

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
SKUPŠTINA

Materijal za sjednicu



**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU
SLOBODNE ZONE OSIJEK D.O.O.
ZA 2010. GODINU**

Podnositelj

Slobodna zona Osijek d.o.o.

Osijek, svibnja 2011.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU SLOBODNE ZONE OSIJEK D.O.O. ZA 2010. GODINU

1. OSNOVNI PODATCI O DRUŠTVU

Osnivači Slobodne zone Osijek d.o.o. su: Osječko-baranjska županija, Slavonska banka Osijek, Niveta Osijek, Saponia Osijek, Zračna luka Osijek i Tranzit Osijek.

Navedeni osnivači su odlukom Vlade RH od 12.05.1997. godine dobili koncesiju za osnivanje Slobodne zone Osijek d.o.o. i poslovanje po posebnom Zakonu o slobodnim zonama.

Društvenim ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 05.07.1997. godine osnovana je Slobodna zona Osijek.

Odlukom Vlade RH Slobodna zona obuhvaća četiri odvojena područja i to:

- Riječna luka - Luka Tranzit
- Industrijski kompleks - lokacija Nemetin/prostor Saponije i Nivete/
- Zračna luka Klisa
- Vukovarska ulica (dio poslovnog prostora MIO) - današnji Benetton

Vremenom je dolazilo do promjena u vlasničkoj strukturi (Slavonska banka i Niveta su prodale svoje udjele a Županija dokapitalizirala Društvo tri puta).

Trenutno stanje vlasničkih udjela temeljem izvršene dokapitalizacije od strane Osječko-baranjske županije i to unošenjem zemljišta u temeljni kapital je sljedeće:

1. **Osječko-baranjska županija - 27,368%**
(dvadesetsedamcijelihtridesetsedamposto)
2.600.000,00 (dvamilijunašestotisuća) kuna
2. **Osječko-baranjska županija - 68,421%** (šezdesetosamejelihčetrdesetdvaposto)
6.500.000,00 (šestmilijunapetstotisuća) kuna
3. **Luka Tranzit Osijek d.o.o. Osijek - 2,632%** (dvacijelašezdesetriposto)
250.000,00 (dvjestopedesettisuća) kuna
4. **Saponia d.d. Osijek - 1,053%** (jedancijelihpetposto)
100.000,00 (stotisuća) kuna
5. **Zračna luka Osijek d.o.o. Osijek - 0,526%** (nulacijelijihpedesetriposto)
50.000,00 (pedesettisuća) kuna

UKUPNI TEMELJNI KAPITAL: 9.500.000,0 kuna

2. PREDSTAVLJANJE I VOĐENJE DRUŠTVA

Tijekom 2010. godine Društvo je poslovalo u skladu sa Zakonom i Društvenim ugovorom, donesenim poslovnim aktima te zakonskim i pod zakonskim dokumentima vezanim za rad slobodnih zona u RH.

Društvom upravljaju:

- Skupština
- Direktor

Prava i obveze navedenih upravljačkih institucija regulirana su Društvenim ugovorom i ostalim poslovnim aktima Društva.

Skupštinu Društva čine predstavnici Osnivača društva i sastoji se od četiri člana kako je to u prethodnoj točki navedeno. Svaki član Društva ima toliko glasova koliko iznosi postotak njegovog udjela u temeljnom kapitalu.

Tijekom 2010. godine održano je 2/dvije/Skupštine Društva i to 31.08.2010. g, 15.09.2009 g, prva Skupština je bila redovna godišnja a druga je bile izvanredna sa tematikom koja je zahtijevala Odluke Skupštine koje nisu u domeni rada Uprave. Konkretno, na skupštini društva od 15.09.2011.g donijeta je odluka o prodaji dijela zemljišta nakon provedenog javnog nadmetanja. Rezultat tih odluka Skupštine Društva je da je nakon prodaje Zona izvršila povrat dijela kredita koji je opterećivao redovito poslovanje ali jednako tako umjesto dotadašnjih 130.059 m² zemljišta Zona danas raspolaže sa približno 11 ha zemljišta od čega oko 75.000 m² na kojima obavlja svakodnevno poslovanje, a ostatak je van sadašnje ograde od čega je polovica uređeno i održavano građevinsko zemljište a polovica ne uređeno građevinsko zemljište.

3. KADROVI I DJELOKRUG POSLOVANJA

Nakon realnog zahtjeva vlasnika a na temelju operativnog programa koji je Skupština Društva verificirala krajem 2009. i početkom 2010. godine kao i provedene racionalizacije poslovanja u poduzeću, a u kontekstu smanjenja broja djelatnika sa prijašnjih 13, Slobodna zona Osijek d.o.o. danas upošljava 7 djelatnika . Svi djelatnici imaju Ugovore o radu na neodređeno vrijeme.

Struktura uposlenih je slijedeća:

Visoka stručna sprema: 1 djelatnik - Direktor
Viša stručna sprema: 1 djelatnik
Srednja stručna sprema: 5 djelatnika

Zona ostvaruje prihode iz utvrđenih *naknada za redovitu djelatnost* i ima svoje zatvorene skladišne prostore kao i zemljište u svom vlasništvu. Za sada postoje četiri vrste naknada:

a/ Naknada za skladištenje (korištenje) prostora,

b/ Naknade koje nastaju uslijed naplate troškova manipulacije (upotreba mehanike na području zone, viličara, radne snage...),

c/ Naknade koje se naplaćuju uslijed korištenja terminala/kamionskog terminala i kolne 60 tonske vage/,

d/ Naknada za vođenje centralne evidencije koje se izračunava kao postotak fakture na robu u ulazu u Zonu a različita je za komercijalnu robu i sirovine za proizvodnju. Kada Hrvatska postane članicom EU te time počne primjena shengenskog sporazuma, roba s tog prostora neće se više smatrati uvoznom te će se sustav centralne evidencije morati prilagoditi novonastalim okolnostima jer se dosadašnji koncept prihoda temelji na okolnostima koje su postojale u vremenu kad se zona osnivala.

4. KORISNIČKA STRUKTURA - NOVI UVJETI POSLOVANJA

Sa 31.12.2010. godine utvrđuje se aktivna korisnička struktura sa 4 korisnika - proizvođača i 20-tak "komercijalnih" korisnika kroz skladišne i ostale aktivnosti , uz ukupno do sada oko 250 potpisanih ugovora sa korisnicima koji su koristili SZO .Ti korisnici trenutno upošljavaju direktno preko 600 djelatnika. Najznačajnije što treba spomenuti je da je tijekom 2010. godine Benetton - Croatia d.o.o. napustio poslovanje u Slobodnoj zoni Osijek /druga polovica godine/. Benetton je i dalje ostao obavljati djelatnost u istom prostoru kao i prije pa čak i sa većim intenzitetom nego u 2009. godini ali to više ne čini prema Zakonu o slobodnim zonama i u sastavu Slobodne zone Osijek d.o.o. kao obliku poslovanja već poslovanje obavlja kao i svako drugo poduzeće nacionalnog karaktera, dakle kao domaće poduzeće registrirano u RH.

Benetton kao naš 10 godišnji korisnik inače jedan od najvećih investitora u Slobodne zone RH ali i onih koji su koristili najizdašnije povlastice iz oblika poslovanja putem slobodnih zona u RH više nije našao svoj interes da posluje putem instituta Slobodnih zona isključivo zbog činjenice da je Zakon ukinuo sve realne povlastice i stavio ih u kontekst vidljivog vremenskog, ograničenog trajanja sa jasnim zacrtanim ciljem: gašenje i preoblikovanje Slobodnih zona u poslovne parkove, poslovne zone ili inkubatore za gospodarske aktivnosti. Na prostoru koji Benetton i danas koristi i koji je u naravi njihovo vlasništvo Ministarstvo financija - Carinska uprava je izmjestila i ukinula carinsku ispostavu.

Tim činom koji je u naravi autonoman čin Ministarstva Financija - Carinske uprave na lokaciji u Vukovarskoj ulici gdje i danas postoji koncesija Vlade RH za obavljanje djelatnosti po Zakonu o slobodnim zonama, više nema elementarnih preduvjeta za poslovanje u statusu Slobodne zone Osijek d.o.o. O tome činu Slobodna zona Osijek d.o.o. kao i njeni osnivači nisu bili obaviješteni u pismenom obliku. Od strane Ministarstva gospodarstva rada i poduzetništva također nismo na pismeno traženje dobili pismeni odgovor. Uprava Slobodne zone Osijek kao i njeni osnivači na taj način stavljeni su u situaciju da predmetne odluke moraju poštovati, one se financijski reflektiraju na poslovanje a bez mogućnosti izjavljivanja žalbe ili eventualnog uvažavanja možebitnih prijedloga sa naše strane. O spomenutom ukidanju dijela slobodne zone na Vukovarskoj ulici ili prostora na kojemu je Benetton - Croatia obavljao djelatnost preko oblika poslovanja po Zakonu o slobodnim zonama pisani materijali poslani pravodobno i na kompetentne adrese ali odgovori u pisanom obliku nikada nisu stigli. Odluke Ministarstva Financija - Carinska Uprava primjenjuju se od srpnja prošle godine.

Korisnička struktura tijekom prošle godine je i dalje sa značajnim trendom pada, posebice kada se radi o komercijalnim korisnicima jer teret krize kao i ukidanje povlastica značajno i dalje utječu na mogućnost proširivanja postojećih ili eventualnog dolaska novih korisnika. Korisnici proizvođači koji su sudbinski vezani za Zonu zbog činjenice da su svoje proizvodne pogone instalirali upravo na našem prostoru u jednoj su specifičnoj situaciji. Trenutno rade po istim uvjetima kao i prije par godina kada su uvjeti poslovanja bili sasvim drugačiji /povlastice, cijena najma/. Tu prvenstveno moramo apostrofirati činjenicu da je cijena najma na tržištu drastično pala pa čak i do 50%. Mi zbog poznatih okolnosti nismo te cijene korigirali na niže jer to ne bi financijski mogli podnijeti a na tržištu se može vrlo blizu našeg poslovnog prostora naći adekvatnih prostora po nižoj cijeni i preko 50%. Te činjenice su poznate i onima koji se ne bave ovom djelatnošću. Novi korisnici koji bi se eventualno i odlučili da koriste Slobodnu zonu Osijek d.o.o. vrlo teško mogu prihvatiti cijene koje plaćaju naši korisnici a u istom trenutku postojeći korisnici zbog značajnih izdataka pri instaliranju svojih pogona negdje dalje nemaju ekonomsku računicu otići ali u budućnosti je to realno očekivati. Ne konzistentnost sa cijenama postojećih i budućih korisnika nije prihvatljiva jer mi nismo privatna firma koja na paritetu trenutnog interesa smije i može funkcionirati ali i kvaliteta naših prostora postojeća logistika /što trenutno i nije tako traženo/ nalaže jedan viši oblik cijene od prosjeka.

Nastavno na to; vrlo bitna ako ne i najbitnija činjenica je da je ovo izlazna strategija sa vidljivim krajem poslovanja u Slobodnim zonama jer "danom ulaska u EU u Slobodnim zonama u RH plaća se PDV." i tada a to je sada već vidljivo nema nikakve razlike između prostora Slobodne zone i ostatka teritorija RH pa tako ni poslovanja po posebnom Zakonu. Prisutnost Carine će biti upitna, ustaljeni i svakodnevni oblici poslovanja koja podrazumijevaju poseban nadzor i ograničenost kretanja roba i ljudi sve su otvorena pitanja na koja potencijalni ozbiljan korisnik prije donošenja odluke Zašto? u Slobodnu zonu ulagati, uistinu ne može naći odgovor. Carina kao financijska obveza koja se svakim danom približavanja RH ka EU smanjuje ili potpuno gubi odrediti će kriterije poslovanja. Trošak carinske obveze je nekada imao značajan udjel u poslovanju a danas s obzirom na vrste i količine roba kao i postotak od vrijednosti tih istih roba praktično je zanemariv i nije nešto za što bi neki gospodarstvenik došao k nama, ako uz to zna da danom ulaska u EU na današnjem carinskom području neće biti obveze plaćanja carine jer će sustav funkcionirati po principima Schengenske granice.

Tim konkretnim i praktičnim pojašnjenjem jednostavno se može zaključiti da će se do dana ulaska u EU u Slobodnoj zoni Osijek d.o.o. nastaviti trend pada korisnika bez većih mogućnosti utjecaja na to.

Spomenute izmjene su ukinule osnovne povlastice koje su zapravo vitalne postavke i razlozi zbog kojih su naši dosadašnji korisnici radili ili imali namjeru raditi u Slobodnoj zoni. Slobodne zone su po osnovama postanka; područja koja je Država otvarala sa namjerom da se u njima poslovanje odvija po posebnim uvjetima sa povlasticama prvenstveno iz carinskog i poreznog sustava a sve u cilju povećavanja izvoza i novog zapošljavanja. Za to je svojevremeno RH davala koncesije na rok od 25 godina a sada zbog pristupanja EU te povlastice su u većoj mjeri ukinute.

Ukinuta je kategorija oslobođenja plaćanja poreza na dobit a PDV u Slobodnim zonama će se plaćati danom ulaska u EU. Tim činom se zapravo Slobodne zone u RH stavljaju, ne samo u jednak položaj sa ostalim poslovnim zonama i njihov nestanak, već se zbog određenih limita iz Zakona stavljaju u neravnopravan položaj u kontekstu slobodnog poslovanja /ne mogućnost maloprodaje, onemogućavanja slobodnog protoka roba i domaćeg i stranog karaktera zbog carinskih uvjeta poslovanja a posebice roba u domaćem nacionalnom prometu/.

Te izmjene i dopune predstavljaju izlaznu strategiju slobodnih zona u RH. Sve komparativne prednosti slobodnih zona postaju komparativna mana . Konkretno utjecaj izmijenjenog Zakona na stvarno stanje oslikava se upravo tu kod nas u Osijeku odustajanjem najvećeg ulagača i najvećeg korisnika slobodnih zona u RH; Benetton-Croatia d.o.o. od poslovanja "unutar ograde". Taj naš investitor kao zatečeni korisnik u trenutku izmjena Zakona prepoznat je kao onaj koji ima najveće zatečene povlastice u budućnosti ali unatoč toj činjenici njihova odluka je izlazak iz sustava poslovanja u Slobodnoj zoni Osijek. Odgovor na pitanje zašto ? upravo je u okviru za poslovanje u Slobodnim zonama ili izmijenjenom Zakonu.

1. *Kada RH uđe u EU sadašnja povlastica ne plaćanja PDV-a prestaje važiti,*
2. *Rok do 2016. godine kada se gube zatečena prava onih koji su do sada ulagali .
- sukcesivno povećanje porezne stope sa sadašnjih 50% od propisane stope do 2013.g ,
pa 75% od propisane stope od 2013.g - 2016. godine i od tada propisana stopa poreza na dobit kao i u ostatku RH .*

U nastavku dajemo pregled mana i prednosti novih uvjeta poslovanja s obzirom na doneseni Zakon i podzakonske akte koje se reflektiraju konkretnim primjerima na buduće poslovanje u Slobodnoj zoni Osijek d.o.o :

MANE	POJAŠNJENJE
1. Danom ulaska u EU plaća se PDV- kao i na ostalom teritoriju RH. Čl. 37b	Dosadašnja povlastica iz domene poreznog zakonodavstva je ono što Slobodno zonu razlikuje od ostalog teritorija RH i razlog zbog kojega se u njima poslovanje odvija po posebnim uvjetima. Čl.2 Zakona
2. Ulaganja se ne valoriziraju u S. Zonama već po Zakonu o poticanju ulaganja. Za one koji su do donošenja Zakona izvršili ulaganja po postojećem Zakonu rok za korištenje limitiranih povlastica /max. iznos do iznosa minimalne potpore u EU kroz tri godine poslovanja do iznosa od 200.000 €/, zaključno sa 2015. godinom. čl.37a	Ulaganja se valoriziraju po Zakonu koji uređuje područje na cijelom teritoriju RH pa tako poslovanje u Slobodnoj zoni nije posebno odvojeno kao do izmjene Zakona. Stečena prava ili ulaganje onih koji su to radili po važećim propisima nisu prepoznata i ulagačima je stečeno pravo promijenjeno. Nevjerodostojnost zakonodavca.

3. Za poslovanje se mora registrirati poduzeće ili podružnica u RH . čl.26.	Dodatni troškovi za korisnike koji nisu do sada to morali raditi jer je Carina kontrolirala njihov rad . Troškovi otvaranja poduzeća , troškovi osoblja i troškovi Zone zasigurno u odluci Zona ili ne - ne ostavljaju dvojbu.
4. Svi limiti iz bivšeg Zakona kada se radi o vrsti djelatnosti /maloprodaja , bankarske usluge/ su ostali ili su još restriktivnije postavljeni a povlastice koje su važile su ukinute. Čl. 4. i 33. ,	Ukidanjem povlastica a zadržavanjem limita i ograničenja kao obilježja poslovanja slobodnih zona nove potencijalne korisnike zasigurno udaljava a ne približava.
5. Radno vrijeme zone i blombiranje ulazne rampe od strane Carine nakon radnog vremena i vikendima predstavlja oduzimanje prava na rad onima koji to žele	Sloboda protoka roba i poslovnih događaja od strane naših korisnika u odnosu na poduzetnike van ograde znatno je limitirana i nikako nije slobodna .

Zajednički nazivnik izmjena i dopuna Zakona o slobodnim zonama je tiho gašenje Slobodnih zona u RH sa obvezom preustroja i smanjenje dosadašnjih prihoda od osnovne djelatnosti.

U prvih deset godina poslovanja Društvo Slobodna zona kao pravni subjekt /vidljivo iz bilanci/ se ponašalo po Zakonu koji u svojim prvim člancima objašnjava obveze i okvire poslovanja u 25 godišnjem Ugovoru o koncesiji, sa namjerom dugoročnog razvoja i izgradnje prostora za nove korisnike i nove investicije omogućavajući im infrastrukturu i povoljne uvjete poslovanja. Za te namjene su dizani krediti ali i za Zakonom propisane preduvjete postojanja Slobodnih zona /posebno ograđen nadziran i osvijetljen prostor/. Kreditna sredstva su iskorištena namjenski i razmišljajući najmanje na rok dodijeljene koncesije.

U novonastalim okolnostima izmjene Zakona kada se smanjuju povlastice logično je da će doći /i dolazi/ do smanjivanja broja korisnika pa tako i prihoda. Samim time će lančanom reakcijom biti otežano servisiranje otvorenih kreditnih linija koje su odobravane na stabilne tadašnje prihode iz poslovanja. Problematika nije i neće biti tako jednostavna jer kada se zna da Društvo Slobodna zona Osijek d.o.o. ima obvezu održanja sustava za potrebe naših korisnika koji su potpisali ugovore na vrijeme trajanja koncesije /25 godina/. Ako eventualno dođe do nemogućnosti servisiranja kreditnih linija i redovitog poslovanja , postoji bojazan da tim činom i naši korisnici osjete probleme u vlastitom poslovanju jer su na nas vezani infrastrukturom, nalaze se u našim prostorima i dobivaju energente preko nas.

U tom slučaju ostaje mogućnost da prodajemo dio zemljišta kojega imamo u vlasništvu i na taj način premostimo nastalu problematiku ali treba uzeti u obzir trenutnu recesijsku komponentu i zainteresiranost za nekretninama ovoga tipa koji imamo na raspolaganju ali i činjenicu da se radi o Slobodnoj zoni koja je do jučer bila komparativna prednost a danas ili sutra može biti destimulirajuća činjenica u interesu potencijalnih korisnika.

ZAKONI KOJI SE ODOSE NA POSLOVANJE U SLOBODNOJ ZONI

Zakon o slobodnim zonama
(Narodne novine 44/96, 92/05, 85/08)

Carinski zakon
(Narodne novine 78/99, 94/99, 117/99, 73/00, 92/01, 47/03, 140/05, 138/06, 60/08)

Zakon o poticanju ulaganja
(Narodne novine 138/06)

Zakon o porezu na dobit
(Narodne novine 177/04, 90/05, 57/06)

Zakon o trgovačkim društvima
(Narodne novine 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07)

Zakon o porezu na dodanu vrijednost
(Narodne novine 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07)

Uredba o poticanju ulaganja
(Narodne novine 64/07)

Pravilnik o načinu izračuna izvršenih ulaganja i iskorištenih potpora za ulaganja i o načinu ostvarenja porezne povlastice za korisnike slobodnih zona
(Narodne novine 122/08)

Uredba za provedbu Carinskog zakona

5. OBILJEŽJA POSLOVANJA U 2010. G.

Najznačajnije što treba izdvojiti u prošloj poslovnoj godini je:

- A/ Racionalizacija poslovanja i prilagodba novim uvjetima poslovanja,**
- B/ Odlazak najznačajnijeg korisnika Benetton Croatiad.o.o. iz poslovanja u SZO,**
- C/ Lučko područje - ispravak protu pravnog upisa,**
- D/ Prodaja dijela nekretnine na javnom nadmetanju,**

A/ RACIONALIZACIJA POSLOVANJA I PRILAGODBA NOVIM UVJETIMA POSLOVANJA

Temeljem Odluka sa Skupština Društva tijekom prošle godine izvršena je racionalizacija poslovanja sa donošenjem nove sistematizacije radnih mjesta u SZO. Ukidanje povlastica po Zakonu o slobodnim zonama kao i dubina krize koja je u prošloj poslovnoj godini eskalirala na našem području posebice kada se promatra oblik i vrsta djelatnosti kojom se bavimo u Zoni rezultirali su potrebom racionalizacijom poslovanja. Skupština Društva dala je nalog Upravi da izradi plan i program sa novom sistematizacijom radnih mjesta kao i Studiju o Slobodnoj zoni Osijek sa konkretnim pitanjima na koje treba odgovoriti.

Novi uvjeti poslovanja kao i činjenica da je nakon ukidanja povlastica ili sa vidljivim i ograničenim rokom trajanja istih došlo do značajnog smanjenja broja korisnika kao i činjenica da u strukturi rashoda u prethodnim godinama iznosi za zaposlene i kreditne obveze čine više od 2/3 rashoda, rezultirali su jasnom odlukom o smanjenju troškova. Od 13 zaposlenih osoba u Slobodnoj zoni Osijek nova sistematizacija definirala je maximum od 7 zaposlenih koji su nužni za poslovanje. Taj maximum je ujedno i minimalan broj koji je potrebit da bi se Zakonom određene obveze mogle izvršavati. Kada se zna da je u sklopu sedam zaposlenih; čuvarska služba (24 sata), manipulacija robom /viličar/, računovodstvo, skladištari, centralna evidencija i Uprava Društva onda je jasno da se novom sistematizacijom nije moglo više racionalizirati poslovanje kada se radi o zaposlenima u Društvu. Taj posao je obavljen sukladno Zakonu poštujući otkazne rokove i isplatu otpremnina svima kojim smo se morali zahvaliti /tri osobe/. Nakon izvršenog otpuštanja dijela zaposlenih nije pokrenut niti jedan sudski spor što govori da smo u tom poslu postupali zakonito. Dvije osobe su sporazumno raskinule radni odnos i promijenile radnu sredinu a jedna osoba je neposredno prije raskida radnog odnosa otišla na trudničko bolovanje na kojemu se nalazi i danas. S obzirom da je postupak operacionalizacije nove sistematizacije pokrenut početkom prošle poslovne godine uz poštovanje Zakona u smislu otkaznih rokova, godišnjih odmora i otpremnina; efekti i uštede u poslovanju počeli su se osjećati tek u drugoj polovini godine.

Obveze koje su preuzete od strane Skupštine Društva u smislu izrade Studije o slobodnoj zoni također su izvršene a ista je kao radni materijal usvojena također na Skupštini u kolovozu prošle godine. Studija ili radni materijal je odgovorila na sva pitanja koja su postavljena kao projektni zadatak, a konačni oblik zasigurno će biti doraden koristeći institucionalnu podršku relevantne ekonomske institucije. U svakom slučaju na tijelima Društva je da na temelju odgovora iz Studije i na temelju razvoja događaja donese u budućnosti relevantne Odluke o sudbini Slobodne zone Osijek u smislu pretvaranja u gospodarsku zonu ili tehnološki park ili bilo koji oblik na kojemu će se u budućnosti razvijati gospodarske aktivnosti. Bez obzira na tu Odluku i kada ona bude donešena, današnji prostor slobodne zone od 11hektara građevinskog zemljišta je u srcu riječne luke, prepoznat je u svim strateškim relevantnim dokumentima /Prostorni plan, GUP i Master plan Luke/ kao prostor za gospodarsku djelatnost pa će mu i sudbina takva i biti, bez obzira na vlasnički karakter.

B/ ODLAZAK NAJZNAČAJNIJEG KORISNIKA BENETTON - CROATIA D.O.O. IZ POSLOVANJA U SZO

Tijekom prošle godine isteklo je 10 godina od kada je Benetton Croatia ušao u Slobodnu zonu Osijek i obvezao se da će uložiti u tadašnji devastirani prostor /Mio Osijek/ značajna financijska sredstva, zaposliti 150 osoba u direktnu proizvodnju i takvu zaposlenost i prisutnost zadržati upravo 10 godina. Te ali i mnoge ne pisane uvjete Benetton je kao najveći i najznačajniji korisnik Slobodne zone Osijek izvršavao kako prema slobodnoj zoni tako i prema Osječko-baranjskoj županiji, Gradu Osijeku i Državi i njenim institucijama. Dakle , jednoznačno se može reći da je sa strane Benettona ispoštovan svaki detalj odnosa zasnovanog prilikom ulaska u Slobodnu zonu.

Efekti toga projekta , danas kao osječkog poduzeća "Benetton tekstil d.o.o." su takvi da je direktno u proizvodnji zaposleno preko 230 osoba da i u kooperantskom odnosu što u Slavoniji što u RH radi oko 4000 osoba i da ta poduzeća predstavljaju uspješni dio tekstilne branše u RH. U ovim teškim godinama ta tvrtka je ulagala i ulaže u nove tehnološke cjeline a jedno dugo vrijeme Benetton je bio i naj veći izvoznik u našoj Županiji i peti po izvozu u RH. To su naravno vremena kada je Zakon o slobodnim zonama bio stimulativan i poticajan za ulagače kao što je ta tvrtka. Sada, odnosno kada je taj Zakon predvidio sasvim druge i dijametralno suprotne efekte Benetton je nakon kratke analize odlučio ne koristiti se u RH oblikom poslovanja koja im je bila jedan od glavnih razloga dolaska kod nas. S obzirom da taj interes za izlaskom iz oblika poslovanja putem slobodne zone najavljivan na vrijeme od strane Benettona nitko od relevantnih Ministarstava /gospodarstvo, financije/ argumentirano u novonastalim okolnostima promjene Zakona nije mogao osporiti njihov zahtjev. U srpnju prošle godine Benetton više ne koristi Slobodnu zonu Osijek za svoje poslovanje. Robu koju dobiva kao sirovinu odmah carini i nacionalizira a u nacionalnom poslovanju plaća PDV i sva ostala davanja ponašajući se tako kao i svako drugo poduzeće u RH. Takvim oblikom poslovanja prestala je potreba i Carine na tom prostoru pa nadležna Carinska Uprava ukida i svoju ispostavu povlačeći svoje djelatnike kod nas u Luku Tranzit.

Izlazak te tvrtke zapravo jasno govori o Izmjenama i dopunama Zakona koji je definirao poslovanje u Slobodnim zonama. Taj čin nije jedinstven slučaj već je on zapravo praksa kako kod nas tako i u ostatku Hrvatske kada se radi o poslovanju u Slobodnim zonama. Za samu Zonu on znači prije svega financijski gubitak od oko 750.000 kn godišnje a onda i gubitak renomiranog korisnika koji je činio i određenu referencu nama kao firmi ali je i usmjeravao kooperante prema nama što je također povećavalo prihod u Društvu.

Tu treba spomenuti da smo u 10 godišnjem poslovanju sa tako velikim i renomiranim komitentom uistinu uvijek i svaki puta bili značajan i ravnopravan partner odgovarajući na njihove zahtjeve. Ponekad nama kao maloj tvrtci nije bilo lako odgovarati na kompleksne zahtjeve njihove logistike ali nakon 10 godišnjeg iskustva sa tako jednom značajnom kompanijom dokazali smo da možemo i znamo servisirati najzahtjevnije investitore. Više puta pa i na kraju poslovne suradnje o Slobodnoj zoni Osijek izrečeno je niz pohvalnih i biranih riječi prema nama ali činjenica je da smo određena iskustva u poslovanju sa Benettonom pretočili na nacionalnu razinu a ona su postala pravilo ponašanja

u Slobodnim zonama u RH. Naše software za Centralnu evidenciju i danas koriste ostale Zone u RH a to je upravo plod jednog kvalitetnog poslovnog odnosa sa Benettonom. Benetton tekstil je ostao i dalje u Gradu i kvalitetno obavlja svoju gospodarsku aktivnost i zapošljavajući ljude sa ovoga prostora, i dalje investirajući u prostor na Vukovarskoj ulici, samo to od prošle godine čini bez Slobodne zone koju je koristio kao oblik poslovanja više od 10 godina.

C/ LUČKO PODRUČJE - ISPRAVAK PROTU PRAVNOG UPISA

Nakon rješenja zamršenih imovinsko pravnih odnosa u slobodnoj zoni kupovinom dijela nekretnine od strane Grad Osijek pojavio se problem koji je krivim upisom u gruntovnici suprotnom od Odluke Vlade RH o određivanju Lučkog područja doveo u pitanje i sukob dvije vrste koncesija: Koncesiju za poslovanje po Zakonu o slobodnim zonama i upravljanje Lučkim područjem od strane Lučke uprave. Taj teret upisa Lučkog područja na česticu Slobodne zone onemogućavao je normalno raspolaganje sa zemljištem kojega je Slobodna zona kupila od Grada Osijeka. S obzirom da je koncept rješavanja titulara vlasništva djelomično prilikom kupnje i kreditnog zaduženja imao za cilj prodaju dijela kupljene nekretnine za poznatog kupca teret ili upis Lučkog područja je razumljivo smetao kupcu. Do fizičkog raspisa natječaja za prodaju nekretnine u slobodnoj zoni po Zakonu imali smo pismenu suglasnost Lučke uprave Osijek da će za parceliranu nekretninu skinuti upis Lučkog područja, svjesni činjenice priznavši da po Odluci Vlade RH taj prostor uistinu i nije Lučko područje. Međutim, u odmaku vremena Lučka uprava Osijek kad se to od nje zatražilo jasno i ne dvosmisleno odbila je mogućnost da učini ono što je pismeno prihvatila da hoće. S obzirom da je novoizvedena parcelacija za poznatoga kupca bila izvršena cijepajući parcelu slobodne zone i u tom postupku pripreme pred objavu natječaja "poskidani" su svi tereti koji su po Zakonu prenešeni sa matične čestice, osim upisa Lučkog područja, pokrenuli smo sa našim osnivačima postupak skidanja ne legalnog i protuzakonitog upisa. To je bilo od sudbonosnog značaja za slobodnu zonu iz više razloga od kojih ćemo nabrojati samo neke: Podigli smo kredit od oko 8 milijuna kuna za rješavanje vlasničko pravnih odnosa i trpili smo kamate koje za poslovanje Zone nisu bile prihvatljive i podnošljive na dug period; Imali smo investitora koji je bio spreman platiti za tri puta manju površinu istu cijenu koju smo mi Gradu platili za sve; Lučko područje onemogućava vlasnika u raspolaganju sa zemljištem; Tim zemljištem upravlja Lučka uprava a to radi na način da iz naknade koja se plaća na Lučkom području održava lučko područje pa je bilo realno da naši korisnici i mi sami budemo izloženi nepotrebnim troškovima; svatko tko izdvaja i kupuje nekretninu prirodno i opravdano očekuje "čisti gruntovni izvadak" što mi nismo mogli sa postojećim upisom; na Lučkom području umjesto lokalne samouprave dozvole za gradnju izdaje Ministarstvo što poskupljuje i usporava gradnju.

Mi kao vlasnik koji je izdvojio značajna financijska sredstva za zemljište na kojemu radimo taj vid tereta i neizvjesnosti nismo mogli dozvoliti pa smo u suradnji sa Županijom i ostalim osnivačima kao i sa Gradom Osijek i pravnim stručnjacima uspjeli na kraju potpisati Sporazum sa Lučkom upravom Osijek koja je na kraju uvažila svu korištenu "argumentaciju". Taj sporazum smo uknjižili u Gruntovnici Suda u Osijeku i tim činom smo bili spremni prodati dio nekretnine na javnom nadmetanju kako bi rasteretili poslovanje i vratili dio kreditnih obveza.

Koliko je u stvari kompleksan bivši odnos kroz ne legalan spominjani upis jasno govori činjenica da banka kreditor, dok je upis egzistirao, svih ovih godina nije mogla upisati hipotekarno pravo na našoj nekretnini kao sredstvo za osiguranje vraćanja kredita već je to prvi puta učinila nakon skidanja spornog upisa.

Dakle, skidanje upisa Lučkog područja kao i prva parcelacija te nesmetana prodaja dijela zemljišta nakon toga od presudne je važnosti za budućnost Zone, pogotovo u ovim okolnostima koji su u RH nastali oko instituta Slobodnih zona. To je upravo i strateško opredjeljenje Osnivača slobodne zone Osijek ali to će upravo i biti posao u budućnosti prilikom pretvaranja Slobodne zone Osijek u neki vid gospodarske zone Grad Osijeka.

D/ PRODAJA DIJELA NEKRETNINE NA JAVNOM NADMETANJU

Nakon prethodno opisanog postupka skidanja protupravnog upisa sa čestice 10212/1 ukupne površine od 13 ha otvorila se realna i opravdana mogućnost prodaje dijela zemljišta zainteresiranom investitoru koji je prethodno po svojoj želji odredio veličinu i izgled parcele 10212/22 ukupne površine 20.270 m². Po zacrtanom planu i Odlukama Poglavarstva Osječko-baranjske županije i Skupštine Društva sredstva dobivena tom prodajom planirana su za povrat podignutog kredita za razrješavanje ukupnih imovinsko pravnih odnosa.

Po službenoj procjeni sudskog vještaka procijenjena vrijednost nekretnine "Hala Drava" sa pripadajućim zemljištem iznosila je 7.694.608 kuna što je ujedno i bila početna cijena na Javnom nadmetanju provedenom za prodaju nekretnine u Slobodnoj zoni Osijek. Na javni natječaj pristigla je jedna ponuda ponuditelja Bijelić & Co. Investitor koji je najavljivao svoje sudjelovanje na nadmetanju i proizvodnu investiciju, nije se javio svojom ponudom. Ponuda koja je pristigla ocijenjena je prihvatljivom i tvrtci Bijelić & Co. prodana je nekretnina za iznos ponuđen na natječaju od 7.695.000 kn. Tim činom Slobodna zona je došla do sredstava za povrat dijela kredita te na taj način rasteretila svoje poslovanje realno amortizirajući ne podnošljivu kreditnu obvezu. Također, smanjena je površina koja je vlasništvo Slobodne zone Osijek d.o.o. sa postojećih 13 na sadašnjih 11 hektara zemljišta. Ujedno danom prodaje Slobodna zona ne raspolaže više sa cca 3.000 m² zatvorenog skladišnog prostora iz kojega je ostvarivala prihod.

Effekti koji su ostvareni predmetnom prodajom su u svakom slučaju korisni. Kreditnim zaduženjem Zone i kupovinom oko 75.000 m² zemljišta od Grada Osijeka za iznos od 8.120.000 kn te ovom opisanom prodajom 20.270 m² zemljišta za 7.695.000 kn, jasno se može zaključiti da je prodano 1/3 kupljene površine za gotovo isti iznos. Ono što je još puno važnije: RJEŠENI SU IMOVINSKO PRAVNI ODNOSI a Slobodnoj zoni je ostalo 11ha čistog građevinskog zemljišta. Prodajom još jednog malog dijela Slobodna zona Osijek će biti u prilici da vrati ukupan kredit a ostatak zemljišta, objekata i krupne infrastrukture moći će biti stavljeno na raspolaganje gospodarstvu Grada po povoljnim uvjetima na taj način implementirajući i pretvarajući sadašnju Slobodnu zonu u Gospodarsku zonu proizvodnog tipa. U tom poslu se sigurno neće kretati od početka jer danas u ovom prostoru radi preko 600 osoba i svaki novi implementirani projekt će donijeti novo zapošljavanje. Dodatne mjere koje će stimulirati dolazak novih korisnika u smislu smanjenja komunalne naknade i komunalnog doprinosa zasigurno će potaknuti bržu realizaciju zacrtanih planova.

Tvrtka Bijelić & Co. u prostoru koji je kupila na natječaju planira preseliti svoje poslovanje sa sadašnje lokacije iz centra Grada i nastaviti sa svojom djelatnošću investirajući značajna financijska sredstva u rekonstrukciju i prenamjenu postojećih kapaciteta i proširujući poslovanje novim djelatnostima.

6. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2010. g

BILANCA

na dan 31.12.2010.godine

Swote u kunama bez lipa

Redni broj	NAZIV POZICIJE	SVOTA	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
A K T I V A			
A.	POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
B.	DUGOTRAJNA IMOVINA (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV. + B.V.)	26.304.579	19.370.573
B.I.	NEMATERIJALNA IMOVINA (1 do 6)	770.249	503.250
1.	Izdaci za razvoj		
2.	Koncesije, patenti, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	770.249	503.250
3.	Goodwill		
4.	Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine		
5.	Nematerijalna imovina u pripremi		
6.	Ostala nematerijalna imovina		
Strana 2			
Redni broj	NAZIV POZICIJE	SVOTA	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
B.II.	MATERIJALNA IMOVINA (1 do 9)	25.534.330	18.867.323
1.	Zemljište	14.736.193	12.437.140
2.	Građevinski objekti	10.504.033	6.206.587
3.	Postrojenje i oprema	8.886	7.469
4.	Alati, pogonski inventar i transportna imovina	285.248	216.127
5.	Biološka imovina		
6.	Predujmovi za materijalnu imovinu		
7.	Materijalna imovina u pripremi		
8.	Ostala materijalna imovina		
9.	Ulaganje u nekretnine		

B.III.	DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (1 do 7)	0	0
1.	Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika		
2.	Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		
3.	Sudjelujući interesi (udijeli)		
4.	Ulaganje u vrijednosne papire		
5.	Dani zajmovi, depoziti i slično		
6.	Vlastite dionice i udjeli		
7.	Ostala dugotrajna financijska imovina		
B.IV.	POTRAŽIVANJA (1 do 3)	0	0
1.	Potraživanja od povezanih poduzetnika		
2.	Potraživanja s osnove prodaje na kredit		
3.	Ostala potraživanja		
B.V.	ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		
C.	KRA TKOTRAJNA IMOVINA (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	1.465.528	1.817.761
C.I.	ZALIHE (1 do 7)	0	0
Strana 3			
Redni broj	NAZIV POZICIJE	SVOTA	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
1.	Sirovine i materijal (dijelovi i sitni inventar)		
2.	Proizvodnja u tijeku		
3.	Nedovršeni proizvodi i poluproizvodi		
4.	Gotovi proizvodi		
5.	Trgovačka roba (i nekretnine u prometu)		
6.	Predujmovi za zalihe		
7.	Ostala imovina namjenjena prodaji		

C.II	POTRAŽIVANJA (1 do 6)	1.020.206	933.194
1.	Potraživanja od povezanih poduzetnika		
2.	Potraživanja od kupaca	1.005.380	928.987
3.	Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika		
4.	Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		
5.	Potraživanja od države i drugih institucija	14.103	4.207
6.	Ostala potraživanja	723	
C.III.	KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (1 do 7)	0	0
1.	Udjeli dionice kod povezanih poduzetnika		
2.	Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		
3.	Sudjelujući interesi (udjeli)		
4.	Ulaganja u vrijednosne papire		
5.	Dani zajmovi, depoziti i slično		
6.	Vlastite dionice i udjeli		
7.	Ostala financijska imovina		
C.VI.	NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	445.322	884.567
D.	PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNANMI PRIHODI		
E.	UKUPNA AKTIVA (A.+ B. + C. + D.)	27.770.107	21.188.334
F.	IZVANBILANČNI ZAPISI		
Strana 4			
		SVOTA	
Redni broj	NAZIV POZICIJE	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
	PASIVA		
A.	KAPITAL I PRIČUVE (A.I. do A.VIII.)	10.588.303	10.698.255
A.I.	TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	9.500.000	9.500.000
A.II.	KAPITALNE PRIČUVE		
A.III.	PRIČUVE IZ DOBITKA (1+ 2 +4 + 5) - 3		
1.	Zakonske pričuve		

2.	Pričuve za vlastite dionice		
3.	Vlastite dionice i udjeli (odbačna stavka)		
4.	Statutarne pričuve		
5.	Ostale pričuve		
A.IV.	REVALORIZACIJSKE PRIČUVE		
A.V.	ZADRŽANI DOBITAK	1.425.652	1.088.303
A.VI.	PRENESENI GUBITAK		
A.VII.	DOBIT POSLOVNE GODINE		109.952
A.VIII.	GUBITAK POSLOVNE GODINE	337.349	
A.IX.	MANJINSKI INTERES	0	0
B.	REZERVIRANJA (1 do 3)		
1.	Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze		
2.	Rezerviranja za porezne obveze		
3.	Druga rezerviranja		
C.	DUGOROČNE OBVEZE (1 do 8)	12.552.923	7.626.679
1.	Obveze prema povezanim poduzetnicima		
2.	Obveze za zajmove, depozite i slično		
3.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	12.552.923	7.626.679
4.	Obveze za predujmove (dugoročne)		
5.	Obveze prema dobavljačima		
Strana 5			
		SVOTA	
Redni broj	NAZIV POZICIJE	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
6.	Obveze po vrijednosnim papirima		
7.	Ostale dugoročne obveze		
8.	Odgođena porezna obveza		
D.	KRATKOROČNE OBVEZE (1 do 11)	2.540.506	1.026.650
1.	Obveze prema povezanim poduzetnicima		
2.	Obveze za zajmove, depozite i slično		

3.	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.829.165	45.700
4.	Obveze za predujmove (dugoročne)		
5.	Obveze prema dobavljačima	252.210	183.285
6.	Obveze po vrijednosnim papirima		
7.	Obveze prema zaposlenicima	67.863	43.318
8.	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	312.757	745.840
9.	Obveze s osnovne udjela u rezultatu		
10.	Obveze po osnovi dugotrajne imovine namjenjene prodaji		
11.	Ostale kratkoročne obveze	78.511	8.507
E.	ODGOENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆIH RAZDOBLJA	2.088.375	1.836.750
F.	UKUPNO PASIVA (A +B + C + D + E)	27.770.107	21.188.334
G.	IZVANBILANČNI ZAPISI		

7. RAČUN DOBITI I GUBITKA 1.01- 31.12.2010. g

RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje od 01.siječnja do 31.prosinca 2010.

Ozn pozicije	NAZIV POZICIJE	SVOTA (u kunama, bez lipa)	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
I.	POSLOVNI PRIHODI (1 + 2 + 3)	3.030.495	2.284.280
1.	Prihodi od prodaje	3.030.495	2.066.280
2.	Prihodi na temelju uporabe vlastitih proizvoda, roba i usluga		
3.	Ostali poslovni prihodi		218.000
II.	POSLOVNI RASHODI (1 + 3 do 9 ili 3 do 9 - 2)	3.218.017	2.927.662
1.	Smanjevrjednosti zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda		
2.	Povećanje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda		
	Materijalni troškovi (a + b + c)	652.634	683.849
3.	a) Troškovi sirovina i materijala	181.313	116.112
	b) Troškovi prodane robe		214.640
	c) Ostali vanjski troškovi	471.321	353.087
	Troškovi osoblja (a + b + c)	1.341.413	942.193
4.	a) Neto plaće i nadnice	816.534	572.874
	b) Troškovi poreza i doprinosi iz plaća	328.017	231.045
	c) Doprinosi na plaće	196.862	138.274
5.	Amortizacija	886.556	686.836

Oznaka pozicije	NAZIV POZICIJE	SVOTA (u kunama, bez lipa)	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
6.	Ostali troškovi	277.507	603.809
	Vrijednosno usklađivanje (a + b)	0	0
7.	a) Vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine (osim financijske)		
	b) Vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)		
8.	Rezerviranja		
9.	Ostali poslovni rashodi	59.907	10.975

III.	FINANCIJSKI PRIHODI (1 do 5)	392.317	1.588
1.	Kamate, tečajne razlike, i sl. prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima		
2.	Kamate, tečajne razlike, i sl. prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	391.112	1.588
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujući interes		
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi)		
5.	Ostali financijski prihodi	1.205	
IV.	FINANCIJSKI RASHODI (1 do 4)	969.334	954.318
1.	Kamate, tečajne razlike, i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima		
2.	Kamate, tečajne razlike, i drugi rashodi s nepovezanim poduzetnicima	969.334	954.318
3.	Nerealizirani gubici (rashodi) financijske imovine		
4.	Ostali financijski rashodi		
V.	IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	427.190	1.706.064
VI.	IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		
VII.	UKUPNI PRIHODI (I. + III. + V.)	3.850.002	3.991.932
VIII.	UKUPNI RASHODI (II. + IV. + VI.)	4.187.351	3.881.980
IX.	DOBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (VII. - VIII.)	0	109.952
X.	GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (VIII. - VI.)	337.349	0
XI.	POREZ NA DOBITAK		

Oznaka pozicije	NAZIV POZICIJE	SVOTA (u kunama, bez lipa)	
		Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
XII.	DOBITAK RAZDOBLJA (IX. - XI.)		109.952
XIII.	GUBITAK RAZDOBLJA (X. + XI.) ili (Xi. - IX.)	337.349	

8. OBILJEŽJA FINACIJSKOG POSLOVANJA U 2010. GODINI

PRIHODI

U poslovnoj 2010. godini u odnosu na prethodnu ukupni prihodi su bili veći za oko 4% ali se mora reći da je od osnovne djelatnosti smanjen prihod oko 30%, što je uzrokovano dijelom zbog odlaska Benettona ali i zbog manjka prihoda u drugoj polovini godine zbog prodane nekretnine. Upravo tom prodajom ostvarena je razlika kojom se poslovna godina pokazala pozitivnom. Ta razlika je prikazana kao dobit u iznosu od 109.952 kuna. Trend pada prihoda od osnovne djelatnosti i dalje će biti nastavljen iz razloga smanjenog intenziteta posla uzrokovanog djelom promjenom zakonodavnog okvira ali i smanjenih aktivnosti u riječnoj luci a samim time i u Slobodnoj zoni koja dijeli sudbinu najbliže okoline.

Resursi zatvorenog skladišnog prostora prodajom dijela nekretnine smanjeni su nam za gotovo 50% ili površinu od oko 3.000 m² od ukupno 6.000 m² koje smo imali ali to u prošloj godini nije imalo značajnijeg učinka na prihod jer se prodaja dogodila u listopadu a ostatak zatvorenog skladišnog prostora bio je dostatan za preseljenje korisnika u naše prostore koji nisu bili popunjeni. Ono što je činjenica jest da djelomično zbog krize, djelomično zbog izmijenjenih uvjeta poslovanja i smanjenog interesa za tipom objekata koje iznajmljujemo trend pada prihoda je evidentan i stalan. On će se nastaviti jer i ako dođe do iznajmljivanja dijela slobodnog skladišnog prostora kojim raspolažemo to neće imati neke velike pomake na prihodovnoj strani zbog činjenice da Zona danas raspolaže sa oko 3.000 m² zatvorenog skladišnog prostora. Općenito je cijena najma skladišnog prostora na našem prostoru na tako niskoj razini da danas treba biti sretan ako je prostor iznajmljen bez obzira na cijenu i vrstu robe.

Pred kraj godine uspjeli smo naplatiti značajni dio potraživanja od tvrtke "GP partners - u stečaju" ili točnije 218.000 kn od ukupnog duga oko 330.000 kuna. Spomenuta tvrtka kod nas je skladištila opremu i postrojenje za proizvodnju kukuruznog škroba i od samoga početka nije plaćala najam. Pravovremeno i prije otvaranja stečajnog postupka podigli smo tužbu i dobili pravomoćnu presudu u svoju korist. Zbog nedostatka financijskih sredstava na njihovom računu nismo se mogli naplatiti u postupku ovrhe koju smo pokrenuli. Na našem carinskom skladištu imali smo njihovu robu koju nismo htjeli dati dok nam se ne podmiri dug za skladištenje. Na kraju smo sa Stečajnom Upraviteljicom i Stečajnim vijećem dogovorili da se napravi natječaj za prodaju robe na skladištu i da sredstva od te prodaje pripadnu Slobodnoj zoni Osijek. Nakon provedenog nadmetanja za prodaju robe u sekundarnu sirovinu /staro željezo/ koje je provelo i verificiralo Stečajno vijeće roba je prodana i Zona je naplatila veći dio duga.

S obzirom da je više puta dokazano kroz praktično poslovanje da roba korisnika koja se nalazi kod nas na skladištu čini naj bolji oblik garancije i ovaj puta se pokazalo da metodologija poslovanja koju primjenjujemo i ovako mučnim situacijama jedino može biti sredstvo garancija za naplatu, iako bi najbolje bilo da je roba koja je bila kod nas završila u proizvodnom ciklusu.

STRUKTURA TROŠKOVA

Proteklu poslovnu financijsku godinu najviše je obilježilo to što smo ostali bez najkvalitetnijeg i najvećeg korisnika Benetton Croatia d.o.o., samim time došlo je do pada prihoda od osnove djelatnosti ali uzrok tog trenda je i zbog promjena zakonodavnog okvira i globalnih uvjeta kako u društvu tako i u gospodarskim tijekovima pod utjecajem krize.

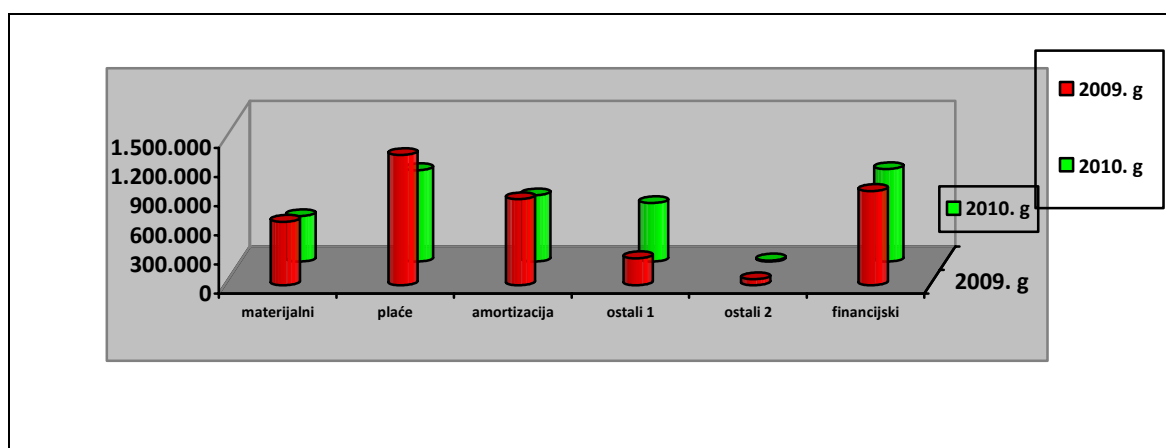
Racionalizacija poslovanja kao i daljnje smanjivanje fiksnih troškova svedeno je na najmanju razinu od postojanja Slobodne zone Osijek. Prihodovna strana vezana je za kapacitete i resurse kojima raspolažemo i trenutnim interesom za najmom skladišnog prostora pa je tako i prihodovna strana na najnižim razinama od postanka zone do danas. Dio sredstava ostvaren razlikom prodajne cijene nekretnine rezultirao je pozitivnim poslovanjem. S obzirom da se spomenuta prodaja dijela zemljišta dogodila gotovo na kraju prošle financijske godine kao i povrat kredita jasno je da smo u prošloj godini teret kamata po tim kreditima podnijeli u cijelosti, kao i amortizaciju na prodani objekt.

Troškovi za zaposlene kao i efekt racionalizacije po toj osnovi samo djelomično se reflektirao jer smo poštovali zakonske kriterije koji su u vremenskom smislu rezultirali smanjenjem stavki tek u drugoj polovini godine. Gledajući tabelu u nastavku jasno je vidljivo kako su sve stavke na troškovnoj strani na koje se može utjecati u poslovanju smanjene za oko 30%, osim stavke OSTALI TROŠKOVI 6, koja je također smanjena u strukturi redovitih rashoda ali je tijekom prošle godine pristiglo Rješenje porezne Uprave kojim se moralo podmiriti porez na promet kupljenih nekretnina koji iznosi 406.000 kn. Samim time, gledajući prošlu poslovnu godinu i stavku tih troškova jasno se može zaključiti da su oni također manji za gotovo 30%.

ANALIZA TROŠKOVA

OPIS TROŠKA	2009.	2010.
Materijalni troškovi 3	652.634	469.209
Troškovi osoblja 4	1.341.413	942.193
Amortizacija 5	886.556	686.836
Ostali troškovi 6	277.507	603.809
Ostali poslovni rashodi 9	59.907	10.975
Financijski rashodi IV/2	969.334	954.318
UKUPNO TROŠKOVI	4.187.351	3.667.340

GRAFIKON TROŠKOVA ZA 2009. i 2010. godinu



9. ZAKLJUČAK

Poslovanje u 2009. i 2010. godini nakon Izmjena i dopuna Zakona o Slobodnim zonama koje je donešeno u 2008. g. jasno pokazuje činjenice na koje smo upozoravali kroz prethodna Izvješća ali i istup u Saboru kad se Zakon donosio ,od strane sadašnjeg Župana a tada Saborskog zastupnika . Evidentno je da je nakon toga došlo do drastičnog pada interesa za Slobodnim zonama pa tako i u Osijeku. Negativni učinci kroz pad prihoda kao rezultat tako kreiranih Zakona koji predstavljaju dio Zakonodavnog okvira koje RH mora prilagoditi prilikom pristupanja u EU, nama su bili vidljivi i kada su se spomenute Izmjene događale. Zbog toga smo tražili da se valorizira stanje u kojemu ćemo se naći i da se predvide sredstva u Državnom Proračunu za negativne učinke tako donešenog Zakona. Razlog za to leži u činjenici da smo infrastrukturu i ustrojbene elemente Slobodne zone Osijek d.o.o. imali kao zakonsku obvezu ali planiranu na rok dane koncesije od 25 godina. Svojim korisnicima kao i Zakonskoj regulativi smo osigurali sve pretpostavke da taj rok i konzumiramo. Kreditno se zbog toga poduzeće zaduživalo u granicama mogućnosti kroz period od 12 godina koliko zona posluje.

Činom ukidanja Zakonskih povlastica ili oblika poslovanja pod posebnim uvjetima ili bitnog smanjenja istih Slobodnoj zoni Osijek d.o.o. obveze po kreditima su ostale iste kao i prema Zakonodavcu ali i prema korisnicima. I dalje smo dužni imati čuvarsku službu 24 sata, centralnu evidenciju, Carinu i ustrojbene elemente koji nameću poseban oblik poslovanja kao obvezu.

Onoga trenutka kada se počne po Zakonu plaćati PDV u Slobodnim zonama u RH, taj prostor prestaje biti prostor u kojemu se poslovanje odvija po posebnim uvjetima i iz temelja se mijenja oblik poslovanja.

Bez obzira što Zakonodavac nije predvidio potpore za Slobodne zone u prelaznom razdoblju, što se tiče učinka Izmjena Zakona iz osnovne djelatnosti, možemo reći da spremno dočekujemo taj čin promjene oblika poslovanja. Upravo to je razlog što je bilo strateški bitno otkupiti zemljište na kojem radimo i na kojemu smo ulagali svih ovih godina značajna sredstva. Sve aktivnosti koje smo provodili u tom smjeru bile su sa ciljem da u trenutku kada povlastice po posebnom Zakonu o slobodnim zonama ne budu stimulatívne, možemo kao svoji na svome raspolagati nekretninom i vrijednostima koje smo stvarali kroz vrijeme od osnivanja pa do danas. Da kojim slučajem nismo išli u taj posao danas ili sutra zemljište i resurse mogli bi predati vlasniku zemljišta i jednostavno ugasiti poduzeće Slobodna zona Osijek d.o.o. Ovako, upravo teče postupak preustroja Slobodne zone u Gospodarsku zonu Grada Osijeka u kojemu će po kriterijima koje odrede vlasnici poduzeća, biti to isto zemljište prodano ili iznajmljeno gospodarstvenicima koji će svoje poslovanje razvijati u riječnoj Luci a ti prostori u svijetu predstavljaju nulte zone za investitore i poduzetnike koji prvenstveno znaju iskoristiti resurse transporta vodom kao najjeftinijeg i ekološki najčistijega, što su bitne pretpostavke za uspješno poslovanje.