

Analiza troškova i koristi projekta »Muzil Starter«

ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

v. 2.0.

Naručitelj:
Heinrich Böll Stiftung Hrvatska

Izrađivač dokumenta:
INOVACIJE I RAZVOJ d.o.o.

Br. projekta: 036-2015

PROJEKT br. 036_2015

Naziv investicijskoga projekta:
(naziv projekta)

Naručitelj:
(naziv naručitelja)

Autori projekta:
(naziv autora)

Upravitelj investicije:
(naziv upravitelja)

Izrađivač dokumentacije:
(tvrtka, ime i prezime odgovorne
osobe)

Voditelj projekta:

Vrsta dokumenta:

Datum izvješća:

Muzil Starter

Heinrich Böll Stiftung

Udruga Zelena Istra
Gajeva 3,
52100 Pula

i

Zadruga Praksa
Prolaz kod zdenca 1,
52100 Pula

Participativno upravljačko tijelo (biti će definirano)

INOVACIJE I RAZVOJ d.o.o.
Hinka Würtha 5
10000 Zagreb

Odgovorna osoba:
Bojan Bajić, direktor

Bojan Bajić, mag.oec.

Analiza troškova i koristi

15.5.2015.



HEINRICH
BÖLL
STIFTUNG
HRVATSKA



ZELENA I STRA



praksa
zadruga pula



INO
VACI
JE I
RAZ
VOJ
d.o.o.

Sadržaj

1. SAŽETAK.....	2
1.1. Nosioци projekta	2
1.2. Cilj nosioca projekta	3
1.3. Glavni rezultati analize	4
1.4.1. Financijska i ekonomska opravdanost projekta – procjena	4
1.4.2. Utjecaj na nezaposlenost	4
1.4.3. Ostali rezultati	4
2. SOCIO-EKONOMSKI OKVIR	5
2.1. Glavne karakteristike socio-ekonomskog okruženja	5
2.1.1 Demografski aspekt	5
2.1.2. Gospodarstvo	5
2.2. Definiranje cilja projekta i njegov utjecaj (doprinos) na socio-ekonomsko okruženje	7
2.3. Usuglašenost s EU i Nacionalnim okvirima	8
2.3.1. Usuglašenost sa EU okvirima	8
2.3.2. Usuglašenost s lokalnim okvirima	9
2.3.3. Izvori financiranja	9
3. IDENTIFIKACIJA PROJEKTA	11
3.1. Tko su korisnici / ciljna skupina?	11
3.2. Analiza izvedivosti	11
3.2.1. Analiza potražnje	11
3.2.3. Plan proizvodnje/rada/korištenja (uključujući iskorištenje infrastrukture)	12
4. FINANCIJSKA ANALIZA - PROCJENA	15
4.1. Pretpostavke financijske analize	15
4.2. Visina investicije (procjena)	16
4.3. Operativni prihodi i rashodi (procjena)	19
4.4. Financijski povrat investicije (FNPV(C) i FRR(C))	21
4.5. Financijska održivost	22
4.6. Financijska isplativost za krajnje korisnike i iznos potpora male vrijednosti	24
5. EKONOMSKA ANALIZA	25
5.1. Kvantifikacija društvenih koristi	27
5.2. Diskontiranje procijenjenih troškova i koristi	28
5.3. Indikatori ekonomskih učinaka (Ekonomska stopa povrata ili neto sadašnja vrijednost projekta u monetarnim uvjetima)	29
5.4. Ostali indirektni učinci	30
6. ZAKLJUČCI I PREPORUKE	30

TABLICE

Tabela 1 Struktura trgovačkih društava po djelatnostima (2012.g.).....	5
Tabela 2 Osnovni financijski pokazatelji poslovanja gospodarstva u 2012.g. (tisuće kn)	6
Tabela 3 Izvori financiranja.....	9
Tabela 4 Analiza potražnje i potreba.....	11
Tabela 5 Ukupni trošak ulaganja (stalne cijene, KN)	16
Tabela 6 Dinamika ulaganja u investiciju po stalnim cijenama	18
Tabela 11 Preporučena cijena najma po objektima.....	19
Tabela 7 Prikaz svih operativnih rashoda, uključeno s izračunom amortizacije i ostatka vrijednosti projekta	20
Tabela 8 Izračun financijske neto sadašnje vrijednosti i interne stope rentabilnosti na investiciju u KN	21
Tabela 9 Financijska održivost.....	23
Tabela 10 Prosječne dodijeljene potpore po poslovnom prostoru po zgradama.....	24
Tabela 12 Koristi za društvo	28
Tabela 13 Ekonomski tok investicije.....	29

SLIKE

Slika 1 Ukupna ulaganja u projekt	17
---	----

1. Sažetak

oci projekta

Nositelj projekta: Upravljačko tijelo sastavljeno od zainteresiranih dionika (Grad Pula, Državni ured za upravljanje državnom imovinom, zainteresirane organizacije civilnog društva, potencijalni korisnici, drugi institucionalni dionici poput Vojnog muzeja, Arheološkog muzeja Istre, Istarske kulturne agencije, Istarske razvojne agencije itd.)

Predlagatelj projekta: zadruga Praksa i udruga Zelena Istra

Predlaže se participativna upravljačka struktura koje bi bila odgovorna za planiranje i razvoj projekta, osposobljavanje i održavanje infrastrukture, organiziranje korištenja poslovnih prostora i održavanje zajedničkih prostorija, te za nadzor korištenje infrastrukture.

Opis projekta

Projekt pod nazivom » Muzil Starter«, kojeg predlažu zadruga Praksa i udruga Zelena Istra, investicijski obuhvaća uređenje i prenamjenu za **privremeno korištenje** 4 objekta nekadašnjih spavaonica u bivšem regrutnom centru na poluotoku Muzil u cilju stvaranja poduzetničke infrastrukture, odnosno uredskih prostora, prostora za malo obrtništvo i socijalno poduzetništvo te prostora za udruge koje se bave gospodarskim djelatnostima i zadruge i slično. Četiri objekta koji su predmet investicije obuhvaćaju u svom trenutnom stanju slijedeće:

- Zgrada broj 9 – 988,2 m² neto korisnih površina za poduzetnike s 26 soba
- Zgrada broj 10 - 988,2 m² neto korisnih površina za poduzetnike s 26 soba
- Zgrada broj 11 - 988,2 m² neto korisnih površina za poduzetnike s 26 soba
- Zgrada broj 12 - 988,2 m² neto korisnih površina za poduzetnike s 26 soba

U sklopu novo uređene infrastrukture predviđen je smještaj poduzetnika i obrtnika – a s ciljem promicanja naročito socijalnog poduzetništva, inovativnog i kreativnog poduzetništva, gospodarskih aktivnosti udruga, uključivanja nezaposlenih i mladih te provedba raznih aktivnosti za stanovnike i poduzetnike šireg područja Pule koje su usmjerene na povećavanje razine zapošljivosti i osnaživanje položaja nezaposlenih osoba, povećanje stručnosti i iskustva mladih nezaposlenih osoba, kao i poboljšanja lokalne suradnje kroz poticanje društvenih inovacija i poduzetništva.

Analiza troškova i koristi je ex-ante procjena investicijskog dijela projekta »Muzil Starter« koji se odnosi na uređenje postojećih objekata s krajnjim rezultatom kreiranja poduzetničke infrastrukture u Puli. Analiza daje preliminarne zaključke vezano za izvodljivost projekta, financijsku održivost i društveno-ekonomsku korist od projekta za zajednicu.

Projekt će bit realiziran na području poluotoka Muzil u sklopu grada Pule, odnosno Istarske županije. Vlasništvo nad objektima koji su predmet investicije je državno (Državni ured za upravljanje državnom imovinom) s mogućnošću dodjele Gradu Puli za korištenje u svrhu realizacije projekta Muzil starter.

Ključne aktivnosti u projektu su:

- Uređenje i prenamjena postojećih građevina u poduzetnički centar,
- Uspostava upravljačkog modela infrastrukturom kroz participaciju zainteresiranih dionika,

- Provedba informiranja stanovništva i poduzetnika,
- Komunikacijske i promotivne aktivnosti.

Očekivani rezultati projektnih aktivnosti su slijedeće:

1. Uspostavljen poduzetnički centar „Muzil Starter“
2. Uspostavljen sustav upravljanja infrastrukturom
3. Informirani poduzetnici i stanovništvo
4. Proveden model komunikacije i promocije projekta

Ukupni troškovi projekta iznose **2.372.560,00 kn uključivo i nepovratni PDV**. Trošak se odnosi na građevinske i obrtničke radove koji su potrebni kako bi postojeći objekti bili stavljeni u predviđenu funkciju, a odnose se na zajedničke investicijske troškove te troškove uređenja pojedinačnih poslovnih prostora. Nisu obuhvaćeni troškovi opreme poslovnih prostora s obzirom da predviđeni model podrazumijeva da će troškove opremanja snositi korisnici infrastrukture.

Faznost uređenja i prenamjene zgrada predviđena je na način da se svake godine jedan objekt stavi u funkciju predviđenu ovim projektom, u zavisnosti od interesa potencijalnih korisnika te osiguranja sredstava potrebnih za osiguranje nužnih preduvjeta za korištenje zgrade. Ograničenje predviđene fazne aktivacije objekata je i odredba privremenog korištenja prostora. Naime, korištenje prostora od strane krajnjih korisnika je predviđeno kroz minimalno 5 godina u periodu odnosno dok se za objekte ne donese odluka o trajnoj namjeni. Namjena objekata koji su predmet investicije je prema Prostornom planu uređenja i GUP-u društvena te bi se slučaju realizacije projekta morala mijenjati u mješovitu ili pronaći neki drugi način koji bi omogućio privremeno korištenje zgrada.

Za projekt su utvrđeni slijedeći preduvjeti i pretpostavke:

- Izrađen arhitektonski snimak i troškovnik uređenja i prenamjene postojećih građevina u poduzetnički centar,
- Postoji interes među poduzetnicima i stanovništvom grada Pule i cijele Istarske županije za uključivanjem u aktivnosti projekta,
- Jedinice regionalne i lokalne samouprave podržavaju projekt,
- Postoji interes zajednice te pozitivan stav prema projektima poduzetničko-socijalne infrastrukture u cilju revitalizacije bivših vojnih zona.

1.1. Cilj nosioca projekta

Opći cilj projekta je razvoj poslovne infrastrukture u bivšoj vojnoj zoni s ciljem promicanja naročito socijalnog i kreativnog poduzetništva te podizanja razine stručnosti i iskustava nezaposlenih osoba što će doprinijeti održivom regionalnom razvoju i boljoj kvaliteti života na projektnom području.

Dugoročni ciljevi projekta:

1. Povećati razinu konkurentnosti malih poduzetnika kroz omogućavanje povoljnih uvjeta korištenja prostora i kooperaciju s drugim poduzetnicima
2. Poboljšati lokalnu suradnju kroz poticanje društvenih inovacija i poduzetništva te osigurati mjesto za pojedince koji kroz svoje poduzetničke ideje žele kreirati pozitivne promjene,
3. Povećati razinu zapošljivosti i povećati razinu stručnosti i iskustva mladih nezaposlenih osoba,

1.2. Glavni rezultati analize

1.4.1. Financijska i ekonomska opravdanost projekta – procjena

Financijska procjena investicije ukazuje kako je projekt ima pozitivnu neto sadašnju vrijednost. Financijska neto sadašnja vrijednost na investiciju (uz 4% diskontne stope) iznosi 1.609.201 kn.

Projekt je financijski održiv u cijelom ekonomskom vijeku projekta budući su kumulativni novčani prilivi svih godina veći od novčanih odliva. Na koncu ekonomskog vijeka projekta od 10 godina predviđena akumulacija sredstava iznosi 3.532.969,44 kn koji će se reinvestirati u daljnje razvojne aktivnosti.

Projekt je ekonomski opravdan. Ostvarenjem ovog projekta poboljšat će se mogućnosti zapošljavanja nezaposlenih osoba te će se poticati na pokretanje vlastitih poduzetničkih pothvata. Upravo monetizacija ovih koristi omogućava izračun ekonomskih pokazatelja.

Ekonomska neto sadašnja vrijednost (5% diskontne stope) iznosi 3.690.998 kn, ekonomska interna stopa povrata iznosi 31,30%, a B/C (uz diskontnu stopu od 5%) iznosi 1,614.

Prosječno dodijeljena potpora male vrijednosti za sve objekte iznosi **47.586 kn** po poslovnom prostoru u 5 godina korištenja. To je prosječan iznos ušteda koje će krajnji korisnik ostvariti kao razliku između ušteda kroz oslobođenje i plaćanje povlaštenog najma i uloženi sredstava za uređenje prostora.

1.4.2. Utjecaj na nezaposlenost

Rezultati projekta predviđaju 50 razvijenih i realiziranih poduzetničkih ideja u periodu od 5 godina od provedbe investicije kroz uspješno uspostavljen rad za najmanje 100 novo zaposlenih osoba.

1.4.3. Ostali rezultati

Kod ocjene društveno ekonomske efikasnosti projekta treba uzeti i efekte koji se ne mogu mjeriti, ali je evidentno njihovo djelovanje i pozitivan doprinos socijalno-ekonomskom razvoju Grada Pule i Istarske županije. Uređenje i prenamjena objekata (brownfield) u cilju regeneracije zapuštenog bivšeg vojnog područja ima pozitivne društvene/socijalne učinke te doprinosi očuvanju i povećanju vrijednosti javne infrastrukture, koja bi bez realizacije ovog projekta propadala i gubila vrijednost.

Povećanje broja zaposlenih doprinijet će gospodarskom razvoju regije, povećati će se produktivnost rada i kapitala. Pozitivni efekti koje možemo nadalje identificirati su još imidž grada i županije. Model privremenog korištenja napuštenih vojnih i industrijskih objekata, premda uobičajen u Europi, u Hrvatskoj nije još zaživio te bi uspješno proveden »pionirski« poduhvat na Muzilu bio motivacija i katalizator za slične procese na drugim lokacijama.

Koristi od projekta, koje se ne mogu objektivno vrednovati u novcu, u prvom redu utječu na povećanje kvalitete životnih uvjeta u regiji i zemlji. Čimbenici koji će utjecati na kvalitetu života posebno su veća socijalna sigurnost i zadovoljstvo životom u zajednici, bolja razina poduzetničkih i socijalnih usluga na području grada, mogućnosti za kvalitetnije provođenje slobodnog vremena, itd.

Projekt nema negativnog utjecaja na okoliš.

2. Socio-ekonomski okvir

Za određivanje fokusa socio-ekonomskog okvira projekta uzeti su u obzir utjecaji koji proizlaze iz predviđenih aktivnosti projekta »Muzil Starter« u njegovom operativnom vijeku. S obzirom da je projekt od značaja za područje **grada Pule**, ali i prepoznat kao projekt na razini cijele **Istarske županije**, upravo ove administrativne jedinice i njihov teritorij čini osnovu za socio-ekonomsku analizu relevantnu za sam projekt.

2.1. Glavne karakteristike socio-ekonomskog okruženja

2.1.1 Demografski aspekt

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u Puli je po popisu stanovništva iz 2011. godine ukupan broj stanovnika iznosio 57.765 stanovnika, dok je taj broj u 2001. godini bio 58.469 stanovnika.

Obrazovna struktura stanovništva grada Pule za 2011. izračunata je na temelju popisa stanovništva 1991., 2001. i 2011. godine te njegovog prirodnog i mehaničkog kretanja. Utvrđeno je da je obrazovna struktura stanovništva u dobi od 15 godina kvalitetnija u odnosu na popis 1991. i 2001. Manji je udio stanovnika bez školske spreme, osoba s nezavršenom osnovnom školom te završenom osnovnom školom. Naime, udio stanovništva ove obrazovne strukture smanjio se s 38,53% u 1991. i 28,44% u 2001. na 19,76% u 2011. Raste udio srednje stručne spreme u odnosu na 1991. i 2001. i to sa 42,7 % i 52,5% na 59,81% u 2011. godini. Najveći rast visoke stručne spreme bilježi se u razdoblju 2001. – 2011. i njezin udio iznosi 13,22%.

Prema podacima HZZ Područna služba Pula u gradu Puli je u travnju 2015. bilo evidentirano 3.328 nezaposlenih osoba. Uz brojku od 38.760 radno sposobnog stanovništva (15 – 64 godine) na području grada Pule prema popisu stanovnika iz 2011. godine, dolazimo do podatka o 8,6% nezaposlenosti.

2.1.2. Gospodarstvo

Gospodarstvo grada Pule je u 2012.g. predstavljalo 2.338 trgovačkih društava s 13.557 zaposlenih, te oko 1900 obrtnika s 2.800 zaposlenih djelatnika.

Tabela 1 Struktura trgovačkih društava po djelatnostima (2012.g.)

Djelatnost	Broj tvrtki	Broj zaposlenih	Prosje. neto plaća kn
Poljoprivreda, šumarstvo	43	111	4.485
Rudarstvo i vađenje	1	3	1.963
Prerađivačka industrija	218	4.808	5.178
Opskrba el.energijom, plinom	5	59	6.467
Opskrba vodom, gospodarenje otpadom	8	457	6.319
Građevinarstvo	434	1.339	4.438
Trgovina na veliko i malo	483	2.582	3.589
Prijevoz i skladištenje	57	504	5.379
Djelatnosti pružanja smještaja i usluživanja hrane	141	1.064	6.305
Informacije i komunikacije	89	438	4.910

Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja	8	29	7.580
Poslovanje nekretninama	201	119	4.310
Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti	368	953	4.690
Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti	144	583	4.106
Obrazovanje	37	172	3.353
Zdravstvena zaštita i socijalna skrb	13	131	4.291
Umjetnost, zabava i rekreacija	32	77	3.841
Ostale uslužne djelatnosti	56	128	3.444
Ukupno	2.338	13.557	4.788

Izvor: FINA, obrada HGK Županijska Komora Pula

Prema djelatnostima najbrojnija su trgovačkih društava u djelatnosti trgovine na veliko i malo (483), potom slijede: građevinarstvo (434), stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti (368), prerađivačka industrija (218), itd. Najviše zapošljava prerađivačka industrija (35,5%), potom djelatnost trgovine (1%), treći su građevinari s 9,9%, dok u turizmu radi oko 7,8% svih zaposlenih u gospodarstvu grada Pule, itd.

Tabela 2 Osnovni financijski pokazatelji poslovanja gospodarstva u 2012.g. (tisuće kn)

Djelatnost	Uk.prihod	Dobit	Gubitak	Investicije
Poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo	55.187	2.809	10.219	6.612
Rudarstvo i vađenje	291	-	20	-
Prerađivačka industrija	2.554.678	75.144	100.389	104.904
Opskrba el.energijom, plinom	61.561	42	33	27.019
Opskrba vodom, gospod. otpadom	171.645	2.350	1.592	40.772
Građevinarstvo	573.216	26.570	46.696	37.535
Trgovina na veliko i malo	1.827.753	56.273	41.497	39.320
Prijevoz i skladištenje	247.669	46.102	3.535	13.641
Pružanje smještaja i usluživanje hrane	450.630	12.175	8.296	190.355
Informacije i komunikacije	125.040	8.078	2.702	2.667
Financijske djelatnosti i osiguranje	8.009	847	172	327
Poslovanje nekretninama	61.954	14.150	22.888	17.881
Stručne, znanst. i tehničke djelatnosti	284.849	36.382	10.285	12.607
Administr. i pom.uslužne djelatnosti	432.142	20.447	5.899	32.792
Obrazovanje	24.137	640	400	254
Zdravstvena zaštita i socijalna skrb	29.321	3.507	91	1.108
Umjetnost, zabava i rekreacija	38.359	2.800	4.715	514
Ostale uslužne djelatnosti	23.928	1.021	718	1.163
Ukupno	6.970.376	309.343	260.152	529.476

Izvor: FINA, obrada HGK ŽK Pula

Prema veličini ukupnog prihoda u 2012.g. dominiraju dvije gospodarske djelatnosti, prerađivačka industrija s udjelom od 36,6% i trgovina s 26,2% svih ukupnih primitaka, potom slijede: građevinarstvo (8,2%), turizam i ugostiteljstvo (6,5%), administrativne i pomoćne djelatnosti (6,2%). Pulske gospodarstvo je u 2012. ostvarilo ukupnu dobit od 309 milijuna kn, odnosno gubitak u visini od 260 milijuna kn, što znači da je konsolidirani financijski rezultat pozitivan. U ostvarenoj dobiti sudjelovali su: prerađivačka industrija (26,3%), trgovina (18,2%), prijevoz i skladištenje (14,9%), itd. Što se tiče investicija u novu dugotrajnu imovinu, zahvaljujući velikim ulaganjima "Arenaturista" u

rekonstrukciju smještajnih kapaciteta, vodeća je djelatnost pružanja smještaja i usluživanja hrane s 36% svih investicija, dok je na drugom mjestu prerađivačka industrija s 19,6%.

Vanjskotrgovačka razmjena

U 2012. godini je gospodarstvo grada Pule izvezlo roba u vrijednosti od 211 milijuna EUR, a istodobno uvezlo 162 milijuna EUR. U usporedbi s prethodnom 2011.godine izvoz je više nego prepolovljen (indeks 47,2), dok je uvoz povećan za 4,7%. Razlozi pada izvoza su prvenstveno u cikličkim kretanjima i carinskom evidentiranju izvoza brodova u tradicionalno najznačajnijoj brodogradnji, a manjim dijelom i nedostatku narudžbi za gradnju novih brodova. Osim brodogradilišta "Uljanik" veći izvoznici su Calucem, Duran, Polatextile i Tehnomont brodogradilište.

Turistički promet

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije u 2012. je Pulu posjetilo 239.123 turista, koji su tom prilikom ostvarili 1.323.093 noćenja. Temeljem tih podataka Pula u ukupnom turističkom prometu županije sudjeluje s 7.6% u broju posjetilaca, odnosno oko 6% u ostvarenim noćenjima.

Zaključak: socio-ekonomski podaci dovoljan potencijal gospodarstva i stanovništva na projektnom području koji može osigurati uspješnu realizaciju zacrtanih ciljeva projekta.

2.2. Definiranje cilja projekta i njegov utjecaj (doprinos) na socio-ekonomsko okruženje

Prostor grada Pule obiluje neiskorištenim resursima, ali u zajednici je osjetan nedostatak novih poduzetničkih ideja. Također, slaba je svijest o važnosti i potencijalima socijalnog i kreativnog poduzetništva. U tom pogledu, osiguravanje infrastrukturnih uvjeta kroz ovaj projekt namijenjenih za razvoj novih poduzetničkih pothvata, naročito u domeni socijalnog i kreativnog, kao i inovativnog poduzetništva, uz optimalno korištenje postojećih prostora napuštene vojne zone, omogućit će nastanak novih poduzeća i radnih mjesta. Također, predviđeno je da će prostore moći koristiti i postojeće tvrtke koje imaju planove za širenjem i diversifikacijom vlastitog poslovanja. Dodatno, predviđamo da će i udruge i zadruge koristiti prostore, naročito u dijelu provedbe vlastitih gospodarskih aktivnosti te jačanja kapaciteta za provedbu EU projekata koji imaju intenciju zapošljavanja mladih ljudi.

Nužno je strateški pristupiti razvoju svih segmenata u zajednici kroz uključivanje svih ključnih dionika u upravljanje novom infrastrukturom kako bi se osigurala sinergija u ostvarenju razvojnih ciljeva nove infrastrukture. Uspostava infrastrukture i inovativnog upravljačkog modela neophodni su za sistematizirani, održivi model jačanja gospodarske i socijalne kohezije što će povećati utjecaj na ciljane skupine, a to se planira ostvariti upravo ovim projektom.

Također, ovaj projekt je pokrenut od strane civilnoga društva odnosno samih građana koji preuzimaju vlasništvo nad procesima rješavanja nagomilanih problema (pristup odozdo prema gore). Podrškom institucija projektima civilnog društva kreira se socijalni kapital neophodan za pokretanje (održivog) razvoja.

Predviđeni rezultati nakon 5 godina operativne provedbe aktivnosti unutar infrastrukture obnovljene u sklopu ovog projekta su:

- uspostava modela poduzetničkog centra te inovativan pristup rješavanju problema zajednice svakako su dodana vrijednost u procesima regionalnog razvoja

- 50 razvijenih i realiziranih poduzetničkih ideja u periodu od 5 godina kroz uspješno uspostavljen rad s najmanje 100 novo zaposlenih osoba
- osnažen kapacitet organizacija civilnog društva za održivo zaposlenje mladih ljudi te povećana međusektorska suradnja u zajednici kroz izradu i podnošenje 10 projektnih prijedloga godišnje

Izgradnjom kapaciteta civilnoga društva na području grada Pule, razvoj suradnje i partnerstva u projektu s javnim i privatnim sektorom te uključivanje građana u postupak planiranja i odlučivanja u zajednici siguran su korak u održivosti samog projekta, daljnjem napretku uspostavljenih modela, ali i, općenito, održivom razvoju zajednice.

2.3. Usuglašenost s EU i Nacionalnim okvirima

2.3.1. Usuglašenost sa EU okvirima

Pametna, održiva i uključiva rast - tri su prioriteta **EU Strategije Europa 2020**. Ti se prioriteti međusobno podupiru i povezani su kako bi se potaknuo razvoj gospodarstva koji se temelji na znanju, inovacijama i socijalnoj inkluziji. Navedeni prioriteti primjenjivi su na projekt »Muzil Starter«.

Iz ostalih EU akata koji se povezuju s ovim projektom treba istaknuti i tematske ciljeve EU i prioritete razvoja za razdoblje 2014.-2020. od kojih projekt značajno doprinosi slijedećim ciljevima:

- tematski cilj „Jačanje konkurentnosti malih i srednjih poduzetnika, poljoprivrednog sektora te sektora ribarstva i akvakulture“
- tematski cilj „Zaštita okoliša i promicanje kulturnih i prirodnih resursa“
- tematski cilj „Promicanje zapošljavanja i podrška mobilnosti radne snage“,
- tematski cilj „Ulaganje u obrazovanje, vještine i cjeloživotno učenje“

Osnovni strateški i akcijski dokumenti Europske unije u svezi poticanja i razvoja sektora MSP primjenjivim na ovaj projekt je Lisabonska strategija¹. Osnovni cilj Lisabonske strategije - stvaranje najkonkurentnijeg i najdinamičnijeg gospodarstva na svijetu. Strategija počiva na tri stupa: strategija):

- gospodarski stup** - priprema teren za tranziciju prema konkurentnom i dinamičnom gospodarstvu temeljenom na znanju. Naglasak se stavlja na potrebu za stalnom prilagodbom promjenama u informacijskom društvu i za promicanjem istraživanja i razvoja;
- socijalni stup** - koncipiran je tako da modernizira europski socijalni model ulaganjem u ljudske potencijale i borbom protiv socijalne isključenosti. Od država članica se očekuje da ulažu u obrazovanje i osposobljavanje te da provode aktivnu politiku zapošljavanja, kako bi olakšale tranziciju prema gospodarstvu temeljenom na znanju;
- ekološki stup** - koji je dodan na sastanku Europskog vijeća u Gotteborgu u lipnju 2001. godine, skreće pozornost na činjenicu da se gospodarski rast mora odvojiti od korištenja prirodnih resursa.

Konkretnije, prema Lisabonskoj strategiji, jačanje konkurentnosti Unije temelji se na sedam ciljeva, a to su:

- šire i učinkovitije korištenje novih informacijskih tehnologija;

¹ Europska Unija u funkciji poticanja i razvoja malog i srednjeg poduzetništva, Goran Kutnjak, UDK/UDC: 339.96 (4-67EU), JEL klasifikacija: F53; pregledni rad, 24.09.2010.

- stvaranje europskog prostora za istraživanje i inovacije;
- dovršetak izgradnje jedinstvenoga unutarnjeg tržišta EU;
- stvaranje učinkovitih i integriranih financijskih tržišta;
- jačanje poduzetništva poboljšanjem i pojednostavljenjem regulatornog okruženja poduzeća;
- **jača socijalna kohezija utemeljena na promicanju zapošljavanja;**
- unapređenje vještina i modernizacija sustava socijalne zaštite;
- **održivi razvoj koji bi osigurao dugoročnu kvalitetu života.**

2.3.2. Usuglašenost s lokalnim okvirima

UKLAPANJE U STRATEGIJU GOSPODARSKOG RAZVOJA GRADA PULE

Djelovanje Muzil Startera u skladu je sa Strategijom gospodarskog razvoja Grada Pule.

Posebice: Strateški cilj 1 – Razvoj ljudskih potencijala i poduzetničke infrastrukture. Mjere koje bi nova Muzil Starter infrastruktura poduprla:

- Mjera 1.1.1. Širenje kulture poduzetništva među stanovništvom
- Mjera 1.1.2. Intenzivnije uključivanje sveučilišne zajednice u razvoj ljudskih potencijala

2.3.3. Izvori financiranja

Financiranje investicijskog projekta »Muzil Starter« podijeljeno je na slijedeće dijelove, kao što je prikazano u tablici u nastavku.

Tabela 3 Izvori financiranja

Trošak	Izvor financiranja u %	Ukupno (HRK)	Tip financiranja
ZEMLIŠTE I ZGRADA	DUUDI	-	u naturi
RADOVI NA UREĐENJU	Vlastita sredstva krajnjih korisnika infrastrukture	2.372.560,00	Vlastita (privatna) sredstva
TOTAL		2.372.560,00	

Financijski model predviđen projektom podrazumijeva da će uređenje zajedničkih prostorija, kao i pojedinih poslovnih prostorija (soba za korištenje) snositi sami korisnici.

Kako bi model bio održiv, predviđeno je da investiranje u uređenje zajedničkih prostora u prvom objektu kreditira Grad Pula što bi se naknadno povratilo od uplata samih korisnika. Za uzvrat predviđa se da će investitori u prostore (krajnji korisnici) moći koristiti prostore besplatno u razdoblju od 2 godine te potom po povlaštenoj cijeni. Svakom korisniku morat će se osigurati korištenje prostora u minimalnom razdoblju od 5 godina.

Održivost projekta detaljno je prikazana u poglavlju Financijska analiza – procjena.

RIZIK: nedostatna sredstva poduzetnika početnika za ulaganja u uređenje poslovnih prostora.

Prijedlog 1: Osnovati fond za kratkoročne uvjetne zajmove ili klasične komercijalne kredite koji bi se dodjeljivali krajnjim korisnicima za potrebe uređenja poslovnog prostora (potencijalni osnivač fonda Grad Pula).

Prijedlog 2. Apliciranje krajnjih korisnika na natječaj MINPO - Revitalizacija poslovnih prostora kojim se osiguravaju sredstva za uređenje poslovnih prostora u vlasništvu države i JLRS.

3. Identifikacija projekta

3.1. Tko su korisnici / ciljna skupina?

Ciljne skupine projekta su:

- **Nova i postojeća mala poduzeća i obrti** koji započinju ili šire poslovanje, a koja će dobiti mogućnost za korištenje poslovnih prostora po povlaštenim uvjetima
- **Nezaposlene osobe (naročito mlade)** kojima će se omogućiti inovativan pristup u omogućavanju priključivanja u tržište rada
- **Civilno društvo.** Projektom će se osnažiti kapaciteti civilnog društva u provedbi programa za zajednicu
- **Stanovništvo.** Stanovništvo će projektom dobiti prostore i događanja koji će im omogućiti bolju kvalitetu života u zajednici.

3.2. Analiza izvedivosti

3.2.1. Analiza potražnje

Potrebno je provesti kvalitetno istraživanje tržišta kako bi se utvrdila stvarna potražnja za novim poslovnim prostorima kod postojećih i potencijalnih poduzetnika. Predviđena su direktna savjetovanja, konferencije i provedba ankete kako bi se utvrdio stvarni potencijal projekta. U ovoj fazi procjena je napravljena na temelju teoretskog (statističkog) potencijala.

Tabela 4 Analiza potražnje i potreba

Ciljna skupina	Teoretska veličina:	Stopa participacije ciljne skupine u projektu	Potrebe ciljne skupine:	Način financiranja
Nova i postojeća mala poduzeća i obrti	2.338 trgovačkih društava 1900 obrtnika	➤ 1% postojećih poduzeća i obrta ➤ 10 novih poduzetničkih pothvata	➤ Adekvatni prostori za poslovanje po prihvatljivoj cijeni ➤ Lokacija i imidž ➤ Kooperacija s komplementarnim tvrtkama i pojedincima ➤ Podrška i savjetovanje	➤ Predviđeno je participiranje krajnjih korisnika u uređenju zajedničkih prostorija i prostorija na korištenju ➤ 2 godine besplatnog korištenja prostora ➤ 3 godine najma po povlaštenoj cijeni
Nezaposleni (naročito mlade osobe do 35)	3.328 nezaposlenih osoba	➤ 2,5% - 100 novih radnih mjesta	➤ Lakši pronalazak posla ➤ Podrška i	➤ Participacija kao zaposlenici

Ciljna skupina	Teoretska veličina:	Stopa participacije ciljne skupine u projektu	Potrebe ciljne skupine:	Način financiranja
godina starosti) na području grada Pule			- savjetovanje ➤ Prostori za sastanke, pripremu rada, kreativnu djelatnost	- novih poduzeća i obrta ➤ Pokretanje vlastitih poduzetničkih pothvata s vlastitim sredstvima ili kreditima.
Udruge i zadruge	Nije poznato	➤ /	➤ Adekvatni prostori za provedbu programa i aktivnosti ➤ Prostor za gospodarske djelatnosti udruga	➤ 2 godine besplatnog korištenja prostora ➤ 3 godine najma po povlaštenoj cijeni
Stanovništvo	57.765	➤ 5% godišnje	➤ Edukacije i radionice ➤ Događanja ➤ Korištenje zelenih površina	➤ Aktivnosti će bit besplatne za korisnike ali će njihove troškove pokrivati partneri / udruga/ donori / sponzori /projektna osnova – EU, nacionalni projekti, itd

3.2.3. Plan proizvodnje/rada/korištenja (uključujući iskorištenje infrastrukture)

Faznost uređenja i prenamjene zgrada predviđena je na način da se sve godine jedan objekt stavi u funkciju predviđenu ovim projektom. Svaki od objekata raspolaže s 26 prostorija površine između 16 i 46 m². Neto korisna površina svakog od objekata iznosi 988 m²

Osim korištenja prostora, potencijalno se mogu osigurati povlaštene savjetodavne usluge od poduzetničkih potpornih institucija s područja grada Pule, kao i usluge iz domene sektora civilnog društva.

Iz naslova gore navedenih aktivnosti biti će ostvarivani prihodi od naplate povlaštenog najma krajnjim korisnicima. Također, predviđeno je da će krajnji korisnici participirat u zajedničkim operativnim troškovima kroz plaćanje paušala.

a/ Materijalni ulazi

Ukupni troškovi projekta iznose 2.372.560,00 kn, od čega 1.225.950,00 kn za potrebe uređenja zajedničkih prostora i 1.146.610,00 kn za potrebe uređenja privatnih prostorija.

VAŽNO: potrebno je utvrditi troškove vanjskih instalacija – voda, kanalizacija, struja, telekomunikacije.

b/ Vremenski plan s implementacijom

Očekivano vremensko trajanje trajanja projekta je 4 godine kroz 4 faze, počevši od sredine 2015. godine.

c/ Faze širenja i financijski plan

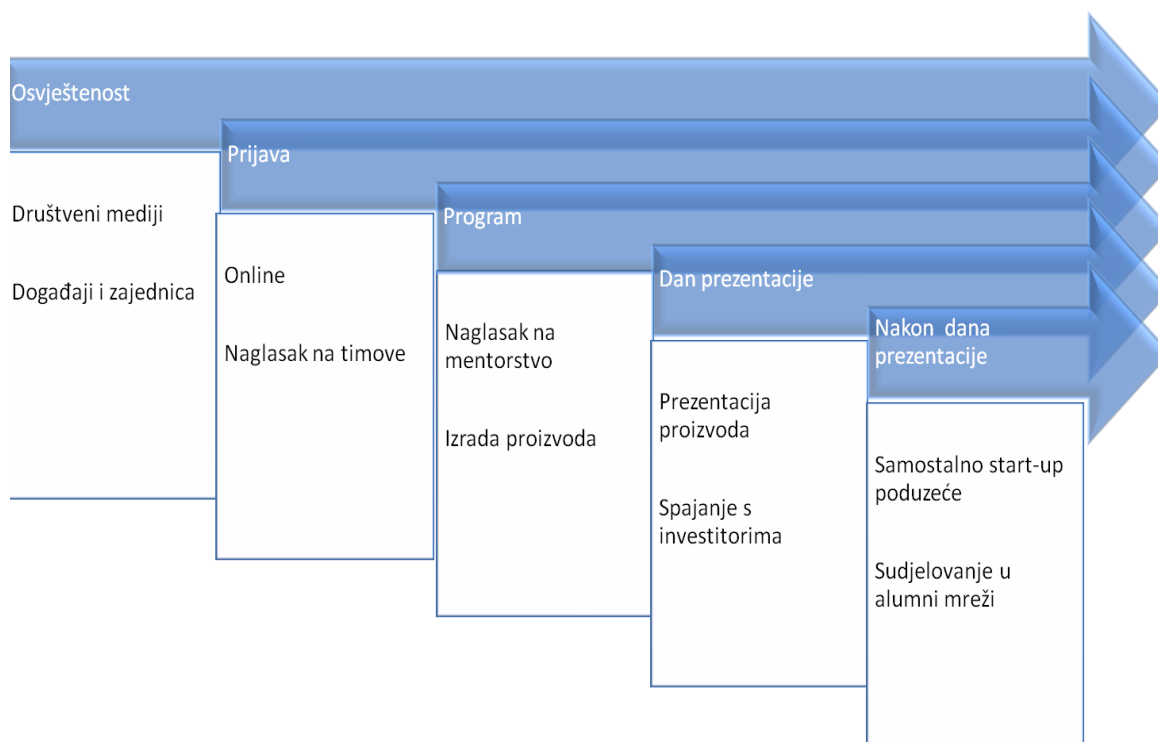
U planu širenja predlaže se korištenje prostora za provedbu programa akceleracije. Za nositelja programa akceleracije predlaže se Istarska razvojna agencija. Predviđeni rok pripreme infrastrukture i procedura provedbe programa akceleracije procjenjuje se na 6 mjeseci.

Start-up akceleracija podrazumijeva prijem start-up poduzeća, na period od 3 mjeseca odnosno do 12 mjeseci zavisno o kompleksnosti tehnologije i ideja koje se razrađuju, te podršku istima kroz licenciranje, **početno financiranje**, mentorstvo, umrežavanje, stručnu i specijaliziranu edukaciju te pomoć pri pronalaženju daljnjeg financiranja kako iz javnih tako i privatnih izvora.

Cilj programa: razvoj novog inovativnog proizvoda / usluge spremne za komercijalizaciju.

U sustav start-up akceleracije se ne može ući „na zahtjev“ kako je slučaju klasičnog, fizičkog inkubatora, već se objavljuju javni pozivi u kojima se traže inovativni projekti. Važno je napomenuti kako je sustav prijema u program uređen na principima coworking-a kako bi se stanari dobivali konstantnu povratnu od strane svojih sustanara o dobrim i lošim stranama njihova projekta. Tako će se poticati suradnja među inovativnim timovima iz sličnih sektora kako bi se stvorile mogućnosti da se njihove ideje povežu, nadgrade i stvore dodane vrijednosti temeljene na kooperaciji.

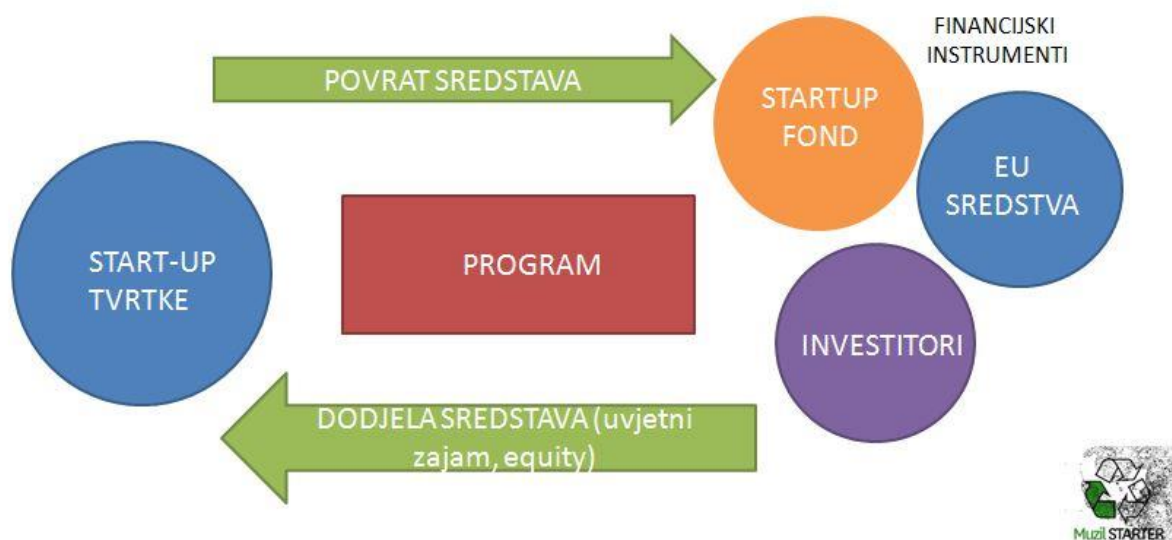
Podrška u procesu akceleracije se odnosi na sve bitne faze procesa akceleracije:



Mentorska mreža sastavljena je od vanjskih stručnjaka, inovatora. Novi poduzetnici moraju imati bliski kontakt s iskusnim znanstvenim i poslovnim mentorima koji će start-upovima pružiti podršku u razvoju ideje.

Sjemenski kapital (darovnice) u početku mogu biti osigurani iz javnih izvora financiranja (kompetitivne darovnice iz proračuna grada, programi MINPO) dok će se s razvojem inovativnog ekosustava u RH i gradu Puli otvoriti mogućnosti za stvaranje hibridnih i privlačenje isključivo privatnih sjemenskih i rizičnih fondova u podršku projektu.

Financijski održivi model i adekvatnih financijskih instrumenata prikazan je slijedećim grafom:



4. Financijska analiza - procjena

Financijskom analizom dokazuje se da je projekt nakon zatvaranja financijske konstrukcije likvidan odnosno da je u mogućnosti iz operativnih prihoda i ostalih primitaka pokrivati operativne troškove. Ako operativni prihodi pokrivaju operativne troškove, znači da se nastavak projekta može samofinancirati. S ciljem standardizacije i lakše usporedbe dobivenih pokazatelja sa drugim projektima, metodološki se prate standardne upute EU koje su dane u „Vodiču za analizu troškova i koristi investicijskih projekata (Europska komisija, 2014)“.

Svrha financijske analize je procijeniti generira li novčani tok budućeg projekta »Muzil Starter« odgovarajuću i održivu dobit, što se mjeri financijskom internom stopom rentabilnosti (FRR) ulaganja (FRR/C) i povrata vlastitog kapitala (FRR/K) i odgovarajućom financijskom neto sadašnjom vrijednošću (FNPV). Dok analiza troškova i koristi (CBA) obuhvaća više od pukog razmatranja financijske dobiti projekta, većina podataka o troškovima i koristima projekta dobiva se financijskom analizom. Ta analiza daje ocjenu s osnovnim informacijama o inputima i outputima, njihovim cijenama i cjelokupnom vremenskom okviru prihoda i rashoda.

Odabrano razdoblje je 10 godina sukladno maksimalno očekivanom periodu privremenog korištenja prostora.

4.1. Pretpostavke financijske analize

Pri izvođenju financijske analize pratila su se relevantna pravila koja su dana u uputama Vodiča za izradu analize troškova i koristi za projekte poslovne infrastrukture.

Pretpostavke financijske analize su sljedeće:

- Projekt se ocjenjuje uz pomoć analize troškova i koristi,
- Analiza troškova i koristi provodi se na temelju radnog dokumenta koji će se primjenjivati za financijsko razdoblje 2014-2020:
 - Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, prosinac 2014;
 - Implementing Act on the Guidance for the Methodology for the Cost-Benefit Analysis of Major Projects (2014)
- Financijska analiza je napravljena na temelju podataka iz postojeće projektne dokumentacije,
- Procijenjeni ekonomski vijek projekta je 10 godina,
- Metodologija korištena u financijskoj analizi za izračun financijskih povrata je Metoda diskontiranog novčanog tijeka. Financijska diskontna stopa iznosi 4% što predstavlja diskontnu stopu preporučenu u „Implementing Act on the Guidance for the Methodology for the Cost-Benefit Analysis of Major Projects“ (version no 2 –20.09.2013).
- Uključeni troškovi održavanja, rada, materijala i ostalih usluga izračunati su na temelju benchmarkinga sa drugim sličnim poslovnim prostorima (Tehnološki park Varaždin i Tehnološko-inovacijski centar Međimurje),
- Razdoblje implementacije projekta: 4 godine kroz 4 faze počevši od sredine 2015. godine,
- Korištene su stalne cijene i inflacija nije uzeta u obzir,
- PDV nije uključen u troškovima uređenja poslovnih prostora jer je pretpostavka da će krajnji korisnici biti u sustavu PDV-a,
- PDV je uključen u cijenu troškova obnove zajedničkih prostora s obzirom da se pretpostavlja koordinacija ovog dijela investicije od strane tijela van sustava PDV-a,
- Operativni prihodi i troškovi u ekonomskoj dobi projekta računati su bez PDV-a,

- Ostatak vrijednosti projekta (investicije u fiksnu imovinu) je obračunat na kraju projekta. Trošak amortizacije je obračunat jednostavnom metodom jednakih godišnjih iznosa. Korištena stopa amortizacije za građevinu i kapitalizirane nematerijalnu imovinu iznosi 5% godišnje.

Kako bi se moglo pristupiti Financijskoj analizi na bazi planiranih aktivnosti i očekivanih priljeva ovog projekta, a koji su proizvod implementacije investicijskog projekta i poslovanja projekta u operativnom vijeku, izračunati su operativni prihodi (OPR), operativni rashodi (OPEX) i kapitalni troškovi (CAPEX).

Valuta – cijene koje su korištene u analizi

U financijskoj i ekonomskoj analizi korištene su stalne cijene. Svi financijski elementi u ovoj analizi su prikazani u hrvatskim kunama.

Svi troškovi su obračunati na osnovu postojeće projektne tehničke dokumentacije, tržišnih cijena i benchmarkinga s sličnim projektima u Hrvatskoj.

4.2. Visina investicije (procjena)

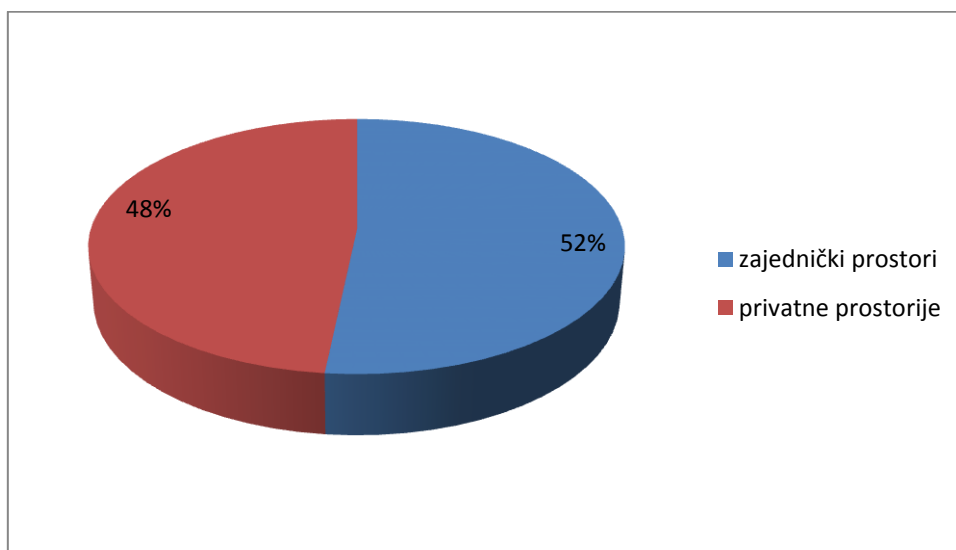
Ukupna investicijska ulaganja za projekt »Muzil Starter« iznose **2.372.560,00 kn uključivo nepovratni PDV** kao što je prikazano slijedećom tablicom.

Tabela 5 Ukupni trošak ulaganja (stalne cijene, KN)

	Trošak	Cijena (uključuje nepovratni PDV)
1.	Zgrada 9	360.200,00
1.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	125.175,00
1.2.	Uređenje privatnih prostorija	235.025,00
2.	Zgrada 10	706.587,50
2.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	463.175,00
2.2.	Uređenje privatnih prostorija	243.412,50
3.	Zgrada 11	796.622,50
3.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	463.175,00
3.2.	Uređenje privatnih prostorija	333.447,50
4.	Zgrada 12	509.150,00
4.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	174.425,00
4.2.	Uređenje privatnih prostorija	334.725,00
	UKUPNO (s nepovrativim PDV-om)	2.372.560,00

Od ukupnih ulaganja 48% odnosi se na troškove uređenja privatnih prostorija i 52% na troškove uređenja zajedničkih prostorija.

Slika 1 Ukupna ulaganja u projekt



Ukupna ulaganja u projekt

Dinamika ulaganja u investiciju po stalnim cijenama prikazana je u slijedećoj tablici:

Tabela 6 Dinamika ulaganja u investiciju po stalnim cijenama

	Trošak	Cijena (uključuje nepovrativi PDV)	1 godina	2 godina	3 godina	4 godina
1.	Zgrada 9	360.200,00	360.200,00			
1.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	125.175,00	125.175,00			
1.2.	Uređenje privatnih prostorija	235.025,00	235.025,00			
2.	Zgrada 10	706.587,50			706.587,50	
2.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	463.175,00			463.175,00	
2.2.	Uređenje privatnih prostorija	243.412,50			243.412,50	
3.	Zgrada 11	796.622,50				796.622,50
3.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	463.175,00				463.175,00
3.2.	Uređenje privatnih prostorija	333.447,50				333.447,50
4.	Zgrada 12	509.150,00		509.150,00		
4.1.	Zajednički građevinski i obrtnički radovi	174.425,00		174.425,00		
4.2.	Uređenje privatnih prostorija	334.725,00		334.725,00		
	UKUPNO (s nepovrativim PDV-om)	2.372.560,00	360.200,00	509.150,00	706.587,50	796.622,50

4.3. Operativni prihodi i rashodi (procjena)

Operativnih prihodi projekta predviđeni su od plaćanja povlaštene cijene najma prostora od strane krajnjih korisnika i to nakon proteka 2 godine besplatnog korištenja prostora što reflektira kompenzaciju za uložena vlastita sredstva u obnovu prostora.

S obzirom da su ulaganja u pojedine zgrade različita zbog različitog statusa derutnosti, s ciljem uravnoteženja iznosa potpore za krajnjeg korisnika po poslovnom prostoru predviđena je različita cijena povlaštenog najma koji bi se plaćao 3 godine, a iznosi:

Tabela 7 Preporučena cijena najma po objektima

Objekt	Preporučena cijena mjesečnog najma za 3 godine	Ukupni godišnji prihodi
Zgrada 9	2,50 €	228.228 kn
Zgrada 10	1,20 €	182.582 kn
Zgrada 11	0,80 €	109.549 kn
Zgrada 12	2,00 €	73.033 kn

Dodatno, predviđeno je plaćanje paušalnog iznosa za režije u iznosu od 2 EUR/m². Ovaj iznos temelji se na iskustvima sličnih infrastrukturnih projekata poput Tehnološkog parka Varaždin i TICM-a.

Operativni rashodi odnose se na plaćanje režija i iznose 180.000 kn godišnje po objektu. Prema metodologiji metode diskontiranog novčanog toka, troškovi koji se isključuju iz tablice operativnih troškova su: Amortizacija, Rezerviranja za buduće troškove zamjene i Rezerviranja za nepredviđene troškove.

Tabela 8 Prikaz svih operativnih rashoda, uključeno s izračunom amortizacije i ostatka vrijednosti projekta

	u l a g a n j a					o p e r a t i v n i t r o š k o v i							a m o r t i z a c i j a		
						tek. poslovanje			invest. održavanje			tek.tr.			
	gradnja	oprema	zemljište	ostalo	ukupno	GOI	ostalo	ukupno	gradnja	oprema	ukupno	posl.	gradnja + ostalo	ukupno	
						0,00%						2,00%	3%		5,00%
2015	360.200	0	0	0	360.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2016	509.150	0	0	0	509.150	0	180.000	180.000	0	0	0	180.000	18.010	18.010	
2017	706.588	0	0	0	706.588	0	360.000	360.000	0	0	0	360.000	43.468	43.468	
2018	796.623	0	0	0	796.623	0	540.000	540.000	0	0	0	540.000	78.797	78.797	
2019	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
2020	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
2021	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
2022	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
2023	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
2024	0	0	0	0	0	0	720.000	720.000	0	0	0	720.000	118.628	118.628	
UKUPNO	2.372.560	0	0	0	2.372.560	0	5.400.000	5.400.000	0	0	0	5.400.000	852.042	852.042	
									ostatak vrijednosti projekta					1.520.518	1.520.518

4.4. Financijski povrat investicije (FNPV(C) i FRR(C))

Izračun financijske uspješnosti je ključni dio financijske analize projekta zato što ti indikatori daju informacije o financijskoj profitabilnosti projekta.

Jedna od tehnika procjene financijske vitalnosti ovog projekta prikazuje se kroz financijsku neto sadašnju vrijednost investicije (FNSV/C) i kroz financijsku stopu povrata investicije (FRR/C).

U nastavku se nalazi tablica o financijskom povratu investicije za cijelo razdoblje od 10 godina.

Tabela 9 Izračun financijske neto sadašnje vrijednosti i interne stope rentabilnosti na investiciju u KN

razdoblje	prihodi od povlaštenog najma	prihodi od paušala za režije	ostatak vrijednosti	vrijednost		KORISTI	TROŠKOVI	RAZLIKA
				investicije	troškovi poslovanja	ukupno	ukupno	priljevi- odljevi
2015	0	0	0	360.200	0	0	360.200	-360.200
2016	0	180.000	0	509.150	180.000	180.000	689.150	-509.150
2017	0	360.000	0	706.588	360.000	360.000	1.066.588	-706.588
2018	228.228	540.000	0	796.623	540.000	768.228	1.336.623	-568.395
2019	410.810	720.000	0	0	720.000	1.130.810	720.000	410.810
2020	520.360	720.000	0	0	720.000	1.240.360	720.000	520.360
2021	593.393	720.000	0	0	720.000	1.313.393	720.000	593.393
2022	593.393	720.000	0	0	720.000	1.313.393	720.000	593.393
2023	593.393	720.000	0	0	720.000	1.313.393	720.000	593.393
2024	593.393	720.000	1.520.518	0	720.000	2.833.910	720.000	2.113.910
UKUPNO	3.532.969	5.400.000	1.520.518	2.372.560	5.400.000	10.453.487	7.772.560	2.680.927

Kao rezultat financijske analize s pogledom na investiciju dobiveni su slijedeći pokazatelji:

Financijska interna stopa rentabilnosti FRR	15,70%
Financijska neto sadašnja vrijednost: FNSV	1.609.201 kn

Financijska stopa rentabilnosti na ukupnu investiciju mjeri uspjeh investicije u usporedbi sa drugim projektima ili prema predodređenom mjerilu stope rentabilnosti. Budući da je Financijska interna stopa rentabilnosti ovog projekta pozitivna projekt će biti profitabilan i stoga se predlaže njegova provedba.

Sva predviđena zarada koristit će se za daljnja ulaganja u opremu i održavanje zgrada, ali i zelenih površina te provedbu ciljanih aktivnosti za krajnje korisnike – edukacija, savjetovanja, itd.

4.5. Financijska održivost

Projekt se smatra financijski vitalnim kada je kumulativni novčani tok pozitivan u svakoj pojedinoj godine tijekom referentnog razdoblja ekonomskog vijeka projekta. Neto novčani tok za neke godine može biti negativan. Međutim, dok je kumulativni novčani tok (tj. sav raspoloživi novac na kraju prethodne godine plus neto novčani tok za sadašnju godinu) pozitivan, projekt se smatra financijski održivim. Financijska održivost pripremljena je na razini cijelog projekta (sve 4 faze).

Poslovni model projekta podrazumijeva financiranje uređenja zajedničkih i privatnih prostora od strane krajnjih korisnika te ostvarivanje prihoda, uz inicijalni transfer od strane Grada Pule za uređenje zajedničkih prostorija prve zgrade koji će bit povraćen Gradu nakon uplata krajnjih korisnika.

Projekt »Muzil Starter« smatra se financijski održivim jer je kumulativni neto novčani tok svaku godinu pozitivan kako prikazuje donja tablica.

Po isteku ekonomskog vijeka projekta od 10 godina projekt će akumulirati dodatnih **3.532.969,44 kn** sredstava koji se u tom vijeku mogu koristiti za druge investicije i uređenja u sklopu nove infrastrukture, kao i provedbu dodatnih aktivnosti ciljanih za krajnje korisnike.

Tabela 10 Financijska održivost

	investicijski troškovi	tekući troškovi poslovanja	povrat transfera Grada Pula	ukupni izdatci	vlastita sredstva krajnjih korisnika	transfer Grada Pula	prihodi projekta	ukupni primitci	neto novčani tijek	kumulativni neto novčani tijek
2015	360.200,00	0,00		360.200,00	0,00	360.200,00	0,00	360.200,00	0,00	0,00
2016	509.150,00	180.000,00	360.200,00	1.049.350,00	869.350,00		180.000,00	1.049.350,00	0,00	0,00
2017	706.587,50	360.000,00		1.066.587,50	706.587,50		360.000,00	1.066.587,50	0,00	0,00
2018	796.622,50	540.000,00		1.336.622,50	796.622,50		768.228,00	1.564.850,50	228.228,00	228.228,00
2019	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.130.810,40	1.130.810,40	410.810,40	639.038,40
2020	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.240.359,84	1.240.359,84	520.359,84	1.159.398,24
2021	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.313.392,80	1.313.392,80	593.392,80	1.752.791,04
2022	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.313.392,80	1.313.392,80	593.392,80	2.346.183,84
2023	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.313.392,80	1.313.392,80	593.392,80	2.939.576,64
2024	0,00	720.000,00		720.000,00	0,00		1.313.392,80	1.313.392,80	593.392,80	3.532.969,44
UK.	2.372.560,00	5.400.000,00	360.200,00	8.132.760,00	2.372.560,00			11.665.729,44	3.532.969,44	12.598.185,60

4.6. Financijska isplativost za krajnje korisnike i iznos potpora male vrijednosti

S obzirom da projekt predviđa korištenje poslovnih prostora od strane krajnjih korisnika prema povlaštenim uvjetima, za izračun **prosječne** financijske isplativosti ulaganja krajnjih korisnika po pojedinoj zgradi korištene su slijedeće pretpostavke:

- Procijenjena tržišna vrijednost najma na području projekta iznosi 5 EUR/m² mjesečno. S obzirom da projektno područje nije u gospodarskoj funkciji, za procjenu cijene korišteni su podaci o cijeni najma uredskih prostora na rubnim područjima grada Pule,
- Krajnji korisnici su prve 2 godine oslobođeni plaćanja najma te potom plaćaju najam po povlaštenoj cijeni sukladno iznosima prikazanim u poglavlju 4.3. Operativni prihodi i rashodi (procjena),
- Predviđeno korištenje prostora po krajnjem korisniku je ukupno 5 godina
- Prosječno ulaganja po poslovnom prostoru uključuje ulaganje u uređenje poslovnog prostora i participaciju u troškovima uređenja zajedničkih prostora

Slijedeća tablica prikazuje iznos prosječne dodijeljene potpore po poslovnom prostoru za svaku od zgrada:

Tabela 11 Prosječne dodijeljene potpore po poslovnom prostoru po zgradama

Objekt	Prosječno ulaganje po m ²	Prosječno ulaganje po poslovnom prostoru	Prosječna potpora po poslovnom prostoru kroz 5 godina korištenja	Razlika potpore i uloženog
Zgrada 9	364,57	13.853,85	61.446,00	47.592,15
Zgrada 10	715,17	27.176,44	75.139,68	47.963,24
Zgrada 11	806,30	30.639,33	78.299,76	47.660,43
Zgrada 12	515,33	19.582,69	66.712,80	47.130,11

Prema navedenoj kalkulaciji, prosječno dodijeljena potpora male vrijednosti za sve objekte iznosi 47.586 kn po poslovnom prostoru u 5 godina korištenja. To je prosječan iznos ušteda koje će krajnji korisnik ostvariti kao razliku između ušteda kroz oslobođenje i plaćanje povlaštenog najma i uloženi sredstava za uređenje prostora. Ukupan iznos dodijeljene potpore u slučaju korištenja svih poslovnih prostora u 5 godina korištenja iznosio bio 4.948.994 kn.

5. Ekonomska analiza

Cilj analize troškova i koristi je odrediti ekonomsku održivost projekta izračunom dodatnih koristi nastalih kao rezultat provedbe projekta. Projekt ima različite neizravne ekonomske i socijalne. Takva se ulaganja mogu propisno procijeniti jedino kad se ti učinci uzmu u obzir, budući da se često imaju odlučujuću ulogu u odnosu na razvoj.

Element troškova uključuje troškove ulaganja, pogona i održavanja, kao i financijske troškove. Element ekonomskih koristi uključuje preostalu vrijednost projekta i eksterne ekonomske koristi. Financijske prihode projekta u ekonomskoj analizi smo isključili u cilju izbjegavanja dvostrukog računanja koristi.

Ekonomskom analizom ocjenjuju se koristi ne samo za nosioca projekta, nego koje su to indirektno koristi za širu društvenu zajednicu. Ekonomskom se analizom ocjenjuje doprinos projekta ekonomskom blagostanju regije ili države. Opseg projekta trebao bi se promatrati u široj perspektivi, odnosno njegovi korisni učinci na čitavo društvo, a ne samo na vlasnika infrastrukture kao u financijskoj analizi.

Kao polazište ekonomske analize uzeti su novčani tokovi iz financijske analize. Pri određivanju pokazatelja ekonomske uspješnosti treba napraviti određene korekcije:

- **Fiskalne korekcije:** Moraju se odbiti neizravni porezi (npr. PDV), subvencije i obični transferi (npr. uplate za socijalno osiguranje). Međutim, cijene trebaju biti bruto s izravnim porezima. Uz to, ako se za korekciju eksternalija planiraju specifični neizravni porezi/subvencije, onda i oni trebaju biti uključeni.
- **Korekcije za eksternalije:** Mogu se stvoriti neki učinci koji prelaze s projekta na druge gospodarske subjekte bez ikakve nadoknade. Ti učinci mogu biti ili negativni (nova cesta koja povećava stupanj onečišćenja) ili pozitivni (nova željeznička pruga kojom se smanjuje zagušenje prometom na alternativnoj cestovnoj vezi). Budući da se, po definiciji, eksternalije javljaju bez monetarne nadoknade, one nisu prisutne u financijskoj analizi, pa ih je stoga potrebno procijeniti i vrednovati.
- **Iz tržišnih u obračunske cijene (cijene u sjeni):** Pored fiskalnih distorzija i eksternalija, cijene od konkurentne (učinkovite) tržišne ravnoteže mogu udaljiti i drugi faktori: monopolistički režimi, trgovinske zapreke, propisi o radu, nepotpune informacije itd. U svim takvim slučajevima zapažene tržišne (tj. financijske) cijene su zavaravajuće i umjesto njih treba koristiti obračunske cijene (cijene u sjeni) koje odražavaju oportunitetne troškove inputa i spremnost potrošača na plaćanje outputa. Obračunske se cijene izračunavaju primjenom faktora konverzije na financijske cijene.

Nakon što je spremna tabela za ekonomsku analizu, diskontiranje se vrši odabirom ispravne socijalne diskontne stope za izračun interne ekonomske stope povrata (ERR) od ulaganja.

Na temelju dugoročnog gospodarskog rasta i čistih diskontnih stopa za socijalnu diskontnu stopu uzeli smo **5%** sukladno uputama Vodiča.

Fiskalne korekcije

Od tokova financijske analize treba oduzeti sva transferna plaćanja koja nemaju stvarno korištenje resursa, poput subvencija i neizravnih poreza na input i output. Za izravne Javne transfere, oni nisu

uključeni u početnu tablicu za financijsku analizu u kojoj se razmatraju stvarni troškovi ulaganja i ne temelje se na financijskim resursima.

Tržišne cijene uključuju poreze i subvencije i neka transferna plaćanja, koja mogu djelovati na relativne cijene. I dok bi u nekim slučajevima bilo teško procijeniti neto cijene bez poreza, mogu se postaviti neka općenita pravila za korekciju takvih distorzija. Stoga u ovoj ekonomskoj analizi:

- cijene inputa i outputa razmatrane za analizu troškova i koristi su neto bez PDV-a i ostalih neizravnih poreza;
- izostavljena su obična transferna plaćanja pojedincima, poput uplata za socijalno osiguranje;
- izostavljeni su nepredviđeni fizički i financijski troškovi.

S obzirom da u financijskoj analizi su iznosi predviđeni bez PDV-a, nisu potrebne korekcije u ekonomskoj analizi.

Primijenjeni konverzijski faktori

Cilj ove faze je odrediti stupac faktora konverzije za pretvaranje tržišnih cijena u obračunske cijene. Na taj se način pored financijskih troškova i koristi uzimaju u obzir i socijalni troškovi i koristi projekta.

Tekuće cijene inputa i outputa ne mogu odraziti njihovu socijalnu vrijednost zbog tržišnih distorzija. Može se dogoditi da tekuće cijene koje proizlaze iz nesavršenih tržišta i politike javnog sektora o određivanju ne uspiju odraziti oportunitetni trošak inputa. U nekim slučajevima to može biti važno za ocjenu projekata i financijski podaci, kao pokazatelji blagostanja, stoga mogu zavaravati.

Izračun standardnog faktora konverzija za distorziju cijena inputa i outputa proveden je u skladu s metodologijom propisanom u Vodiču za analizu troškova i koristi investicijskih projekata.

Za pretvaranje cijena iz financijske analize korišten je standardan faktor konverzije u visini 1.

Faktori konverzije omogućuju korekciju tržišnih cijena od distorzija koje vrijednost udaljuju od vrijednosti dugoročne ravnoteže (transferi, državna pomoć itd.). Faktori konverzije omogućuju izračun socijalnih troškova uslijed ulaganja, tekućih troškova i obnovu kratkotrajne opreme (vidi financijsku analizu).

Pretpostavka analize je da će trgovinska razmjena biti samo unutar EU tako da nisu uzete u obzir carine i trošarine.

U gospodarstvu obilježenom visokom nezaposlenošću, oportunitetni trošak rada koji se koristi u projektu može biti manji od stvarnih iznosa plaća. Stopa nezaposlenosti u Istarskoj županiji prema podacima HZZ-a u 2013. godini iznosila 12,6%. Za izračun plaća u sjeni korištena regionalna stopa nezaposlenosti kao osnova.

Slijedeća jednostavna jednadžba može biti korištena u uvjetima visoke prisilne nezaposlenosti:

$$SW = FW * (1-u) * (1-t)$$

Gdje je:

- *SW plaća u sjeni;*
- *FW tržišna plaća;*
- *u regionalna stopa nezaposlenosti;*
- *t stopa doprinosa i poreza na plaću.*

Prema jednadžbi dobiven je konverzijski faktor za plaće u iznosu od **0,5244** $((1-0,348)*(1-0,4))$

Konverzijski faktori (kf) su:

- ➔ **Građevinski troškovi:** za izračun troškova građevinskih radova upotrebljen je konverzijski faktor **0,6235**. Procjena je da struktura investicije uključuje, da struktura investicije uključuje 55% materijala, 35% niskokvalificirane radne snage i 10% dobiti. Troškovi materijala sadrže 25% PDV-a ($100/1,25=0,80$). Konverzijski faktor za investicijske troškove tako iznosi **0,6235** $((0,35*0,5244)+(0,55*0,8)+(0,1*0))$.
- ➔ **Troškovi režija:** s obzirom da troškovi režija sadrže više manjih stavki (*engl: minor items*) korišten je standardan faktor konverzije u visini 1.

Korekcija eksternalija

Cilj ove faze je odrediti eksterne koristi ili eksterne troškove koji nisu razmatrani u financijskoj analizi. Vrijedno je truda barem nabrojati eksternalije koje se ne mogu kvantificirati kako bi se donositelju odluka dalo više elemenata za donošenje odluke ponderiranjem aspekata koji se mogu kvantificirati, izraženih kroz ekonomsku stopu povrata, nasuprot onih koji se ne mogu kvantificirati.

Eksternalije su iskazane u monetarnim vrijednostima koliko god je to moguće.

Analiza troškova i koristi ocjenjuje projekt uzimajući u obzir kvantificirane eksterne učinke. Jedino se dio eksternih učinaka može procijeniti u monetarnom smislu, kad su za izračun korištene važeće tržišne cijene. Ostale koristi povezane s projektom, koje se ne mogu jednostavno kvantificirati u monetarnom smislu, su izračunate uz pomoć cijena u sjeni.

5.1. Kvantifikacija društvenih koristi

Ekonomске ili socijalne koristi su pozitivni efekti koje će investicija stvoriti za društvo. Pri procjeni koristi bitno je voditi računa da se za svaku korist može identificirati i trošak. Za procjenu koristi se koriste tzv. multiplikatori budući da novo zapošljavanje donosi novu potrošnju, nove poreze i nove investicije.

Za kvantifikaciju društvenih koristi korištene su slijedeće metode i izračuni:

Tabela 12 Koristi za društvo

Output	Kratkoročne i srednjoročne koristi	Metoda kvantifikacije	Izračun vrijednosti
Broj novo zaposlenih	Koristi za društvo od pronalaska posla i omogućavanja zapošljavanja nezaposlenima u gradu Puli	Tržišna cijena kao procjena	[prosječna naknada za nezaposlene] * [broj radnih mjesta]
Broj novo otvorenih tvrtki	Koristi vezane za poticanje fizičkih osoba na poduzetničke pothvate	Tržišna cijena kao procjena	[(prosječna godišnja bruto plaća] * 5 * 10 * 50%)

Prema navedenim koristima projekta za društvo, slijedi njihova kvantifikacija:

- **Novo zaposlenih.** Prosječno isplaćena novčana naknada u HZZ Područni ured Pula za mjesec travanj iznosila je 1.926,27 kn. Rast novostvorenih radnih mjesta tijekom ekonomske dobi projekta određen je logaritamskom funkcijom što odražava konzervativnost predloženog modela i tendenciju supstitucije postignutih efekata. Broj novo zaposlenih osoba koji su posao našli uz pomoć projektnih aktivnosti predviđen je na ukupno 100 u roku od 5 godina od provedbe projekta.
- **Nove tvrtke.** Ukoliko se računa da je prosječna godišnja bruto plaća 90.000 kn, očekivani vijek poslovanja 10 godina i konzervativna procjena jednog zaposlenika u pojedinoj novoj tvrtki, očekivana vrijednost nove tvrtke bit će 225.000 kn (korist se računa jednokratno u trenutku otvaranja). Projektne aktivnosti za cilj imaju poticanje nezaposlenih na otvaranje vlastitih tvrtki. Broj tako stvorenih novih tvrtki predviđen je na 10 u ekonomskom vijeku projekta.

5.2. Diskontiranje procijenjenih troškova i koristi

U nastavku je prikazan ekonomski tok investicije uz poštivanje gore navedenih pretpostavki. Upotrijebljena je 5% diskontna stopa prema Vodiču za analizu troškova i koristi investicijskih projekata.

5.3. Indikatori ekonomskih učinaka (Ekonomska stopa povrata ili neto sadašnja vrijednost projekta u monetarnim uvjetima)

Tabela 13 Ekonomski tok investicije

	I.1	I.2	I.	II.1	II.2	II.	III.2	III.3		III.4	III.	IV.=I.+II.	V.=III.	IV.-V.	
			koristi	prihodi	ostatak	primici	invest.	troškovi	nematerijalna	trošak	trošak				
razdoblje	Novo zaposleni	Nove tvrtke	eksternalija		vrijednosti		održ.objekt	poslovanja	ulaganja	opreme	gradnje		KORISTI	TROŠKOVI	NETO
kor. faktor				0,00			0,62	1,00	0,80	0,80	0,62				
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	556.115	556.115	0	556.115	-556.115
2016	0	450.000	450.000	0	0	0	0	180.000	0	0	535.263	715.263	450.000	715.263	-265.263
2017	115.576	450.000	565.576	0	0	0	0	360.000	0	0	440.586	800.586	565.576	800.586	-235.009
2018	231.152	675.000	906.152	0	0	0	0	540.000	0	0	496.726	1.036.726	906.152	1.036.726	-130.574
2019	577.881	675.000	1.252.881	0	0	0	0	720.000	0	0	0	720.000	1.252.881	720.000	532.881
2020	924.610	0	924.610	0	0	0	0	720.000	0	0	0	720.000	924.610	720.000	204.610
2021	1.386.914	0	1.386.914	0	0	0	0	720.000	0	0	0	720.000	1.386.914	720.000	666.914
2022	1.849.219	0	1.849.219	0	0	0	0	720.000	0	0	0	720.000	1.849.219	720.000	1.129.219
2023	2.080.372	0	2.080.372	0	0	0	0	720.000	0	0	0	720.000	2.080.372	720.000	1.360.372
2024	2.311.524	0	2.311.524	0	1.520.518	1.520.518	0	720.000	0	0	0	720.000	3.832.042	720.000	3.112.042
UKUPNO	9.477.248	2.250.000	11.727.248	0	1.520.518	1.520.518	0	5.400.000	0	0	2.028.690	7.428.690	13.247.766	7.428.690	5.819.076

Ekonomska interna stopa rentabilnosti ERR	31,30%
Ekonomska neto sadašnja vrijednost: FNPV	3.690.998 kn
B/C odnos	1,614

Projekt sa Ekonomskom internom stopom rentabilnosti koja je niža od društvene diskontne stope (5%) ili je negativna ne bi bio prihvatljiv jer bi to značilo da projekt koristi previše društveno vrijednih resursa za postizanje preskromnih koristi za sve građane. Iz društvene perspektive bi ulaganje u projekt sa niskom ERR značilo preusmjeravanje dragocjenih resursa od vrijednijeg korištenja.

Gornji izračun pokazuje da projekt sa pozitivnom Financijskom neto sadašnjom vrijednošću pokazuje i pozitivnu Ekonomsku neto sadašnju vrijednost u slučaju kad umjesto financijskih prihoda računamo društvene koristi od projekta.

Na temelju ekonomske analize, koja polazi od rezultata financijske analize, ali uzima u obzir i društvene koristi i razvojne učinke projekta, može se zaključiti da je projekt ekonomski opravdan i društveno koristan te ga treba provesti.

5.4. Ostali indirektni učinci

Kod ocjene društveno ekonomske efikasnosti projekta treba uzeti i efekte koji se ne mogu mjeriti, ali je evidentno njihovo djelovanje i pozitivan doprinos socijalno-ekonomskom razvoju Grada Pule i Istarske županije. Uređenje i prenamjena objekata (brownfield) u cilju regeneracije zapuštenog bivšeg vojnog područja ima pozitivne društvene/socijalne učinke te doprinosi očuvanju i povećanju vrijednosti javne infrastrukture, koja bi bez realizacije ovog projekta propadala i gubila vrijednost.

Povećanje broja zaposlenih doprinijet će gospodarskom razvoju regije, povećati će se produktivnost rada i kapitala. Pozitivni efekti koje možemo nadalje identificirati su još imidž grada i županije. Model privremenog korištenja napuštenih vojnih i industrijskih objekata, premda uobičajen u Europi, u Hrvatskoj nije još zaživio te bi uspješno proveden »pionirski« poduhvat na Muzilu bio motivacija i katalizator za slične procese na drugim lokacijama.

Koristi od projekta, koje se ne mogu objektivno vrednovati u novcu, u prvom redu utječu na povećanje kvalitete životnih uvjeta u regiji i zemlji. Čimbenici koji će utjecati na kvalitetu života posebno su veća socijalna sigurnost i zadovoljstvo životom u zajednici, bolja razina poduzetničkih i socijalnih usluga na području grada, mogućnosti za kvalitetnije provođenje slobodnog vremena, itd.

Projekt nema negativnog utjecaja na okoliš.

6. Zaključci i preporuke

Sa stajališta faze pripremljenosti projekta, projekt je izvediv, održiv te će u predloženoj formi ostvariti očekivane ciljeve.

Predlaže se daljnja razrada i provedba projekta, uz uzimanje u obzir svih preporuka u ovom dokumentu.