

PRIBETIĆ 1 d.o.o.
Antonci 5B
52440 Poreč

PODUZETNIČKI PROGRAM

**Izgradnja i opremanje proizvodnih pogona za proizvodnju čokolade na zemljištu u
vlasništvu Općine Barban na kč.br. 1591/1, kč.br. 1591/2, kč.br. 1591/3 i kč.br.1592/1 sve
k.o. Prnjani**

Poreč, srpanj 2023.

6/63

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. SVRHA PROJEKTA.....	1
3. OPIS OBJEKATA KOJI SE NAMJERAVAJU GRADITI I OPIS SADRŽAJA U OBJEKTIMA	2
3.1. Pogon za doziranje i preradu, 1. faza.....	2
3.2. Pogon za prženje kakao zrna, 2. faza.....	3
3.3. Pogon za proizvodnju kakao maslaca i kakao praha, 3. faza	4
3.4. Pogon za proizvodnju različitih oblika i vrsta čokolade, 4. faza.....	4
4. BROJ NOVOZAPOSLENIH OSOBA	5
5. FIKSNI ROKOVI IZGRADNJE	5
6. TROŠKOVNIK ULAGANJA	6

1. UVOD

Investitor, tvrtka PRIBETIĆ 1 d.o.o. iz Poreča, OIB: 97471516508, osnovana je 30.07.2008. godine. Temeljni kapital tvrtke iznosi 2.654,45 EUR. Sjedište tvrtke nalazi se na adresi Antonci 5B, 52440 Poreč. Osnivač i direktor tvrtke je Goran Pribetić koji tvrtku zastupa samostalno i pojedinačno.

Tvrtka je u 2022. godini ostvarila 610.833 EUR prihoda od prodaje i neto dobit u iznosu od 55.085 EUR.

Vrijednost dugotrajne imovine na dan 31.12.2022. iznosila je 164.748 EUR.

U 2022. godini bilo je zaposleno ukupno 5 djelatnika temeljem sati rada.

Tvrtka ima uveden HACCP sustav kontrole hrane, ISO 9001:2015 standard kvalitete, Košer standard i Rainforest standard.

Plan investitora je osnovati pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban na kč.br. 1591/1, kč.br. 1591/2, kč.br. 1591/3 i kč.br.1592/1 sve k.o. Prnjani, a u cilju realizacije planiranog ulaganja koje obuhvaća gradnju i opremanje proizvodnih pogona u svrhu povećanja kapaciteta proizvodnje za proizvodnju čokolade.

2. SVRHA PROJEKTA

Svrha projekta je povećanje tržišne konkurentnosti tvrtke ulaganjem u izgradnju proizvodnih pogona, u nabavu strojeva, u postavljanje sustava za proizvodnju energije iz OIE, a sve u cilju povećanja proizvodnih kapaciteta, povećanja prihoda od prodaje, povećanja prihoda od izvoza, povećanja udjela OIE u ukupnoj potrošnji energije te smanjenja emisija CO2 u procesu proizvodnje te otvaranja novih radnih mjesta.

U postojećem poslovanju tvrtka proizvodi čokoladu odnosno različite oblike čokoladnih proizvoda s klasičnim strojevima, u prostoru neadekvatne površine za daljnji rast i razvoj u djelatnosti. Problemi s kojima se tvrtka suočava u postojećem poslovanju odnose se na ograničenost i nedostatnost proizvodnih kapaciteta, na nemogućnost proizvodnje većih količina proizvoda, na nemogućnost širenja asortimana zbog ograničenih prostornih kapaciteta, na nemogućnost zadovoljenja zahtjeva za većim isporukama te na visoku potrošnju električne energije.

Proizvodni pogon ima ograničen kapacitet proizvodnje 200 kg po satu te je zbog klasičnih strojeva i nedovoljne površine prostora pogon ograničen na proizvodnju jednog oblika odnosno vrste čokolade – „kapljice“. Uz navedeno, tvrtka trenutno nema prostor za proizvodnju vlastite kakao mase i drugih povezanih proizvoda.

Osnivanje prava građenja vrijedi omogućiti tvrtki PRIBETIĆ 1 d.o.o. u svrhu realizacije projekta izgradnje proizvodnih pogona, nabave strojeva i postavljanja sustava za proizvodnju električne energije iz OIE jer će osnivanjem prava građenja investitor povećati proizvodni kapacitet, utjecat će na porast industrijske proizvodnje, povećat će vrijednost izvoza, utjecat će na smanjenje emisije CO2 u industriji te na smanjenje broja nezaposlenih otvaranjem novih radnih mjesta i novim zapošljavanjima.

Tako se predloženim projektom očekuje izgradnja ukupno 4 proizvodna pogona ukupne površine 5.500 m² s manipulativnim prostorom ispred svakog objekta, nabava strojeva za proizvodnju različitih vrsta i oblika čokolade, proizvodnju kakao maslaca i kakao praha te postavljanje 4 fotonaponske elektrane za vlastite potrebe ukupne vršne snage od približno 800 kW.

Time se očekuje da bi tvrtka investitor povećala svoj proizvodni kapacitet sa sadašnjih 200 kg/sat na 1.000 kg/sat što predstavlja povećanje kapaciteta za 400%, osigurala električnu energiju iz obnovljivih izvora energije u udjelu od približno 65% u ukupnoj potrošnji energije te otvorila ukupno 21 radno mjesto i zaposlila 21 djelatnika na puno radno vrijeme.

Osim navedenog, važno je napomenuti da bi tvrtka planiranim ulaganjem proširila asortiman proizvoda na proizvodnju različitih oblika i klasa proizvoda čokolade. Tako bi se omogućila proizvodnja čokolada od klasičnih čokolada do čokolada s visokim udjelom kakao mase iz vlastite proizvodnje

Širenjem asortimana uz povećane proizvodne kapacitete tvrtka bi, između ostalog, proizvodila čokolade visoke dodane vrijednosti koje ulaze u visoki cjenovni rang te bi potencijalno mogla dostići razinu od 3.500.000 prihoda od prodaje u razdoblju od idućih 10 do 12 godina od osnivanja prava građenja.

Isto tako, plan je uvesti i dodatne standarde, a koji se odnose na HALAL i IFS standarde hrane, a u cilju snažnijeg izlaska na inozemna tržišta.

3. OPIS OBJEKATA KOJI SE NAMJERAVAJU GRADITI I OPIS SADRŽAJA U OBJEKTIMA

Tvrtka investitor na predmetnim zemljištima planira izgradnju 4 proizvodna pogona odnosno 4 proizvodne hale za proizvodnju čokolade.

Objekti se ne bi gradili istovremeno, već bi se gradnja odvijala u fazama:

- 1. faza: pogon za doziranje i preradu
- 2. faza: pogon za prženje kakao zrna
- 3. faza: pogon za proizvodnju kakao maslaca i kakao praha
- 4. faza: pogon za proizvodnju različitih oblika i vrsta čokolade.

3.1. Pogon za doziranje i preradu, 1. faza

Planirana je gradnja objekta površine 1.000 m². Objekt bi se izveo kao čelična konstrukcija zatvorena sendvič panelima. Visina objekta bila bi između 6 i 8 metara. Na krovu bi se postavili solarni paneli (fotonaponska elektrana) za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe najveće snage 200 kW.

Ispred objekta predviđeno bi se manipulativni prostor površine oko 1.000 m² za kamione tegljače koji bi mogli pristupiti rampama na objektu, jedna za istovar sirovine, a druga za utovar gotovih proizvoda. Predvidjela bi se parkirna mjesta od kojih najmanje 2 za osobe s invaliditetom. Oko objekta uredila bi se zelena površina sukladno prostornom planu te bi se predvidjela sadnja stabala.

Objekt bi sadržavao uredske prostorije za potrebe administracije s muškim i ženski toaletom te čajnom kuhinjom, zatim laboratorij za analizu kvalitete proizvoda te proizvodni pogon sa muškim i ženskim svlačionicama i toaletima te čajnom kuhinjom.

Proizvodni pogon i laboratorij bili bi izgrađeni i uređeni sukladno HACCP Pravilniku.

U ovaj objekt instalirao bi se veći broj pojedinačnih strojeva, a radi se o sljedećim strojevima:

- 4 kom spremnika za čokoladu kapaciteta 5 tona
- 1 kom stroj kuglični mlin za rafinaciju čokolade
- 1 kom stroj petovaljak za preradu čokolade
- 2 kom vibro sita
- 1 kom konča za končiranje čokolade
- 10 kom pumpi za čokoladu
- 2 kom rashladnih tunela
- 2 kom dozirke za čokoladne žetone
- 2 kom stroja za temperiranje
- 1 kom stroj za pakiranje.

U ovoj prvoj fazi zaposlilo bi se ukupno 6 djelatnika od kojih 5 u proizvodnji i 1 u administraciji.

Planirani rok izgradnje i instalacije strojeva iznosio bi najviše 18 mjeseci od dana prijave početka građenja.

3.2. Pogon za prženje kakao zrna, 2. faza

Planirana je gradnja objekta površine 1.500 m². Objekt bi se izveo kao čelična konstrukcija zatvorena sendvič panelima. Visina objekta bila bi između 6 i 8 metara. Na krovu bi se postavili solarni paneli (fotonaponska elektrana) za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe najveće snage 200 kW.

Ispred objekta predvidio bi se manipulativni prostor površine oko 1.000 m² za kamione tegljače koji bi mogli pristupiti rampama na objektu, jedna za istovar sirovine, a druga za utovar gotovih proizvoda. Oko objekta uredila bi se zelena površina sukladno prostornom planu te bi se predvidjela sadnja stabala.

Objekt bi sadržavao laboratorij za analizu kvalitete proizvoda te proizvodni pogon sa muškim i ženskim svlačionicama i toaletima te čajnom kuhinjom.

Proizvodni pogon i laboratorij bili bi izgrađeni i uređeni sukladno HACCP Pravilniku.

U ovaj objekt instalirala bi se cjelovita linija za proizvodnju:

- 1 kom linija za čišćenje i prženje kakao zrna te pretvaranje u kakao masu

U ovoj drugoj fazi zaposlilo bi se ukupno 5 djelatnika u proizvodnji.

Planirani rok izgradnje i instalacije strojeva iznosio bi najviše 18 mjeseci od dana prijave početka građenja.

3.3. Pogon za proizvodnju kakao maslaca i kakao praha, 3. faza

Planirana je gradnja objekta površine 1.500 m². Objekt bi se izveo kao čelična konstrukcija zatvorena sendvič panelima. Visina objekta bila bi između 6 i 8 metara. Na krovu bi se postavili solarni paneli (fotonaponska elektrana) za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe najveće snage 200 kW.

Ispred objekta predvidio bi se manipulativni prostor površine oko 1.000 m² za kamione tegljače koji bi mogli pristupiti rampama na objektu, jedna za istovar sirovine, a druga za utovar gotovih proizvoda. Oko objekta uredila bi se zelena površina sukladno prostornom planu te bi se predvidjela sadnja stabala.

Objekt bi sadržavao laboratorij za analizu kvalitete proizvoda te proizvodni pogon sa muškim i ženskim svlačionicama i toaletima te čajnom kuhinjom.

Proizvodni pogon i laboratorij bili bi izgrađeni i uređeni sukladno HACCP Pravilniku.

U ovaj objekt instalirala bi se cjelovita linija za proizvodnju:

- 1 kom linija za prešanje kakao mase i deodorizaciju

U ovoj trećoj fazi zaposlilo bi se ukupno 4 djelatnika u proizvodnji.

Planirani rok izgradnje i instalacije strojeva iznosio bi najviše 18 mjeseci od dana prijave početka građenja.

3.4. Pogon za proizvodnju različitih oblika i vrsta čokolade, 4. faza

Planirana je gradnja objekta površine 1.500 m². Objekt bi se izveo kao čelična konstrukcija zatvorena sendvič panelima. Visina objekta bila bi između 6 i 8 metara. Na krovu bi se postavili solarni paneli (fotonaponska elektrana) za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe najveće snage 200 kW.

Ispred objekta predvidio bi se manipulativni prostor površine oko 1.000 m² za kamione tegljače koji bi mogli pristupiti rampama na objektu, jedna za istovar sirovine, a druga za utovar gotovih proizvoda. Oko objekta uredila bi se zelena površina sukladno prostornom planu te bi se predvidjela sadnja stabala.

Objekt bi sadržavao laboratorij za analizu kvalitete proizvoda te proizvodni pogon sa muškim i ženskim svlačionicama i toaletima te čajnom kuhinjom.

Proizvodni pogon i laboratorij bili bi izgrađeni i uređeni sukladno HACCP Pravilniku.

U ovaj objekt instalirala bi se linija za proizvodnju čokolade:

- 1 kom linija za oblikovanje mase u čokoladu (sadrži tunel za hlađenje, različite kalupe, modul za doziranje te modul za pakiranje)

U ovoj trećoj fazi zaposlilo bi se ukupno 6 djelatnika u proizvodnji.

Planirani rok izgradnje i instalacije strojeva iznosio bi najviše 18 mjeseci od dana prijave početka građenja.

4. BROJ NOVOZAPOSLENIH OSOBA

Predloženo ulaganje dovelo bi do otvaranja 21 novog radnog mjesta i zapošljavanja 21 novog djelatnika, sukladno prethodno opisanim fazama gradnje i opremanja.

Dinamika novih zapošljavanja je sljedeća:

- 1. faza: 5 novih djelatnika u proizvodnji i 1 novi djelatnik u administraciji
- 2. faza: 5 novih djelatnika u proizvodnji
- 3. faza: 4 nova djelatnika u proizvodnji
- 4. faza: 6 novih djelatnika u proizvodnji.

Planiranim ulaganjem tvrtka bi narasla s 5 zaposlenih na 26 zaposlenih djelatnika temeljem sati rada, odnosno prerasla bi iz mikro u malog poduzetnika.

5. FIKSNI ROKOVI IZGRADNJE

Obzirom na trenutno stanje na tržištu u smislu vremena potrebno za izradu projektno-tehničke dokumentacije i vremena potrebnog za ishodovanje građevinske dozvole, vrlo je otežano odrediti i približno okvirno vrijeme za izradu dokumentacije i ishodovanje dozvola.

Međutim, plan investitora bio bi u roku od 12 mjeseci od osnivanja prava gradnje izraditi projektno tehničku dokumentaciju i ishodovati građevinsku dozvolu za 1. fazu gradnje. Sama gradnja objekta, instalacija strojeva te uređenje okoliša trajalo bi najviše 18 mjeseci od prijave početka gradnje.

Nakon dobivanje uporabne dozvole i početka proizvodnje, investitor bi pokrenuo izradu projektno tehničke dokumentacije i ishodovanje građevinske dozvole za 2. fazu gradnje. Sama gradnja objekta, instalacija strojeva te uređenje okoliša trajalo bi najviše 18 mjeseci od prijave početka gradnje.

Nakon dobivanje uporabne dozvole i početka proizvodnje, investitor bi pokrenuo izradu projektno tehničke dokumentacije i ishodovanje građevinske dozvole za 3. fazu gradnje. Sama gradnja objekta, instalacija strojeva te uređenje okoliša trajalo bi najviše 18 mjeseci od prijave početka gradnje.

Nakon dobivanje uporabne dozvole i početka proizvodnje, investitor bi pokrenuo izradu projektno tehničke dokumentacije i ishodovanje građevinske dozvole za posljednju, 4. fazu gradnje.

Sama gradnja objekta, instalacija strojeva te uređenje okoliša trajalo bi najviše 18 mjeseci od prijave početka gradnje.

6. TROŠKOVNIK ULAGANJA

U nastavku se prikazuje troškovnik ulaganja po prethodno opisanim fazama te rekapitulacija cjelokupnog ulaganja.

TROŠKOVNIK 1. FAZA - PROCJENA					
1.	IZRADNJA I GO RADOVI	j.m.	kol.	jed. Cijena	ukupno EUR
1.1.	Izgradnja proizvodnog pogona i G.O. radovi	m2	1.000,00	700,00	700.000,00
1.2.	Manipulativni prostor i parking	m2	1.000,00	130,00	130.000,00
	UKUPNO IZGRADNJA I GO RADOVI				830.000,00
2.	POSTAVLJANJE FNE				
2.1.	Postavljanje fotonaponske elektrane 200 kW	kom	1,00	260.000,00	260.000,00
	UKUPNO FNE				260.000,00
3.	STROJEVI I OPREMA				
3.1.	Spremnik za čokoladu kapaciteta 5 tona	kom	4,00	20.000,00	80.000,00
3.2.	Stroj kuglični mlin	kom	1,00	100.000,00	100.000,00
3.3.	Stroj petovaljak	kom	1,00	300.000,00	300.000,00
3.4.	Stroj vibro sito	kom	2,00	10.000,00	20.000,00
3.5.	Stroj konča za končiranje	kom	1,00	80.000,00	80.000,00
3.6.	Pumpe	kom	10,00	2.000,00	20.000,00
3.7.	Stroj rashladni tunel	kom	2,00	80.000,00	160.000,00
3.8.	Stroj za doziranje	kom	2,00	30.000,00	60.000,00
3.9.	Stroj za temperiranje	kom	2,00	100.000,00	200.000,00
3.10.	Stroj za pakiranje	kom	1,00	8.000,00	8.000,00
	UKUPNO STROJEVI I OPREMA				1.028.000,00
4.	HORTIKULTURA				
4.1.	Uređenje zelene površine	kom	1,00	7.000,00	7.000,00
	UKUPNO HORTIKULTURA				7.000,00
5.	UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE HRANE				
5.1.	Uvođenje HACCP	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
5.2.	Uvođenje HALAL	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
5.3.	Uvođenje IFS	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
	UKUPNO UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE				12.000,00
	SVEUKUPNO 1. FAZA EUR				2.137.000,00
	PDV 25% *				534.250,00
	UKUPNO S PDV-om EUR				2.671.250,00

TROŠKOVNIK 2. FAZA - PROCJENA

1.	IZRADNJA I GO RADOVI	j.m.	kol.	jed. Cijena	ukupno EUR
1.1.	Izgradnja proizvodnog pogona i G.O. radovi	m2	1.000,00	700,00	700.000,00
1.2.	Manipulativni prostor	m2	1.000,00	100,00	100.000,00
	UKUPNO IZGRADNJA I GO RADOVI				800.000,00
2.	POSTAVLJANJE FNE				
2.1.	Postavljanje fotonaponske elektrane 200 kW	kom	1,00	260.000,00	260.000,00
	UKUPNO FNE				260.000,00
3.	STROJEVI I OPREMA				
3.1.	Linija za čišćenje i prženje kakao mase	kom	1,00	500.000,00	500.000,00
	UKUPNO STROJEVI I OPREMA				500.000,00
4.	HORTIKULTURA				
4.1.	Uređenje zelene površine	kom	1,00	7.000,00	7.000,00
	UKUPNO HORTIKULTURA				7.000,00
5.	UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE HRANE				
5.1.	Uvođenje HACCP	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
	UKUPNO UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE				4.000,00
	SVEUKUPNO 2. FAZA EUR				1.571.000,00
	PDV 25%				392.750,00
	UKUPNO S PDV-om EUR				1.963.750,00

14/63 7

TROŠKOVNIK 3. FAZA - PROCJENA

1.	IZRADNJA I GO RADOVI	j.m.	kol.	jed. Cijena	ukupno EUR
1.1.	Izgradnja proizvodnog pogona i G.O. radovi	m2	1.000,00	700,00	700.000,00
1.2.	Manipulativni prostor	m2	1.000,00	100,00	100.000,00
	UKUPNO IZGRADNJA I GO RADOVI				800.000,00
2.	POSTAVLJANJE FNE				
2.1.	Postavljanje fotonaponske elektrane 200 kW	kom	1,00	260.000,00	260.000,00
	UKUPNO FNE				260.000,00
3.	STROJEVI I OPREMA				
3.1.	Linija za prešanje kakao mase i deodorizaciju	kom	1,00	700.000,00	700.000,00
	UKUPNO STROJEVI I OPREMA				700.000,00
4.	HORTIKULTURA				
4.1.	Uređenje zelene površine	kom	1,00	7.000,00	7.000,00
	UKUPNO HORTIKULTURA				7.000,00
5.	UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE HRANE				
5.1.	Uvođenje HACCP	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
	UKUPNO UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE				4.000,00
	SVEUKUPNO 3. FAZA EUR				1.771.000,00
	PDV 25%				442.750,00
	UKUPNO S PDV-om EUR				2.213.750,00

TROŠKOVNIK 4. FAZA - PROCJENA					
1.	IZRADNJA I GO RADOVI	j.m.	kol.	jed. Cijena	ukupno EUR
1.1.	Izgradnja proizvodnog pogona i G.O. radovi	m2	1.000,00	700,00	700.000,00
1.2.	Manipulativni prostor	m2	1.000,00	100,00	100.000,00
	UKUPNO IZGRADNJA I GO RADOVI				800.000,00
2.	POSTAVLJANJE FNE				
2.1.	Postavljanje fotonaponske elektrane 200 kW	kom	1,00	260.000,00	260.000,00
	UKUPNO FNE				260.000,00
3.	STROJEVI I OPREMA				
3.1.	Linija za oblikovanje mase u čokoladu (sadrži tunel za hlađenje, različite kalupe, modul za doziranje te modul za pakiranje)	kom	1,00	1.200.000,00	1.200.000,00
3.2.	Kalupi za oblikovanje	kom	1,00	10.000,00	10.000,00
	UKUPNO STROJEVI I OPREMA				1.210.000,00
4.	HORTIKULTURA				
4.1.	Uređenje zelene površine	kom	1,00	7.000,00	7.000,00
	UKUPNO HORTIKULTURA				7.000,00
5.	UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE HRANE				
5.1.	Uvođenje HACCP	kom	1,00	4.000,00	4.000,00
	UKUPNO UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE				4.000,00
	SVEUKUPNO 4. FAZA EUR				2.281.000,00
	PDV 25%				570.250,00
	UKUPNO S PDV-om EUR				2.851.250,00

REKAPITULACIJA ULAGANJA		
1.	IZRADNJA I GO RADOVI	3.230.000,00
2.	POSTAVLJANJE FNE	1.040.000,00
3.	STROJEVI I OPREMA	3.438.000,00
4.	HORTIKULTURA	28.000,00
5.	UVOĐENJE STANDARDA KVALITETE HRANE	24.000,00
	SVEUKUPNO ULAGANJE EUR	7.760.000,00
	PDV 25%	1.940.000,00
	UKUPNO S PDV-om	9.700.000,00

PRIBETIĆ 1 d.o.o.

POREČ

Gen. M. D. 16/63⁹

PRIBETIĆ 1 društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i trgovinu

Antonci 5B

52440 Poreč

OIB: 97471516508

M: 00385 92 233 7852

@: cremalat@hotmail.com

Goran Pribetić, direktor

Općina Barban

Barban 69

52207 Barban

OIB: 98875297738

Poreč, 17.07.2023.

PREDMET: Ponuda mjesečne naknade za pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban na kč.br. 1591/1, kč.br. 1591/2, kč.br. 1591/3 i kč.br.1592/1 sve k.o. Prnjani

Poštovani,

ovim putem tvrtka PRIBETIĆ 1 d.o.o., Antonci 5B, 52440 Poreč, OIB: 97471516508 daje ponudu mjesečne naknade za pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban na kč.br. 1591/1, kč.br. 1591/2, kč.br. 1591/3 i kč.br.1592/1 sve k.o. Prnjani.

Ponudeni iznos mjesečne naknade iznosi:

1.400,00 EUR

S poštovanjem,

Za PRIBETIĆ 1 d.o.o.
Goran Pribetić, direktor

PRIBETIĆ 1 d.o.o.
POREČ



1/63