p} V_t \frac{1}{(1 + IRR)^t} = 0$$

NSV = neto sadašnja vrijednost

V_t – čisti novčani tokovi po godinama t

t_p – vremenski horizont odnosno razdoblje povrata

IRR – interna stopa rentabilnosti

Uz vijek trajanja projekta od 15 godina procijenjena interna stopa rentabilnosti (IRR) iznosi 40.7%. Drugim riječima projekt, iskazan prema ovom modelu, može se financirati s kamatnom stopom do 40.7% bez da se stvore gubici.

5.9. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA ZA MODEL II

Grad Buzet snosi troškove potpunog opremanja zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom na površini od **47.975 m² (prva faza)** nakon čega istu prodaje poduzetnicima. Navedena površina u vlasništvu je Grada Buzeta. Površina zemljišta na kojem se planira građenje zgrada od strane budućih stanara iznosi cca. **36.849m²** i taj je dio namijenjen prodaji. Na preostalom dijelu zemljištu planirana je izgradnja ulica, zaštitnog zelenila i sl., što obuhvaća površinu od cca. **11.126m²**

Ukupna visina investicije za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom

infrastrukturuom u prvoj fazi iznosi **3.549.400,00kn** a financirat će se putem kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak (86% vrijednosti investicije) te sredstvima Ministarstva poduzetništva i obrta (14% vrijednosti investicije) iz programa "Poduzetnički impuls". Rok otplate kredita je 15 godina, uz otplatu u dva obroka godišnje, u koji je uključen poček od 5 godina. **Kamatna stopa definirana je u visini od 4% godišnje**

Uz najmanju gustoću od 30 osoba/ha broj zaposlenih u sklopu prve faze razvoja zone iznosi oko 100 osoba. **U sklopu ove analize pretpostavili smo broj novozaposlenih od 60 osoba.**

Definiran je skup mjera za stimulaciju poduzetnika za uključivanjem u zonu; **cijena zemljišta od 55kn/m²** koja uključuje potpuno opremljenu komunalnu i ostalu infrastrukturu, **komunalni doprinos od 10kn/m³** te smanjenje iznosa komunalne naknade za 90% u razdoblju od 01.01.2015. do 31.12. 2019. godine.

Proračun prihoda temelji se na jednokratnim i stalnim godišnjim prihodima nastalim putem; **prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalne naknade, komunalnog doprinosa** te prikupljenih prihoda s osnove **poreza na dohodak i poreza na nekretnine**. Osim ulaganja u infrastrukturu i financijske rashode, projekt ne uključuje ostale poslovne rashode zbog pretpostavke da će biti izvršen bez dodatnog zapošljavanja te dodatnih materijalnih, nematerijalnih i ostalih troškova.

Podaci o financijskom tijeku čine osnovu za ocjenu likvidnosti projekta. Neto primici su u svim godinama trajanja projekta pozitivni i veći od nula što znači da je projekt likvidan. To znači da ukupni primici pokrivaju sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima, vjerovnicima i državi a investitoru ostaje i određen iznos slobodnih novčanih sredstava. **Ukupno gledajući projekt, prikazan modelom II, je likvidan i kao takav sposoban je podmirivati svoje financijske obveze, te se može zaključiti da je ovaj kriterij zadovoljen.**

Rentabilnost projekta kao odnos profita i uloženog kapitala mjeri se ekonomskim tijekom. Projekt ne zadovoljava kriteriju rentabilnosti samo u fazi izgradnje (2014.godina) ali se od 2015. povećava ekonomski potencijal kada razlika neto primitaka i izdataka postaje pozitivna te održava rastujući trend do kraja vijeka trajanja projekta. **Ukupno gledajući kriterij rentabilnosti projekta, prikazan modelom II, je zadovoljen.** Učinkovitost investicije, iskazana kao razlika prihoda i rashoda u sklopu računa dobiti i gubitka, nije analizirana jer u trenutku izrade ove analize nismo raspolagali točnim podacima o nabavnim

vrijednostima i strukturi dugotrajne imovine obuhvaćene projektom.

Neto sadašnja vrijednost projekta je pozitivna i iznosi 5.294.486,00 kn dok procjenjena interna stopa rentabilnosti (IRR) iznosi 40.7%. Indeks profitabilnosti projekta (PI) veći je od jedan i iznosi 2.73 a razdoblje povrata ulaganja (PBP) jednu godinu i pet mjeseci. Shodno tome, zaključujemo da projekt iskazan modelom II predstavlja isplativu i efikasnu investiciju.

6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA ZA MODEL III : *PRODAJA ZEMLJIŠTA S POTPUNO OPREMLJENOM KOMUNALNOM I OSTALOM INFRASTRUKTUROM I NOVIM URBANISTIČKIM PLANOM UREĐENJA*

6.1. OPIS INVESTICIJE

Postojeći urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene Mala Huba 2 definiran je primarno za potrebe većeg investitora (primjer Istarska pivovara d.o.o.) s namjerom realizacije projekta poslovanja na području koje gotovo u cjelosti pokriva površinu zemljišta obuhvaćenu prvom fazom (zemljište u vlasništvu Grada Buzeta). Budući da novi razvojni koncept prve faze zone Mala Huba 2 pretpostavlja i mogućnost uključivanja većeg broja poduzetnika, to zahtijeva izmjenu postojećeg UPU-a od strane Grada Buzeta. Shodno tome, u ovom modelu napravljena je ekonomsko-financijska analiza s izmjenjenim parametrima koji se odnose na visinu investicije, građevinske bruto površine i volumen planiranih građevina i koji su u skladu s procjenama budućeg UPU-a. Slijedom planiranih veličina procijenjeni trošak infrastrukturnog opremanja zemljišta u prvoj fazi iskazan je u Tablici 23.

Pretpostavka: potpuna izgradnja navedene infrastrukture trajat će se između 9-12 mjeseci i u potpunosti će se realizirati tijekom 2014. godine.

Tablica 23. – Ukupni troškovi opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i ostalom infrastrukturom za prvu fazu zone Mala Huba 2.

INFRASTRUKTURA	UKUPNA CIJENA cca
Prometnice (izgradnja novoplaniranih ulica):	632.500,00kn
Elektroničke komunikacije	192.000,00kn
Elektroenergetika	692.000,00kn
Vodoopskrba	956.000,00kn
Odvodnja oborinskih	580.500,00kn
Odvodnja sanitarnih voda	538.500,00kn
UKUPNO:	3.591.500,00kn

6.2. IZVORI FINANCIRANJA PROJEKTA

Prva faza razvoja zone Mala Huba 2 prema ovom modelu financirat će se iz više izvora čija je visina i struktura prikazana u sljedećoj tablici:

Tablica 24. – Izvori financiranja projekta razvoja prve faze zone Mala Huba 2

Redni broj	Izvor	2014	Ukupno	Udio u %
A	Investicija	3.591.500,00	3.591.500,00	100%
B	Izvori financiranja investicije	3.591.500,00	3.591.500,00	100%
1.	Grad Buzet*	/		
2.	Kredit HBOR	3.091.500,00	3.091.500,00	87%
3.	Ministarstvo poduzetništva i obrta	500.000,00	500.000,00	13%
C	Kumulativ Izvora	3.591.500,00		
D	Kumulativ investicija	<u>3.591.500,00</u>		
E	Razlika C-D (potrebni dodatni izvori)	0,00		

* ima obvezu plaćanja naknade i kamate za 2014. godinu vezano za kredit HBOR-a.

6.2.1. Kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak

Program kreditiranja komunalne infrastrukture HBOR-a namijenjen je jedinicama lokalne i regionalne samouprave, komunalnim društvima te trgovačkim društvima i ostalim pravnim osobama. Kreditira se do 75% predračunske vrijednosti investicije. Iznimno, može se kreditirati do 100% predračunske vrijednosti za investicije jedinica lokalne i regionalne samouprave i društava u njihovom vlasništvu.

U svrhu potpune izgradnje komunalne infrastrukture u prvoj fazi razvoja zone Mala Huba 2, pod pretpostvakom sufinanciranja od strane Ministarstva poduzetništva i obrta, **Grad Buzet zadužio bi se u iznosu od 3.091.500,00kn što je oko 87% investicijske vrijednosti. Pretpostavljen rok otplate je 15 godina, uz otplatu u dva obroka godišnje, u koji je uključen poček od 5 godina. Kamatna stopa definirana je u visini od 4% godišnje uz naknadu za obradu zahtjeva od 0,8% koja se plaća jednokratno na iznos odobrenog kredita. Kreditiranje se vrši izravnim putem ili putem poslovnih banaka.**

6.2.2. Ministarstvo poduzetništva i obrta (MINPO)

Prema programu poticanja poduzetništva i obrta "Poduzetnički impuls" iz 2013.

godine jedna od ključnih mjera odnosi se na razvoj poduzetničke infrastrukture i poslovnog okruženja za što je Ministarstvo poduzetništva i obrta (MINPO) namijenilo ukupno 14.000.000,00 kn⁶. Subjekti kojima je namijenjena potpora su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje imaju osnovane poduzetničke zone koje su u sustavu potpora Ministarstva poduzetništva i obrta. Najniži iznos potpore koji se može dodijeliti je 500.000,00 kn a najviši 1.400.000,00 kn. Intenzitet potpore označava udio sredstava s kojim davatelj potpore sudjeluje u financiranju predloženog projekta i može dosegnuti do maksimalno 75% ukupno prihvatljivih troškova iskazanih u tablici proračuna predloženog projekta. Podnositelj prijave dužan je sudjelovati u financiranju predloženog projekta u iznosu od minimalno 25% prihvatljivih troškova iskazanih u tablici proračuna predloženog projekta. Sredstva za odobrene potpore isplaćuju se korisniku, jednokratno, u 100% iznosu. **U svrhu izgradnje komunalne infrastrukture u gospodarskoj zoni Mala Huba 2 pretpostavili smo minimalan iznos potpore od 500.000,00 kn što predstavlja oko 13% ukupne investicije (vidi Tablicu 24.).**

6.3. OTPLATNI PLAN

korisnik kredita	Grad Buzet
iznos kredita	3.091.500,00kn
namjena	financiranje izgradnje komunalne infrastrukture u zoni Mala Huba 2
način i rok otplate kredita	10 godina od stavljanja kredita u otplatu u polugodišnjim anuitetima u kunsnoj protuvrijednosti. Početak 5 godine.
kamatna stopa	4%
naknada	0.8% jednokratno
osiguranje	nije definirano
datum početka otplate kredita	30.03.2019. godine

⁶ Ukupan iznos namijenjen razvoju poduzetničkih zona naknadno je smanjen s 14.000.000,00 kn na 10.000.000,00 kn s time da su minimalni i maksimalni iznosi potpore ostali nepromijenjeni.

Tablica 25. – Otplatni plan kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak

RED BR	DATUM DOSPIJEĆA	GLAVNICA	RATA	BROJ DANA	KAMATA	RATA + KAMATA
1	30.03.2014.				62.723,10	62.723,10
2	30.09.2014.				62.723,10	62.723,10
3	30.03.2015.				62.723,10	62.723,10
4	30.09.2015.				62.723,10	62.723,10
5	30.03.2016.				62.723,10	62.723,10
6	30.09.2016.				62.723,10	62.723,10
7	30.03.2017.				62.723,10	62.723,10
8	30.09.2017.				62.723,10	62.723,10
9	30.03.2018.				62.723,10	62.723,10
10	30.09.2018.				62.723,10	62.723,10
11	30.03.2019.	2.964.264,01	127.235,99	181	61.830,00	189.065,99
12	30.09.2019.	2.834.483,30	129.780,71	184	59.285,28	189.065,99
13	30.03.2020.	2.702.106,97	132.376,33	181	56.689,66	189.065,99
14	30.09.2020.	2.567.083,12	135.023,85	184	54.042,14	189.065,99
15	30.03.2021.	2.429.358,79	137.724,33	182	51.341,66	189.065,99
16	30.09.2021.	2.288.879,97	140.478,82	184	48.587,17	189.065,99
17	30.03.2022.	2.145.591,58	143.288,39	181	45.777,60	189.065,99
18	30.09.2022.	1.999.437,42	146.154,16	184	42.911,83	189.065,99
19	30.03.2023.	1.850.360,18	149.077,24	181	39.988,75	189.065,99
20	30.09.2023.	1.698.301,39	152.058,79	184	37.007,20	189.065,99
21	30.03.2024.	1.543.201,43	155.099,96	181	33.966,03	189.065,99
22	30.09.2024.	1.384.999,47	158.201,96	184	30.864,03	189.065,99
23	30.03.2025.	1.223.633,47	161.366,00	182	27.699,99	189.065,99
24	30.09.2025.	1.059.040,15	164.593,32	184	24.472,67	189.065,99
25	30.03.2026.	891.154,96	167.885,19	181	21.180,80	189.065,99
26	30.09.2026.	719.912,07	171.242,89	184	17.823,10	189.065,99
27	30.03.2027.	545.244,32	174.667,75	181	14.398,24	189.065,99
28	30.09.2027.	367.083,21	178.161,11	184	10.904,88	189.065,99
29	30.03.2028.	185.358,88	181.724,33	181	7.341,66	189.065,99
30	30.09.2028.	0,00	185.358,88	184	3.707,11	189.065,99
			3.091.500,00		1.317.050,80	4.408.550,80

6.4. PRORAČUN PRIHODA

Projekt razvoja prve faze zone Mala Huba 2 pretpostavlja prodaju komunalno opremljenog zemljišta zainteresiranim poduzetnicima pri čemu se generiraju jednokratni i stalni godišnji prihodi Grada Buzeta. Navedeni prihodi koristili bi se u svrhu nadoknade izvršenih ulaganja što se prvenstveno odnosi na otplatu kredita prema HBOR-u.

Projekcija prihoda u ovom modelu izrađena je na osnovu sljedećih parametara:

- ❖ **prodajom zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom**
- ❖ **komunalne naknade**
- ❖ **komunalnog doprinosa**
- ❖ **poreza na dohodak**
- ❖ **poreza na nekretnine**

6.4.1. Prodaja zemljišta s potpuno opremljenom komun. infrastrukturom

Dodatna ulaganja za potpuno komunalno uređenje prve faze zone (4,7ha) iznose 3.591.500,00 kn što, svedeno na jediničnu cijenu, iznosi cca 76kn/ m² (10.2 EUR/ m²). Kako projekt razvoja prve faze zone Mala Huba 2 prema ovom modelu predviđa prikupljanje i ostalih prihoda, kojim bi se nadoknadila ulaganja i uredno podmiri kredit HBOR-a, smatramo da bi cijena komunalno opremljenog zemljišta trebala biti niža od navedenih 10.2EUR/m².

- Površina zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom koja je predviđena za prodaju budućim stanarima zone Mala Huba 2 iznosi 34.309m².
- Pretpostavka: cijena zemljišta 55,00kn/m² (cca. 7.5EUR/m²)

Ukupni prihod od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom iznosi 1.886.995,00kn koji će se realizirati tijekom 2015. i 2016. godine u jednakim iznosima od 943.497,50kn.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prodana površina zemljišta (m ²)	17.154,5	17.154,5	
Cijena (kn/m ²)	55kn/m ²	55kn/m ²	
PRIHOD	943.497,50 kn	943.497,50 kn	1.886.995,00 kn

6.4.2. Komunalna naknada

Od ukupne površine zemljišta u zoni u vlasništvu Grada Buzeta (47.975m²) površina zemljišta na kojem se planira građenje zgrada od strane budućih stanara, prema ovom modelu razvoja zone, iznosi cca **34.309m²**. Na preostalom dijelu zemljištu planirana je izgradnja ulica, zaštitnog zelenila i sl., što obuhvaća površinu od cca **13.666m²**

Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 planira se na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta mogućnost formiranja maksimalno 21 građevna čestica (parcela) za građenje zgrada poslovne odnosno proizvodne namjene na vlastitim građevnim česticama. Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana, zemljište pod zgradom (izgrađeni dio građevne čestice) na pojedinoj građevnoj čestici može biti različite površine – od najmanje cca 500m² do najviše cca 690m².

Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna površina izgrađenih dijelova svih građevnih čestica je **cca 13.724m²**. Neizgrađeni dijelovi svih parcela (krajobrazno uređene zelene površine, parkirališta, otvorena skladišta, manipulativne površine i sl.) obuhvaćaju površinu: **34.309 – 13.724 = cca 20.585m²**

Slijedom planiranih veličina iz tog prostornog plana pojedine građevine mogu imati različite građevinske bruto površine – od najmanje cca 760m² do najviše cca 1.040m². Uz ovako postavljene parametre procijenjena ukupna maksimalna građevinska bruto površina planiranih građevina je **cca 20.663 m²**.

Komunalna naknada plaća se na neto korisnu površinu (površina svih etaža – bez zidova). Procjena je da kod proizvodnih građevina neto korisna površina čini cca 85% građevinske bruto površine. To bi značilo da je ukupna maksimalna neto korisna površina svih planiranih građevina: **cca 20.663m² x 85% = 17.563m²**

- Vrijednost boda: 0,32kn/m²

- Koeficijent zone Mala Huba 2: 0,90
- Koeficijenti namjene: za zatvoreni prostor (proizvodnja) 3,8 a za otvoreni prostor (parkirališta, zelene zone, otvorena skladišta) 0,38

Vrsta objekta	građevinskog	Bruto površina (m ²)	Neto površina (m ²)
1. Zatvorene površine		20.663 m ²	17.563 m ²
2. Otvorene površine		20.585 m ²	20.585 m ²
UKUPNO:		41.248 m²	38.148 m²

U svrhu stimulacije poduzetništva i bržeg razvoja zone planirano je da poduzetnici u razdoblju od 2015. do 2019. godine plaćaju samo 10% ukupnog iznosa komunalne naknade. Iz tog razloga projekcija prihoda od komunalne naknade za navedeno razdoblje umanjena je za 90%. Pri tome se također polazi od pretpostavke da će se 2015. godine popuniti 50% kapaciteta zone koja je trenutno u vlasništvu Grada Buzeta. Potpuna popunjenost kapaciteta površine obuhvaćene prvom fazom pretpostavlja se 2016. godine. Plan prihoda od komunalne naknade za razdoblje od 2014. do 2028. godine prikazan je u Tablici 26., te u sklopu plana ukupnih prihoda za model III (vidi prilog, Tablica 28.).

6.4.3. Komunalni doprinos

S obzirom na različite planirane visine, pojedine građevine mogu imati različite maksimalne volumene – od najmanje cca 4.560m³ do najviše cca 6.200m³. Uz ovako postavljene parametre procijenjeni ukupni maksimalni obujam planiranih građevina, na području zone obuhvaćene prvom fazom, iznosi **cca 123.522m³**.

- Odluka Grada Buzeta o komunalnom doprinosu (srpanj 2013.)
- Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa: 10kn/m³
- Obujam građevina 123.522m³

Ukupni komunalni doprinos procijenjen je na cca 1.235.220,00 kn koji će se realizirati u

iznosima od 617.610,00kn tijekom 2015. i 2016. godine.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prihod od komunalnog doprinosa	617.610,00 kn	617.610,00 kn	1.235.220,00 kn

6.4.4. Porez na dohodak

Stavkom 6. zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine br. 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06 i 73/08) propisano je da općine, odnosno grad koji ima status područja posebne državne skrbi i brdsko planinskog područja imaju udio u prihodu od poreza na dohodak 90%, dok udio koji pripada županiji iznosi 10%.

Uz najmanju gustoću od 30 osoba/ha broj zaposlenih u sklopu prve faze razvoja zone iznosi oko 100 osoba. Pretpostavili smo da će određen broj osoba zaposlenih u zoni biti premješten iz postojećih lokacija s područja Grada Buzeta tako da će ukupan broj novozaposlenih osoba biti manji od ukupnog potencijala zapošljavanja u zoni. Kako broj zaposlenih zavisi od djelatnosti poduzetnika, pri čemu industrijska djelatnost u prosjeku zapošljava više osoba od primjerice uslužnih djelatnosti, u sklopu ove analize pretpostavili smo broj novozaposlenih od 60 osoba.

Napomena: U svhu generiranja preciznijih podataka o broju novozaposlenih osoba u zoni potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu potreba i potencijala poduzetnika za uključenjem u zonu.

Kao osnovica za izračun poreza na dohodak koristili smo prosječnu neto plaću po zaposleniku u iznosu od 5.000 kn uz faktor osobnog odbitka od 1,5.

Ukupni godišnji prihod s osnova poreza na dohodak za 60 novozaposlenih procijenili smo na 150.220,00 kn. Pri tome smo uzeli u obzir da će tijekom 2015. godine broj novozaposlenih osoba u zoni biti 30 (50% popunjenosti kapaciteta) dok se od 2016. godine pretpostavlja poslovanje zone s ukupnim brojem novozaposlenih osoba. Plan prihoda s osnova poreza na dohodak za razdoblje od 2014. do 2028. godine iskazan je u Tablici 27., te u

sklopu plana ukupnih prihoda za model III (vidi prilog, Tablica 28.).

6.4.5. Porez na promet nekretninama

Prema članku 9. Zakona o porezu na promet nekretninama (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 – Odluka USRH, 127/00 – čl. 172. Općeg poreznog zakona, 153/02 i 22/11), osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze i utvrđuje je Porezna uprava. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5% a Gradu Buzetu pripada 60% ukupnog poreza na promet nekretninama. Procjenjena tržišna vrijednost zemljišta za zonu Mala Huba 2 je cca. 20 EUR/m². Kako dodatna ulaganja za potpuno komunalno uređenje prve faze zone iznose 3.591.500,00 kn to rezultira povećanjem jedinične cijene u iznosu od cca. 76kn/m² (10,2 EUR/m²).

- Površina nekretnine za prodaju je 34.309m², tržišna vrijednost 30,2 EUR/m².

Ukupni jednokratni prihod s osnova poreza na promet nekretninama iznosi cca. 233.130,00kn koji će se realizirati u iznosima od 116.565,00 kn tijekom 2015. i 2016. godine.

Opis	2015	2016	Ukupno
Prodana površina zemljišta (m ²)	17.154,5	17.154,5	
Tržišna vrijednost (kn/m ²)	30,2 EUR/m ²	30,2 EUR/m ²	
Porez na promet nekretninama 5% (Prihod Grada 60%)	194.275,00 kn	194.275,00 kn	
PRIHOD	116.565,00kn	116.565,00 kn	233.130,00kn

6.5. FINACIJSKI TIJEK

Financijski tijek predstavlja važan izvor informacija pri financijskoj ocijeni projekta tj. o njegovoj likvidnosti. Strukturu financijskog tijeka čine primici, izdaci, te neto primici kao njihova razlika.

Primitke u financijskom tijeku čine svi poslovni događaji koji povećavaju financijski potencijal projekta, odnosno svi priljevi financijskih sredstava u projekt neovisno o vrsti plaćanja, odnosno vlasništvu nad tim sredstvima. Podaci o primicima temelje se na proračunu prihoda Grada Buzeta od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalnog doprinosa, komunalne naknade te poreza na dohodak i promet nekretninama. Primici od strane Hrvatske banke za obnovu i razvitak usklađeni su s ugovorom o zajmu, dok je sudjelovanje Ministarstva poduzetništva i obrta usklađeno s poticajima iz programa "Poduzetnički impuls".

Napomena: U svrhu održavanja likvidnosti projekta Grad Buzet iz vlastitih sredstava u 2014. godini mora podmiriti i nakadu za kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu od 24.732,00 kn kao i kamate na kredit u iznosu od 125.446,20 kn. U slučaju nemogućnosti rebalansa proračuna za plaćanje naknade i kamata na kredit HBOR-a tijekom 2014. godine, Grad se može kratkoročno zadužiti jer već u 2015. godini u sklopu ovog projekta postoji dovoljno slobodnih novčanih sredstava za cjelokupno podmirivanje istog. Navedene kalkulacije nisu uključene u izračune za model III.

Izdatke u financijskom tijeku predstavljaju svi poslovni događaji koji umanjuju financijski potencijal, odnosno svi odljevi financijskih sredstava iz projekta neovisno o vrsti plaćanja, odnosno neovisno o vlasništvu nad tim sredstvima. Kao osnovne kategorije izdataka pojavljuju se: ulaganja, financijski izdaci (otplatna rata i kamata), te poslovni rashodi bez amortizacije. Vrijednost ulaganja za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom iznosi 3.591.500,00kn. Financijski izdaci izračunati su za razdoblje kredita od 15 godina, uz 5 godine počeka te kamatnu stopu od 4,00% godišnje i plaćanje u polugodišnjim obrocima. U izračunu financijskih izdataka uzeta je u obzir i jednokratna naknada banci u iznosu od 0.8 % kredita. Ostali poslovni rashodi (bez amortizacije) nisu uključeni u izračune zbog pretpostavke da će projekt biti izvršen bez dodatnog zapošljavanja te dodatnih materijalnih i nematerijalnih troškova.

Za razliku od ekonomskog tijeka, financijski tijek u okviru primitaka sadrži i izvore financiranja, a u okviru izdataka i obveze prema izvorima financiranja. To je uostalom i razvidno iz strukture stavaka primitaka i izdataka financijskog tijeka iz kojeg se vidi da je

riječ o dinamičkom praćenju godišnjeg stanja na žiro-računu, pri čemu su primici ulazna, a izdaci izlazna strana računa. To samo znači da su neto primici u financijskom tijeku, kao razlika između primitaka i izdataka, zapravo iznosi slobodnih novčanih sredstava koji ostaju vlasniku na raspolaganju za reinvestiranje. **Neto primici su u svim godinama trajanja projekta pozitivni i veći od nula što znači da je projekt, prikazan prema ovom modelu, likvidan.** To znači da ukupni primici pokrivaju sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima, vjerovnicima i državi a investitoru ostaje i odeređen iznos slobodnih novčanih sredstava (vidi prilog, Tablica 29.).

6.6. EKONOMSKI TIJEK

Ekonomski tijek predstavlja izvor informacija pri **ocjeni rentabilnosti** projekta budući da je podatak o kretanju ekonomskog potencijala projekta. Strukturu ekonomskog tijeka čine primici, izdaci te neto primici kao njihova razlika.

Primitke u ekonomskom tijeku predstavljaju svi poslovni događaji koji povećavaju ekonomski potencijal projekta, dakle ukupni prihod i ostatak vrijednosti projekta. Podaci o primicima temelje se na proračunu prihoda Grada Buzeta od prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalnog doprinosa, komunalne naknade te poreza na dohodak i promet nekretninama. U primitke su uključena i sredstva Ministarstva poduzetništva i obrta budući da ista predstavljaju poticajnu mjeru (bespovratna sredstva). Izdatke u ekonomskom tijeku čine svi poslovni događaji koji umanjuju ekonomski potencijal projekta, a to su ulaganja, materijalni troškovi proizvodnje, usluge, bruto plaće i drugo. Razlika primitaka i izdataka predstavlja neto primitke. **Iz tablice je vidljiva negativna razlika neto primitaka i izdataka za 2014. godinu pa se smatra da projekt u fazi izgradnje ne odgovara kriteriju rentabilnosti. Nakon faze izgradnje imovina projekta se povećava, odnosno postupno se povećava njegov ekonomski potencijal, tako da od 2015. godine projekt, iskazan modelom III, udovoljava kriteriju rentabilnosti. Ukupno gledajući projekt udovoljava kriteriju rentabilnosti** (vidi prilog, Tablica 30.).

6.7. NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST

Metoda neto sadašnje vrijednosti projekta utvrđuje ukupne učinke projekta u čitavom ekonomskom vijeku uvažavajući pri tom vremenske preferancije. Postupkom diskontiranja

neto primitaka ekonomskog vijeka svode se svi budući učinci projekta na njihovu sadašnju vrijednost. Plaćanje se diskontira za iznos koji uzima u obzir vrijeme između današnjeg trenutka i dana kad ono dopijeva. Taj se iznos izračunava uzimajući u obzir očekivane kamatne stope i stupanj rizika povezanog s plaćanjem. Diskontna stopa, kao preduvjet za diskontiranje neto primitaka, uglavnom je određena kao kamatna stopa na kredit kojim se financira ulaganje. Neto sadašnja vrijednost investicije je razlika između sadašnje vrijednosti budućeg prihoda od ulaganja i sadašnje vrijednosti njegovih budućih troškova.

Izračun neto sadašnje vrijednosti:

$$NPV = \sum_{t=1}^{t_p} V_t \frac{1}{(1+k)^t}$$

NPV = neto sadašnja vrijednost

V_t – čisti novčani tokovi po godinama t

t_p – vremenski horizont odnosno razdoblje povrata

k – diskontna stopa

Uz vijek trajanja projekta od 15 godina te uz primjenu diskontne stope od 4%, neto sadašnja vrijednost projekta, iskazanog modelom III, iznosi cca. 3.490.332,00 kn uz indeks profitabilnosti od 1.826⁷. Svedeno na jediničnu cijenu to iznosi cca. 13,56 EURA/m². Razdoblje povrata investicijskog ulaganja (PBP, *pay back period*)⁸ iznosi cca jednu godinu i osam mjeseci od završetka infrastrukturnog opremanja zone pa se projekt smatra prihvatljivim jer se povrat uložених sredstava ostvaruje unutar ekonomskog vijeka projekta. Temeljem navedenih rezultata zaključujemo da projekt, iskazan modelom II, ima pozitivnu neto sadašnju vrijednost, zadovoljavajući indeks profitabilnosti te rano razdoblje povrata ulaganja pa se shodno tome smatra isplativim i efikasnim.

⁷ Indeks profitabilnosti, u ocjeni financijske efikasnosti investicija, je kriterij rangiranja projekta koji predstavlja odnos između sadašnje vrijednosti čistih novčanih tokova u cjelokupnom vijeku projekta i inicijalnih investicijskih ulaganja. Projekt se smatra efikasnim ako je indeks profitabilnosti veći od jedan. Shodno tome investicijske mogućnosti iskazane modelom III smatraju se efikasnim.

⁸ PBP metodom utvrđuje se vrijeme potrebno za povrat uložених investicijskih ulaganja. Može se tumačiti i kao razdoblje tijekom kojega je potrebno prikupljati pozitivne neto primitke u razdoblju poslovanja, kako bi se zbroj negativnih neto primitaka iz razdoblja izvedbe sveo na nulu. To se razdoblje određuje prema matematičkom obrascu i ne smije biti duže od vijeka projekta.

6.8. INTERNA STOPA RENTABILNOSTI

Interna stopa profitabilnosti je diskontna stopa pri kojoj je sadašnja vrijednost očekivanoga budućeg priljeva novca, jednaka sadašnjoj vrijednosti izdataka. To je stopa pri kojoj je sadašnja vrijednost priljeva jednaka sadašnjoj vrijednosti uloženog kapitala, tj. stopa pri kojoj je neto sadašnja vrijednost nula. Interna stopa rentabilnosti pokazat će maksimalnu kamatnu stopu koju projekt može platiti a da se ne stvore gubici.

Izračun interne stope rentabilnosti:

$$NSV = \sum_{t=1}^{t_p} V_t \frac{1}{(1 + IRR)^t} = 0$$

NSV = neto sadašnja vrijednost

V_t – čisti novčani tokovi po godinama t

t_p – vremenski horizont odnosno razdoblje povrata

IRR – interna stopa rentabilnosti

Uz vijek trajanja projekta od 15 godina procijenjena interna stopa rentabilnosti (IRR) iznosi 28.14%. Drugim riječima projekt, iskazan prema modelu III, može se financirati s kamatnom stopom do 28.14% bez da se generiraju gubici.

6.9. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA ZA MODEL III

U ovom modelu prikazana je ekonomsko-financijska analiza s izmijenjenim UPU-om iz razloga što se pretpostavlja uključenje većeg broja poduzetnika u sklopu prve faze zone Mala Huba 2. Za razliku od modela II, promjenjene su vrijednosti koje se odnose na visinu investicije, građevinske bruto površine i volumen planiranih građevina i to u skladu s procjenama budućeg UPU-a. Grad Buzet snosi troškove potpunog opremanja zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom na površini od 47.975 m² (prva faza) nakon čega istu prodaje poduzetnicima. Površina zemljišta na kojem se planira građenje zgrada od strane

budućih stanara iznosi cca. **34.309m²** i taj je dio namijenjen prodaji. Na preostalom dijelu zemljištu planirana je izgradnja ulica, zaštitnog zelenila i sl., što obuhvaća površinu od cca. **13.666m²**

Ukupna visina investicije za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom u prvoj fazi obuhvata iznosi **3.591.500,00kn** a financirat će se putem kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak (87% vrijednosti investicije) te sredstvima Ministarstva poduzetništva i obrta (13% vrijednosti investicije) iz programa "Poduzetnički impuls". Rok otplate kredita je 15 godina, uz otplatu u dva obroka godišnje, u koji je uključen početak od 5 godina. **Kamatna stopa definirana je u visini od 4% godišnje**

Uz najmanju gustoću od 30 osoba/ha broj zaposlenih u sklopu prve faze razvoja zone iznosi oko 100 osoba. **U sklopu ove analize pretpostavili smo broj novozaposlenih od 60 osoba.**

Definiran je skup mjera za stimulaciju poduzetnika za uključivanjem u zonu; **cijena zemljišta od 55kn/m²** koja uključuje potpuno opremljenu komunalnu i ostalu infrastrukturu, **komunalni doprinos od 10kn/m³** te smanjenje iznosa komunalne naknade za 90% u razdoblju od 01.01.2015. do 31.12. 2019. godine.

Proračun prihoda temelji se na jednokratnim i stalnim godišnjim prihodima nastalim putem; **prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalne naknade, komunalnog doprinosa te prikupljenih prihoda s osnove poreza na dohodak i poreza na nekretnine.** Osim ulaganja u infrastrukturu i financijske rashode, projekt ne uključuje ostale poslovne rashode zbog pretpostavke da će biti izvršen bez dodatnog zapošljavanja te dodatnih materijalnih, nematerijalnih i ostalih troškova.

Podaci o financijskom tijeku čine osnovu za ocjenu likvidnosti projekta. Neto primici su u svim godinama trajanja projekta pozitivni i veći od nula što znači da je projekt likvidan. To znači da ukupni primici pokrivaju sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima, vjerovnicima i državi a investitoru ostaje i određen iznos slobodnih novčanih sredstava. **Ukupno gledajući projekt, prikazan modelom III, je likvidan i kao takav sposoban je podmirivati svoje financijske obveze. Shodno tome može se zaključiti da je ovaj kriterij zadovoljen.**

Rentabilnost projekta kao odnos profita i uloženog kapitala mjeri se ekonomskim tijekom. Projekt ne zadovoljava kriteriju rentabilnosti samo u fazi izgradnje (2014.godina) ali

se od 2015. povećava ekonomski potencijal kada razlika neto primitaka i izdataka postaje pozitivna te održava rastući trend do kraja vijeka trajanja projekta. **Ukupno gledajući model III udovoljava kriterij rentabilnosti.** Učinkovitost investicije, iskazana kao razlika prihoda i rashoda u sklopu računa dobiti i gubitka, nije analizirana jer u trenutku izrade ove analize nismo raspolagali točnim podacima o nabavnim vrijednostima i strukturi dugotrajne imovine obuhvaćene projektom.

Neto sadašnja vrijednost projekta je pozitivna i iznosi 3.490.332,00 kn dok procjenjena interna stopa rentabilnosti (IRR) iznosi 28.14%. Indeks profitabilnosti projekta (PI) veći je od jedan i iznosi 1.826 a razdoblje povrata ulaganja (PBP) jednu godinu i osam mjeseci. Shodno tome, zaključujemo da projekt iskazan modelom III predstavlja isplativu i efikasnu investiciju.

7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Socio-ekonomska analiza ukazuje na nepovoljne trendove glede registrirane nezaposlenosti i financijskih rezultata poduzetnika na području Grada Buzeta. U cilju zaustavljanja ili ublažavanja navedenih, Grad Buzet mora poduzeti aktivne mjere poticanja gospodarske aktivnosti. Razvoj poduzetničke zone Mala Huba 2 predstavlja jedan od načina stimuliranja razvoja poduzetništva, povećanja zaposlenosti i životnih standarda građana, no s tim u svezi Grad Buzet mora ponuditi poticajne mjere i aktivan pristup.

Poduzetnička zona Mala Huba 2 obuhvaća 15,8ha površine zemljišta koje čini građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene koja svojim položajem uz već uređene prometnice, s raspoloživim neizgrađenim prostorom, predstavlja značajan resurs gospodarskog razvoja grada Buzeta. Uređenjem ove zone otvara se mogućnost usmjeravanja i koncentracije proizvodnih kapaciteta u građevinska područja gospodarske - proizvodne namjene izdvojena izvan naselja. Prostorni razvitak zone definiran je na osnovu Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (2005.) i Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Mala Huba 2 (2007.).

Poduzetnička zona Mala Huba 2 dugogodišnji je projekt Grada Buzeta koji je, s aspekta dinamike razvoja zone, imao fazu prosperiteta i fazu stagnacije. Osim loših gospodarskih prilika i nepovoljnih trendova u makro okruženju, aktualni čimbenici koji koče razvoj poduzetničke zone Mala Huba 2 jesu: nepotpuna infrastrukturna opremljenost, djelomično vlasništvo Grada Buzeta nad zemljištem, mala iskorištenost površine zone, relativno slab interes poduzetnika za ulazak u zonu, zaštitne klauzule u ugovoru o kupoprodaji zemljišta kojim je Vlada Republike Hrvatske darovala zemljište koje je u sastavu Male Hube 2, ograničena proračunska sredstva Grada Buzeta i nedostatak informacija o ekonomskoj isplativosti daljnjeg ulaganja u poduzetničku zonu Mala Huba 2. Uzimajući u obzir potencijale i ograničenja razvoja poduzetničke zone Mala Huba 2 nameće se zaključak da bi Grad Buzet trebao posebnu pozornost posvetiti mogućnosti faznog načina razvoja ove poduzetničke zone. U tom pravcu napravljene su analize u sklopu ove studije. Prva faza realizacije poduzetničke zone Mala Huba 2 odnosi se na područje površine 47.975 m² koje se nalazi vlasništvu Grada Buzeta.

U ovoj studiji predložena su tri moguća modela razvoja prve faze zone Mala Huba 2

koje obuhvaćaju dio zemljišta u vlasništvu Grada Buzeta. U sklopu prvog modela napravljena je analiza troškova i koristi temeljem prodaje zemljište poduzetnicima koji bi u cjelosti snosili troškove opremanja zone komunalnom i ostalom infrastrukturom. S time u svezi i temeljem procjene visine ulaganja u opremanje zone, Grad Buzet bi s poduzetnicima zaključio ugovor o financiranju navedene infrastrukture te prihvatio obveze da investitorima nadoknadi navedena ulaganja. Ekonomske koristi Grada Buzeta obuhvaćene ovim modelom sagledavaju se kroz prihode od komunalne naknade, komunalnog doprinosa, poreza na dohodak i poreza na nekretnine. Socio-ekonomske koristi cjelokupne društvene zajednice mogu se sagledati kroz povećanje zaposlenosti, životnih standarda građana te konkurentnosti poduzetnika. Analizom je utvrđena neto sadašnja vrijednost projekta u iznosu 8.428.320,00 kn što, svedeno na jediničnu cijenu, iznosi cca 176,00 kn/m². Shodno tome projekt se smatra isplativim za realizaciju. Temeljem negativnih makroekonomskih kretanja i pada poduzetničkih investicija pretpostavili smo minimalnu cijenu zemljišta putem koje bi se nadokandila ulaganja Grada Buzeta u zonu. Dosadašnja ulaganju u zonu Mala Huba 2 od strane Grada Buzeta nadoknađuje se uz cijenu od cca 70 kn/m².

Drugi model pretpostavlja da Grad Buzet snosi troškove potpunog opremanja zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom nakon čega je prodaje poduzetnicima. U sklopu drugog modela napravili smo ekonomsko-financijsku analizu te utvrdili likvidnost, rentabilnost i isplativost investicije. Ukupna visina investicije za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom u prvoj fazi iznosi 3.549.400,00kn koja bi se financirala putem kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak te sredstvima Ministarstva poduzetništva i obrta iz programa "Poduzetnički impuls". Skup poticajnih mjera za stimulaciju poduzetnika za uključivanjem u zonu uključuje povoljnu cijenu zemljišta s potpuno opremljenom infrastrukturom u iznosu od 55kn/m², komunalni doprinos od 10kn/m³ te smanjenje iznosa komunalne nakande za 90% u razdoblju od 01.01.2015. do 31.12. 2019. godine. Proračun prihoda, pod pretpostavkom popunjavanja kapaciteta i povećanje zaposlenosti od 60 osoba, temelji se na jednokratnim i stalnim godišnjim prihodima nastalim putem; prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalne naknade, komunalnog doprinosa te prikupljenih prihoda s osnove poreza na dohodak i poreza na nekretnine. Provedena ekonomsko-financijska analiza pokazala je da projekt, prikazan ovim modelom, zadovoljava kriterije likvidnosti, rentabilnosti i isplativosti.

U sklopu trećeg modela prikazana je ekonomsko-financijska analiza s izmjenom UPU-a zbog mogućnosti uključivanja većeg broja poduzetnika u zonu. Naime, postojeći je Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene Mala Huba 2 definiran primarno za potrebe većeg investitora (primjer Istarska pivovara d.o.o.) s namjerom realizacije projekta poslovanja na području koje gotovo u cjelosti pokriva površinu zemljišta obuhvaćenu prvom fazom. Stoga su, u usporedbi s modelom II, promjenjene vrijednosti koje se odnose na visinu investicije, građevinske bruto površine i volumen planiranih građevina i to u skladu s procjenama budućeg UPU-a. Model III također pretpostavlja da Grad Buzet snosi troškove potpunog opremanja zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom nakon čega istu prodaje poduzetnicima. Ukupna visina investicije za potpuno opremanje zemljišta komunalnom i ostalom infrastrukturom u prvoj fazi iznosi 3.591.400,00kn koja bi se financirala putem kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak te sredstvima Ministarstva poduzetništva i obrta iz programa "Poduzetnički impuls". Skup poticajnih mjera za stimulaciju poduzetnika u svrhu uključivanja u zonu identičan je kao i u modelu II. Proračun prihoda temelji se na jednokratnim i stalnim godišnjim prihodima nastalim putem; prodaje zemljišta s potpuno opremljenom komunalnom infrastrukturom, komunalne naknade, komunalnog doprinosa te prikupljenih prihoda s osnove poreza na dohodak (60 novozaposlenih) i poreza na nekretnine. Provedena ekonomsko-financijska analiza pokazala je da je projekt, iskazan modelom III, zadovoljava kriterije likvidnosti, rentabilnosti i isplativosti.

Treba napomenuti da će novi Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture, koji je stupio na snagu u srpnju 2013. godine, u značajnoj mjeri utjecati na budući razvoj poduzetničke zone Mala Huba 2 ali i ostalih poslovnih zona Grada Buzeta. Iz tog razloga, te s obzirom na aktualnu situaciju poduzetničke zone, naše su preporuke Gradu Buzetu sljedeće: (a) izrada strateškog dokumenta (plana razvoja) o poslovnim zonama Grada Buzeta, (b) oblikovanje organizacije koja će u operativnom smislu voditi brigu o radu poslovnih zona te (c) razrada efikasne marketinške koncepcije s ciljem kvalitetnijeg upravljanja poslovnim zonama, odnosno poduzetničkom zonom Mala Huba 2.

PRILOZI:

- ❖ **Tablica 18. – Plan prihoda od komunalane naknade za razdoblje od 2014. do 2028. godine**
- ❖ **Tablica 19. – Plan prihoda s osnova poreza na dohodak od 2014. do 2028. godine**
- ❖ **Tablica 20. – Plan ukupnih prihoda su sklopu modela II (u kn)**
- ❖ **Tablica 21. - Financijski tijek projekta prema modelu II**
- ❖ **Tablica 22. - Ekonomski tijek projekta prema modelu II**

- ❖ **Tablica 26. – Plan prihoda od komunalane naknade za razdoblje od 2014. do 2028. godine (model III)**
- ❖ **Tablica 27. – Plan prihoda s osnova poreza na dohodak od 2014. do 2028. godine (model III)**
- ❖ **Tablica 28. – Plan ukupnih prihoda su sklopu modela III (u kn)**
- ❖ **Tablica 29. – Financijski tijek projekta prema modelu III**
- ❖ **Tablica 30. – Ekonomski tijek projekta prema modelu III**

MOGUĆI KRITERIJI ZA NADMETANJE KOD PRODAJE ZEMLJIŠTA KOJI PROIZLAZE IZ DOSTAVLJENOG PROGRAMA RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE MALA HUBA 2, BUZET

Eliminacijski kriteriji

Poduzetnikova ponuda ne može se bodovati temeljem kriterija za bodovanje, ukoliko poduzetnik ne ispunjava eliminacijske kriterije. Eliminacijski kriteriji mogu biti:

- Djelatnost poduzetnika mora biti sukladna namjeni, propisanim djelatnostima i karakteru poduzetničke zone Mala Huba 2, kako će to Grad Buzet definirati kroz prostorno plansku dokumentaciju i prateće akte (npr. ekološka prihvatljivost itd.).
- Poduzetnik mora prihvatiti Program poduzetničke zone Mala Huba 2, svojevrsni „kućni red“, kojega posebnim aktom utvrđuje Grad Buzet, sa svim pravima i obvezama.
- Poduzetnik u postupku natječaja za prodaju zemljišta mora deponirati određeni iznos (npr. 10% cijene zemljišta) kojega Grad Buzet zadržava kao bespovratno sredstvo ukoliko poduzetnik odustane od rada u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2.

Kriteriji za nadmetanje (bodovanje)

Kriteriji za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta izražavaju se u bodovima, pri čemu Grad Buzet odlučuje o maksimalnom broju bodova i vrednovanju pojedinog kriterija za bodovanje. Kriteriji za bodovanje mogu biti:

1. broj novootvorenih radnih mjesta (trebao bi nositi najviše bodova),
2. djelatnost (proizvodna, trgovačka, administrativna itd.) ; proizvodna djelatnost u pravilu donosi više bodova
3. brzina realizacije projekta (stavljanje u funkciju djelatnosti, pogona, ishodovanje svih potrebnih dozvola i dr.); može biti sastavni dio investicijske studije ili poslovnog plana
4. stupanj ekološke prihvatljivosti (može također biti sastavni dio investicijske studije ili poslovnog plana)
5. investicijska studija (poslovni plan poduzetnika),
6. poslovna tradicija, postignuća i bonitet poduzetnika,
7. ponučena cijena zemljišta,
8. način otplate cijene zemljišta te definiranje instrumenata osiguranja (založno pravo, bankarska jamstva, zadužnica itd.),
9. veličina građevine.

Grad Buzet će u postupku realizacije poduzetničke zone odrediti kriterije prema svojim potrebama i ovisno o odabranom modelu, a sukladno važećim propisima te dokumentima i aktima Grada Buzeta. S aspekta pravne zaštite, predloženi kriteriji (eliminacijski i kriteriji bodovanja) mogu poslužiti, odnosno biti sastavni elementi kupoprodajnog ugovora o zemljištu. Predlaže se da Grad Buzet koristi uobičajene elemente kupoprodajnog ugovora koje je već koristio kod prethodnih kupoprodaja zemljišta te modificira neke klauzule ugovora o darovanju zemljišta od strane Vlade Republike Hrvatske, posebno čl.4., čl.9., čl.10. i čl.11.

Valja skrenuti pozornost da su predloženi kriteriji u funkciji zaštite Grada Buzeta od mogućih problema ili neželjenih radnji budućih vlasnika zemljišta u poduzetničkoj zoni, ali isto tako treba uzeti u razmatranje činjenicu da „previše strogi“ kriteriji mogu imati suprotni učinak, odnosno mogu biti destimulativni za poduzetnike koji žele ulagati u poduzetničku zonu Mala Huba 2.

