

## OPIS PROJEKTA:

„ŠIRENJE POLJOPRIVREDNE PROIZVODNJE OPG-A ANTE TOMAŠ I  
POLJOPRIVREDNOG OBRTA IVICA TOMAŠ TEMELJENO NA ZAKUPU  
ZEMLJIŠTA KAŠTELANSKI STAKLENICI D.D. U STEČAJU“

Izradio:

Naziv: Jelić Konzalting d.o.o.

Izrađivači: mr.sc.Ljubomir Jelić dipl.oec.

Maja Filipović dipl.oec.

Iris Nikolić mag.oec.



JELIĆ KONZALTING  
d.o.o.  
RIJEKA, Frana Supila 12  
OIB: 65112137201

JELIĆ KONZALTING  
d.o.o.  
RIJEKA, Frana Supila 12  
OIB: 65112137201

JELIĆ KONZALTING  
d.o.o.  
RIJEKA, Frana Supila 12  
OIB: 65112137201



Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

## 1. Opis projekta

Tvrtka Kaštelanski staklenici d.d. utemeljena je 1955. godine, i to upisom SRZ „Jerko Ivančić“ u registar zadruga Trgovačkog suda u Splitu i upisom Privrednog poduzeća Rasadnik Split u registar Trgovačkog suda u Splitu. Do 1990. godine, kada je izdvajanjem iz PIK-a Jadro formirano samostalno poduzeće Staklenici, tvrtka je u više navrata mijenjala ime i organizacijski oblik (Rasadnik poljoprivredni kombinat Split, Mediteran poljoprivredni kombinat Split, PIK Jadro - Split, OOUR - Staklenici - Resnik - K. Štafilić u sastavu RO PIK Jadro-Split).

Do početka rata Staklenici su bili važan opskrbljivač cvijećem i ranim povrćem na prostoru bivše države, osobito na priobalnom turističkom tržištu i na tržištima Slovenije i BiH. Staklenici su pretrpjeli ratne štete na objektima i nasadima, a zbog prometne blokade izgubilo se tržište u Zagrebu, Sloveniji i BiH, kao i gubitak tržišta u turističkim centrima.

Staklenici u Pogonu Resnik izgrađeni su krajem 60-tih godina prošlog stoljeća. U pogonu su izgrađena: 13 staklenika po 10.000 m<sup>2</sup> (staklenik br. 9 uništen je za vrijeme rata); 4 staklenika po 5000 m<sup>2</sup>, 1 staklenik od 2000 m<sup>2</sup>; 1 staklenik od 550 m<sup>2</sup>. Gotovo 40 godina u njima se intenzivno uzgajalo povrće.

Tijekom domovinskog rata dio staklenika je uništen. Teret financiranja obnove tih staklenika bio je dugo prisutan u poslovanju Društva što je ostavilo traga u poslovanju društva kao i u proizvodnji.

Početkom 80-ih godina prošlog stoljeća sa sjeverne strane magistrale (Državna cesta br. 8) na području Knežine izgrađena su 24 staklenika svaki površine 5000 m<sup>2</sup>. Visina ovih staklenika je 7 m. Svaki staklenik ima tri krovna zabata i na svakom zabatu po dvije klapne za otvaranje radi ventilacije.

Sada je u najmu 15 staklenika (7,5 ha) i to 9 staklenika kod tvrtke MBM d.o.o. za proizvodnju cvijeća i 6 staklenika kod tvrtke VRNI d.o.o. za proizvodnju povrća. Preostalih 9 staklenika (4,5 ha) Društvo priprema samostalno.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl. br. 12. St-19/2015 od 21. svibnja 2015. god. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. Kaštel Štafilić, a tim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Vedran Šeparović, dipl. ekonomist iz Splita.

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

Tijekom stečajnog postupka pokrenut je postupak procjene nekretnina međutim zbog potrebne nove geodetske izmjere nije moguće u kratko roku izvršiti procjenu zemljišta koja je preduvjet za prodaju imovine. Unatoč činjenici da je sredinom 2014. godine na području K.O. Kaštel Štafilić završena obnova zemljišnih knjiga i nova izmjera a od kolovoza 2014. godine i ZK odjel u Kaštel Lukšiću počeo je izdavati vlasničke listove stvoreni su uvjeti za izradu cjelovitog popisa nekretnina u vlasništvu poduzeća Kaštelanski staklenici d.d. a što je preduvjet za izradu procjene stvarnog i pravnog stanja na nekretninama.

**U ovom trenutku prijavljeno je 229 tražbina u ukupnom iznosu 96.221.000,00 HRK od čega je u prvom višem isplatnom redu, u kome su i potraživanja bivših radnika, 51.469.000,00 HRK. Pod hipotekom je ukupno 292.648 m<sup>2</sup> zemljišta te su s tog osnova proizašla i razlučna prava prijavljena u ukupnom iznosu od 83,4 mil. HRK**

Tvrtka Kaštelanski staklenici d.d. raspolaže sa 593.998 m<sup>2</sup> zemljišta i to:

- pogon Knežine 252 509 m<sup>2</sup> ,
- pogon Kaštela 152 311 m<sup>2</sup> ,
- pogon Resnik 159 925 m<sup>2</sup> i
- pogon Brnik 29 253 m<sup>2</sup>

U Kaštelima kraj Splita već 20-ak godina OPG Ante Tomaš bavi se proizvodnjom povrća na 6 hektara zemljišta u zakupu. S proizvodnjom povrća u zaštićenim prostorima započeli su se baviti 1991. godine kada smo montirali prvi 35.000 m<sup>2</sup> plastenika.

Profesionalnom proizvodnjom povrća kao individualni poljoprivrednici počeli smo se baviti 1991. godine. U 2001. godini otvorili smo poljoprivredni obrt pod nazivom OPG Ante Tomaš.

OPG Ante Tomaš je proizvođač raznog, zdravog i kvalitetnog povrća, tako da se sada na 1 hektar zaštićenih prostora i 2 hektara vanjske proizvodnje uglavnom proizvodi rajčica, krastavac, salata,

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

paprika i ostalo sezonsko povrće. Tijekom godina stekli smo povjerenje naših kupaca i otkupljivača tako da nam se svake godine proizvodnja povećava, a asortiman ponude se širi.

OPG Ante Tomaš, Petra Krešimira IV 12 21218 Seget Donji, ima , temeljem Ugovora o najmu sa Kaštelanskim staklenicima d.d., unajmljeno poljoprivredno zemljište od 31.183 m<sup>2</sup> u Kaštel Štafiliću na kojemu već dugi niz uspješno proizvodi i distribuira oko 400 t svježeg voća i povrća.

Uviđajući stalni rast u prethodne tri godine i trendove na tržištu pojavljuje se potreba za širenjem kako u prodaji tako i u proizvodnji te je s toga OPG Ante Tomaš na prekretnici da zauzme još bolju tržišnu poziciju i svoje proizvode plasira na tržište EU za što već ima uspostavljene kontakte i stvorene preduvjete za formiranje prodajnih kanala međutim za sve to treba osigurati i poljoprivredno zemljište.

Da bi se zadovoljile potrebe na tržištu potražnje neminovno je uzeti u najam 6 staklenika što čini 30.000,00 m<sup>2</sup> zemljišta o čemu se razgovaralo i sa novim stečajnim upraviteljem koji je upoznat s našim namjerama i budućim pothvatima.

Poljoprivredni obrt Tomaš vl. Ivica Tomaš OIB: 33795465386 također ima dugogodišnju uspješnu suradnju sa Kaštelanskim staklenicima d.d. i unajmljuje k.č. 1095/16 zk.ul. 3408; k.č. 1095/11 zk.ul. 3407 i k.č. 1095/13 zk.ul. 3442 koje se vode u zemljišnim knjigama kao staklenik. Zemljište se nalazi između stare kaštelanske i državne ceste D8 i trenutno je u najmu 33.077,00 m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta a među njima i 5 staklenika i to ST-9; ST-12; ST-13; ST-16 i ST-24. Samo o dosadašnje plastenike uloženo je preko 1,05 mil. HRK jer u trenutku potpisa ugovora o najmu isti su bili devastirani i nisu služili svrsi.

Poljoprivredni obrt Tomaš ima u najmu 5 staklenika ukupne površine 33.077 m<sup>2</sup> na kojima godišnje proizvede 1.150 t svježeg voća i povrća koje distribuira direktno na tržište putem dugogodišnjih ugovora sa trgovačkim centrima i njihovim otkupljivačima. Zbog osiguranja dugoročnosti u plasmanu nužno je unajmiti minimalno dodatnih 6 staklenika ukupne površine cca 35.000 m<sup>2</sup> što jamči uspostavljanje još boljih tržišnih uvjeta kod plasmana poljoprivrednih proizvoda.

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

Uzimajući u obzir rodbinske povezanosti može se zaključiti da trenutno OPG Ante Tomaš i Poljoprivredni Obrt Tomaš imaju u najmu 64.260,00 m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta na kojemu godišnje proizvedu preko 1.500 tona/godišnje svježeg voća i povrća što govori o ozbiljnosti i kompetentnosti u bavljenju ovim poslom.

Dodatnim najmom proširili bi vlastitu proizvodnju na dodatnih 65.000,00 kvadrata poljoprivrednog zemljišta što bi stvorilo preduvjete za povećanje proizvodnje za 2.000 tona/godišnje.

**CILJ PROJEKTA:** Revitalizacija i stavljanje u funkciju dodatnih 12 staklenika u vlasništvu Kaštelanski staklenici d.d.

**Specifični ciljevi:**

- Obnovit će se i staviti u funkciju dodatnih 12 staklenika ukupne površine 65.000 m<sup>2</sup>
- Uspostavljanje i jačanje poljoprivredne djelatnosti proširenjem proizvodnih kapaciteta za novih 2.000 tona
- Zapošljavanjem dodatnih 24 djelatnika smanjit će se nezaposlenost općine Kaštel Štafiljić za 0,6%
- Nastavak proizvodnje jamči uspješan završetak stečajnog postupka
- Unajmljivanjem dodatnih staklenika povećat će se vlastita konkurentnost kod postizanja prodajne cijene ali i ostalih uvjeta prodaje.
- Dodatnim ulaganjem povećat će se vrijednost dugotrajne imovine za 2.100.000 HRK.

Da bi se postigli zacrtani ciljevi potrebno je provesti sljedeće aktivnosti.

- Namjena građevina određena je u Popisu dugotrajne imovine i namjena zemljišta definirana je važećim Prostornim planom. Prostor za povećanje poljoprivredne proizvodnje zamišljen je kao cjelogodišnja proizvodnja sa znatnim ulaganjem u opremanje istih kako bi postigli maksimalni kapacitet proizvodnje.

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
 „Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš“  
 Petra Krešimira IV 12  
 21218 Seget Donji

- Uz postojeću infrastrukturu potrebno je uložiti u zatvoreni sistem gdje bi se najmodernijom tehnologijom uspio na relativno maloj površini dobiti godišnji proizvodni kapacitet od 2.000.000 kg. svježeg voća i povrća
- Uz svaki staklenik potrebno je 2 nova djelatnika čime bi se otvorilo novih 24 radna mjesta sa punim fondom radnih sati.
- Kroz postojeću prodajnu mrežu učvrstiti uvijete prodaje po načelima obujma i cjelogodišnje opskrbe. Uz povećanje prinosa potrebno je osigurati kontinuitet čime su pregovaračke

pozicije znatno bolje. Uz postojeće ugovore sa PIK Vinkovci, Tommy i NTL proširiti listu potencijalnih kupaca zbog disperzije rizika naplate.

- Da bi se mogli postići optimalni uvjeti proizvodnje potrebno je uložiti dodatnih 300.000,00 HRK u opremanje istih što stvara dodatna ulaganja u minimalnom iznosu od 2.100.000,00 HRK što će se direktno odraziti na povećanje vrijednosti dugotrajne imovine Kaštelanski staklenici d.d.
- Sa Kaštelanskim staklenicima d.d. ugovoriti ili dugoročni najam (minimalno 20 godina) zbog amortizacijog vijeka uloženih sredstava ili kupnju u slučaju prodaje istog po povoljnim tržišnim uvjetima (priznati vlastito ulaganje u fazi najma staklenika)

Tablica br.1: Ciljni indikatori

Indikator	Mjereno	Stanje	Ciljni indikator
Povećanje poljoprivrednog zemljišta	Broj kvadrata	64.260	uvećano na 129.260
Količina godišnje proizvodnje	Broj kilograma voća i povrća	1.500.000	Uvećno na 3.500.000
Povećani broj radnika	Broj zaposlenih	22	Uvećano na 46 zaposlenih
Povećani prihodi	HRK	1.180.000	Uvećano na 2.540.000

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš“  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

## 2. Postojeće stanje

### 2.1. Status zaposlenih

OPG Ante Tomaš u posljednje tri godine ima 1 stalno zaposleni i 5 članova obitelji koji pomažu u obavljanju poljoprivrednih aktivnosti.

Poljoprivredni obrt ima zaposleno 7 stalnih radnika i 8 radnika na ugovor o sezonskom radu te 1 osoba na vaučer.

Tablica 2. Broj zaposlenih

Vrsta radnih mjesta	Broj radnika	U %	Ukupno
Stalno zaposleni	8	36,36%	22
Sezonski radnici	8	36,36%	22
Članovi obitelji	5	22,73%	22
Vaučer	1	4,56%	22

Izvor: Financijski izvještaji OPG i Obrt Tomaš 2015.

### 2.2. Ukupna količina proizvodnje za 2013., 2014. i 2015. godinu

Osim broja radnih mjesta analizirali smo i financijske pokazatelje kako bi mogli procijeniti vlastiti potencijal i za ulaganje ali i za dokazivanje održivosti poslovanja.

Tablica 3. Ukupna proizvodnja u kg. OPG Ante Tomaš

OPG Ante Tomaš	2013	2014	2015
Salata	140.200	111.401	57.450
Blitva	56.800	21.926	0
Rajčica	22.480	17.847	3.580
Krastavac	0	52.273	146.102

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
 „Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš“  
 Petra Krešimira IV 12  
 21218 Seget Donji

Mrkva	0	10.704	0
Lubenica	0	69.490	5.838
Tikvice	0	3.472	8.990
Grašak	0	0	420
Bob	0	0	50
Krumpir	0	0	200
Paprika	0	0	300
Batata	0	0	300
<b>Ukupno:</b>	<b>219.480</b>	<b>287.111</b>	<b>223.230</b>

Izvor: Računovodstveni podaci OPG Ante Tomić

Tablica 4. Ukupna proizvodnja u kg Poljoprivredni obrt Tomaš.

OPG Ante Tomaš	2013	2014	2015
Salata	198.354	245.150	199.712
Blitva	39.405	29.566	0
Rajčica	319.318	153.293	70.300
Krastavac	297.098	181.566	0
Mrkva	18.460	7.771	0
Lubenica	0	163.105	369.604
Tikvice	0	14.517	0
Grašak	0	420	50
Bob	0	50	50
Krumpir	15.202	200	0
Peršin	150	2.027	0
Kupus	65.265	0	
Paprika		300	
Batata		300	
Patlidžan		100	
<b>Ukupno:</b>	<b>953.072</b>	<b>798.366</b>	<b>639.716</b>

Izvor: Računovodstveni podaci Poljoprivredni obrt Tomaš



Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš“  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

### 2.3. Ukupni prihodi/dohodak za 2013., 2014. i 2015. godinu

Tablica 5. Ukupni prihodi/dohodak

Društvo	2013	2014	2015
OPG Ante Tomaš	229.522	297.126	264.149
Poljoprivredni obrt Tomaš	646.344	1.277.867	836.559
		1.228.132	3.021.338

Tijekom 3 posljednje godine može se zaključiti da je poslovanje stabilno sa oscilacijama u godinama zbog sezonalnosti i prinosa pogotovo u 2014. godini. Međutim može se zaključiti da i OPG i Obrt rastu na domaćem tržištu i ostvaruju dobar godišnji prinos što se odražava i na financijski rezultat Društva.

### 2.4. Ukupna imovina na dan 31.12.2015.

OPG Tomaš raspolaže sa kompletnom mehanizacijom za poljoprivrednu djelatnost te u svom vlasništvu ima:

- Traktor Benusi 12 KS
- Traktor Benusi 8 KS
- Nisan Teran 2004
- Termogen

Poljoprivredni obrt Tomaš raspolaže sa kompletnom opremom za staklenike i to:

- Pneumatska sijačica
- Plug
- Jednoobrazni plug
- Ogrnjac krumpira
- Plug za pljevenje
- Sadilica
- Vasilica
- 2 terenska vozila
- 2 traktora

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

- Termogen
- Električna pumpa za vodu
- Krovna konstrukcija plastenika
- Pumpa potopna
- Prskalica
- Mreža za sjenu
- Kompresor
- Crpka
- Folija i ostalo

Uvidom u poslovne knjige vidljivo je da vrijednost dugotrajne imovine premašuje 2 mil. HRK što je dostatno za proširenje vlastite proizvodnje i još veće iskorištavanje ukupnog potencijala raspoloživih strojeva i mehanizacije.

## 2.5. Dugoročni ugovori

Kompletni asortiman poljoprivrednih proizvoda završava na policama domaćih trgovačkih lanaca a ugovorne obveze su sačinjene između distributivnih kanala velikih trgovačkih lanaca i OPG/Obrta.

Među najistaknutijim kupcima su trgovački lanac Konzum preko PIK Vinkovci d.d. s kojima je sklopljen Ugovor o poslovnoj suradnji br.37/2014. te PZ Marina gdje su zastupljeni trgovački lanci prehrambenih proizvoda Tommy i NHL.

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

### 3.EKONOMSKO-FINANCIJSKI ASPEKTI PROJEKTA

Ostvarivanjem prava na zakup zemljišta i staklenika efekti na gospodarstvo Općine Kaštela su višestruki kako za sama Društva tako i za Jedinicu lokalne samouprave.

Najveće koristi ostvarit će se za samo mjesto Kaštel Štafilić i to:

Smanjenje broja nezaposlenih za 24.

PDV kroz nabavku i opremanje staklenika za minimalno 500.000,00 HRK.

Obnovljeno i revitalizirano 12 staklenika.

Jačanje gospodarske aktivnosti kroz ulaganje 2.100.000,00 HRK.

Porez na dohodak i porez na dobit koji će se uplatiti u Državni proračun u minimalnom iznosu od 460.000,00 HRK što na bazi 20 godina koliko traje najam će Državni proračun uprihodovati 9.200.000,00 HRK.

PDV kroz prodaju proizvoda u sljedećih 20 godina 4.400.000,00 HRK.

Prihodi od poreza na dohodak za novozaposlene u sljedećih 20 godina 16.900.000,00 HRK.

Indirektno zapošljavanje minimalno 11 zaposlenih tijekom obnove i revitalizacije staklenika što će doprinijeti punjenju Državnog proračuna 340.000,00 HRK.

Tablica 6. Ekonomski-financijski učinci za RH

Indikator	Mjereno	Stanje	Ciljni indikator
Prihodi od PDV-a	HRK	0,00	4.900.000,00
Porez na dohodak i porez na dobit	HRK	0,00	9.200.000,00
Porez i prirez zaposlenika	HRK	0,00	17.240.000,00
Ukupni prihodi za Dražavni proračun RH	HRK	0,00	31.340.000,00

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

## 4. ZAKLJUČNA OCJENA

Temeljem provedene analize daje se preporuka Investitoru da krene u realizaciju Projekta: “Širenje poljoprivredne proizvodnje OPG-a Ante Tomaš i Poljoprivrednog obrta Tomaš temeljeno na zakupu zemljišta Kaštelanski staklenici d.d. u stečaju“ sa sljedećim prijedlozima:


- Obrt Tomaš i OPG Ante Tomaš imaju dovoljno financijskih i ljudskih resursa da mogu proširiti postojeću proizvodnju.
- Dugogodišnje iskustvo u poljoprivredi osiguralo je kontakte i poslovne odnose sa otkupljivačima svježeg voća i povrća čime je osigurano tržište prodaje, ali i sama održivost projekta.
- Prema postojećim statističkim podacima Zavoda za zapošljavanje područje Kaštela ima dovoljno radne snage sa dugogodišnjim iskustvom u poljoprivrednoj branši čime je uklonjen rizik osiguravanja adekvatne radne snage.
- Postojeća mehanizacija i oprema nije iskorištena sa maksimalnim kapacitetima čime se može osigurati proizvodnja za dodatnih 65% dok će za preostalih 35% biti potrebno osigurati dodatna ulaganja ponajviše u opremu.
- Proizvodni program prati potražnju na tržištu te je potrebno raditi na povećanju prinosa pojedinih kultura što je moguće postići s obzirom na iskustvo u poljoprivredi.
- Suradnja sa provjerenim i stabilnim otkupljivačima jamči nastavak proizvodne djelatnosti te je gubitak tržišta minimalan
- Nisu iskorišteni potencijali EU tržišta te će biti potrebno uložiti napore u povećanje broja kupaca.
- Uključenost djece (mlađi naraštaji) jamče nastavak poljoprivredne djelatnosti i za OPG i za Obrt.
- Vrijednost za uloženo moguće je poboljšati te se daje preporuka da se ide u smjeru zasađivanja poljoprivrednih kultura koje mogu ostvariti veće i češće prinose.
- Ukoliko se ide na dugoročni najam potrebno je ukloniti rizik povrata uloženog jer je zemljište u stečajnoj masi koje može biti u prodaji u puno kraćem vremenskom roku od ugovorenog najma pa je potrebno ispregovarati pravo prvokupa sa priznavanjem uloženih sredstava uz stvarnu tržišnu vrijednost.

Opis projekta: „Zakup poljoprivrednog zemljišta“  
„Ante Tomaš OPG i PO Ivica Tomaš  
Petra Krešimira IV 12  
21218 Seget Donji

- Sa najmodavcem ugovoriti mogućnost priznavanja uložених sredstava ukoliko isto bude ponuđeno na prodaju prije isteka roka najma zemljišta.

Senior konzultant


Mr.sc.Ljubomir Jelić dipl.oec.



---

Senior konzultant

Maja Filipović dipl.oec.



---

Junior konzultant

Iris Nikolić mag.eoc.



---

JELIĆ KONZALTING  
d.o.o.  
RIJEKA, Frana Supila 12  
OIB: 65112137201