

# ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I OPREMANJA CENTRA JOGE I MEDITACIJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA

---

**Bionda, Ivan**

**Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni**

**2022**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Polytechnic in  
Pozega / Veleučilište u Požegi**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:112:221040>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-14**



**VELEUČILIŠTE U POŽEGI**  
STUDIA SUPERIORA POSEGANA

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Polytechnic in Pozega - Polytechnic in  
Pozega Graduate Thesis Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

# VELEUČILIŠTE U POŽEGI



IVAN BIONDA, 2445034621

## ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I OPREMANJA CENTRA JOGE & MEDITACIJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA

*ZAVRŠNI RAD*

Požega, 2022. godine.

VELEUČILIŠTE U POŽEGI

DRUŠTVENI ODJEL

SPECIJALISTIČKI DIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ „TRGOVINSKO POSLOVANJE“

**ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I  
OPREMANJA CENTRA JOGE & MEDITACIJE SA  
SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA**

***ZAVRŠNI RAD***

IZ KOLEGIJA: PODUZETNIŠTVO U TRGOVINI

MENTOR: doc. dr. sc. Katarina Štavlić, prof. v. š. u t.z.

STUDENT: Ivan Bionda, bacc.oec.

JMBAG: 2445034621

Požega, 2022. godine

## SAŽETAK

Završni rad obrađuje proces i korake analize poslovne ideje. Opisana je važnost i uloga planiranja pri pokretanju i realizaciji poduzetničkog pothvata. Također, opisana je važnost i metodologija izrade analize tržišne opravdanosti poslovne ideje u teoriji te je na praktičnom primjeru analizirana poslovna ideja izgradnje i opremanja Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima. Pretežit dio rada odnosi se na detaljnu razradu konkretne poslovne ideje, obuhvaćene su sve faze poslovnog plana potrebne za realizaciju istog, od podataka o investitoru, poslovnoj ideji i opisu poslovanja, preko tehničkog opisa, financijskih podataka, tržišne analize pa sve do *SWOT* i *PEST* analize.

**Ključne riječi:** analiza, poslovna ideja, poslovni plan, pokretanje, realizacija

## SUMMARY

The final paper discusses the process and steps of business idea analysis. It examines the importance and role of planning in starting and realizing an entrepreneurial venture. The importance and methodology of market analysis justification of a business idea, in theory, are also described, and in the practical part of the paper, the business idea of building and equipping a Yoga and Meditation Center with accommodation facilities is analyzed. The main part of the work is focused on the detailed elaboration of the concrete business idea, and includes all phases of the business plan necessary for its realization, from the basic information about the investor, business idea, and business description, through the technical description, financial data, market analysis to *SWOT* and *PEST* analysis.

**Keywords:** analysis, business idea, business plan, launch, realization

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. VAŽNOST I ULOGA PLANIRANJA PRI POKRETANJU I REALIZACIJI PODUZETNIČKOG POTHVATA .....	2
2.1. Mogućnosti pokretanja poslovnog pothvata .....	2
2.2. Poslovni plan .....	5
3. ANALIZA POSLOVNE IDEJE – POJMOVNO ODREĐENJE I METODOLOGIJA ...	7
3.1. Poslovna ideja.....	7
3.2. Tržišna opravdanost poslovne ideje .....	8
4. ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I OPREMANJA CENTRA JOGE & MEDITACIJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA .....	9
4.1. Podaci o poduzetniku, poslovnoj ideji i opis poslovanja .....	9
4.1.1. Investitor i podaci o investitoru .....	9
4.1.2. Osnovni podaci o projektu .....	10
4.1.3. Nastanak poduzetničke ideje.....	10
4.1.4. Misija i vizija poduzetničkog pothvata .....	11
4.1.5. Opis projekta.....	12
4.1.6. Analiza problema .....	13
4.1.7. Opis poslovanja i djelatnosti .....	13
4.1.8. Organizacijski i pravni oblik .....	14
4.2. Tehničko-tehnološki elementi ulaganja .....	15
4.2.1. Tehnički opis .....	15
4.2.2. Oblik i veličina parcele .....	15
4.2.3. Smještaj stambene građevine na parceli.....	15
4.2.4. Način priključenja na prometnu površinu .....	16
4.2.5. Parkirališna mjesta .....	16
4.2.6. Način priključenja na komunalnu infrastrukturu .....	16
4.2.7. Elektrotehničke instalacije .....	17
4.2.8. Zagrijavanje vode.....	17
4.2.9. Odlaganje komunalnog otpada.....	17
4.2.10. Pripremljenost projekta, projektne aktivnosti i trajanje projekta .....	18
4.2.11. Izračun potpore .....	21
4.2.12. Lokacija i prometna povezanost .....	21
4.2.13. Podaci o zaposlenicima.....	23
4.3. Financijski podaci .....	25
4.3.1. Potrebna ulaganja i planirani troškovi .....	25

4.3.2. Način financiranja .....	28
4.3.3. Planirana količina broja usluge .....	28
4.3.4. Procjena financijskog rezultata .....	30
4.4. Tržišna analiza.....	32
4.4.1. Analiza gospodarske grane i djelatnosti.....	32
4.4.2. Analiza tržišta prodaje - klijenti .....	33
4.4.3. Analiza konkurencije.....	35
4.4.4. Analiza tržišta nabave.....	38
4.5. SWOT analiza .....	39
4.6. PEST analiza .....	40
4.6.1. Političko pravni sektor.....	40
4.6.2. Ekonomski sektor.....	41
4.6.3. Socio-kulturni sektor .....	41
4.6.4. Tehnološki sektor .....	42
5. ZAKLJUČAK .....	44
6. POPIS LITERATURE .....	46
7. POPIS SLIKA I TABLICA.....	48
8. POPIS KRATICA.....	49

## 1. UVOD

Predmet proučavanja ovog završnog rada je proces i koraci analize poslovne ideje. Cilj rada je opisati važnost i metodologiju izrade analize tržišne opravdanosti poslovne ideje te na praktičnom primjeru prikazati opisanu metodologiju.

Rad je podijeljen u pet glavnih poglavlja. U prvom poglavlju su uvodne odrednice i struktura rada.

U drugom poglavlju opisana je važnost i uloga planiranja pri pokretanju i realizaciji poduzetničkog pothvata. Opisano je što znači pokrenuti poslovni pothvat i na koje načine se pothvat može pokrenuti.

U trećem poglavlju je opisano što je poslovna ideja i zašto ju je potrebno analizirati te koja je struktura (sadržaj) analize tržišne opravdanosti poslovne ideje.

U četvrtom poglavlju je na praktičnom primjeru analizirana poslovna ideja izgradnje i opremanja centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima. U prvom podnaslovu četvrtog poglavlja su prikazani osnovni podaci o poduzetniku i poslovnoj ideji te opis poslovanja, gdje je objašnjeno sve o samoj ideji (podaci o investitoru, osnovni podaci o projektu, nastanak poduzetničke ideje, misija i vizija poduzetničkog pothvata, opis projekta i dr.). U drugom podnaslovu su opisani tehničko-tehnološki elementi ulaganja gdje su prikazane informacije i podaci o investiciji - tehnički opis (oblik i veličina parcele, smještaj stambene građevine na parceli, način priključenja na prometnu površinu, parkirališna mjesta, način priključenja na komunalnu infrastrukturu i itd.). U trećem podnaslovu prikazani su, uz pomoć tablica, financijski podaci projekta, od informacija o potrebnim ulaganjima i planiranim troškovima, načinu financiranja, planiranoj količini broja usluga i procjeni financijskog rezultata. U četvrtom podnaslovu je prikazana tržišna analiza predmetne poslovne ideje u vidu analize same gospodarske grane i djelatnosti, analize tržišta prodaje – klijenti, analiza konkurencije te analiza tržišta nabave. U petom podnaslovu trećeg poglavlja je obrađena *SWOT* analiza te je objašnjeno što ona predstavlja, sve četiri sastavnice *SWOT* analize su obrađene na primjeru Centra. U zadnjem podnaslovu je obrađena *PEST* analiza gdje je ukratko objašnjeno što ona sadržava te su također na primjeru Centra objašnjene njezine sastavnice.

U posljednjem poglavlju prikazana su zaključna razmatranja.

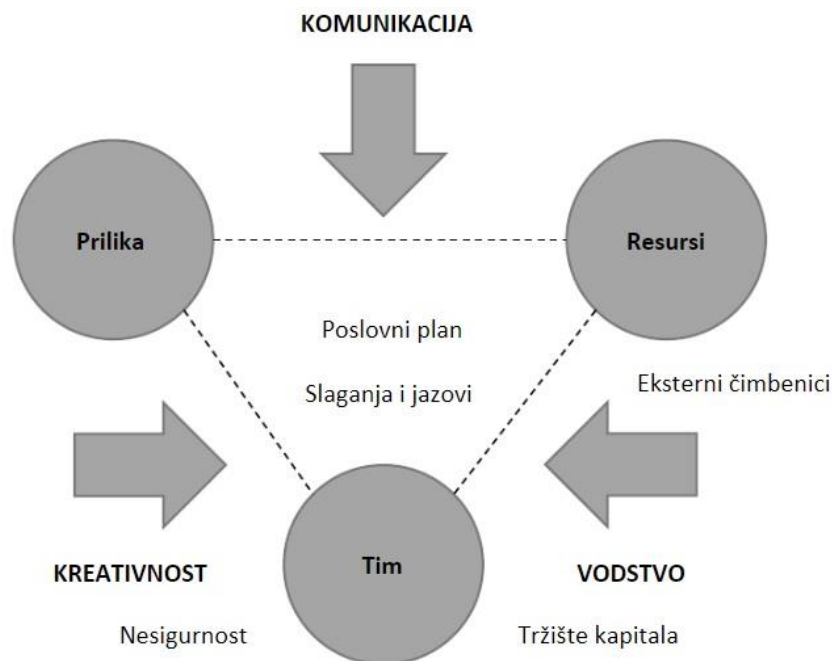
## 2. VAŽNOST I ULOGA PLANIRANJA PRI POKRETANJU I REALIZACIJI PODUZETNIČKOG POTHVATA

### 2.1. Mogućnosti pokretanja poslovnog pothvata

Tri su osnovna elementa bez kojih je nemoguće pokrenuti i uspješno voditi poslovni pothvat:

- poslovna prilika
- resursi
- poduzetnik/poduzetnički tim (Krugovi, url.)

Slika 1. Osnovni elementi poduzetničkog pothvata



Izvor: Oberman Peterka, Perić i Delić (2016: 30)

Pokretanje poslovnog pothvata znači da postoji ravnoteža između tri spomenuta elementa: poslovne prilike, resursa i poduzetnika/poduzetničkog tima. Ni jedna sastavnica sama za sebe nema vrijednost u pokretanju poslovnog pothvata, već je potrebna njihova usklađenost i kontinuiran balans između njih kako bi se realizirao uspješan poduzetnički pothvat.



Oberman Peterka, Perić i Delić (2016: 31) tvrde kako je prilika kao dio poduzetničkog procesa na prvom mjestu, te ukoliko ona ne postoji proces stvaranja poduzetničkog pothvata ne može ni započeti. Kako bi prilika zaživjela potrebno je planirati i razmišljati o raspoloživim resursima radi uspješnog plasiranja i realizacije prilike. U svojoj publikaciji Oberman Peterka, Perić i Delić (2016: 31) su definirale tim kao mali broj ljudi koji imaju komplementarna znanja i vještine, koji imaju zajedničku svrhu djelovanja, jasno definirane ciljeve, dijele odgovornost i predanost. Ta skupina ljudi međusobno surađuje i međusobno je ovisna, a sebe vidi kao cjelinu. Proces planiranja u poslovanju stalno teče i nikad ne staje, a osobito je važan u ranim stadijima novog poduzetničkog pothvata, odnosno pri samoj izradi poslovnog plana.

Škrtić (2006: 199) navodi da je poslovni plan putokaz, ali istovremeno i najefikasniji instrument interne kontrole koji omogućava pravovremenu korekciju i ciljeva i sredstava i predmeta poslovanja u okruženju koje se stalno mijenja.

Planiranje i izrada poslovnog plana ne garantiraju uspješnost realizacije poslovne ideje, ali njegov izostanak gotovo sigurno znači neuspjeh. Prema Bolfek i Sigurnjak (2011: 197) planiranje se definira i sljedećim pitanjima:

- Gdje smo sada?
- Kamo želimo stići?
- Kako to želimo postići?
- Zašto nešto moramo napraviti?
- Što trebamo poduzeti (zadatci)?
- Gdje ćemo postići aktivnosti?
- Kada ćemo nešto poduzeti?
- Tko će ostvariti ciljeve?
- Kako ćemo ostvariti ciljeve?

Prema Bolfek i Sigurnjak (2011: 198) planiranje se dijeli na razine, a one su:

- Strateška razina planiranja – eksterno orijentirana, skenira okolinu, definira viziju, misiju, ciljeve i strategije,
- Taktička razina planiranja – definira glavne ciljeve koje svaka od funkcijskih jedinica poduzeća treba obaviti kako bi se ostvarili strateški ciljevi,

- Operativna razina planiranja – usmjerena je na definiranje pojedinih zadaća koje treba obaviti u danom vremenu uz raspoložive resurse (proizvodni rokovi, planiranje isporuka, odnos s kupcima).

Kao izvori financiranja poslovnog pothvata dostupni su:

1. Krediti. Sve poslovne banke u svojoj ponudi imaju poduzetničke kredite. Kako bi donio najbolju odluku o načinu financiranja poslovnog pothvata potrebno je razmotriti sve kreditne uvjete i prikupiti kreditne ponude više različitih banaka.

2. Fondovi Europske Unije. Kao članici Europske Unije u Republici Hrvatskoj poduzetnicima su dostupna sredstva za izravnu i neizravnu podršku malim i srednjim poduzećima s ciljem povećanja dodane vrijednosti i konkurentske prednosti.

3. Natječaji za dodjelu bespovratne pomoći pri ministarstvima, donori i drugi. Ministarstva Republike Hrvatske za određeno razdoblje donose svoje programe koji sadrže smjernice za razvoj kojima se utvrđuju ciljevi, mjere i zadaci te mehanizmi provedbe i praćenja projekata.

4. Neformalni izvori financiranja. Riječ je o investitorima koji raspolažu značajnim kapitalom koji ulažu u neki poslovni pothvat obično bez fiksnog vremenskog okvira za povrat ulaganja. Kod ovakve vrste financiranja između investitora i poduzetnika u pravilu se razvija partnerski odnos. (Krugovi, url.)

Kada je riječ o načinima pokretanja poslovnog pothvata isti se može realizirati:

- osnivanjem vlastitog, novog poduzeća temeljem vlastite ideje
- kupnjom već postojećeg poduzeća
- kupnjom franšize

Svaki način ima svoje prednosti i nedostatke, a za uspješnost poslovanja najvažnije je da poduzetnik izabere onaj koji je u skladu s njegovim poslovnim pothvatom.

Što se pravnog oblika poslovanja tiče važno je da poduzetnik strateški odabere odgovarajući za svoje poslovanje. Pravni oblik poslovanja će utjecati na troškove pokretanja poslovnog pothvata, financijske rizike vlasnika, mogućnosti udruživanja i prenošenja poslovanja, način donošenja odluka, oporezivanja, ali i troškove samog upravljanja poslovanjem. (Oberman Peterka, Perić i Delić, 2016: 32)

## 2.2. Poslovni plan

Svaki poduzetnički pothvat u svrhu njegova uspješna provođenja treba imati kvalitetno sastavljen i detaljno razrađen poslovni plan. Sadržaj poslovnog plana podrazumijeva prikaz poslovnih ideja, planova i ambicija te istovremeno omogućava realan prikaz pothvata i očekivane rezultate. Poslovni plan daje ključne informacije o projektu, poduzetniku, ali i svim dionicima koji sudjeluju u istom.

Poslovni plan je sveobuhvatan pregled poduzetničke ideje te sadrži sve aspekte poslovnog planiranja i razrade poslovne ideje. Bez obzira na veličinu, svaki poduzetnički pothvat iziskuje izradu poslovnog plana. U poslovnom planu trebaju biti prikazani svi aspekti vezani za pokretanje, organiziranje, financiranje, planiranje, vođenje i nadzor samog plana i realizacije projekta. On je temelj za provjeru i naknadnu promjenu unaprijed planiranih veličina.

Mnogobrojni su čimbenici koje treba uzeti u obzir pri izradi poslovnog plana. Poslovnim planom, osim pozitivnih aspekata, treba obuhvatiti i potencijalne probleme koji imaju utjecaj na projekt. Vrlo je važno da je sadržaj poslovnog plana jasan investitoru, ali isto tako i svim suučesnicima u projektu.

Prema Žanić (2000: 16) opća obilježja poslovnog plana jesu:

- poslovni je plan važan dokument koji pomaže uspjehu u poslu
- njegova izrada zahtjeva vrijeme i sredstva, ali ih i štedi
- pomaže poduzetniku pri potankom analiziranju njegovih ideja
- usmjerava izvedbene aktivnosti osobito važne za početak samostalnog poslovanja
- utvrđuje mjerljive učinke koji su osnovica za potvrdu opravdanosti ulaganja, te uložениh napora vlasnika i menadžera
- dokumentira pregovaračku sposobnost pothvata, to jest privlači potencijalne partnere i omogućuje bržu realizaciju kreditnih zahtjeva
- važan je ne samo zbog prezentacije partnerima i financijerima već i zbog provjere opravdanosti pothvata sa stajališta poduzetnika.

Poslovni plan treba dati odgovore na pitanja *postoji li tržište za proizvod, je li poslovna ideja dobro postavljena, tko nam je konkurencija i zašto bi klijenti konzumirali baš našu uslugu, je li financijski održiv, raspolaže li dobrim menadžmentom i koji su rokovi povratka*

*same investicije/zajma.* Odgovori na prethodno navedena pitanja pomoć su pri odluci da li krenuti u realizaciju poduzetničke ideje ili ne. Ako poslovna ideja ne „živi“ na papiru, teško da će zaživjeti u stvarnosti i bolje je od ideje odustati na vrijeme. S druge pak strane, ako je poslovni plan realno postavljen i izgleda obećavajuće nakon što su analizirani svi čimbenici i potencijalni problemi šanse za uspjeh poduzetničke ideje su velike.

### **3. ANALIZA POSLOVNE IDEJE – POJMOVNO ODREĐENJE I METODOLOGIJA**

#### **3.1. Poslovna ideja**

Poslovna ideja rezultat je stvaralačkog promišljanja koje je urođeno svim ljudima, no poduzetnik pronalazi novu poslovnu ideju tamo gdje ostalima nije vidljiva ili ju ne prepoznaju „na prvu“. Na uspješnost poslovne ideje potencijalno može utjecati razmišljanje o nekom problemu, prikupljanje činjenica i pronalaženje rješenja, no to ne mora nužno garantirati uspjeh poslovne ideje.

Za nastanak poslovne ideje potrebni su: stručno znanje, prirodna nadarenost ili talent, a na odmet nije ni određena doza sreće. Poslovna ideja je misao poduzetnika o mogućoj poslovnoj aktivnosti kroz pružanje dobara ili usluge na određenom tržištu, odnosno obavljanje određene gospodarske djelatnosti.

Neočekivane i promjenjive tržišne okolnosti i/ili promjene u gospodarsko društvenom okruženju su te koje pružaju priliku stvaranju novih poslovnih ideja. Poslovna ideja početak je i prvi korak u procesu nastajanja poduzetničkog pothvata, slijede ju inicijativa i realizacija. Svaka poslovna prilika sadrži ideju, ali svaka ideja nije ujedno i poslovna prilika. Ideja je samo misao, a prilika čine:

- pravodobnost
- atraktivnost
- trajnost
- dodana vrijednost kupcu/konzumentu usluge.

Slijedom prethodno navedenog, za uočavanje prilike za poslovnu ideju i njenu realizaciju važno je pronaći prazninu na postojećem tržištu, pratiti trendove (ekonomske, društvene, kulturne, tehnološke, političke i pravne), te uočavati probleme na koje poslovna ideja daje rješenje. Analiza poslovne ideje daje nam odgovore je li ista dovoljno atraktivna, postojana, izložena u pravo vrijeme i vidljiva kroz proizvod ili uslugu za kupca istih. Presudna karakteristika poslovne ideje koja je ujedno i poslovna prilika biti će uvijek njena tržišna opravdanost.

### 3.2. Tržišna opravdanost poslovne ideje

Tržišna opravdanost poslovne ideje, osim postojanja dovoljno velikog tržišta i zainteresiranog broja kupaca proizvoda ili usluge, uključuje i analizu, odnosno prikupljanje informacija o:

- kupcima
- konkurenciji
- trendovima u djelatnosti na koju se poslovna ideja odnosi
- dobavljačima.

Informacija vezana za kupce poslovne ideje je prije svega – tko su kupci? Nadalje, njihove kupovne navike, platežna moć, učestalost kupovine, koji im je glavni kriterij pri donošenju odluke o kupnji (cijena, kvaliteta, navika). Također, informacija vezana za kupce koja je izuzetno važna je i ta postoje li neke potrebe kupaca (svjesne ili nesvjesne) koje nisu na odgovarajući način zadovoljene na tržištu i ukoliko postoje, nudi li poslovna ideja ispunjenje tih potreba.

Važno je znati i tko je konkurencija. Bitne informacije su: koja je politika cijena i pozicija konkurenta na tržištu to jest koliki tržišni udio zauzima, jesu li konkurenti uistinu dobri u onome što nude, odnosno kakvo je zadovoljstvo konzumenata, po čemu je poslovna ideja drugačija (bolja) od konkurentske i slično.

Važno o trendovima u djelatnosti kojoj pripada poslovna ideja koja je predmet realizacije je prije svega veličina tržišta. Nadalje, kakvi su prošli, sadašnji i budući trendovi u djelatnosti za koju je vezana poslovna ideja te koji su glavni problemi u djelatnosti. Naposljetku, koja je pozicija i tržišni udio koji se planira zauzeti realizacijom poslovne ideje.

Posljednja, ali jednako važna stavka u analizi tržišne opravdanosti poslovne ideje je i raspolaganje informacijama o dobavljačima. Tko su dobavljači, čime opskrbljuju, po kojim cijenama, zadovoljavaju li u cijelosti potrebe te koliko vremenski dugo mogu biti dobavljači.

## **4. ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I OPREMANJA CENTRA JOGE & MEDITACIJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA**

### **4.1. Podaci o poduzetniku, poslovnoj ideji i opis poslovanja**

#### **4.1.1. Investitor i podaci o investitoru**

*Naziv korisnika:* Ivan Bionda

*Naselje i poštanski broj:* 35420 Staro Petrovo Selo

*Ulica i broj:* Frankopanska 140

*Grad/Općina korisnika:* Staro Petrovo Selo

*Županija korisnika:* Brodsko-posavska

*E-mail:* opg.bionda@gmail.com

*Matični identifikacijski broj poljoprivrednog gospodarstva (MIBPG):* 237054

*Organizacijski oblik: (pravni status)* Fizička osoba

Nositelj projekta, Ivan Bionda, nositelj je OPG-a (Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo) Bionda. OPG postoji od 2016. godine te je uz nositelja još jedan član OPG-a, Ivana Gorički Bionda, koji svojim znanjem i zalaganjem doprinosi razvoju OPG-a. Investitor je visokoobrazovan u području ekonomije te kroz neformalno učenje putem različitih radionica i seminara stječe znanja o ekološkoj poljoprivredi, odnosno ekološkom uzgoju trajnih nasada koja je primarna (uz nešto ratarske proizvodnje) djelatnost na OPG-u i koju nositelj namjerava širiti i razvijati i ubuduće. Osim navedenog nositelj je prošao mnoge radionice na temu života u skladu s prirodom i turizma u ruralnim područjima. Investitor ima znanja potrebna za razvijanje željenih dodatnih djelatnosti na OPG-u te je upoznat sa svim izazovima i prilikama koje ga očekuju.

Nositelj pohađa petu godinu na Diplomskom stručnom specijalističkom studiju Trgovinsko poslovanje te ga od diplome dijeli obrana Završnog rada. Ivan Bionda je uz sve zaposlen u Lužanima u tvrtki ERGO Klamerice d.o.o. Svestran, obrazovan i ambiciozan želi uz potporu fondova i obiteljsku uštedevinu realizirati jedinstven projekt na području u kojem živi.

Investitor posjeduje zemljište koje se nalazi na poziciji atraktivnoj za izgradnju Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima te ujedno i odmor daleko od gradske vreve. Cilj je stvoriti i opremiti prostor u kojem će se svakodnevno provoditi satovi joge i meditacije, a uz to je moguć prihvat klijenata koji su zainteresirani za vikend ili duži boravak u smještajnim kapacitetima u sklopu Centra. Plan je izgraditi i opremiti kuću u čijem je fokusu dvorana za aktivnosti koje poduzetnik primarno želi pružati svojim korisnicima. Predviđeno je da tokom tjedna Centar nudi uslugu redovnim klijentima, a vikendom nudi dodatan sadržaj u obliku radionica i *retreat* programa za manje grupe sa uslugom noćenja u samom objektu ili kampu u sklopu Centra.

#### **4.1.2. Osnovni podaci o projektu**

*Naziv projekta:* Izgradnja i opremanje Centra joge & meditacije „Pozdrav Suncu“

*Osnovna djelatnost:* 85.59 i 55.20

*Lokacija:* Starci 30, Starci

*Karakter investicije:* Izgradnja i opremanje Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima

*Cijene obračuna:* (EUR)

#### **4.1.3. Nastanak poduzetničke ideje**

Realizaciji projekta izgradnje i opremanja joga & meditacijskog centra prethodila je poduzetnička ideja investitora da u ovom dijelu Hrvatske, na obroncima Požeške gore ponudi jedinstven doživljaj joga prakse i meditacije izvan urbane zone i u skladu s prirodom. Istraživanje tržišta, koje je pokazalo da u Zapadnoj Slavoniji i šire ne postoji ništa slično, osnažilo je investitorovu odluku stvaranja ponude jedinstvenog sadržaja na ovom lokalitetu. Ideja je da Centar bude mjesto okupljanja zaljubljenika u život u skladu s prirodom, jogu i opuštanje, u drvenoj kući s pripadajućim kamp parcelama, okruženoj šumom, voćnjacima, vinogradima i pašnjacima. Nit vodilja je da Centar bude mnogo više od mjesta provođenja meditacije i joga prakse, s težnjom da na jedinstven način u konačnici pridonose razvoju kontinentalnog turizma Zapadne Slavonije koji smatra zaostalom u odnosu na neke druge kontinentalne krajeve u zemlji. Plan je izgraditi i opremiti građevinu u čijem je fokusu dvorana za aktivnosti koje investitor primarno želi pružati svojim korisnicima. Predviđeno je da tokom tjedna Centar nudi uslugu redovnim klijentima, a vikendom nudi dodatan sadržaj u obliku radionica i *retreat* programa za manje grupe sa uslugom noćenja u samom objektu ili kampu u



sklopu Centra. Projekcija prihoda planirana je na popunjenosti mini joga i meditacijskih grupa tijekom radnog tjedna u cijeloj godini, škole joga kroz 11 mjeseci u godini 1 vikend mjesečno, 5 vikend radionica godišnje u organizaciji Centra i prihod od 50 noćenja godišnje vanjskih korisnika usluga smještaja i organiziranih programa. Planirane cijene usluga koje će pružati Centar usklađene su s cijenama ovakve ponude kod drugih pružatelja istih ili sličnih usluga u ostatku zemlje. Korisnicima i gostima u Centru će se nastoji omogućiti mir i boravak u prekrasnoj prirodi uz kvalitetan sadržaj prakse joga i meditacije i ostalih, prethodno spomenutih, vezanih sadržaja. Poslovni plan bi se realizirao kroz dodatnu djelatnost na OPG-u nositelja projekta budući da OPG već posluje i nije potrebno registrirati novu tvrtku.

Investitor realizacijom ovog poslovnog plana želi svojim klijentima ponuditi jedinstveno mjesto na kojem nudi aktivnosti u kojima uživa on sam i njegova obitelj. Jedinstveno mjesto za usvajanje novih znanja i „povratak sebi“ uz praksu u mirnom okruženju popraćeno zvukovima i mirisima šume i prekrasnim pejzažima. Centar je predviđen kao doživljaj za sva čula u bilo koje doba godine i mjesto na koje će se, nakon što ga jednom dožive, sigurno željeti vratiti. Sam naziv centra „Pozdrav Suncu“ spona je između djelatnosti centra i geografskog položaja istog.

#### **4.1.4. Misija i vizija poduzetničkog pothvata**

**MISIJA:** Centar joga & meditacije „Pozdrav Suncu“ nudi cjeloviti doživljaj za dušu i tijelo, bilo da je riječ o kraćem svakodnevnom korištenju usluga centra ili vikend programa uz odmor u miru i prirodnom okruženju. Boravak u vrhunski opremljenom objektu sa isto takvom uslugom, objektu u naselju u kojem je očuvana autentična atmosfera života u skladu s prirodom nudi korisnicima jedinstveno iskustvo mirnog i kvalitetno provedenog vremena u okruženju koje pridonosi osjećaju unutarnjeg mira, sreće i zadovoljstva.

**VIZIJA:** Postići da Centar postane prepoznatljiv kao jedinstveno mjesto u ovom dijelu Slavonije, ali i šire te privuče zaljubljenike u ovakav stil života iz Hrvatske, ali i šire. Nit vodilja pri uspostavi ovog Centra je promicanje kvalitete života sadržajem i okruženjem koji blagotvorno utječe na um, duh i tijelo te na taj način doprinosi općem zadovoljstvu svojih korisnika.

#### 4.1.5. Opis projekta

Posljednjih godina povratak sebi i prirodi sve više dobiva na značaju. Do prije dvadesetak godina praksa joga i meditacije bile su nepoznanica na ovim prostorima, no s osvještavanjem važnosti brige o duhovnosti kao temelja zdravlja i kvalitete života danas dolazi do izražaja više no ikad ranije. Investitor će biti pionir u pružanju ovakve usluge u vlastitom centru u regiji u kojoj nema ovakvog sadržaja. S obzirom da su rezultati istraživanja tržišta pokazali kako je geografski položaj i interes konzumenata idealan za pružanje sadržaja koje investitor želi ponuditi, izgradnja Centra joga & meditacije sa smještajnim kapacitetima u pitoreskom mjestu Starci na području općine Staro Petrovo Selo održiv je poduzetnički pothvat. Svrha mu je razvoj rekreacijske i turističke ponude na području općine, ali isto tako i uspješno pokretanje dopunske djelatnosti na već postojećem OPG-u. Opravdanost projekta ogleda se u potpunom izostanku sličnih sadržaja u odnosu na veliki potencijal lokaliteta na kojem će se izvršiti ulaganje iz ovog projekta i interes potencijalnih konzumenata ovakvih usluga. Očekivani rezultat projekta je privući profil klijenata zainteresiranih za usluge Centra i cjelokupnu raznolikost ponude sadržaja koji će se odvijati u sklopu Centra. Plan je putem servisa za oglašavanje, društvenih medija te naposljetku i usmenom predajom privući klijente koji žele vrijeme koje posvećuju sebi provesti koristeći usluge i sadržaje Centra; u miru i tišini i prekrasnim krajobrazima Zapadne Slavonije. No isto tako svoj doživljaj, ako požele, mogu proširiti uživanjem u bogatoj gastro i enološkoj ponudi s obzirom da se radi o vinorodnom području s tradicijom proizvodnje kvalitetnih vina, različitih suhomesnatih prerađevina, likera, rakija, orašida; aktivno provoditi vrijeme u šetnji ili brdskom biciklizmu na nekoj od ucertanih planinarskih staza na Požeškoj gori u neposrednoj blizini Centra. Prema njihovoj želji, vikend posjetitelje moguće je povezati s lokalnim OPG-ovima koji bi ih ugostili u svojim kušaonicama, vinogradima i slično. Postoji i mogućnost organiziranih biciklističkih ili pješačkih tura po Požeškoj gori u organizaciji lokalnih vodiča.

Osim prethodno navedenog mjerivi pokazatelj rezultata projekta je i zapošljavanje educiranog instruktora joga na ovoj djelatnosti koji će brinuti o održavanju visokog standarda pružanja usluga u Centru.

NAZIV CENTRA: „Pozdrav Suncu“

SLOGAN CENTRA: „Tamo gdje pripadaš“

#### **4.1.6. Analiza problema**

Realizacijom predloženog projektnog prijedloga investitor želi stvoriti dodanu vrijednost na zemljištu koje posjeduje na atraktivnoj lokaciji kroz djelovanje Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima koji će biti jedinstven takve vrste u ovom djelu Hrvatske te na taj način proširiti djelatnost OPG-a i osigurati dodatne prihode na istom. Ova investicija osim što obogaćuje ponudu sadržaja za slobodno vrijeme predviđa i razvoj turističke djelatnosti u sklopu Centra kroz uslugu smještaja u samom Centru ili u kampu koji bi se također nalazio u sklopu Centra. Istraživanje tržišta pokazalo je potpuni izostanak sadržaja na lokaciji izgradnje Centra i u široj okolici, a prema Izvješću o radu turističke zajednice brodsko-posavske za 2019. godinu lokalna jedinica u kojoj će se provesti ulaganje iz poslovnog plana je razvijena turistička općina sa stalnim porastom broja noćenja, a prema istom izvoru, broj ležajeva mimo lokalnih hotela, motela i sličnih smještaja, je 30 ležajeva, što daje prostora da investitor svojom jedinstvenom ponudom usluga te smještaja gostiju doprinese razvoju ruralnog turizma ovoga kraja. Investitor planira sveukupno 12 ležajeva u sklopu Centra. S obzirom da kod investitora postoji izuzetno visoka motivacija za uspostavu ovakve djelatnosti ovaj projekt smatra prilikom za logičnu nadogradnju poslova kojima se sada bavi i stvaranje preduvjeta za povećanje obiteljskih prihoda, nova zapošljavanja; doprinos osobnom boljitku, ali i razvoju ruralne zajednice u kojoj živi i koja se zbog iseljavanja mladog stanovništva i drugih faktora ne razvija u skladu s geografskim, kulturnim, poljoprivrednim, turističkim i drugim potencijalima.

#### **4.1.7. Opis poslovanja i djelatnosti**

Predmet realizacije projekta je izgradnja i opremanje Centra joge & meditacije s pripadajućim kampom u naselju Starci. Po uspješnom okončanju projekta u Centru će se pružati usluge:

- svakodnevni satovi joge & meditacije za stalne korisnike u manjim grupama
- individualni satovi joge & meditacije
- vikend tematske radionice i programi uz uslugu smještaja
- škola joge koja se odvija prvi vikend u mjesecu - godinu dana uz smještaj polaznika
- prema interesu i vikendima kad Centar nema organizirana događanja smještaj je dostupan za iznajmljivanje osobama koje žele odmoriti u prekrasnom krajoliku

Korisnicima i posjetiteljima Centra biti će dostupna vrhunska usluga u prostoru opremljenom u skladu s najsuvremenijim zahtjevima, educiranim osobljem i kvalitetnim programima koji će se provoditi.

Za pokretanje djelatnosti poduke i usluga smještaja potrebne su određene registracije djelatnosti. Prema Nacionalnoj klasifikaciji:

- 85.59 poduka
- 55.20 kuće za odmor, smještaj

Djelatnosti su koje će nositelj do registrirati u sklopu postojećeg, već spomenutog, OPG-a.

#### **4.1.8. Organizacijski i pravni oblik**

Poslovni pothvat realizirati će se kao OPG budući da OPG već posluje i nije potrebno registrirati novu tvrtku. Ekonomska veličina OPG-a Bionda iznosi 4.785,70 eura. Predmet poslovanja OPG-a je ekološki uzgoj trajnih nasada oraha i lješnjaka. Pod nasadima lupinastog voća nalazi se pretežit dio poljoprivrednih površina koje nositelj obrađuje, a ratarstvo je zastupljeno tek manjim dijelom.

S obzirom da je riječ o mladom i malom OPG-u koji posluje šest godina, a pretežita je djelatnost uzgoj ekoloških trajnih nasada, OPG akumulira prihode od proizvodnje u manjem opsegu s površina na kojima uzgaja žitarice. OPG posjeduje mehanizaciju i opremu potrebnu za održavanje trajnih nasada i ratarskih kultura, a plan je u dogledno vrijeme povećati površine pod trajnim nasadima orahom i lješnjakom dok bi ratarska proizvodnja ostala na sadašnjoj razini. OPG nije zadužen te se u njegov razvoj ulažu isključivo vlastita novčana sredstva, rad i znanje. Glavni rizici poslovanja su nestabilne i nepredvidive vremenske prilike te rast cijena repromaterijala i ostalih inputa u ekološkoj i konvencionalnoj poljoprivrednoj proizvodnji.

OPG je organizacijski oblik gospodarskog subjekta poljoprivrednika fizičke osobe koji radi stvaranja dohotka samostalno i trajno obavlja djelatnost poljoprivrede i s njom povezane dopunske djelatnosti, a temelji se na korištenju vlastitih i/ili unajmljenih proizvodnih resursa te na radu, znanju i vještinama članova obitelji. Nositelj OPG-a je izabrani član OPG-a koji je nositelj prava i obveza OPG-a, a u svojstvu odgovorne osobe predstavlja i upravlja OPG-om. Uz nositelja OPG-a u radu mogu sudjelovati članovi OPG-a i/ili radnici, a pomagati

u obavljanju svih poslova na OPG-u mogu članovi obiteljskog kućanstva, dok u povremenim, sezonskim i privremenim poslovima mogu pomagati i članovi obitelji koji žive izvan kućanstva bez obveze zasnivanja radnog odnosa. Djelatnost OPG-a mora se obavljati trajno, odnosno nije moguće da OPG ima sezonski, privremeni ili povremeni karakter. (OPG, url.)

## **4.2. Tehničko-tehnološki elementi ulaganja**

### **4.2.1. Tehnički opis**

Katnost planirane stambene građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje. U građevini će se nalaziti jedna stambena jedinica. U podrumu građevine, koji će se nalaziti ispod dijela građevine, biti će smješteni spremnici za pitku vodu kao i spremnik za potrošnu toplu vodu te potrebna tehnička oprema za ispravan rad sustava. U prizemlju građevine nalaziti će se ulazni hodnik i kupaonica te otvoreni dnevni boravak, blagovaonica (prostor za aktivnosti) i kuhinja. Iz dnevnog boravka biti će moguć izlazak na natkrivenu terasu koja će, u razdoblju kad to vremenski uvjeti budu dopuštali, služiti kao mjesto izvođenja aktivnosti koje investitor planira provoditi. U potkrovlju građevine nalaziti će se dvije spavaće sobe.

### **4.2.2. Oblik i veličina parcele**

Parcela na kojoj će se graditi je formirana, pravilnog oblika, orijentirana istok - zapad. Prema gruntovnom izvatku površina parcele je 2.751 m<sup>2</sup>. Dimenzije parcele cca 20,30 m x 148,80 m. Na parceli postoji građevina koja je u derutnom stanju i koja će se ukloniti prije početka gradnje novo projektirane građevine. Dimenzije parcele odgovaraju minimalnim dimenzijama (širina, površina) za gradnju polugrađene građevine.

### **4.2.3. Smještaj stambene građevine na parceli**

Detaljan smještaj građevine na parceli je:

- sjeverno pročelje: nalazi se na granici parcele sa k.č.br. (katastarska čestica broj) 601/17
- istočno pročelje: udaljeno cca 23,0 m od ruba parcele s k.č.br. 3602/2 koja je u naravi put kroz Selo (min 5,0 m prema članku 28. Prostornog plana)
- južno pročelje: udaljeno 13,50 m od ruba s parcelom k.č.br. 601/44
- zapadno pročelje: udaljeno cca 115,80 m od ruba s parcelom k.č.br. 515 i 517.

Nakon dobivanja geodetske podloge i točnih visina na parceli detaljno će se definirati pozicija građevine, a što će biti određeno u sklopu Glavnog projekta. Također, ispod glavne građevine predviđene su 4 terase za kampiranje veličine 3 x 4 m, s korištenjem mobilnog kompost sanitarnog čvora i vanjskih tuševa. Pozicija će se točno definirati kroz Glavni projekt.

#### **4.2.4. Način priključenja na prometnu površinu**

Pješački i kolni pristup na parcelu omogućen je s uličnog koridora iz ceste Put kroz Selo. Prilaz je s javne prometne površine, k.č.br. 3602/2. Javni put je izveden sa asfaltnim zastorom.

#### **4.2.5. Parkirališna mjesta**

Prema članku 56. Prostornog plana potrebno je parkirališna mjesta prvenstveno smjestiti na vlastitoj parceli. Potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema slijedećem normativu:

jedna stambena jedinica - jedno parkirališno mjesto. Prema naprijed navedenom normativu na parceli je potrebno osigurati jedno parkirališno mjesto.

Tablica 1. Pokazatelj izgrađenosti građevne čestice

POVRŠINA PARCELE	2751,00	m <sup>2</sup>
TLOCRTNA POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE	59,25	m <sup>2</sup>
<b>IZGRAĐENOST PARCELE</b>	0,02	%

Izvor: autor

#### **4.2.6. Način priključenja na komunalnu infrastrukturu**

Izvoditi će se novi priključni vod za elektroinstalacije. Opskrba električnom energijom vršiti će se iz javne mreže. Voda će biti osigurana spajanjem na spremnik pitke vode koji će se nalaziti u podrumu građevine. Odvodnja otpadnih fekalnih voda će se skupljati u internu kanalizaciju te se gravitaciono odvoditi u sabirnu jamu. Odvodnja oborinske vode će se ispuštati na teren. Zagrijavanje građevine je predviđeno pomoću peći na drva/kamin.

#### 4.2.7. Elektrotehničke instalacije

Elektroinstalacije će se izvesti u svemu prema odredbama Tehničkog propisa za niskonaponske električne instalacije i važećim normama i propisima. Predmetna stambena građevina opskrbljivati će se električnom energijom prema uvjetima Hrvatske Elektroprivrede priključenjem na javnu NN mrežu (mreža niskog napona). Smještaj mjernog mjesta će se uskladiti s uvjetima i elektroenergetskom suglasnosti. Planirano je priključenje građevine na mrežu s priključnom snagom od:

- stambena građevina - 4,60 kW (1f),
- nazivni napon 230 V,
- kategorija potrošnje - NN – kućanstvo,
- način korištenja energije i snage - stalno.

Planirana godišnja potrošnja je 3000 kW. Planirano vrijeme priključenja na NN mrežu je kraj 2024. godine.

#### 4.2.8. Zagrijavanje vode

Za zagrijavanje potrošne tople vode izvesti će se solarni kolektori postavljeni na krovnim plohama građevine. Spremnik vode kao i sva potrebna tehnička oprema nalaziti će se u podrumu građevine.

#### 4.2.9. Odlaganje komunalnog otpada

Na jugoistočnom dijelu parcele nalazi se zelena površina na kojoj će se postaviti *PVC* kontejner za skupljanje otpada. Oko mjesta gdje će se postaviti kontejner potrebno je posaditi zelenilo da bi se smanjila misija eventualno neugodnih mirisa. Otpad, koji će nastati korištenjem, biti će potrebno prikupljati po vrstama i odlagati na za to predviđeno mjesto, koji će se odvesti na deponiju redovitim prikupljanjem i odvozom komunalnog poduzeća.

Tablica 2. Referentni pokazatelji za stambenu građevinu

UKUPNA PLOŠTINA PODNE POVRŠINE ZGRADE	114,92	m2
UKUPNA PLOŠTINA KORISNE POVRŠINE ZGRADE	100,60	m2
ISKAZ PLOŠTINE KORISNE POVRŠINE ZGRADE (Ak)	68,85	m2
ISKAZ PLOŠTINE BRUTO PODNE POVRŠINE ZGRADE	147,96	m2

Izvor: autor

Tablica 3. Građevinska bruto površina građevine (bp)

1.	PODRUM	7,90x4,90	38,71	1,00	38,71	m2
2.	PRIZEMLJE	10,0x5,0	50,00	1,00	50,00	m2
3.	PRIZEMLJE	11,85x5,0	59,25	1,00	59,25	m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE					147,96	m2

Izvor: autor

#### 4.2.10. Pripremljenost projekta, projektne aktivnosti i trajanje projekta

Projekt je u početnoj fazi pripremljenosti, odnosno za izgradnju Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima u trenutku aplikacije na natječaj postoji zemljište na kojemu će se projekt provoditi i idejni plan na temelju kojeg će, po prolasku projekta na natječaju i potpisivanju Ugovora o financiranju, biti izrađen Glavni projekt potreban za ishodaenje građevinske dozvole. Potrebno je također izraditi i geodetski elaborat. S obzirom da se kroz projekt planira izgradnja nove građevine potrebno je istu spojiti na strujnu mrežu i osigurati tekuću vodu i sve potrebno za dobivanje uporabne dozvole, kategorizacije objekta i rješenja o obavljanju djelatnosti kako bi objekt bio stavljen u funkciju pokretanja dopunske nepoljoprivredne djelatnosti na OPG-u Bionda koja je predviđena ovim projektnim prijedlogom.

Izgradnja Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima – opis aktivnosti: Razlog za provedbu projektne aktivnosti izgradnje Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima je pokretanje nepoljoprivredne djelatnosti na OPG-u Bionda. U okviru ovog elementa provedbe projekta potrebno je izraditi geodetski elaborat, glavni projekt, ishodovati građevinsku dozvolu i sve potrebno za gradnju objekta, izabrati izvođača radova. Na građevini će se postaviti fotonaponske ćelije pomoću kojih će se objekt opskrbljivati toplom vodom. Putem fotonaponskih ćelija sunčeva energija se direktno pretvara u električnu energiju te u tom procesu ne opterećuje okoliš. Nadalje, pozitivan utjecaj na okoliš ogleda se u činjenici da fotonaponske ćelije ne proizvode stakleničke plinove što je slučaj s drugim konvencionalnim izvorima električne energije. U građevini će se nalaziti jedna stambena jedinica. U podrumu građevine, koji će se nalaziti ispod dijela građevine, nalaziti će se spremnici za pitku vodu kao i spremnik za potrošnu toplu vodu te potrebna tehnička oprema za ispravan rad sustava. Također predviđeno je i da dijelom služi kao ostava za namirnice i opremu za potrebe Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima. U prizemlju građevine nalaziti će se ulazni hodnik i kupaonica te otvoreni dnevni boravak (prostor za aktivnosti), blagovaonica i kuhinja



namijenjeni boravku korisnika. Sve u potpunosti opremljeno za prijem 4 odrasle osobe sa smještajem i dnevno korištenje za grupu do 10 korisnika istovremeno. Iz dnevnog boravka biti će moguć izlazak kroz staklenu stijenu na zapadnom pročelju na prostranu natkrivenu terasu opremljenu vrtnom garniturom i vanjskim roštiljem. U potkrovlju građevine će se nalaziti dvije komforne spavaće sobe obje dvokrevetne, spavaonice za do 4 gosta. Na pripadajućoj parceli biti će postavljene 4 kamp terase s pripadajućim mobilnim sanitarnim čvorom. Po završetku gradnje i potpunom opremanju objekta i spajanjem na potrebnu infrastrukturu biti će potrebno ishodovati uporabnu dozvolu, kategorizirati građevinu te ishodovati rješenje o obavljanju dopunske djelatnosti.

Opremanje Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima – opis aktivnosti: Opremanje svih prostorija građevine, od podnih obloga sukladno funkciji prostorije koja se oprema, sanitarije u kupaonici, opremanje kuhinje, namještaj za blagovaonicu, dnevni boravak i spavaće sobe, opremanje terase i drugo u skladu sa zahtjevima kategorizacije građevine. Aktivnost opremanja građevine neophodna je u postizanju pune opremljenosti i postizanju funkcionalnosti potrebne za prijem klijenata te obavljanje turističke djelatnosti kao i poduke na OPG-u Bionda. Vremenski okvir za početak i završetak provedbe aktivnosti opremanja Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima je 2-3 u mjeseca po izgradnji Centra, a u zadnjem kvartalu provedbe projekta.

Prilagodba postojeće web stranice osobama s invaliditetom i/ili smanjenim sposobnostima – opis aktivnosti: Provedbu ove aktivnosti vrši osoba ovlaštena za prilagodbu web stranice osobama s invaliditetom i/ili smanjenim sposobnostima na način da su zadovoljeni svi za to potrebni kriteriji i da se takvim korisnicima omogući korištenje mrežne stranice na kojoj se djelatnost poduke i turizma na OPG-u Bionda promovira.

Priprema projektne dokumentacije (projektno tehnička dokumentacija, izrada geodetske podloge, elaborata i certifikata) – opis aktivnosti: Kako bi radovi građenja u sklopu projektnog plana mogli otpočeti preduvjet su navedene aktivnosti. One uključuju izradu glavnog projekta od strane stručnjaka i ishođenje građevinske dozvole od nadležnog tijela kao i izrada geodetske podloge i elaborata kako bi se stvorili uvjeti za prethodno navedenu aktivnost.

Tablica 4. Troškovi planiranih aktivnosti

		<i>Planirane godine</i>			<i>Ukupno</i>
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>PLANIRANE AKTIVNOSTI</b>					
<b>1.</b>	<b>Građenje (izgradnja i/ili rekonstrukcija objekta)</b>	<b>170.000,00</b>	<b>170.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>340.000,00</b>
1.1.	Građenje objekta uključujući nabavku i postavljanje fotonaponskih ćelija na istu	170.000,00	170.000,00	0,00	340.000,00
<b>2.</b>	<b>Opremanje objekta</b>	<b>0,00</b>	<b>102.496,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.496,00</b>
2.1.	Opremanje objekta	0,00	102.496,00	0,00	102.496,00
<b>3.</b>	<b>Promotivne aktivnosti vezane uz prijavljenu djelatnost</b>	<b>0,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.250,00</b>
3.1.	Prilagodba postojeće web stranice osobama s invaliditetom i/ili smanjenim sposobnostima na način da su zadovoljeni svi kriteriji (WCAG 2.1)	0,00	1.250,00	0,00	1.250,00
<b>4.</b>	<b>Izrada projektne dokumentacije (projektno-tehničke dokumentacije, geodetskih podloga, elaborata, certifikata, usluge stručnjaka za izradu poslovnog plana i dokumentacije)</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.000,00</b>
4.1.	Projektno-tehnička dokumentacija, geodetski elaborat, usluge stručnjaka za izradu poslovnog plana i dokumentacije	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
<b>UKUPAN IZNOS AKTIVNOSTI</b>		<b>190.000,00</b>	<b>273.746,00</b>	<b>0,00</b>	<b>463.746,00</b>

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Planirano trajanje provedbe projekta je najviše 24 mjeseca nakon sklapanja Ugovora o financiranju. Po sklapanju Ugovora investitor kreće u izradu Glavnog projekta na temelju Idejnog projekta i ostalih radnji potrebnih za ishođenje građevinske dozvole. Očekivano vrijeme izdavanja građevinske dozvole za izgradnju Centra joga & meditacije sa smještajnim kapacitetima je oko 4 mjeseca po potpisivanju Ugovora nakon čega se kreće u izgradnju samog objekta na predviđenoj lokaciji. Predviđeno trajanje građevinskih radova s uključenim postavljanjem solarnih panela u svrhu korištenja energije iz obnovljivih izvora, opremanja

građevine, prilagodbe postojeće web stranice korisnicima s posebnim tjelesnim ograničenjima je 18 mjeseci po ishođenju građevinske dozvole, a 22 mjeseca nakon potpisivanja ugovora o financiranju dok je ishođenje Uporabne dozvole, kategorizacije objekta i Rješenja o obavljanju djelatnosti planirano kroz daljnja 4 mjeseca po okončanju svih radova, a najduže 24 mjeseca od potpisivanja ugovora o financiranju.

#### **4.2.11. Izračun potpore**

Tečaj: potpora po korisniku iznosi 50.000 eura. Preračun eura u kune obavlja se prema zadnjem tečaju koji je Europska središnja banka odredila prije 1. siječnja godine u kojoj se donosi akt kojim se korisniku dodjeljuje potpora - 7,439500. (Ruralni razvoj, url.)

**Iznos potpore za dodjelu:** 371.975,00 HRK

**Iznos potpore iz proračuna EU:** 316.178,75 HRK

**Iznos potpore iz proračuna RH:** 55.796,25 HRK

**Iznos vlastitih sredstava:** 91.771,00 HRK

**Procijenjeni iznos planiranih aktivnosti:** 463.746,00 HRK

Ulaganje u izgradnju Centra joge & meditacije sa smještajnim kapacitetima u vrijednosti više od 60.000,00 eura bez korištenja potpore iz ovakvog natječaja bilo bi neizvedivo u ovom trenutku zbog nedostatka vlastitih sredstava za provedbu projekta. Kako je riječ o malom i mladom OPG-u koji generira prihode nedostatne za samostalno financiranje projekta ove veličine sredstva EPFRR (Europski poljoprivredni fond za ruralni razvoj) potpore izravno utječu na opseg projekta, vrijeme u kojem će se na OPG-u Bionda uvesti dopunska djelatnost te kvalitetu i ostvarivanje ciljeva planiranog ulaganja što svakako ima pozitivne efekte na razvoj poslovanja OPG-a u duljem periodu.

#### **4.2.12. Lokacija i prometna povezanost**

Investitor posjeduje zemljište koje se nalazi na poziciji atraktivnoj za izgradnju projektirane građevine i pokretanje te razvoj djelatnosti poduke i turizma. Područje provedbe projekta je naselje Starci u neposrednoj blizini (2 km asfaltiranom cestom) naselja Staro Petrovo Selo, u istoimenoj općini koja se nalazi u Brodsko-posavskoj županiji te je površinom od 141 km<sup>2</sup> najveća općina u županiji. Sjeverni dio općine zahvaćaju južni obronci Požeške gore prekriveni bjelogoričnom šumom i brojnim nasadima vinograda i voćnjaka dok se južni

dio spušta sve do Crnac polja, nekad močvarnog područja, a danas područje prostranih obradivih poljoprivrednih površina. Naselje Starci od Nove Gradiške zapadno udaljeno 16 km, grada Slavenskog Broda istočno 47 km, te Požege sjeverno 43 km. Zbog blizine autoceste A3 (najbliži ulaz/izlaz 16 km) i povezanosti s drugim županijskim prometnicama, te željezničkoj infrastrukturi ova lokacija iznimno dobro je povezana sa svim dijelovima Hrvatske. Ponuda sadržaja koje provedbom projekta nositelj namjerava uspostaviti u sklopu izgradnje Centra za jogu & meditaciju posve je nova u ovom djelu Hrvatske. Isto tako i opseg turističkih kapaciteta na nezadovoljavajućoj je razini te se svodi na tek nekoliko kreveta na području cijele općine što je s obzirom da se radi o zanimljivom geografskom, kulturnom, rekreativnom i gastroenološkom području nedostatno te je potražnja veća od ponude. Između ostalog provedba ovog projekta je i u skladu sa Strategijom razvoja općine Staro Petrovo Selo koja je također nedostatak smještajnih kapaciteta identificirala kao bitnu zapreku u razvoju turizma na svom području.

Slika 2. Naselje Starci, planirano mjesto Centra za jogu & meditaciju



Izvor: autor

Slika 3. Naselje Starci



Izvor: autor

#### 4.2.13. Podaci o zaposlenicima

Na OPG-u Bionda trenutno nema zaposlenih jer za to, s obzirom na veličinu i obujam poslova, do sad nije bilo potrebe, nositelj stiže u slobodno vrijeme obavljati sve radove na OPG-u uz pomoć obitelji. No, uvođenje dopunske djelatnosti uvelike će utjecati na prethodno navedeno te je predviđeno zapošljavanje, odnosno stvaranje jednog radnog mjesta kroz pokretanje nove, nepoljoprivredne djelatnosti na OPG-u. Uspješno bavljenje djelatnostima koje planira obavljati kao dopunske zahtjeva prilične napore i angažman s obzirom na niz poslova koje uključuje (promocija djelatnosti, komunikacija, vođenje prakse, radionica, škole joge, organizacija dolaska i prijem gostiju, osmišljavanje dodatnih aktivnosti u sklopu djelatnosti, održavanje objekta i okućnice i sl.) te će zapošljavanje na djelatnosti biti neophodno.

Tablica 5. Zaposlenici

	<i>prethodna godina</i> →	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>A</b>	<b>Broj stalno zaposlenih iskazan u ekvivalentu pune zaposlenosti (FTE)</b>	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>B</b>	<b>Broj privremeno</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	zaposlenih iskazan u ekvivalentu pune zaposlenosti (FTE)											
A+B	Ukupan broj zaposlenih iskazan u ekvivalentu pune zaposlenosti (FTE)	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
	Upisati referentnu godinu→	2025										

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Dakle, prema tablici 5., planirano je stvaranje jednog radnog mjesta 2025. godine budući da će to biti neophodno zbog pokretanja novih, nepoljoprivrednih djelatnosti na OPG-u.

Specifikacija radnog mjesta:

- naziv radnog mjesta: Učitelj joge
- uvjeti radnog mjesta: Zapošljavanje na OPG-u

Opis posla:

- vođenje individualnih i grupnih satova joge i meditacije
- održavanje radionica
- održavanje škole joge
- informiranje i komunikacija s klijentima
- marketinške aktivnosti
- vođenje evidencija

O funkcioniranju Centra kroz poslove održavanja čistoće i funkcionalnosti Centra, uređenje interijera i eksterijera te ostale tekuće poslove brinuti će nositelj i njegova obitelj, a ukoliko se pokaže potrebnim postoji mogućnost otvaranja dodatnog radnog mjesta na poslovima te vrste.

### 4.3. Financijski podaci

#### 4.3.1. Potrebna ulaganja i planirani troškovi

Procjenjeni troškovi gradnje objekta: 340.000,00 kn

U tablicama 6., 7. i 8. prikazani su planirani troškovi poslovanja (plaće zaposlenika, operativni troškovi, troškovi opreme/namještaja).

Tablica 6. Zaposlenici i trošak rada

Stavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Broj zaposlenih	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Prosječna mjesečna bruto plaća	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Broj radnih mjeseci	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>UKUPAN TROŠAK PLAĆA</b>	0,00	0,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Tablica 7. Struktura i dinamika operativnih troškova

Stavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Troškovi sirovina i materijala	0,00	0,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
Nematerijalni troškovi	0,00	0,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00
Ostali troškovi	0,00	0,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00
Amortizacija	0,00	0,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
<b>UKUPNO</b>	0,00	0,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Tablica 8. Opremanje Centra joge & meditacije (cijene namještaja i opreme)

R.br	Vrsta sobe	Namještaj/oprema	Link	Cijena/kn
1.	hodnik	TJUSIG Klupa+element za cipele, bijela 108x34x50 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/tjusig-klupa-element-za-cipele-bijela-70152702/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/tjusig-klupa-element-za-cipele-bijela-70152702/</a>	500,00
2.	kupaonica	CONCEPTO SIMPLE RIMLESS viseća toaletna školjka	<a href="https://www.fero-term.hr/toaletna-skoljka/prid/5559">https://www.fero-term.hr/toaletna-skoljka/prid/5559</a>	500,00
		VOXORT BLUE 90/80 pravokutna tuš kabina	<a href="https://www.fero-term.hr/tus-kabina/prid/1937">https://www.fero-term.hr/tus-kabina/prid/1937</a>	2.500,00
		HANSGROHE FOCUS paket miješalica	<a href="https://www.fero-term.hr/paket-mijesalica/prid/10444">https://www.fero-term.hr/paket-mijesalica/prid/10444</a>	1.700,00
		CONCEPTO+UNA 100 moderna kupaonska baza s umivaonikom	<a href="https://www.fero-term.hr/moderna-kupaonska-baza-s-umivaonikom/prid/12623">https://www.fero-term.hr/moderna-kupaonska-baza-s-umivaonikom/prid/12623</a>	2.900,00
3.	Dnevni boravak – blagovaonica – kuhinja	KUHINJSKI BLOK BEZ UREĐAJA antracit, stari hrast	<a href="https://www.xxxlesnina.hr/p/carryhome-kuhinjski-blok-bez-uredaja-antracit-stari-hrast-001279010407">https://www.xxxlesnina.hr/p/carryhome-kuhinjski-blok-bez-uredaja-antracit-stari-hrast-001279010407</a>	6.000,00
		ÄLMAREN Kuhinjska miješalica za vodu	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/mijesalica-za-vodu-boja-nehrdajuceg-celika-00455161/">mijesalica-za-vodu-boja-nehrdajuceg-celika-00455161/</a>	900,00
		KILSVIKEN Ugradbeni sudoper, 1 bazen, crna kompozitni	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/kilsviken-ugrad-sudoper-1-bazen-crna-kompozitni-kvarc-s29337025/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/kilsviken-ugrad-sudoper-1-bazen-crna-kompozitni-kvarc-s29337025/</a>	2.300,00
		Samostojeći štednjak, 3plin+1struja, 50 cm	<a href="https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/stednjaci/BEKO-FSS53000DW/">https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/stednjaci/BEKO-FSS53000DW/</a>	2.300,00
		Kombinirani hladnjak, 144cm visine, F	<a href="https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/hladnjaci/BEKO-RDSA240K30WN/">https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/hladnjaci/BEKO-RDSA240K30WN/</a>	2.000,00
		Perilica posuđa samostojeća, 45 cm	<a href="https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/perilice-posuda/WHIRLPOOL-WSFC-3M17X/">https://www.elipso.hr/bijela-tehnika/perilice-posuda/WHIRLPOOL-WSFC-3M17X/</a>	2.900,00
		STOL ZA BLAGOVAONICU crna, boje hrasta metal, drvni materijal	<a href="https://www.xxxlesnina.hr/p/carryhome-stol-za-blagovaonicu-crna-boje-hrasta-metal-drvni-materijal-000055005101">https://www.xxxlesnina.hr/p/carryhome-stol-za-blagovaonicu-crna-boje-hrasta-metal-drvni-materijal-000055005101</a>	1.500,00
		STOLICA crna, maslinasto zelena drvni materijal, 4 kom	<a href="https://www.xxxlesnina.hr/p/stolica-crna-maslinasto-zelena-drvni-materijal-000575020004">https://www.xxxlesnina.hr/p/stolica-crna-maslinasto-zelena-drvni-materijal-000575020004</a>	3.600,00
		REGISSÖR Vitrina, bijela 118x203 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/regissoer-vitrina-bijela-30342078/#content">https://www.ikea.com/hr/hr/p/regissoer-vitrina-bijela-30342078/#content</a>	3.500,00
		Elsa trosjed zeleni 182x88x78 cm	<a href="https://www.emmezeta.hr/elsa-trosjed-zeleni-182x88x78-cm.html">https://www.emmezeta.hr/elsa-trosjed-zeleni-182x88x78-cm.html</a>	4.300,00
		Fotelja Milan Bluvel 78 zlatna, 2 kom	<a href="https://www.emmezeta.hr/fotelja-milan-bluvel-78-zlatna-1214964.html">https://www.emmezeta.hr/fotelja-milan-bluvel-78-zlatna-1214964.html</a>	6.400,00



		TV 65" Samsung 65AU7172	<a href="https://www.sancta-domenica.hr/televizori/led-tv/tv-65-samsung-65au7172.html">https://www.sancta-domenica.hr/televizori/led-tv/tv-65-samsung-65au7172.html</a>	4.500,00
		FRÖTORP Stolić, antracit efekt mramora/crna	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/froetorp-stolic-antracit-efekt-mramora-crna-staklo-70497582/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/froetorp-stolic-antracit-efekt-mramora-crna-staklo-70497582/</a>	1.300,00
4.	Oprema dvorane	Manduka PRO joga mat 6 mm VAN GOGH 10 kom	<a href="https://eu.manduka.com/products/manduka-pro-yoga-mat-van-gogh?variant=39555452436531">https://eu.manduka.com/products/manduka-pro-yoga-mat-van-gogh?variant=39555452436531</a>	9.120,00
		Tam tam gong 80 cm	<a href="https://premavama.com/proizvod/chau-tam-tam-gong/?attribute_pa_diameter=80-cm">https://premavama.com/proizvod/chau-tam-tam-gong/?attribute_pa_diameter=80-cm</a>	9.600,00
		Palica za gong	<a href="https://premavama.com/proizvod/sona-palica-crvena/">https://premavama.com/proizvod/sona-palica-crvena/</a>	850,00
		Terapijska zvučna zdjela	<a href="https://premavama.com/proizvod/peter-hess-terapijska-zvucna-zdjela/?attribute_pa_model=zdjelicna&amp;attribute_pa_sive=mala">https://premavama.com/proizvod/peter-hess-terapijska-zvucna-zdjela/?attribute_pa_model=zdjelicna&amp;attribute_pa_sive=mala</a>	2.700,00
		Zvučni sistem	<a href="https://www.electronic-star.hr/HiFi-i-TV/Kucna-kina/5-1-sustavi-zvucnika/Reference-851-5-1-Soundsystem-sivi-hrast-ukljucujucisrebrni-poklopac-Siva-Siva.html">https://www.electronic-star.hr/HiFi-i-TV/Kucna-kina/5-1-sustavi-zvucnika/Reference-851-5-1-Soundsystem-sivi-hrast-ukljucujucisrebrni-poklopac-Siva-Siva.html</a>	7.199,00
		Zafu joga jastuk 10 kom	<a href="https://premavama.com/proizvod/zafu-prema-pir/?attribute_pa_color=yellow">https://premavama.com/proizvod/zafu-prema-pir/?attribute_pa_color=yellow</a>	3.000,00
5.	Soba 1	TARVA Okvir kreveta, bor, 160x200 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/tarva-okvir-kreveta-bor-s69929233/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/tarva-okvir-kreveta-bor-s69929233/</a>	950,00
		KVISTBRO Stol+odlaganje, bijela, 44 cm Stol+odlaganje, 44 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/kvistbro-stol-odlaganje-bijela-30349452/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/kvistbro-stol-odlaganje-bijela-30349452/</a>	300,00
6.	Soba 2	TARVA Okvir kreveta, bor, 160x200 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/tarva-okvir-kreveta-bor-s69929233/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/tarva-okvir-kreveta-bor-s69929233/</a>	950,00
		KVISTBRO Stol+odlaganje, bijela, 44 cm Stol+odlaganje, 44 cm	<a href="https://www.ikea.com/hr/hr/p/kvistbro-stol-odlaganje-bijela-30349452/">https://www.ikea.com/hr/hr/p/kvistbro-stol-odlaganje-bijela-30349452/</a>	300,00
7.	Terasa	STOL VRTNI antracit, natur drvo, metal	<a href="https://www.xxxlesnina.hr/p/ambia-garden-stol-vertni-antracit-natur-drvo-metal-002053000107">https://www.xxxlesnina.hr/p/ambia-garden-stol-vertni-antracit-natur-drvo-metal-002053000107</a>	5.900,00
		VRTNA STOLICA antracit, svijetlo siva drvo, metal, tekstil, 4 kom	<a href="https://www.xxxlesnina.hr/p/ambia-garden-vertna-stolica-antracit-svijetlo-siva-drvo-metal-tekstil-002928002703">https://www.xxxlesnina.hr/p/ambia-garden-vertna-stolica-antracit-svijetlo-siva-drvo-metal-tekstil-002928002703</a>	6.000,00
8.	Ostalo	-	-	6.000,00
<b>UKUPNO</b>			<b>102.496,00 kn</b>	

Izvor: autor

### 4.3.2. Način financiranja

Ulaganje u izgradnju Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima u vrijednosti više od 60.000,00 eura bez korištenja potpore iz ovakvog natječaja bilo bi neizvedivo zbog nedostatka vlastitih sredstava za provedbu projekta. Za realizaciju ovog poslovnog projekta potrebno je ulaganje od 463.746,00 kuna od čega se planira vlastito ulaganje od 91.771,00 kuna dok je preostali, pretežit iznos planiran iz EPFRR potpora u iznosu 371.975,00 kuna. Projekt bi se tako financirao najvećim dijelom iz sredstava EPFRR (80%), a preostalim dijelom iz osobnih sredstava (20%).

Tablica 9. Izvori financiranja (prihode od EPFRR potpore prikazite do iznosa od 92.993,75 kuna vodeći pritom računa o vrsti porezne obveze i važećim poreznim propisima\*)

		2023	2024	2025	UKUPNO
<b>1.</b>	<b>Vlastita sredstva</b>	370.752,25	0,00	0,00	370.752,25
<b>1.1.</b>	Vlastita sredstva	370.752,25	0,00	0,00	370.752,25
<b>2.</b>	<b>Potpore</b>	92.993,75	0,00	0,00	92.993,75
<b>2.1.</b>	1.rata EPFRR potpore	92.993,75	0,00	0,00	92.993,75
<b>3.</b>	<b>Kreditna sredstva</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.1.</b>	Projektni kredit	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UKUPAN IZNOS IZVORA FINANCIRANJA</b>		463.746,00	0,00	0,00	463.746,00

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

### 4.3.3. Planirana količina broja usluge

U Tablicama 10., 11., i 12. prikazan je plan prodaje usluga (broj pruženih usluga godišnje, odnosno noćenja, cijena usluge/noćenja) te izračun prihoda.

Tablica 10. Plan prodaje

Stavka	Jedinica mjere	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Joga i meditacija grupe	sat			1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560
Joga i meditacija individualno	sat			260	260	260	260	260	260	260	260
Tematske radionice	dan			15	15	15	15	15	15	15	15
Joga škola	kom			7	7	7	7	7	7	7	7
Smještaj	noćenje			50	50	50	50	50	50	50	50

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Tablica 11. Prodajne cijene

Stavka	Jedinica mjere	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Joga i meditacija grupe	sat			30	30	30	30	30	30	30	30
Joga i meditacija individualno	sat			100	100	100	100	100	100	100	100
Tematske radionice	dan			450	450	450	450	450	450	450	450
Joga škola	kom			9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Smještaj	noćenje			600	600	600	600	600	600	600	600

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Tablica 12. Prihodi (prihode od EPFRR potpore prikazite do iznosa od 92.993,75 kuna vodeći pritom računa o vrsti porezne obveze i važećim poreznim propisima\*)

Struktura prihoda	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Prihodi od prodaje</b>	0	0	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550
Joga i meditacija grupe	0	0	46.800	46.800	46.800	46.800	46.800	46.800	46.800	46.800
Joga i meditacija individualno	0	0	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Tematske radionice	0	0	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Joga škola	0	0	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000
Smještaj	0	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
<b>Ostali poslovni prihodi</b>	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293
EPFRR potpora	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	9.293	9.293	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

#### 4.3.4. Procjena financijskog rezultata

Informacije o uspješnosti poslovnog pothvata prikazane su u Tablici 13., gdje se vidi da OPG ostvaruje dobit nakon oporezivanja budući da su prihodi veći od rashoda u svim promatranim godinama. Na osnovu tih procjena očekuje se profitabilno poslovanje.

Tablica 13. Račun dobiti i gubitka

Stavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	9.293	9.293	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843	181.843
Prihodi od prodaje	0	0	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550	172.550
Ostali poslovni prihodi	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293	9.293
<b>UKUPNI RASHODI</b>	0	0	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100
<b>Poslovni rashodi</b>	0	0	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100	114.100
Operativni troškovi	0	0	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
Troškovi osoblja	0	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Amortizacija	0	0	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
<b>Financijski rashodi</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dohodak/dobit prije oporezivanja	9.293	9.293	67.743	67.743	67.743	67.743	67.743	67.743	67.743	67.743
Porez na dohodak/dobit	0	0	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530
<b>Dohodak/dobit nakon oporezivanja</b>	9.293	9.293	66.213	66.213	66.213	66.213	66.213	66.213	66.213	66.213

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Iz novčanih tokova, koji su prikazani u Tablici 14., je moguće iščitati razdoblje povrata uloženog kapitala i likvidnosti. Tako je u financijskom toku vidljivo kako su kumulativni čistih primitaka u svim godinama eksploatacije pozitivni što znači da je projekt likvidan.

Tablica 14. Financijski tok

Stavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>463.746,00</b>	<b>0,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>568.296,00</b>
Ukupni prihodi bez razgraničenih potpora	0,00	0,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00
Izvori financiranja	370.752,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vlastiti izvori	370.752,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kreditni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatak vrijednosti dugotrajne imovine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.746,00
EPFRR potpora	92.993,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>190.000,00</b>	<b>273.746,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>
Ulaganja u dugotrajnu imovinu	190.000,00	273.746,00	0,00							
Operativni troškovi	0,00	0,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Troškovi zaposlenih	0,00	0,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00
Financijski rashodi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na dohodak/dobit	0,00	0,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00
Trošak kredita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Neto primici</b>	<b>273.746,00</b>	<b>273.746,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>461.166,00</b>
<b>KUMULATIV</b>	<b>273.746,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>130.840,00</b>	<b>196.260,00</b>	<b>261.680,00</b>	<b>327.100,00</b>	<b>392.520,00</b>	<b>457.940,00</b>	<b>919.106,00</b>

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Iz ekonomskog toka, prikazan u tablici 15., vidljiv je povrat uloženi sredstava koji se događa u 8. godini poslovanja (2030.). Iz svih navedenih pokazatelja vidljivo je da je projekt profitabilan i isplativ.

Tablica 15. Ekonomski tok

Stavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>92.993,75</b>	<b>0,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>172.550,00</b>	<b>568.296,00</b>
Ukupni prihodi	0,00	0,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00	172.550,00
Ostatak vrijednosti dugotrajne imovine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.746,00
EPFRR potpora	92.993,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>190.000,00</b>	<b>273.746,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>	<b>107.130,00</b>
Ulaganja u dugotrajnu imovinu	190.000,00	273.746,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operativni troškovi	0,00	0,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Troškovi zaposlenih	0,00	0,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00
Porez na dohodak/dobit	0,00	0,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00	1.530,00
<b>Neto primici</b>	<b>-97.006,25</b>	<b>-</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>65.420,00</b>	<b>461.166,00</b>
		273.746,00								
<b>KUMULATIV</b>	<b>-97.006,25</b>	<b>370.752,25</b>	<b>305.332,25</b>	<b>239.912,25</b>	<b>174.492,25</b>	<b>109.072,25</b>	<b>-43.652,25</b>	<b>21.767,75</b>	<b>87.187,75</b>	<b>548.353,75</b>
<b>GODINA POVRATA ULAGANJA</b>	<b>2030</b>									

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

Ukoliko je neto sadašnja vrijednost veća od 0 projekt je prihvatljiv. Prema Tablici 16. neto sadašnja vrijednost iznosi 300.073,61 kunu. Interna stopa profitabilnosti izjednačava sadašnju vrijednost očekivanih izdataka sa sadašnjom vrijednosti očekivanih primitaka te ukoliko je interna stopa profitabilnosti veća od diskontne (kamatne) stope projekt je isplativ. Kako je prikazano u Tablici 16., interna stopa profitabilnosti iznosi 17,04 % dok diskontna kamatna stopa iznosi 5,00 %, može zaključiti da je diskontna kamatna stopa manja od interne stope profitabilnosti te se projekt smatra isplativim.

Tablica 16. Neto sadašnja vrijednost i interna stopa rentabilnosti

<b>Diskontna stopa</b>	5,00 %
<b>Interna stopa rentabilnosti</b>	17,04 %
<b>Neto sadašnja vrijednost</b>	300.073,61 kn

Izvor: Prilagođeno prema: Ruralni razvoj, url.

#### **4.4. Tržišna analiza**

##### **4.4.1. Analiza gospodarske grane i djelatnosti**

Istraživanje tržišta o centrima rekreacije u ovom dijelu Slavonije dovodi do zaključka kako sličan koncept onom koji je suština ovog projektnog prijedloga ne postoji. S druge strane sa smještajnim kapacitetima u turističke svrhe situacija je takva da istih nedostaje. Istraživanjem tržišta i konkurencije poduzetnik je ovdje vidio šansu za izgradnju takve kuće i uspješno poslovanje svog OPG-a koji bi nudio smještaj u predivnom krajoliku uz dodatan, specifičan sadržaj koji konkurencija nema u svojoj ponudi.

- Slavonija obuhvaća 22 % površine i 19 % stanovništva Hrvatske
- u Slavoniji živi 732,7 tisuće stanovnika u 22 grada, 105 općine i 998 naselja
- u 2018. godini ostvareno je 250,6 tisuća dolazaka i 481,1 tisuće noćenja
- većinu noćenja ostvaruju domaći turisti (63,7 %), od stranih najbrojniji su gosti iz Njemačke, Srbije i Bosne i Hercegovine
- većina noćenja ostvaruje se u hotelima (37,3 %), domaćinstvima (15,4 %) i hostelima (14,3 %)
- u 2021. godini Slavonija raspolaže s ukupno 9,9 tisuća ležajeva u 696 objekta. (Slavonija, url.)

#### 4.4.2. Analiza tržišta prodaje - klijenti

Ključni čimbenik uspješnosti svakog posla je klijent, jer bez klijenata nema prihoda, a samim time ni pokrivenih troškova uloženi u izgradnju i razvoj poslovanja. Promocija usluga Centra joga & meditacije sa smještajnim kapacitetima putem društvenih mreža kroz besplatan i sponzorirani sadržaj, provodio bi se u *facebook* grupama i krugovima koji okupljaju zainteresirane za ovakav sadržaj. Centar bi na *facebooku* i *instagramu* imao svoj profil/stranicu. Bilo bi to mjesto promocije, kroz objavu fotografija Centra i predstavljanje sadržaja koje nudi i događaja koji se organiziraju u sklopu Centra. Također, slanjem poruke na *facebook* stranicu bilo bi omogućeno rezerviranje smještaja/usluge, a na stranici bi bili dostupni i *e-mail* te telefonski broj putem čega bi se također mogao rezervirati smještaj odnosno usluga. Sadržaj bio bi dostupan i na službenoj *web* stranici. Oglašavanje putem interneta je možda i najbolji način oglašavanja jer broji milijune korisnika koji svakodnevno provode vrijeme na društvenim mrežama. Također, troškovi promoviranja putem društvenih mreža znatno su jeftiniji u odnosu na druge oblike promoviranja.

Krajnji korisnici usluga Centra bili bi stalni klijenti i gosti koji bi u ovom posebnom Centru željeli svakodnevno ili vikendom prakticirati jogu, uživati u meditaciji, tematskim radionicama ili jednostavno boraviti u prekrasnoj prirodi ili aktivno se baveći biciklizmom, planinarenjem i sl. S obzirom na raznolikost ponude, na lokalitetu na kojem će se ulaganje u izgradnju Centra koji je predmet realizacije kroz ovaj projekt, namijenjen je vrlo širokom broju korisnika.

Klijenti, konzumenti svakodnevne prakse u Centru bile bi osobe starije od 16 godina i svih spolnih skupina, dok prijem vanjskih gostiju ne bi imao dobnih ograničenja. Očekuju se klijenti iz Brodsko-posavske županije, cijele Hrvatske pa i šire.


Baza poslovanja Centra bila bi pružanje usluge vođenja prakse joga i meditacije, kao i radionica povezanih s tim i škole joga, ali priliku za ostvarivanje profita investitor jednim djelom pronalazi i u činjenici da postoji prostor da ponudom smještaja doprinese turističkom osnaženju svoga zavičaja. Riječ je o lokaciji na kojoj se nude brojni sadržaji za sve uzraste: djecu predškolske i školske dobi, studente, aktivne i mlade ljude, poslovne ljude, umirovljenike i sve ostale koji žele iskusiti zdrav i kvalitetan način života u ruralnom kraju. Danas su konzumenti ovakvih sadržaja duhovno i ekološki osviješteni. Kada planiraju putovanje

motivirani su brigom za duh, tijelo i okoliš, potrebom za odmorom, opuštanjem i konzumiranjem specifičnih sadržaja.

Budući da je u današnje vrijeme povećana potražnja za „povratak sebi“ kroz bijeg u prirodu može se reći kako veličina tržišta zasigurno obuhvaća sve uzraste s ovih prostora, ali i šire. Raznolikost ponude, prirodne ljepote, te sve ostale aktivnosti na otvorenome postaju zanimljive sve većem i većem broju kako domaćih tako i stranih turista. Klijenti ne traže nužno samo odmor u prirodi, već žele stjecati nova znanja istraživanjem novih mjesta, upoznavanjem različitih stilova života, učenjem novih stvari. Klijenti imaju potrebu za praksom joge i meditacije te odmor u prirodi kako bi se na taj način odmaknuli od uobičajenog, stresnog i poslovnog života te podignuli kvalitetu istog. Prilikom izbora odredišta kupcima je izrazito bitna cijena, ali nije najbitnija jer su spremni platiti više ukoliko usluga ispunjava njihova očekivanja.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, prikazano na slici 3. i 4. struktura klijenata prema dobi i spolu je slijedeća: Hrvatska - 3.888.529 stanovnika, Brodsko-posavska županija – 130.782 stanovnika, Staro Petrovo Selo – 4.151 stanovnik.


Slika 4. Stanovništvo prema starosti i spolu u Hrvatskoj

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Republika Hrvatska		
		Republic of Croatia		
Starost	Age	ukupno Total	muškarci Men	žene Women
Ukupno	Total	3.888.529	1.874.566	2.013.963
0 - 4	0 - 4	175.783	90.357	85.426
5 - 9	5 - 9	181.804	93.519	88.285
10 - 14	10 - 14	195.987	100.528	95.459
15 - 19	15 - 19	189.982	97.767	92.215
20 - 24	20 - 24	212.089	108.482	103.607
25 - 29	25 - 29	215.983	110.167	105.816
30 - 34	30 - 34	229.247	115.839	113.408
35 - 39	35 - 39	257.111	129.341	127.770
40 - 44	40 - 44	268.919	135.174	133.745
45 - 49	45 - 49	261.751	131.004	130.747
50 - 54	50 - 54	261.573	128.857	132.716
55 - 59	55 - 59	280.776	135.467	145.309
60 - 64	60 - 64	288.886	136.734	152.152
65 - 69	65 - 69	278.989	129.672	149.317
70 - 74	70 - 74	228.403	100.398	128.005
75 - 79	75 - 79	146.768	59.056	87.712
80 - 84	80 - 84	122.627	44.646	77.981
85 i više	85 and over	91.851	27.558	64.293

Izvor: (Popis2021, url.)



Slika 5. Stanovništvo prema starosti i spolu u Brodsko-posavskoj županiji

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Brodsko-posavska županija		
		County of Slavonki Brod-Posavina		
Starost	Age	ukupno	muškarci	žene
		Total	Men	Women
Ukupno	Total	130.782	63.752	67.030
0 - 4	0 - 4	5.681	2.986	2.695
5 - 9	5 - 9	6.068	3.116	2.952
10 - 14	10 - 14	6.887	3.580	3.307
15 - 19	15 - 19	7.170	3.796	3.374
20 - 24	20 - 24	8.044	4.190	3.854
25 - 29	25 - 29	7.030	3.669	3.361
30 - 34	30 - 34	7.013	3.680	3.333
35 - 39	35 - 39	7.481	3.816	3.665
40 - 44	40 - 44	7.708	3.852	3.856
45 - 49	45 - 49	8.268	4.149	4.119
50 - 54	50 - 54	8.961	4.470	4.491
55 - 59	55 - 59	10.416	5.148	5.268
60 - 64	60 - 64	10.597	5.093	5.504
65 - 69	65 - 69	9.794	4.681	5.113
70 - 74	70 - 74	7.254	3.200	4.054
75 - 79	75 - 79	5.148	2.048	3.100
80 - 84	80 - 84	4.244	1.429	2.815
85 i više	85 and over	3.018	849	2.169

Izvor: (Popis2021, url.)

#### 4.4.3. Analiza konkurencije

Na području Brodsko-posavske županije i susjednih županija nema subjekata čija je baza pružanje usluga vođenja joga prakse i meditacije, tematskih radionica koje se nadovezuju na tu uslugu i provođenje same škole joge. Riječ je o specifičnom spektru usluga te bi investitor bio pionir u pružanju ovakvog sadržaja u svom jedinstvenom Centru u ovom dijelu Hrvatske. Sama ideja o oformljavanju ovakvog centra potekla je upravo kao odgovor na nedostatak pružatelja ovakvih usluga u Zapadnoj Slavoniji pa i šire.

Što se tiče samih smještajnih kapaciteta u svrhu turizma u sklopu Centra konkurenti na području Brodsko-posavske županije su slijedeći:

1. Matin i Anin stan - Seosko imanje obitelji Arić, u Gornjim Crnogorcima (kod Starog Petrovog Sela) prostire se na 25 000 m<sup>2</sup>. Uz kuću uređenu u tradicionalnom stilu, za smještaj gostiju, nalaze se i ambari, podrumi, kušaone, staje za životinje, terase, otvorena ognjišta za pripremanje hrane, ribnjak pun šarana, stado jelena lopatara, konji – slavonski posavci, goveda – slavonski podolac, svinje – crna slavonska svinja –

fajferica, ovce, koze, perad. Šetnja kroz drvored oraha, stare sorte jabuka, krušaka, dunja... prostor za djecu gdje se ne morate bojati automobila, prostor za šetnju bez buke i žurbe danjašnjeg svijeta, prostor je za vas i vaše prijatelje. (Matin i Anin stan, url.)

Slika 6. Matin i Anin stan



Izvor: (Matin i Anin stan, url.)

2. Stupnički Dvori - Nedaleko od Slavenskog broda, u jednoj od najznačajnijih vinarskih regija kontinentalne Hrvatske smješteni su Stupnički dvori. U slikovitom naselju Brodski stupnik u samom srcu Slavonije, jedinstvenu cjelinu čine hotel, vinarija i restoran pružajući svojim posjetiteljima vrhunsku ponudu i nezaboravan užitek. (Stupnički Dvori, url.)

Slika 7. Stupnički Dvori



Izvor: (Stupnički Dvori, url.)

3. Kuća za odmor Paljevine - Gospodarstvo Paljevine odiše ugođajem nekih davnih, prošlih vremena u kojima je svaka kuća imala svoju priču koja se prenosila s koljena na koljeno zadržavajući izvornost i stil života daleko od vreve gradske sredine. Ono što je prenosila pučka tradicija i što su zapisale stare kuharske knjige, biti će vam prezentirano u restoranu smještenom u srcu imanja. (Kuća za odmor Paljevine, url.)

Slika 8. Kuća za odmor Paljevine



Izvor: (Kuća za odmor Paljevine, url.)

4. Kuća dida Tunje - kuća dida Tunje etno je imanje s tradicionalnim slavonskim restoranom i kućom za odmor s prenoćištem u kategorizaciji četiri zvjezdice, koje je smješteno u selu Oprisavci, 20-ak kilometara istočno od Slavonskog Broda, između autoceste A3 Zagreb-Lipovac na sjevernoj i rijeke Save na južnoj strani. (Kuća dida Tunje, url.)

Slika 9. Kuća dida Tunje



Izvor: (Kuća dida Tunje, url.)

5. Ranč Ramarin – U samom srcu Brodsko-posavske županije, između rijeke Save i obronaka Dilja, smješten je ranč Ramarin koji pruža jedinstven doživljaj ravničarskog ruralnog krajolika. U izvornom slavonskom ambijentu možete uživati u vrhunskim gastro delicijama koje su temeljene na recepturama tradicije ovog kraja. Ramarin nudi pregršt aktivnosti, ali se ipak izdvajaju vrhunskim grlima raznih sorti konja. A okolica je idealna za biciklističke vožnje brdskim i nizinskim rutama, kao i stazama za pješaćenje. (Ranč Ramarin, url.)

Slika 10. Ranč Ramarin



Izvor: (Ranč Ramarin, url.)

Ostali konkurenti se nalaze u okolnim općinama i gradovima. Svakoga konkurenta treba shvatiti ozbiljno, ali isto tako treba naglasiti specifičnost planirane ponude Centra joga & meditacije sa smještajnim kapacitetima jer će pružati jedinstvenu uslugu. Centar ima potencijal postati jedinstveno mjesto okupljanja joga entuzijasta ili onih koji će to tek postati, a koji ranije nisu imali mjesto na kojemu na ovakav način mogu provoditi svoju praksu. S obzirom na potpuni izostanak konkurencije u ovom segmentu poslovanja bitno je ubuduće istraživati želje klijenata kako bi zadržali svoju specifičnost i konkurentsku prednost.

#### **4.4.4. Analiza tržišta nabave**

Materijali i namještaj koji su potrebni za izradu kuće za odmor poduzetnik će nabavljati od dobavljača koji imaju najbolju ponudu po povoljnim cijenama.

Oprema kojom će gospodarstvo biti opremljeno dolazi iz:

- Prema vama - oprema za jogu i meditaciju
- EU Manduka – oprema za jogu i meditaciju

- Elipso trgovina - oprema bijele tehnike, kuhinjski aparati
- Santa Domenica trgovina - oprema bijele tehnike
- Electronic Star - oprema bijele tehnike
- Emmezeta trgovina - posuđe, čaše, tanjuri, dekoracije, namještaj
- XXXLesnina trgovina - opremanje soba (posteljina, plahte, jastuci,...), namještaj
- Ikea trgovina - potrepštine za gospodarstvo, namještaj
- Fero-term trgovina - oprema za kupaonicu

#### 4.5. SWOT analiza

SWOT analiza analizira i identificira četiri aspekta, a to su: **S** Strengths (snage), **W** Weaknesses (slabosti), **O** Opportunities (prilike), **T** Threats (prijetnje). Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazimo do strateških saznanja kako bismo mogli poduzeti pravilne mjere i aktivnosti za postizanje poslovnih i drugih ciljeva tvrtke. (SWOT analiza, url.)

Tablica 17. SWOT analiza

<p><b><u>SNAGE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Specifičnost usluge</li> <li>• Prirodna bogatstva</li> <li>• Ekološki čisto područje</li> <li>• Prirodne ljepote i raznolikost krajolika</li> <li>• Prostor i resursi za razvoj velikog broja rekreativnih aktivnosti</li> <li>• Izvanredna klima</li> <li>• Članstvo u EU</li> <li>• Izostanak konkurencije</li> <li>• Improvizacija i prilagodljivost</li> </ul>	<p><b><u>SLABOSTI</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Velike migracije stanovništva</li> <li>• Manjak kulturnih i društvenih događanja</li> <li>• Neiskustvo poslovanja</li> <li>• Ograničeni financijski kapaciteti</li> <li>• Nedostatak vizije i strategije</li> <li>• Neprepoznavanje specifičnosti usluge</li> </ul>
<p><b><u>PRILIKE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Velik interes klijenata za joga i meditacijski sadržaj, zvučne kupke, <i>reatreat</i> programe</li> <li>• Potreba za bijegom u prirodu, posebice ljudi iz urbanih naselja</li> <li>• Mogućnost korištenja EU sredstava</li> <li>• Povezivanje urbanih i ruralnih područja</li> <li>• Poslovanje tijekom cijele godine</li> <li>• Novost na tržištu</li> <li>• Nedostatak smještajnih kapaciteta u tom dijelu Slavonije</li> <li>• Razvoj dodatnih usluga</li> </ul>	<p><b><u>PRIJETNJE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Smanjenje broja stanovništva</li> <li>• Loša ekonomska situacija u zemlji</li> <li>• Neprepoznavanje sadržaja</li> <li>• Nepostojanje usluga javnog prijevoza</li> <li>• Slaba kupovna moć</li> <li>• Briga oko održavanja likvidnosti</li> <li>• Bolji konkurentski pristup oglašavanju</li> <li>• Rast cijena potrebnog materijala</li> <li>• Rast troškova rada</li> </ul>

Izvor: autor

Tablica 17. prikazuje *SWOT* analizu za projekt izgradnje Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima. Može se zaključiti da ovaj projekt ima i određene snage i slabosti, međutim ima potencijal za opstanak na tržištu budući da sličnih sadržaja nema na mikro i makro području. Najveća prijetnja, gledajući prvenstveno područje Slavonije, ali i cijele Hrvatske, je drastično smanjenje broja stanovnika, stalni rast cijena materijala za izgradnju građevine s pripadajućim parcelama za kampiranje te slabljenje kupovne moći s obzirom na inflaciju. Snage su te koje privlače veliki broj klijenata, a najznačajnije snage u ovom slučaju su jedinstven sadržaj i prirodne ljepote kao i raznolikost krajolika lokaliteta na kojem će se Centar nalaziti.

#### **4.6. PEST analiza**

*PEST* analizom (analiza političkih, ekonomskih, socijalnih, tehnoloških faktora) navode se mogući rizici prilikom provođenja ove poslovne ideje u poslovni pothvat. (*PEST* analiza, url.)

##### **4.6.1. Političko pravni sektor**

Poslovni projekt mora biti u zakonskim okvirima, to jest mora sve biti spremno za poslovanje u skladu sa zakonima i propisima kako bi se mogao ostvariti uspjeh poslovnog pothvata. S političke strane ne bi trebalo biti zapreka pri planiranju i ostvarivanju ovoga poslovnog projekta jer je Strategijom razvoja općine Staro Petrovo Selo nedostatak smještajnih kapaciteta identificiran kao bitna zapreka u razvoju turizma Općine.

Naime, prema Izvješću o radu turističke zajednice brodsko-posavske za 2019. godinu lokalna jedinica u kojoj će se provesti ulaganje iz poslovnog plana je razvijena turistička općina sa stalnim porastom broja noćenja, a prema istom izvoru, što se ruralnog turizma tiče, na ovdašnjim OPG-ovima postoji tek 30tak ležajeva za smještaj gostiju što je sasvim sigurno nedostavno za razvoj ruralnog turizma. S obzirom da kod nositelja i članice OPG-a postoji izuzetno visoka motivacija da šire poslovanje svog OPG-a u skladu s tržišnim prilikama te da prošire svoje poslovanje na djelatnost poduke i turizma i na taj način stvore preduvjete za povećanje prihoda i zapošljavanje, te doprinesu osobnom boljitku ali i razvoju ruralne zajednice u kojoj žive i koja se zbog iseljavanja mladog stanovništva i drugih faktora ne razvija u skladu s geografskim, kulturnim, poljoprivrednim, turističkim i drugim potencijalima.

#### **4.6.2. Ekonomski sektor**

Sve je više posjeta turista otkako je Hrvatska ušla u Europsku uniju jer se otvorilo novo tržište koje pozitivno utječe na gospodarski razvoj. S obzirom na epidemiju COVID-19 (bolest korona virusa) koja je zahvatila čitav svijet, kupovna moć potrošača izrazito je manja. Pojedini ljudi se ne žele izlagati opasnosti i kontaktu s nepoznatim ljudima što zasigurno negativno djeluje na poslovanje. Međutim, do završetka izgradnje projekta, moguće je da se situacija s COVID-19 stavi pod kontrolu. Zbog takve situacije moglo bi se očekivati i manje turista jer su granični prijelazi pod kontrolom, odnosno na nekim prijelazima su potrebne *Covid* potvrde za ulazak u državu.

#### **4.6.3. Socio-kulturni sektor**

Područje Općine Staro Petrovo Selo predstavlja značajan turistički potencijal zahvaljujući svom geoprometnom položaju, prirodnim resursima, kulturno-povijesnoj baštini, te glede navedenih faktora može razvijati različite oblike selektivnog turizma. Može se reći da je područje općine turistički nerazvijeno područje s velikim potencijalima i nedovoljno iskorištenim prirodnim, riječnim i cestovno – tranzitnim resursima. Gastronomski specijaliteti koji su karakteristični za navedeno područje (suhomesnati proizvodi, riječna riba, sir, vrhnje, vino, rakija) nude mogućnosti razvoja enogastronomskog turizma. Izrazito bogata tradicijska baština dodatno obogaćuje sadržaje koje ovaj prostor nudi. Kontinuirana pažnja i naponi usmjereni su ka osmišljavanju i realizaciji različitih manifestacija kao značajnog dijela atraktivne turističke ponude. Manifestacije čiji se programi odvijaju na području općine su:

1. Proslava Dana općine
2. Gospodarska izložba
3. „Švarglijada“
4. „Vinkovo u Starcima“
5. „Rock Starci“
6. Proslava Martinja
7. Tradicionalni Božićni koncert
8. Doček Nove Godine



Jedna od vodećih manifestacija je „Rock Starci“ koja se održava u naselju Starci u kojem živi 4 stanovnika. Održavanjem ove manifestacije žele se oživjeti napuštena, ruralna područja, ali i zanemareni glazbeni žanr. U brdovitom, vinorodnom naselju Općine Staro Petrovo Selo održavanjem ove manifestacije ukazuje se na turističko-kulturni potencijal Općine Staro Petrovo Selo. Najizraženiji nedostaci za razvoj kontinentalnog turizma na području Općine Staro Petrovo Selo je nedostatak smještajnih kapaciteta koji posebice dolazi do izražaja u vrijeme održavanja manifestacija, nedostatna financijska sredstva te nedovoljna promidžba navedenog kraja. Općina Staro Petrovo Selo smještena je na južnim padinama Požeške gore i Babje gore te obiluje prirodnim ljepotama, bogatim biljnim i životinjskim zajednicama, područje nema velikih industrijskih zagađivača i nije pod utjecajem modernizacije te je zadržalo svoje prirodne značajke. Na navedenom području izmjenjuju se poljoprivredne površine, livade, oranice, vinogradi, voćnjaci i šumske površine te njezina geološka građa, bogat biljni i životinjski svijet, povoljni klimatski uvjeti veliki su potencijal za razvoj selektivnih oblika turizma. Razvoj kontinentalnog turizma lokalnom stanovništvu, koje živi na području Općine Staro Petrovo Selo i koje se donedavna pretežito bavilo poljoprivrednim djelatnostima pruža se prilika da se uz poljoprivredu počne intenzivnije baviti različitim novim djelatnostima zasnovanim na zatečenim resursima: čist okoliš, prekrasni krajolici, tradicionalni obrti, vještine i način života, kultura tradicionalnih jela i pića, bogatstvo lokalnih običaja, govora. Razvoj turizma na ruralnim područjima značajan je čimbenik aktivaciji i održivom razvoju ruralnih područja koji pomaže očuvanju lokalnog identiteta, tradicije i običaja, štiti okoliš, jača autohtonu, tradicijsku i ekološku proizvodnju. Važnost ruralnog turizma, prije svega, ogleda se u vrlo važnoj interakciji poljoprivredne proizvodnje, proizvodnje tradicionalnih proizvoda, prezentiranja tradicije, tradicijske gastronomije i turističkih usluga korištenjem postojećih resursa ruralnog prostora i sela, kao njegovog sastavnog dijela.

#### **4.6.4. Tehnološki sektor**

Zahvaljujući modernoj tehnologiji lakše se promovira sam projekt i usluge koje projekt pruža. Uvođenje nove tehnologije omogućava bolju organizaciju i komunikaciju, veće mogućnosti informiranja i praćenja potreba korisnika. Na taj način se štedi vrijeme i snižavaju troškovi. Korištenjem interneta klijentima su dostupne informacije o svemu što ih zanima, od cijena smještaja, slobodnih termina za rezervacije, slike kuća, okoline u blizini kuće i slično te se na jednostavan način može uspoređivati više alternativa i na temelju ocjene donijeti odluka



o smještaju u koji žele ići. Putem interneta prodavači i kupci mogu jednostavno komunicirati o ponudi i potražnji u seoskom turizmu. Novi sustavi nude upravljanje odnosima s klijentima, omogućavaju kontinuirano prepoznavanje potreba te prilagodbu klijentima. Pomoću novih tehnologija se prezentira usluga smještaja klijentima, što više privlači klijente zbog samog načina tog prezentiranja i pridonosi većoj konkurentnosti na tržištu.

## 5. ZAKLJUČAK

Posljednjih godina ruralni turizam sve više dobiva na značaju. S obzirom na geografski položaj i konstantno širenje pružanja turističkih sadržaja, izgradnja Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima u mjestu Starci na području općine Staro Petrovo Selo održiv je poduzetnički pothvat, svrha mu je razvoj rekreacijske i turističke ponude na području općine, ali isto tako i uspješno pokretanje dopunske nepoljoprivredne djelatnosti na OPG-u korisnika. Opravdanost projekta ogleda se u potpunom izostanku sličnih sadržaja u odnosu na veliki potencijal lokaliteta na kojem će se izvršiti ulaganje iz ovog projekta i interes potencijalnih konzumenata ovakvih usluga. Očekivani rezultat projekta je privući profil klijenata zainteresiranih za usluge Centra i cjelokupnu raznolikost ponude sadržaja koji će se odvijati u sklopu Centra.

Plan je izgraditi i opremiti Centar za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima kroz provedbu ovog projekta. Projekcija prihoda planirana je na potpunosti mini joga i meditacijskih grupa tijekom radnog tjedna u cijeloj godini, škole joga kroz 11 mjeseci u godini 1 vikend mjesečno, 5 vikend radionica godišnje u organizaciji Centra i prihod od 50 noćenja godišnje vanjskih korisnika usluga smještaja i organiziranih programa. Planirane cijene usluga koje će pružati Centar usklađene su s cijenama ovakve ponude kod drugih pružatelja istih ili sličnih usluga u ostatku zemlje. Poslovni plan bi se realizirao kao OPG budući da OPG već posluje i nije potrebno realizirati novu tvrtku. OPG posluje već šest godina, a pretežita je djelatnost uzgoj ekoloških trajnih nasada.

Od same ideje do realizacije projekta potrebno je prikupiti i određenu dokumentaciju čija procedura dobivanja u Republici Hrvatskoj zna trajati i do godinu dana. Prilikom pokretanja poslovanja nailazi se na probleme u administraciji te na brojne zakone i ograničenja tijekom izgradnje.

Za realizaciju ovog poslovnog projekta potrebno je ulaganje od 463.746,00 kuna od čega se planira vlastito ulaganje od 91.771,00 kuna dok je preostali, pretežit iznos planiran iz EPFRR potpora u iznosu 371.975,00 kuna. Ukoliko je neto sadašnja vrijednost veća od 0 projekt je prihvatljiv. U ovom slučaju neto sadašnja vrijednost iznosi 300.073,61 kn. Interna stopa profitabilnosti izjednačava sadašnju vrijednost očekivanih izdataka sa sadašnjom vrijednosti očekivanih primitaka te ukoliko je interna stopa profitabilnosti veća od diskontne (kamatne) stope projekt je isplativ. Interna stopa profitabilnosti iznosi 17,04 % dok diskontna

kamatna stopa iznosi 5 % pa se može zaključiti da je diskontna k.s. manja od interne stope profitabilnosti te se projekt smatra isplativim. Isto tako, iz novčanih tokova je moguće iščitati razdoblje povrata uloženog kapitala i likvidnosti. Tako je u financijskom toku vidljivo kako su kumulativi čistih primitaka u svim godinama eksploatacije pozitivni što znači da je projekt likvidan. Iz ekonomskog toka vidljiv je povrat uloženi sredstava koji se događa u 8. godini poslovanja. Iz svih navedenih pokazatelja vidljivo je da je projekt profitabilan i isplativ. Iz računa dobiti i gubitka vidljivo je kako su prihodi u svim godinama veći od rashoda te je projekt profitabilan.

Uzimajući u obzir sve okolnosti koje utječu na tok realizacije ove poslovne ideje dolazi se do zaključka da je osnivanje Centra za jogu & meditaciju sa smještajnim kapacitetima na području Brodsko-posavske županije dobra i profitabilna poslovna ideja koja dugoročno gledajući donosi dobre poslovne rezultate. Upuštanje u ovakav oblik poslovne ideje sa sobom donosi i brojne odgovornosti uz potpunu predanost radu u prvim godinama realizacije poslovne ideje, ali isto tako donosi i blagodati kao što su brojne aktivnosti u kojima se može izraziti ljudska kreativnost i sloboda kako bi se stvorio opuštajući ambijent koji će privući brojne klijente.

## 6. POPIS LITERATURE

### **Knjige:**

1. Bolfek, B., Sigurnjak, L. (2011), *Poduzetništvo*. Slavonski Brod: Veleučilište u Slavonskom Brodu
2. Škrtić, M. (2006), *Poduzetništvo*. Zagreb: Sinergija-nakladništvo d.o.o.

### **Zakoni, pravilnici i publikacije:**

1. *Oberman Peterka, S., Delić, A., Perić, J. (2016), Poduzetništvo u malim i srednjim poduzećima*. Virovitica: Visoka škola za menadžment u turizmu i informatici u Virovitici
2. Žanić, V. (2000), *Poslovni plan poduzetnika*. Zagreb: Republika Hrvatska Ministarstvo Gospodarstva

### **Internet izvori:**

1. Izvješću o radu turističke zajednice brodsko-posavske za 2019. godinu, URL: <https://www.tzbpz.hr/images/dokumenti/2020/IZVJEE-O-RADU-2019-FINAL.pdf> (Pristup 23.08.2022.)
2. Krugovi, URL: <https://krugovi.hr/pokretanje-poduzetnickog-podhvata/> (Pristup: 06.09.2022.)
3. Kuća dida Tunje, URL: <https://www.kucadidatunje.hr/> (Pristup: 23.08.2022.)
4. Kuća za odmor Paljevine, URL: <http://brod-uno.hr/paljevine/> (Pristup: 23.08.2022.)
5. Matin i Anin stan, URL: <https://www.tzbpz.hr/hr/turisticke-atrakcije/seoski-turizam/matin-i-anin-stan.html> (Pristup: 23.08.2022.)
6. OPG, URL: <https://www.minimax.hr/blog-sto-trebate-znati-otvarate-opg/?fbclid=IwAR2qjBhE0sIxEO7S4Ghxgf53ysF0Z5oRp9gf-b-B2214sGsTai7Say75DRo> (Pristup: 24.08.2022.)
7. *PEST* analiza, URL: <https://poduzetnik.biz/produktivnost/sto-je-pest-analiza/> (Pristup: 06.04.2022.)
8. Popis 2021, URL: <https://popis2021.hr/> (Pristup 23.08.2022.)
9. Ranč Ramarin, URL: <https://www.ranc-ramarin.hr/> (Pristup: 24.08.2022.)
10. Ruralni razvoj, URL: <https://ruralnirazvoj.hr/natjecaj-za-tip-operacije-6-2-1-potpomaganje-u-pokretanje-nepoljoprivrednih-djelatnosti/> (Pristup 23.08.2022.)

11. Slavonija, URL: [SMP\\_SLAVONIJA-1-2020.pdf](#) (Pristup: 21.03.2022.)
12. Stupnički Dvori, URL: <https://stupnicki-dvori.hr/> (Pristup: 23.08.2022.)
13. *SWOT* analiza, URL: <https://www.markething.hr/sto-je-swot-analiza-i-koje-su-smjernice-potrebne-za-izradu/> (Pristup: 06.04.2022.)

## 7. POPIS SLIKA I TABLICA

### POPIS SLIKA

Slika 1. Osnovni elementi poduzetničkog pothvata .....	2
Slika 2. Naselje Starci, planirano mjesto Centra za jogu & meditaciju .....	22
Slika 3. Naselje Starci.....	23
Slika 4. Stanovništvo prema starosti i spolu u Hrvatskoj .....	34
Slika 5. Stanovništvo prema starosti i spolu u Brodsko-posavskoj županiji.....	35
Slika 6. Matin i Anin stan .....	36
Slika 7. Stupnički Dvori .....	36
Slika 8. Kuća za odmor Paljevine.....	37
Slika 9. Kuća dida Tunje.....	37
Slika 10. Ranč Ramarin .....	38

### POPIS TABLICA

Tablica 1. Pokazatelj izgrađenosti građevne čestice .....	16
Tablica 2. Referentni pokazatelji za stambenu građevinu .....	17
Tablica 3. Građevinska bruto površina građevine (bp) .....	18
Tablica 4. Troškovi planiranih aktivnosti .....	20
Tablica 5. Zaposlenici .....	23
Tablica 6. Zaposlenici i trošak rada .....	25
Tablica 7. Struktura i dinamika operativnih troškova .....	25
Tablica 8. Opremanje Centra joge & meditacije (cijene namještaja i opreme).....	26
Tablica 9. Izvori financiranja .....	28
Tablica 10. Plan prodaje .....	28
Tablica 11. Prodajne cijene .....	29
Tablica 12. Prihodi .....	29
Tablica 13. Račun dobiti i gubitka.....	30
Tablica 14. Financijski tok.....	31
Tablica 15. Ekonomski tok .....	31
Tablica 16. Neto sadašnja vrijednost i interna stopa rentabilnosti .....	32
Tablica 17. <i>SWOT</i> analiza.....	39

## 8. POPIS KRATICA

1. EPFRR – Europski poljoprivredni fond za ruralni razvoj
2. eng. Strengths Weaknesses Opportunities Threats (*SWOT*) – analiza snage, slabosti, prilike, prijetnje
3. eng. Political Economic Social Technological (*PEST*) – analiza političkih, ekonomskih, socijalnih, tehnoloških faktora
4. eng. Corona Virus Disease (COVID) – bolest korona virusa
5. k.č.br. – katastarska čestica broj
6. NN mreža – mreža niskog napona
7. OPG – Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo
8. sl. – slično

## **IZJAVA O AUTORSTVU RADA**

Ja, **Ivan Bionda**, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom **ANALIZA POSLOVNE IDEJE IZGRADNJE I OPREMANJA CENTRA JOGE & MEDITACIJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA** te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 19.09.2022

Ivan Bionda

---