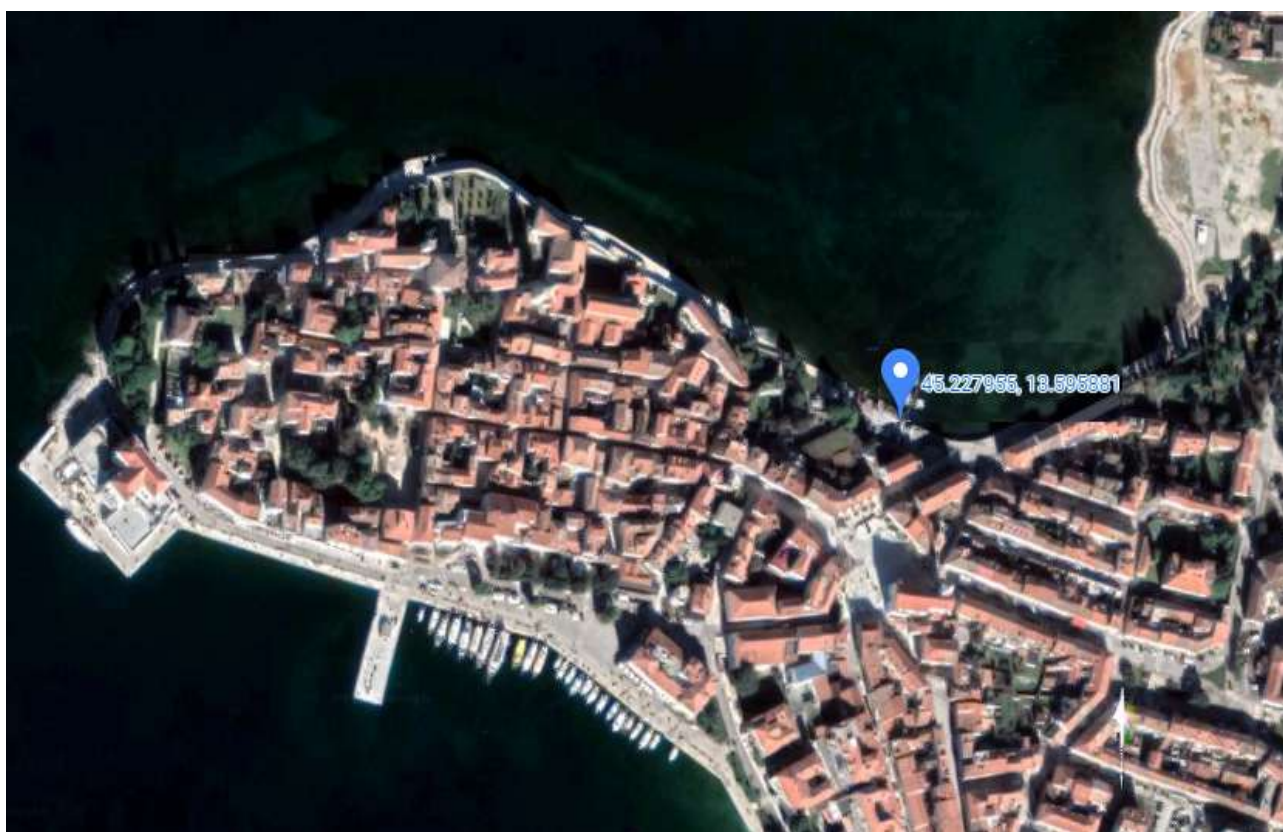


**ANALIZA DAVANJA KONCESIJE  
ZA REZERVIRANO PARKIRALIŠTE PEŠKERA**

---





**Naziv elaborata:**

Analiza davanja koncesije za rezervirano parkiralište Peškera

**Naručitelj:**

Grad Poreč, Obala maršala Tita 5, Poreč

**Izrađivač:**

Institut za poljoprivredu i turizam, Karla Huguesa 8, Poreč

**Autori:**

dr. sc. Milan Oplanić

Martina Begić, mag. oec.

**Mjesto i vrijeme:**

Poreč, svibanj 2019.

## Sadržaj

<b>1. OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE .....</b>	<b>1</b>
1.1. OPIS VRSTE, PREDMETA I SVRHE/CILJA KONCESIJE, .....	1
1.2. ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA .....	1
1.3. PROCIJENJENA VRIJEDNOST KONCESIJE .....	1
1.4. PROPISI I IZVORI PODATAKA .....	2
1.5. PODACI O AUTORIMA ANALIZE DAVANJA KONCESIJE .....	3
<b>2. JAVNI INTERES .....</b>	<b>4</b>
<b>3. UTJECAJ NA OKOLIŠ, ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA .....</b>	<b>6</b>
3.1. ZBRINJAVANJE OTPADA .....	7
3.2. KULTURNA DOBRA .....	7
<b>4. TEHNIČKA ANALIZA DAVANJA KONCESIJE .....</b>	<b>8</b>
4.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI KOJA SE DAJE U KONCESIJU .....	8
4.2. OGRANIČENJA VELIČINE I UREĐENJA PARKIRALIŠTA .....	8
4.2.1. Zakonska ograničenja .....	8
4.2.2. Lokalna ograničenja .....	10
4.2.3. Biološka ograničenja .....	10
4.3. PROCJENA IZNOSA I DINAMIKE INVESTICIJSKIH ULAGANJA UKLJUČUJUĆI ULAGANJA U ZAŠTITU OKOLIŠA I TROŠKOVE FINANCIRANJA .....	10
<b>5. TEHNIČKA I TEHNOLOŠKA OBILJEŽJA FUNKCIONIRANJA PARKIRALIŠTA .....</b>	<b>13</b>
5.1. TEHNIČKI ELEMENTI .....	13
5.2. TEHNOLOŠKI OPIS NAČINA PRUŽANJA USLUGE PARKIRANJA .....	14
<b>6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA POSLOVANJA PARKIRALIŠTA .....</b>	<b>16</b>
6.1. UKUPNI PRIHOD .....	16
6.2. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA .....	17
6.3. TROŠAK RADNE SNAGE .....	18
6.4. AMORTIZACIJA .....	18
6.5. OSTALI IZDACI .....	19
6.6. TROŠAK KONCESIJSKE NAKNADE .....	19
<b>7. ANALIZA FINANCIJSKE USPJEŠNOSTI POSLOVANJA PARKIRALIŠTA .....</b>	<b>23</b>
7.1. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 1. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	23
7.2. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 2. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	27
7.3. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 3. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	31
7.4. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 4. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	35
7.5. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 5. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	39
7.6. FINANCIJSKA USPJEŠNOST U 6. VARIJANTI OBRAČUNA KONCESIJSKE NAKNADE .....	43
<b>8. FINANCIJSKI UČINCI KONCESIJE U 6 SIMULACIJSKIH MODELA .....</b>	<b>49</b>
<b>9. USKLAĐENOST S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVANJA KONCESIJA .....</b>	<b>53</b>
<b>10. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>54</b>

# **1. OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE**

## **1.1. Opis vrste, predmeta i svrhe/cilja koncesije,**

Koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja za parkiralište. Područje za koje se daje koncesija i za koju se izrađuje ova analiza je pomorsko dobro na zapadu Istre odnosno sjeverozapadu Grada Poreča neposredno uz starogradsku jezgru površine 1.117 m<sup>2</sup>. Pomorsko dobro se nalazi na k.č. 370 k.o. Poreč, u naravi parkiralište. Kapacitet parkirališta iznosi 42 parkirna mjesta, 2 mjesta za osobe s invaliditetom te 6 mjesta za motocikle.

## **1.2. Rok na koji se daje koncesija**

20 godina

## **1.3. Procijenjena vrijednost koncesije**

Procijenjena vrijednost koncesije predstavlja zbroj svih prihoda koje će koncesionar ostvariti tijekom cjelokupnog razdoblja koncesije. U ovoj analizi davanja koncesije godišnji ukupni prihod izračunat je temeljem dvije razine cijena godišne parkirne karte, dok je cijena parkiranja na sat u oba slučaja ista (cijene su izražene bez PDV-a):

- 1 razina cijena: 120 kn/godišnje i 12 kn/sat
- 2 razina cijena: 1.500 kn/godišnje i 12 kn/sat.

Sukladno tome imamo i dvije vrijednosti koncesije:

- 1. razina: 4.377.600 kn
- 2. razina: 5.344.800 kn

## 1.4. Propisi i izvori podataka

Za izradu ove analize korištenu su podaci iz slijedećih izvora:

- Zakoni:

Zakon o koncesijama (NN 69/2017)

Zakon o pomorskom dobru i morski lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16)

Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13)

Zakon o sigurnosti prometa na cestama (NN 108/17)

Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18)

-Uredbe:

Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN 23/2004, 101/2004, 39/2006, 63/2008, 125/2010, 102/2011, 83/2012, 10/2017),

-Pravilnici:

Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04)

Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 33/2005)

Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti (151/2005)

- Tehničke norme:

HRN U.S4.234/80

HRN U.A9.204/88

HRN 1116/04

HRN 1117/04

HRN 1119/04

- Ostali izvori:

Priručnik Fakulteta prometnih znanosti Sveučilišta u Zagrebu „Parkiranje i garaže“ – Davor Brčić i Marko Šoštarić, 2012.

### **1.5. Podaci o autorima Analize davanja koncesije**

Dr.sc. Milan Oplanić

Diplomirao na Agronomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu u području agrarne ekonomike. Magistrirao na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu u području ekonomike privrednog razvitka. Doktorirao na Agronomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu na temu „Dohodak na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima u Istarskoj županiji“. Od 1994. godine zaposlen u Institutu za poljoprivredu i turizam u Poreču. Od 2016. godine Predstojnik Zavoda za ekonomiku i razvoj poljoprivrede. Radi na poslovima istraživanja i analize ekonomskih, tržišnih i organizacijskih elemenata u poslovanju gospodarskih subjekata.

Martina Begić, mag. oec.

Diplomirala na Ekonomskom fakultetu u Rijeci smjer financije i bankarstvo. Diplomirala na temu „Proračun i programsko planiranje u Gradu Poreču“. Od 2018. godine zaposlena u Institutu za poljoprivredu i turizam u Poreču na mjestu stručne suradnice na Zavodu za ekonomiku i razvoj poljoprivrede. Tijekom nekoliko turističkih sezona obavljala poslove Radnika na parkiralištu.

## 2. JAVNI INTERES

Na pomorskom dobru odvija se niz gospodarskih djelatnosti, kao što su marikultura, turizam, industrija, promet, ribolov, poljoprivreda te urbanizacija. Za neometano obavljanje gospodarskih djelatnosti te funkcioniranje ostalog rezidencijalnog stanovništva potrebna je dobra prometna povezanost i riješeno pitanje parkiranja za što je odgovorna prometna politika. Prometna politika treba biti u funkciji zadovoljavanja potreba stanovnika odnosno njihove mobilnosti, ekonomičnosti, energetske racionalnosti te očuvanja i zaštite okoliša. Politika parkiranja postaje danas jedna od najvažnijih komponenti ukupne prometne politike posebice u gradskim središtima i zonama atrakcije, gdje se potencira povlašteno parkiranje kao adekvatna strategija s ciljem povećanja zaposjednosti osobnih vozila, naročito u periodima prometne zagušenosti. Korištenje pomorskog dobra u svrhu pružanja usluga parkiranja od posebne je važnosti za stanovnike starogradske jezgre Grada Poreča čime im se omogućava neometan pristup stambenim objektima, ali i vlasnicima pojedinih ugostiteljskih objekata i raznoraznih trgovina čime se omogućuje normalni tijek gospodarske aktivnosti.

Rezervirano parkiralište u uvali Peškera ponajprije je namijenjeno korisnicima koji ostvaruju povlaštene uvjete parkiranja. Povlaštene uvjete ponajprije se odnose na dužinu zadržavanja vozila i cijenu parkiranja, a ostvaruju ih osobe koje imaju prebivalište ili boravište na području važeće pješačke zone te nemaju osiguran vlastiti parking ili garažni prostor pri čemu svoj status dokazuje predočenjem važeće osobne iskaznice ili potvrdom Ministarstva unutarnjih poslova o boravištu, a pri tome posjeduje vozilo registrirano na vlastito ime. Predmetno parkiralište namjenjuje se za parkiranje osobnih motornih vozila osobama čije je stalno prebivalište na području pješačke zone, koja obuhvaća dio Ulice Nikole Tesle, od prolaza Peškera pa desnom stranom Trga slobode, desnu stranu Ulice Decumanus, preko Trga Marafor i Ulicom Eugena Kumičića do Obale Matka Laginje. Stanovnici prethodno navedenih područja pješačke zone temeljem svog statusa stječu pravo na povlaštenu cijenu parkirnih karata. Pravo na povlaštene uvjete parkiranja ostvaruju i pravne osobe koje na prethodno opisanom području imaju poslovni prostor u kojemu obavljaju neku od djelatnosti, što dokazuju ugovorom o zakupu odnosno izvatkom iz zemljišnih knjiga. Za ovu kategoriju korisnika na parkiralištu Peškera predviđeno je najmanje 90% raspoloživih parkirališnih mjesta.

Osim povlaštene cijene parkirnih karata i rezerviranih parkirališnih mjesta, važno je omogućiti i pristup ostalim korisnicima parkirališta putem satne parkirališne karte – najviše do 10% raspoloživih parkirališnih mjesta.

Za osobe s invaliditetom na parkiralištu Peškera osigurana su dva parkirališna mjesta označena znakom pristupačnosti za koje se ne vrši naplata.



### 3. UTJECAJ NA OKOLIŠ, ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA

Parkirališta su općenito velike asfaltirane površine bez zelenih površina i parkova, štoviše, većina parkirališta su najčešće u prošlosti bile upravo zelene površine. Parkiranje svakako utječe na onečišćenje tla i okoliša samim time što automobili ispuštaju ulje i gorivo. Stoga je potrebno, posebnu brigu posvetiti očuvanju i održavanju zelenila. Zbog zagađenja koje ispuštaju automobili potrebno je kontinuirano provoditi kontrolu cijele asfaltne površine kako ne bi došlo do slučajeva nekontroliranog curenja goriva ili ulja automobila što bi moglo dovesti do zagađenja tla, podzemnih voda ili mora te isto tako voditi brigu o oborinskoj odvodnji te u prvoj godini trajanja koncesije izvršiti investiciju u sanaciju asfalta i oborinske odvodnje.

Automobili zagađuju okoliš time što ispuštaju CO<sub>2</sub> u zrak te proizvode buku i vibracije. S obzirom na to da na promatranoj lokaciji se već nalazi parkiralište i u neposrednoj blizini se odvija redovni promet, davanje koncesije ne bi dodatno zagadilo zrak ili ugrozilo mir u okolici putem buke i vibracija, no do smanjenja emisije CO<sub>2</sub> moguće je doći smanjenjem prometnih čepova na toj lokaciji zbog traženja parkirališnog mjesta. Sustav praćenja zauzetosti parkirališnih mjesta, upravo putem svog zaslona gdje se prikazuje brojevno stanje parkirališnih mjesta, može olakšati i smanjiti prometne zastoje te olakšati korisnicima pristup predmetnom parkiralištu. Time se znatno doprinosi zaštiti okoliša odnosno zraka.

Praćenje zagađenja okoliša bukom definirano je Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04) kojim se određuju mjere u cilju izbjegavanja, sprječavanja ili smanjivanja štetnih učinaka na zdravlje ljudi koje uzrokuje buka u okolišu, uključujući i smetanje bukom.

### **3.1. Zbrinjavanje otpada**

Zbrinjavanje otpada regulirano je Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13) prema kojemu je proizvođač otpada i drugi posjednik otpada dužan predati svoj otpad osobi koja obavlja djelatnost gospodarenja otpadom. Odgovornost posjednika otpada za predani otpad prestaje nakon što osoba kojoj je otpad predan na propisani način preuzme otpad i ovjeri prateći list ili dokument o prometu ako je otpad izvezen.

### **3.2. Kulturna dobra**

Područje Peškera prema Prostornom planu uređenja Grada Poreča ulazi u kategoriju kulturnog dobra. Planom su utvrđeni uvjeti zaštite kulturnog dobra. Peškera spada u kategorije zaštite D i R. Peškera je arheološki lokalitet (D) koji nije registriran ili je preventivno registriran kao kulturno dobro pri čemu je investitor dužan prijaviti ukoliko na njih naiđe tokom radova na zahvatu u prostoru. Nalaz arheoloških ostataka prilikom radova obavezuje investitora na zaštitno arheološko istraživanje ili sondiranje nakon čega može uslijediti izmjena građevne dozvole. Oznaka zaštite R odnosi se na registrirano kulturno dobro pri čemu se na takvo dobro primjenjuju sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

## **4. TEHNIČKA ANALIZA DAVANJA KONCESIJE**

### **4.1. Opis područja/djelatnosti koja se daje u koncesiju**

Područje koje se planira za davanje u koncesiju nalazi se u uvali Peškera u neposrednoj blizini starogradske jezgre i u naravi je već u uporabi u svojstvu parkirališta. Navedeno parkiralište djelovalo je do sada kao rezervirano parkiralište Peškera. Njegova jedina i osnovna funkcija je bila nadomjestak nedostatka parkirališnih mjesta za stanovnike starogradske jezgre Grada Poreča uz posjedovanje godišnje pretplate temeljem prebivališta odnosno boravišta te obavljanja gospodarske djelatnosti.

Područje za koje se traži koncesija nalazi se na k.č. 370 k.o. Poreč unutar koje se jedan dio, u površini od 1.117 m<sup>2</sup>, koristi kao parkiralište. Kako bi se parkiralište sigurno stavilo u uporabu potrebno je da novi koncesionar u prvoj godini koncesije, temeljem početnog ulaganja, učini cjelokupnu sanaciju oborinske odvodnje te postavu nove asfaltne podloge cjelokupne površine djela čestice namijenjenog parkiralištu. Od budućeg koncesionara očekuje se uvođenje sustava automatskog upravljanja, nabave sustava video nadzora te sustava praćenja zauzetosti parkirališnih mjesta uz instaliranje stupića za rezervaciju i plaćanje parkinga putem SMS-a ili mobilne aplikacije. Sve navedene investicije potrebne su radi ostvarenja socijalnog i javnog interesa koji se ostvaruje rezerviranjem određenih kapaciteta za potrebe stanara starogradske jezgre te subjekata koji obavljaju gospodarsku djelatnost na području starogradske jezgre.

### **4.2. Ograničenja veličine i uređenja parkirališta**

#### **4.2.1. Zakonska ograničenja**

U skladu s Zakona o sigurnosti prometa na cestama (NN 108/17) jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uređuju promet (parkiranje se karakterizira prometom u mirovanju) na svom području. Jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svezi parkiranja određuju: sustav tehničkog uređenja prometa i upravljanja prometom putem elektroničkih sustava i video nadzora, parkirališne površine i način parkiranja,

zabrane parkiranja i mjesta ograničenog parkiranja, zone smirenog prometa, blokiranje autobusa, teretnih automobila, priključnih vozila i radnih strojeva na mjestima koja nisu namijenjena za parkiranje tih vrsta vozila i način deblokade tih vozila te postavljanje i održavanje zaštitnih ograda za pješake na opasnim mjestima. Zbog povećanja sigurnosti kretanja i korištenja parkirališta, na način da bi se spriječilo oštećenje vozila, krađa i ostale nezakonite radnje, potrebno je izvesti adekvatno osvjetljenje čime bi se pozitivno utjecalo i na sigurnost kretanja pješaka po parkiralištu.

Trenutačno ne postoji zakonsko ograničenje veličine i dimenzije pojedinog parkirališnog mjesta. Dimenzije parkirališnog mjesta ovise o načinu parkiranja i položaju parkirališnog mjesta u odnosu na druga parkirališna mjesta i ostale objekte u prostoru, pa tako za okomito parkiranje odnosno parkiranje vozila pod kutom od 90° u odnosu na smjer kretanja vozila, preporučena širina parkirališnog mjesta iznosi 2,5 m (minimalno 2,3 m), a dubina parkirališnog mjesta 5,00 m. Podloga za parkiranje treba biti izrađena od materijala koji omogućuje nesmetano i udobno kretanje vozila, posebice osoba s ograničenom mogućnošću kretanja. Mjesta za parkiranje, u pravilu se, označavaju crtama bijele boje. Širina crte je 0,10 m, dok se posebna parkirališna mjesta (za invalidne osobe, rezervirana mjesta, itd.) označavaju se žutom bojom.

S obzirom da je parkiranje jedna od radnji u prometu motornim vozilima, parkiranje je definirano Zakonom o sigurnosti prometa na cestama. Osim zakonom, parkiranje je definirano i pravilnicima te tehničkim normama. Osnovni pravilnik je Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću kojim se definira horizontalna i vertikalna prometna signalizacija i prometna oprema u funkciji parkiranja. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću koji definira broj i uređenje parkirnih mjesta za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivošću u Republici Hrvatskoj. Tehničke norme koje definiraju parkiranje su slijedeće: HRN U.S4.234/80, HRN U.A9.204/88, HRN 1116/04, HRN 1117/04, te HRN 1119/04 kojima su definirane oznake na kolniku (obilježavanje mjesta za parkiranje), prostorne potrebe invalida odnosno mjesta za parkiranje, prometni znakovi i dopunske ploče.

#### 4.2.2. Lokalna ograničenja

Prostorna ograničenost parkirališta s mogućnošću istovremenog ulaska ili izlaska samo jednog vozila, te potrebe za postojanjem oba smjera kretanja vozila, dovodi do problema stvaranja gužvi odnosno potrebe za reguliranjem prometa kako u parkiralištu ne bi istovremeno bio veći broj vozila no što je broj parkirališnih mjesta kako bi se izbjegla gužva, suvišno ispuštanje CO<sub>2</sub> i buka.

Prilikom planiranja provođenja investicija i uređenja lokacije potrebno je u obzir uzeti činjenicu kako lokalitet Peškera ima status arheološkog lokaliteta i registriranog kulturnog dobra te se pri tome primjenjuju sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Svaki potencijalni investitor mora uzeti u obzir sve te činjenice te ishodovati svu potrebu dokumentaciju za početak i izvršenje radova te ukoliko tokom radova naiđe na nalaz arheoloških ostataka dužan je provesti sondiranje nakon čega može uslijediti izmjena građevne dozvole.

#### 4.2.3. Biološka ograničenja

Zbog neposredne blizine mora, šetnice i starogradske jezgre posebnu pozornost je potrebno posvetiti zaštiti okoliša te sanaciji i održavanju sustava oborinske odvodnje, čistoći prostora, uređenju okoliša i zbrinjavanju otpada.

### **4.3. Procjena iznosa i dinamike investicijskih ulaganja uključujući ulaganja u zaštitu okoliša i troškove financiranja**

Na području uvale Peškera na sjeverozapadnoj strani Istre uz starogradsku jezgru Grada Poreča nalaziti će se parkiralište koje će većim djelom biti rezervirano za korisnike koji ostvaruju prava na povlaštene uvjete parkiranja. Na predviđenoj površini već se nalazi parkiralište. Parkiralište zauzima 1.117 m<sup>2</sup> kvadratnih gdje je raspoređeno ukupno 42 parkirališna mjesta za osobna vozila, 2 parkirališna mjesta za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti te 6 parkirališnih mjesta za motocikle nad kojima se ne vrši naplata. Zbog kvadratnog oblika površine i mogućnosti izvođenja samo jednog ulazno – izlaznog punkta, okomito parkiranje pod kutom od 90° u odnosu na smjer kretanja vozila je

jedina izvediva opcija. Okomito parkiranje omogućava smještanje najvećeg broja vozila po dužnom metru. U ovom trenutku parkiralište je asfaltirano, opremljeno ulazno – izlaznim terminalom s čitačem beskontaktnih kartica, video nadzornom kamerom i sustavom video nadzora, rasvjetom te inox stupićima.

S obzirom na sadašnje stanje potrebno je uložiti u novi sustav automatiziranog upravljanja ulascima i izlascima vozila putem License Plate Recognition (LPR) sustava kako bi se marginizirali i izbjegli prepoznati nedostaci dosadašnjeg korištenja beskontaktnih kartica za korištenje parkirališta, zatim u moderni sustav video nadzora te svu potrebnu prateću opremu, obnovu horizontalne i vertikalne signalizacije te zaštitu okoliša. Moderniziranim i automatiziranim parkiralištem moguće je rukovoditi iz udaljenog centra s time da čovjek ne mora biti prisutan fizički cijelo vrijeme s obzirom na to da se radi o parkiralištu koje je otvoreno 24 sata. Zaposlenik samo određeni broj sati mora provesti održavajući parkiralište čime se štede resursi i štiti okoliš.

Tablica 1: Struktura i visina investicijskih ulaganja u parkiralište

Opis investicijskog ulaganja	Tehničke karakteristike	Jed. mjere	Količina	Cijena po jedinici	Vrijednost ulaganja (kn)
Sanacija oborinske odvodnje i asfaltiranje		m <sup>2</sup>	1.117	400	446.800
Sustav automatskog upravljanja	rampa, LPR kamere i oprema	komplet	1	50.000	50.000
Sustav sms rezervacija parkirališnih mjesta		komplet	1	50.000	50.000
Sustav video nadzora	mreža, stup i kamere	komplet	1	8.000	8.000
Sustav neprekidnog napajanja		kom	1	4.000	4.000
Sustav praćenja zauzetosti parkirnih mjesta		komplet	1	30.000	30.000
INOX stupići		kom	5	650	3.250
Horizontalna cestovna signalizacija		komplet	1	3.300	3.300
Vertikalna cestovna signalizacija		komplet	5	500	2.500
Ukupno					597.850

Vrijednost investicijskih ulaganja u građevinske radove i prateću opremu na predmetnom parkiralištu iznosi 597.850 kn. Najveći udio u strukturi ukupnih investicijskih ulaganja, čak 75%, otpada na uređenje i asfaltiranje podloge parkirališta.

S obzirom na dinamiku ulaganja, cjelokupna investicija realizirati će se u 1. godini koncesije kako bi se odmah započelo s pružanjem kvalitetne usluge parkiranja. U narednim godinama trajanja koncesije neće se vršiti druga investicijska ulaganja već će se samo provoditi održavanje postojećih materijala i opreme što će se evidentirati kroz troškove redovnog (godišnjeg) poslovanja parkirališta, u kategorijama materijalnih troškova i amortizacije.

Kako bi se procijenili mogući troškovi financiranja investicijskih ulaganja od strane koncesionara, planirati će se da se 50% ukupnog iznosa investicije osigura putem kredita poslovne banke, dok bi preostalih 50% koncesionar sudjelovao s vlastitim sredstvima. Uvjeti kreditiranja pod kojim bi se mogla osigurati kreditna sredstva su:

- nominalna kamata: 4% godišnje
- rok otplate: 10 godina, bez razdoblja počeka
- način otplate: jednaki godišnji anuiteti.

Na temelju navedenih uvjeta kreditiranja izrađen je plan otplate bankovnog kredita.

Tablica 2: Plan otplate kredita

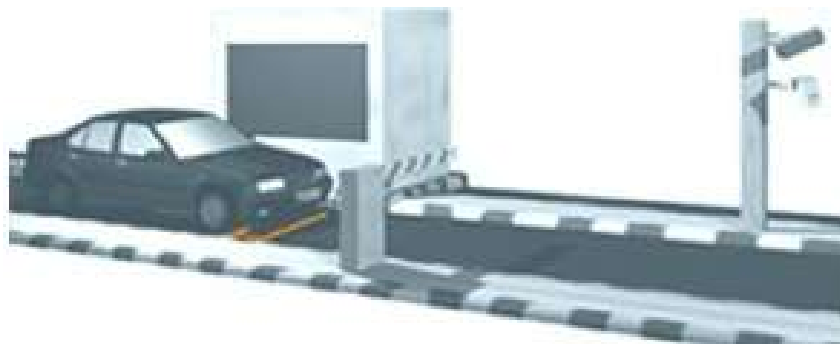
Otplatno razdoblje	Anuitet	Kamata	Otplata	Ostatak glavnice
				298.925
2020. godina	36.855	11.957	24.898	274.027
2021. godina	36.855	10.961	25.894	248.134
2022. godina	36.855	9.925	26.929	221.204
2023. godina	36.855	8.848	28.007	193.198
2024. godina	36.855	7.728	29.127	164.071
2025. godina	36.855	6.563	30.292	133.779
2026. godina	36.855	5.351	31.504	102.275
2027. godina	36.855	4.091	32.764	69.512
2028. godina	36.855	2.780	34.074	35.437
2029. godina	36.855	1.417	35.437	0
Ukupno	368.547	69.622	298.925	

Godišnji anuitet, koji predstavlja zbroj dospjele kamate i otplatne rate, iznosi 36.855 kn.

## 5. TEHNIČKA I TEHNOLOŠKA OBILJEŽJA FUNKCIONIRANJA PARKIRALIŠTA

### 5.1. Tehnički elementi

Parkiralište je opremljeno jednim ulazno – izlaznim punktom gdje je moguće ulazak odnosno izlazak samo jednog vozila u određenom trenutku te sustavom i display-om za praćenje zauzetosti parkirališnih mjesta (slika 1). Osim toga, parkiralište je opremljeno inox stupićima (zaštita korisnika i pješaka), sustavom neprekidnog napajanja (najosnovniji element tog sustava je UPS uređaj koji pruža električnu energiju za rad čak i kada je mrežni napon u potpunosti isključen), horizontalnom i vertikalnom cestovnom signalizacijom (prometni znakovi i crte debljine 0,10 metara). Za komercijalne potrebe parkiralište je opremljeno sustavom rezervacije parkirališnog mjesta putem SMS poruke ili mobilne aplikacije. Za sigurnost i udobnost kretanja korisnika te pješaka uređena je javna rasvjeta i asfaltna podloga te oborniska odvodnja. Dimenzija parkirnog mjesta određene su tehničkim standardima. Preporučena širina parkirnog mjesta kreće se od minimalno 2,3 m do 2,5 m, dok preporučena dubina parkirnog mjesta iznosi 5,0 m.



Slika 1. Ulazno – izlazni terminal s automatskim prepoznavanjem registarskih tablica vozila LPR (License Plate Recognition) i sustavom praćenja zauzetosti parkirnih mjesta

Automatizirani sustav kontrole pristupa i upravljanja putem automatskog prepoznavanja registrskih tablica vozila, u područjima u kojima je ograničen ulazak za korisnike, osigurava značajno pouzdanije, jeftinije i efikasnije kontroliranje, dok sustav praćenja zauzetosti parkirnih mjesta smanjuje prometnu zagušenost nastalu zbog traženja slobodnog parkirnog mjesta.



## 5.2. Tehnološki opis načina pružanja usluge parkiranja

Za pružanje usluge parkiranja potrebna je moderna tehnologija i definiranje načina funkcioniranja. S obzirom na posebne lokacijske i socijološke uvjete potrebna je i tehnološka prilagodba funkcioniranja parkirališta. Uzimajući u obzir sve specifičnosti moguće utvrditi dva načina funkcioniranja parkirališta uz pojedene varijacije s obzirom na zauzetost parkirališta.

Prvi način funkcioniranja odnosi se na pristupanje korisnika s osobnim automobilom čija je registarska oznaka evidentirana kao korisnik parkirališta po povlaštenim uvjetima. U tom slučaju, u trenutku kada korisnik pristupa ulazno – izlaznom terminalu, induksijska petlja (upiljena u asfalt ili postavljena prije izlivanja završnog sloja asfalta) detektira prisutnost vozila (u sprezi sa semaforskim uređajima broji promet) te putem LPR kamere koja prepoznaje registarsku tablicu vozila odobrava ulazak vozila u parkiralište. U slučaju da korisnik po povlaštenim uvjetima pristupi ulazno – izlaznom terminalu u trenutku kada na display-u stoji oznaka zauzetosti parkirališta, korisnik ne dobiva odobrenje za ulazak te je u tom slučaju potrebno da se vozilo makne s indukcije petlje kako bi u dogledno vrijeme omogućio izlazak drugog vozila iz parkirališta. Nakon toga slijedeći korisnik povlaštenih uvjeta parkiranja može ući u parkiralište.

Drugi način funkcioniranja predmetnog parkirališta odnosi se na rezerviranje parkirališnog mjesta unaprijed putem SMS poruke ili mobilne aplikacije. U tom slučaju, svaki potencijalni korisnik najprije provjerava dostupnost rezerviranih parkirališnih mjesta. Ukoliko utvrdi da postoji slobodno mjesto u tom trenutku korisnik može pristupiti rezervaciji, bilo putem aplikacije ili putem SMS poruke, pri čemu korisnik ostavlja svoje podatke te registarsku oznaku vozila i vrijeme dolaska. Kako bi se spriječile zlouporabe, naplata parkinga počinje od vremena koje je navedeno kao vrijeme dolaska. Kada takav korisnik pristupi ulazno – izlaznom terminalu, njegova registarska oznaka se već nalazi u sustavu parkirališta te mu se automatski odobrava ulazak kroz rampu, a zatim i korištenje rezerviranog parkirnog mjesta rezerviranog na neki od dostupnih načina na tržištu (barijere, pomični stupići i sl.). Naplata ovakvog tipa parkiranja obavlja se bezgotovinski, putem telekomunikacijske kuće ili putem aplikacije (uglavnom je to bankovni račun putem kojega se korisnik registrira. Prilikom napuštanja parkirališta korisnik putem SMS poruke ili aplikacije signalizira

završetak korištenja usluge parkiranja te se na temelju vremena provedenog na parkiralištu vrši i plaćanje usluge. Istovremeno se u sustavu bilježi odobrenje izlaska vozila s parkirališta te korisnik pristupom terminalu neometano napušta parkiralište. Za praćenje svih tih procesa i neometano funkcioniranje parkirališta zadužen je sustav video nadzora i daljinskog upravljanja.

## 6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA POSLOVANJA PARKIRALIŠTA

Tržno-ekonomska i financijska analiza poslovanja rezerviranog parkrališta Peškera sastoji se od utvrđivanja i analize ukupnog prihoda po godinama trajanja koncesije, utvrđivanja strukture i visine pojedinih skupina troškova, izrade računa dobiti, financijskog i ekonomskog tijeka poslovanja tijekom svih godina trajanja koncesije, kao i utvrđivanja dinamičkih ocjena rentabilnosti poslovanja. Također, na primjeru 5 modela simulacijskog modeliranja utvrditi će se kako različita visina koncesijske naknade utječe na likvidnost i rentabilnost poslovanja koncesionara.

Sve ekonomske veličine u narednim izračunima (prihodi, troškovi, investicijska ulaganja) u sebi ne sadrže vrijednost PDV-a i iskazuju se na godišnjoj razini (12 mjeseci).

### 6.1. Ukupni prihod

Ukupni prihod u poslovanju predmetnog parkirališta ostvarivati će se iznamljivanjem parkirnih mjesta putem prodaje povlaštenih godišnjih karata za stanovnike porečkog staroga grada i parkirnih karata za sat vremena.

Za stanovnike starog grada Poreča biti će namijenjeno 90% ukupnog kapaciteta parkirališta odnosno ukupno 38 parkirališnih mjesta, dok će se za ostale korisnike osigurati najviše 10% parkinga odnosno 4 parkirališna mjesta.

Ukupni prihod će se u ovoj analizi planirati u dvije varijante: kod niže razine prihoda povlaštene godišnje karte prodavati će se u većem broju od broja raspoloživih parkirališnih mjesta po cijeni od 120 kn, dok će se viša razina prihoda izračunati temeljem cijene godišnje karte od 1.500 kn koje će se, međutim, prodati u količini raspoloživih parkirališnih mjesta. Cijena parkiranja na sat u obje varijante izračuna prihoda iznosi 12 kn.

Tablica 3: Ukupni prihod ostvaren s nižom cijenom godišnje parkirne karte

Redni broj	Vrsta prihoda	Jed. mjere	Količina godišnje	Cijena bez PDV-a (kn)	Godišnji prihod bez PDV-a (kn)	PDV (kn)
1	Godišnja parkirna karta	broj pretplata	72	120	8.640	2.160
2	Parkirna karta na sat	sati	17.520	12	210.240	52.560
Ukupno					218.880	54.720

Tablica 4: Ukupni prihod ostvaren s višom cijenom godišnje parkirne karte

Redni broj	Vrsta prihoda	Jed. mjere	Količina godišnje	Cijena bez PDV-a (kn)	Godišnji prihod bez PDV-a (kn)	PDV (kn)
1	Godišnja parkirna karta	broj pretplata	38	1.500	57.000	14.250
2	Parkirna karta na sat	broj sati	17.520	12	210.240	52.560
Ukupno					267.240	66.810

Ukupan broj prodanih parkirnih karti na sat tijekom godine dobiven je temeljem 12 sati parkiranja dnevno tijekom 365 dana u godini na 4 parkirališna mjesta.

Uz nižu cijenu godišnje parkirne karte ostvariti će se ukupni prihod od 218.880 kn, dok će uz višu cijenu godišnje parkirne karte ukupni prihod iznositi 267.240 kn.

Na uslugu parkiranja obračunava se PDV po stopi od 25% iz čega proizlazi da će njegov iznos na godišnjoj razini iznositi 54.720 kn kod niže razine prihoda, odnosno 66.810 kn kod više razine planiranih prihoda.

## 6.2. Troškovi materijala i usluga

U materijalne troškove poslovanja parkirališta spadaju održavanje infrastrukture, software-a, horizontalne i vertikalne cestovne signalizacije, premija osiguranja, električna energija i slično (tablica 5).

Tablica 5: Trošak materijala i usluga

Red. broj	Opis materijala	Jed. mjere	Količina	Cijena po jedinici	Vrijednost ulaganja (kn)
1	Održavanje elektro-energetske i mrežne infrastrukture i opreme				1.000
2	Održavanje softvera za sms rezervaciju parkirališnih mjesta	mjesec	12	350	4.200
3	INOX stupići	kom	1	650	650
4	Održavanje horizontalne i vertikalne cestovne signalizacije				1.700
5	Trošak električne energije	kWh	20.000	0,1	2.000
6	Održavanje okoliša				1.000
7	Zbrinjavanje otpada				900
8	Osiguranje				10.000
9	Ostali izdaci				1.000
Ukupno					22.450

Materijalni troškovi iznose ukupno 22.450 kn godišnje unutar čega najveći udio otpada na premiju osiguranja (45%) i održavanje softvera (19%).

### 6.3. Trošak radne snage

Za redovno poslovanje predmetnog parkirališta predviđen je utrošak od 3 sata rada dnevno. U narednoj tablici prikazan je izračun godišnje bruto i neto plaće radnika na parkiralištu.

Tablica 6: Trošak rada

Godine	Naziv radnog mjesta	Broj sati rada dnevno	Ukupni fond radnih sati godišnje	Godišnji trošak plaća	
				bruto	neto
2020.-2039.	Radnik na parkiralištu	3	1.095	54.750	38.544
Ukupno				54.750	38.544

Uz prosječni utrošak rada od 3 sata dnevno proizlazi da će se za opsluživanje parkirališta godišnje utrošiti ukupno 1.095 radnih sati. Uz bruto cijenu rada od 50 kn/sat, godišnji trošak radne snage iznosi 54.750 kn bruto, odnosno 38.544 kn neto, što znači da će se na račun poreza i doprinosa iz i na plaću godišnje izdvajati 16.206 kn.

### 6.4. Amortizacija

Amortizacija predstavlja trošenje dugotrajne materijalne imovine, odnosno osnovnih sredstava koja imaju vijek korištenja duži od jedne godine i čije održavanje ili zamjena nije uključeno u materijalne troškove godišnjeg poslovanja. U izračunu će se primijeniti princip vremenske amortizacije koja uzima u obzir broj godina korištenja nekog osnovnog sredstva dok je osnovica za obračun amortizacije njegova nabavna vrijednost (tablica 7).

Tablica 7: Amortizacija

Red. broj	Osnovno sredstvo	Nabavna vrijednost (kn)	Stopa amortizacije (%)	Iznos amortizacije (kn)
1	Sanacija oborinske odvodnje i asfaltiranje	446.800	4	17.872
2	Sustav automatskog upravljanja	50.000	10	5.000
3	Sustav sms rezervacija parkirnih mjesta	50.000	10	5.000
4	Sustav video nadzora	8.000	10	800
5	Sustav neprekidnog napajanja	4.000	10	400
6	Sustav praćenja zauzetosti parkirnih mjesta	30.000	10	3.000
Ukupno				32.072

Amortizacija predmetnog parkirališta iznosi 32.072 kn godišnje od čega 56% otpada na sanaciju oborinske odvodnje i asfaltiranje kolnika.

## 6.5. Ostali izdaci

U ostale izdatke u poslovanju parkirališta spadaju nepredvidljivi materijalni troškovi, troškovi neproizvodnih usluga kao i nematerijalni troškovi. Planirano je da će oni ukupno iznositi 8.000 kn godišnje.

## 6.6. Trošak koncesijske naknade

Visina koncesijske naknade razmatrana je u 6 izabranih varijanti, kombinirajući različite iznose planiranog ukupnog prihoda i različite stope obračuna promjenljivog dijela koncesijske naknade. Stalni dio naknade u svim varijantama iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> parkirališta.

Oznaka varijante	Razina planiranog prihoda	Koncesijska naknada	
		Stalni dio (kn/m <sup>2</sup> )	Promjenljivi dio (%)
1.	niža	5	5
2.	niža	5	30
3.	niža	5	40
4.	viša	5	5
5.	viša	5	40
6.	viša	5	50

Utvrđivanje visine godišnjih iznosa koncesijskih naknada prema navedenim parametrima prikazano je u narednih šest tablica. Također, u istim je tablicama prikazana i raspodjela koncesijske naknade po njezinim korisnicima, a to su proračuni Grada Poreča, Istarske županije i države.

Varijanta 1: Koncesijska naknada uz planirani niži godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 5 % prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 5% prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	218.880	5.585	10.944	16.529	5.510	5.510	5.510
Ukupno	za 20 god.	111.700	218.880	330.580	110.193	110.193	110.193

Varijanta 2: Koncesijska naknada uz planirani niži godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 30 % prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 30% prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	218.880	5.585	65.664	71.249	23.750	23.750	23.750
Ukupno	za 20 god.	111.700	1.313.280	1.424.980	474.993	474.993	474.993

Varijanta 3: Koncesijska naknada uz planirani niži godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 40% prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 40% prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	218.880	5.585	87.552	93.137	31.046	31.046	31.046
Ukupno	za 20 god.	111.700	1.751.040	1.862.740	620.913	620.913	620.913

Varijanta 4: Koncesijska naknada uz planirani viši godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 5% prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 5 % prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	267.240	5.585	13.362	18.947	6.316	6.316	6.316
Ukupno	za 20 god.	111.700	267.240	378.940	126.313	126.313	126.313

Varijanta 5: Koncesijska naknada uz planirani viši godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 40% prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 40 % prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	267.240	5.585	106.896	112.481	37.494	37.494	37.494
Ukupno	za 20 god.	111.700	2.137.920	2.249.620	749.873	749.873	749.873

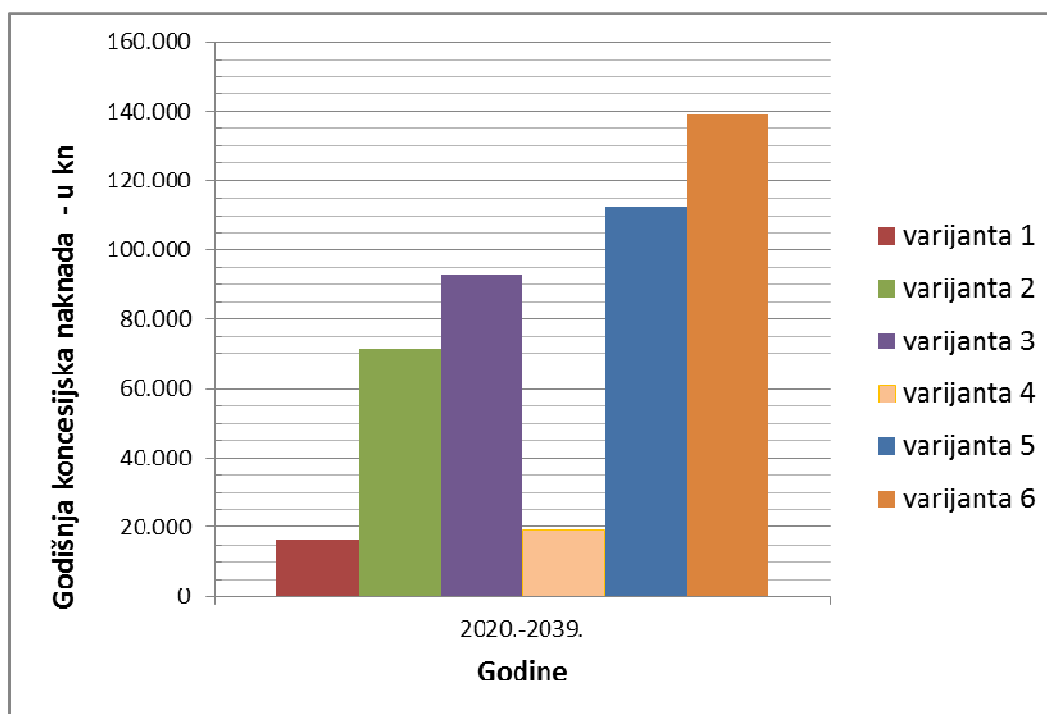
Varijanta 6: Koncesijska naknada uz planirani viši godišnji prihod te 5 kn/m<sup>2</sup> i 50% prihoda

Godine	Planirani godišnji prihod (kn)	Iznos koncesijske naknade			Raspodjela koncesij. naknade		
		Stalni dio: 5 kn/m <sup>2</sup>	Promjenljivi dio: 50 % prihoda	Ukupno (kn)	Grad Poreč	Istarska županija	Republika Hrvatska
2020.-2039.	267.240	5.585	133.620	139.205	46.402	46.402	46.402
Ukupno	za 20 god.	111.700	2.672.400	2.784.100	928.033	928.033	928.033

U narednom grafikonu iznijet je usporedni prikaz iznosa godišnje koncesijske naknade po pojedinim varijantama obračuna.



Grafikon 1: Godišnji iznos koncesijske naknade po varijantama obračuna



U 1. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada za predmetno parkiralište iznosi 16.529 kn. Tijekom 20 godina ukupni iznos koncesije će iznositi 330.580 kn što znači da će se u proračune grada, županije i države uplatiti ukupno po 110.193 kn.

U 2. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada iznosi 71.249 kn. Tijekom 20 godina ukupna vrijednost koncesije će iznositi 1.424.980 kn što znači da će se u proračune grada, županije i države ukupno uplatiti po 474.993 kn.

Ako bi se obračun izvršio prema 3. varijanti, godišnja koncesijska naknada bi iznosila 93.137 kn. Tijekom 20 godina ukupni iznos koncesije će iznositi 1.862.740 kn što znači da će se u proračune grada, županije i države uplatiti ukupno po 620.913 kn.

U 4. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada iznosi 18.947 kn. Tijekom 20 godina ukupna vrijednost koncesije iznosi 378.940 kn što znači da bi se u proračune grada, županije i države uplatilo po 126.313 kn.

Prema 5. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada iznosi 112.481 kn što na cjelokupnom razdoblju koncesije daje ukupni iznos od 2.249.620 kn. U proračune grada, županije i države u tom bi se slučaju tijekom 20 godina koncesije uplatilo ukupno po 749.873 kn.

U zadnjoj, 6. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada iznosi 139.205 kn. Tijekom 20 godina ukupna vrijednost koncesije iznosi 2.784.100 kn što znači da bi se u proračune grada, županije i države uplatilo po 928.033 kn.

## **7. ANALIZA FINANCIJSKE USPJEŠNOSTI POSLOVANJA PARKIRALIŠTA**

Na temelju dosad izvršene tržišne ekonomske analize i iznijetih veličina prihoda i troškova u poslovanju predmetnog parkirališta izvršiti će se analiza financijske uspješnosti koja uključuje utvrđivanje poslovnog rezultata putem tablica Računa dobiti i Financijskog tijeka, kao i ocjenu rentabilnosti projekta koja će se izračunati temeljem tablice Ekonomskog tijeka. Financijskom analizom obuhvatiti će se poslovanje tijekom 20 godina koliko iznosi i razdoblje koncesije.

Također, analiza financijske uspješnosti će se izvršiti za svaku pojedinu varijantu utvrđivanja visine koncesijske naknade.

### **7.1. Financijska uspješnost u 1. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primjenio obračun koncesijske naknade prema varijanti 1 (planiran niži godišnji prihod, osnovica iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 5 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja parkirališta bila bi kako to prikazuju naredne tablice Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 9: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>816.730</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>
1. Ukupan prihod	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>751.058</b>	<b>153.407</b>	<b>153.614</b>	<b>153.830</b>	<b>154.054</b>	<b>154.287</b>	<b>154.529</b>	<b>154.781</b>	<b>155.043</b>	<b>155.316</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529	16.529
7. Porez na dobit	14.624	14.824	15.031	15.246	15.470	15.703	15.946	16.198	16.460	16.732
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>65.672</b>	<b>65.473</b>	<b>65.266</b>	<b>65.050</b>	<b>64.826</b>	<b>64.593</b>	<b>64.351</b>	<b>64.099</b>	<b>63.837</b>	<b>63.564</b>



Na temelju rezultata iskazanih u tablicama Računa dobiti i Financijskog toka može se konstatirati da će se, kod primjene 1. varijante obračuna koncesijske naknade, u svim godinama trajanja koncesije ostvarivati pozitivan financijski rezultat poslovanja. Visina bruto dobiti iznosi od 73.122 kn u prvoj godini do 85.079 kn u desetoj i svim narednim godinama. Na temelju kretanja novčanih sredstava vidljivo je da će poslovanje parkirališta u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 63.564 kn ostvarenih u desetoj godini do 100.135 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 838.702 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 140%
- interna stopa rentabilnosti: 19,9 %
- povrat investicijskih ulaganja: 2025. godine.

Analizom osjetljivosti utvrđeno je da poslovanje parkirališta može biti uspješno i u pogoršanim uvjetima poslovanja, odnosno još je uvijek rentabilno u slučaju smanjenja ukupnog prihoda do 27%, odnosno povećanja ukupnih troškova do 52%.

## **7.2. Financijska uspješnost u 2. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primjenio obračun koncesijske naknade prema 2. varijanti (planirana niža razina godišnjeg prihoda, osnovica iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 30 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja predmetnog parkirališta prikazani su u narednim tablicama Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 11: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>816.730</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>
1. Ukupan prihod	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>794.834</b>	<b>197.183</b>	<b>197.390</b>	<b>197.606</b>	<b>197.830</b>	<b>198.063</b>	<b>198.305</b>	<b>198.557</b>	<b>198.819</b>	<b>199.092</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249	71.249
7. Porez na dobit	3.680	3.880	4.087	4.302	4.526	4.759	5.002	5.254	5.516	5.788
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>21.896</b>	<b>21.697</b>	<b>21.490</b>	<b>21.274</b>	<b>21.050</b>	<b>20.817</b>	<b>20.575</b>	<b>20.323</b>	<b>20.061</b>	<b>19.788</b>





Na temelju rezultata iskazanih u tablicama Računa dobiti i Financijskog toka može se konstatirati da će se, kod primjene 2. varijante obračuna koncesijske naknade, u svim godinama trajanja koncesije ostvarivati pozitivan financijski rezultat poslovanja. Visina bruto dobiti iznosi od 18.402 kn u prvoj godini do 30.359 kn u jedanaestoj i svim narednim godinama. Na temelju kretanja novčanih sredstava vidljivo je da će poslovanje parkirališta u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 19.788 kn ostvarenih u desetoj godini do 56.359 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 243.772 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 41%
- interna stopa rentabilnosti: 8,7 %
- povrat investicijskih ulaganja: 2030. godine.

Analizom osjetljivosti utvrđeno je da poslovanje može biti uspješno i u pogoršanim uvjetima, odnosno još je uvijek rentabilno u slučaju smanjenja ukupnog prihoda do 8%, odnosno povećanja ukupnih troškova do 11%.

### **7.3. Financijska uspješnost u 3. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primijenio obračun koncesijske naknade prema varijanti 3 (niža razina godišnjeg prihoda, osnovica za obračun iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 40 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja predmetnog parkirališta bila bi kako to prikazuju naredne tablice Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 13: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>816.730</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>	<b>218.880</b>
1. Ukupan prihod	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880	218.880
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>813.042</b>	<b>215.192</b>	<b>215.192</b>	<b>215.192</b>	<b>215.340</b>	<b>215.573</b>	<b>215.816</b>	<b>216.068</b>	<b>216.330</b>	<b>216.602</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137	93.137
7. Porez na dobit	0	0	0	0	149	382	624	876	1.138	1.411
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>3.688</b>	<b>3.688</b>	<b>3.688</b>	<b>3.688</b>	<b>3.540</b>	<b>3.307</b>	<b>3.064</b>	<b>2.812</b>	<b>2.550</b>	<b>2.278</b>



Kod primjene 3. varijante obračuna koncesijske naknade, temeljem rezultata iskazanih u tablici Računa dobiti vidljivo je da se tijekom prve četiri godine ostvaruje negativan financijski rezultat, odnosno gubitak u poslovanju koji iznosi od 377 do 3.486 kn. U narednim godinama poslovanje je pozitivno tako da se dobit postupno povećava sve do 8.471 kn u jedanaestoj i svim narednim godinama koncesije. Iz Financijskog toka može se konstatirati da će se u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 2.278 kn ostvarenih u desetoj godini do 38.849 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 4.346 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 0,7 %
- interna stopa rentabilnosti: 4,1 %
- povrat investicijskih ulaganja: 2035. godine.

Analizom osjetljivosti utvrđeno je da je ovakvo poslovanje parkirališta vrlo osjetljivo na pogoršane uvjete poslovanja jer može podnijeti smanjenje ukupnog prihoda od svega 0,1%, odnosno povećanje ukupnih troškova do 0,2%.

#### **7.4. Financijska uspješnost u 4. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primijenio obračun koncesijske naknade prema varijanti 4 (viša razina godišnjeg prihoda, osnovica za obračun iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 5 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja predmetnog parkirališta prikazani su u narednim tablicama Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 15: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>865.090</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>
1. Ukupan prihod	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>762.665</b>	<b>165.014</b>	<b>165.221</b>	<b>165.436</b>	<b>165.660</b>	<b>165.893</b>	<b>166.136</b>	<b>166.388</b>	<b>166.650</b>	<b>166.922</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947	18.947
7. Porez na dobit	23.813	24.012	24.219	24.435	24.659	24.892	25.134	25.386	25.648	25.921
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>102.425</b>	<b>102.226</b>	<b>102.019</b>	<b>101.804</b>	<b>101.580</b>	<b>101.347</b>	<b>101.104</b>	<b>100.852</b>	<b>100.590</b>	<b>100.318</b>





Na temelju rezultata iskazanih u tablicama Računa dobiti i Financijskog toka može se konstatirati da će se kod primjene 4. varijante obračuna koncesijske naknade, u svim godinama trajanja koncesije ostvarivati pozitivan financijski rezultat poslovanja. Visina bruto dobiti iznosi od 119.064 kn u prvoj godini do 131.021 kn u jedanaestoj i svim narednim godinama. Na temelju kretanja novčanih sredstava vidljivo je da će poslovanje u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 100.318 kn ostvarenih u desetoj godini do 136.889 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 1.338.195 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 224%
- interna stopa rentabilnosti: 30 %
- povrat investicijskih ulaganja: 2024. godine.

Analizom osjetljivosti utvrđeno je da se poslovanje parkirališta može biti uspješno i u iznimno pogoršanim uvjetima poslovanja, odnosno još je uvijek rentabilno u slučaju smanjenja ukupnog prihoda do 36%, odnosno povećanja ukupnih troškova do 76%.

## **7.5. Financijska uspješnost u 5. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primijenio obračun koncesijske naknade prema 5. varijanti (viša razina godišnjeg prihoda, osnovica za obračun iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 40 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja predmetnog parkirališta bila bi kako to prikazuju naredne tablice Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 17: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>865.090</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>
1. Ukupan prihod	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>837.492</b>	<b>239.841</b>	<b>240.048</b>	<b>240.264</b>	<b>240.488</b>	<b>240.721</b>	<b>240.963</b>	<b>241.215</b>	<b>241.477</b>	<b>241.750</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481	112.481
7. Porez na dobit	5.106	5.305	5.512	5.728	5.952	6.185	6.427	6.679	6.941	7.214
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>27.598</b>	<b>27.399</b>	<b>27.192</b>	<b>26.976</b>	<b>26.752</b>	<b>26.519</b>	<b>26.277</b>	<b>26.025</b>	<b>25.763</b>	<b>25.490</b>



Na temelju rezultata iskazanih u tablicama Računa dobiti i Financijskog toka može se konstatirati da će se kod primjene 5. varijante obračuna koncesijske naknade, u svim godinama trajanja koncesije ostvarivati pozitivan financijski rezultat poslovanja. Visina bruto dobiti iznosi od 25.530 kn u prvoj godini do 37.487 kn u jedanaestoj i svim narednim godinama. Na temelju kretanja novčanih sredstava vidljivo je da će poslovanje u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 25.490 kn ostvarenih u desetoj godini do 62.062 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 321.269 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 53,7%
- interna stopa rentabilnosti: 10,2 %
- povrat investicijskih ulaganja: 2029. godine.

Analizom osjetljivosti utvrđeno je da se poslovanje parkirališta može biti uspješno i u pogoršanim uvjetima poslovanja, odnosno još je uvijek rentabilno u slučaju smanjenja ukupnog prihoda do 8%, odnosno povećanja ukupnih troškova do 11%.

## **7.6. Financijska uspješnost u 6. varijanti obračuna koncesijske naknade**

Ukoliko bi se primijenio obračun koncesijske naknade prema 6. varijanti (viša razina godišnjeg prihoda, osnovica za obračun iznosi 5 kn/m<sup>2</sup> i 50 % ostvarenog prihoda) financijska uspješnost poslovanja predmetnog parkirališta bila bi kako to prikazuju naredne tablice Računa dobiti i Financijskog toka.



Tablica 19: Financijski tok

Godine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
<b>PRIMICI</b>	<b>865.090</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>	<b>267.240</b>
1. Ukupan prihod	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240	267.240
2. Izvori financiranja	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kredit	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- vlastiti izvori	298.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ostatak vrijednosti OSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IZDACI</b>	<b>859.110</b>	<b>261.260</b>	<b>261.427</b>	<b>261.643</b>	<b>261.867</b>	<b>262.100</b>	<b>262.342</b>	<b>262.594</b>	<b>262.856</b>	<b>263.129</b>
1. Investicija	597.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni trošak	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450	22.450
3. Bruto plaća	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
4. Ostali izdaci	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5. Anuiteti	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855	36.855
- kamata	11.957	10.961	9.925	8.848	7.728	6.563	5.351	4.091	2.780	1.417
- otplata	24.898	25.894	26.929	28.007	29.127	30.292	31.504	32.764	34.074	35.437
6. Koncesijska naknada	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205	139.205
7. Porez na dobit	0	0	168	383	607	840	1.082	1.334	1.597	1.869
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>5.980</b>	<b>5.980</b>	<b>5.813</b>	<b>5.597</b>	<b>5.373</b>	<b>5.140</b>	<b>4.898</b>	<b>4.646</b>	<b>4.384</b>	<b>4.111</b>





Kod primjene 6. varijante obračuna koncesijske naknade, temelju rezultata iskazanih u tablici Računa dobiti vidljivo je da se tijekom prve dvije godine ostvaruje negativan financijski rezultat, odnosno gubitak u poslovanju koji iznosi od 198 do 1.194 kn. U narednim godinama poslovanje je pozitivno tako da se dobit postupno povećava sve do 10.763 kn u jedanaestoj i svim narednim godinama koncesije. Iz Financijskog toka može se konstatirati da će se u svim godinama ostvarivati višak primitaka nad izdacima. Taj će se višak kretati od 4.111 kn ostvarenih u desetoj godini do 40.682 kn u jedanaestoj i narednim godinama trajanja koncesije.

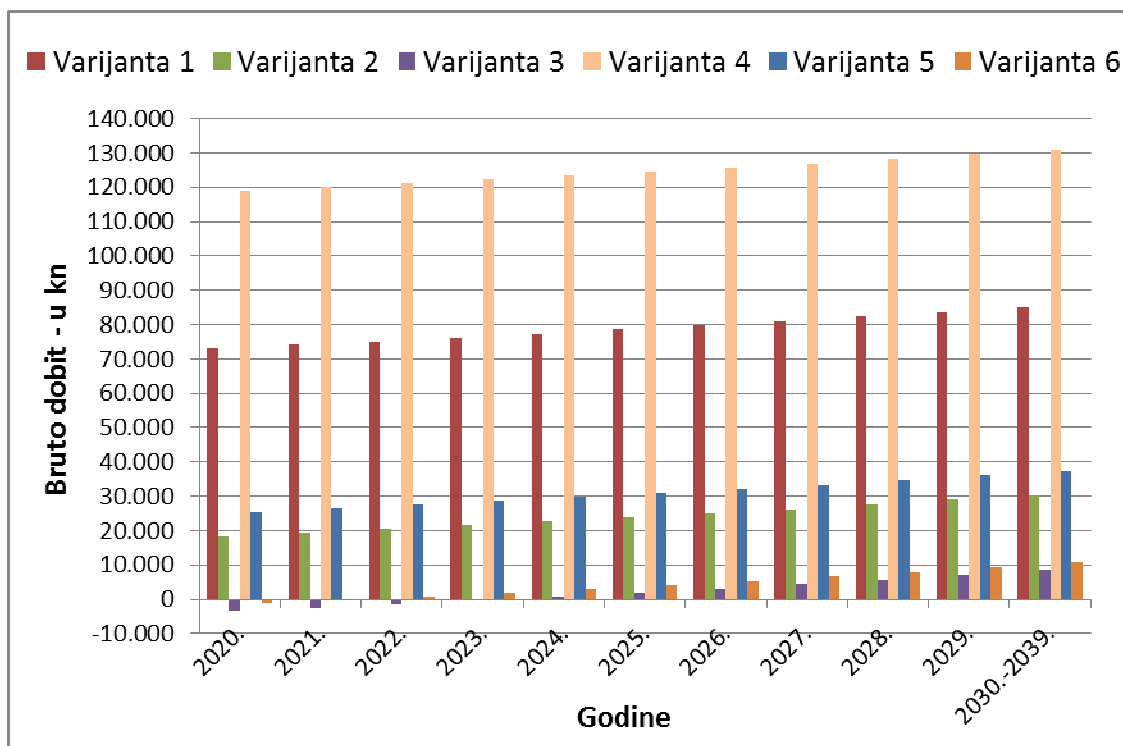
Utvrđene su sljedeće dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- neto sadašnja vrijednost projekta, uz diskontnu stopu od 4%: 30.453 kn
- relativna neto sadašnja vrijednost projekta: 5%
- interna stopa rentabilnosti: 4,6 %
- povrat investicijskih ulaganja: krajem 2031. godine.

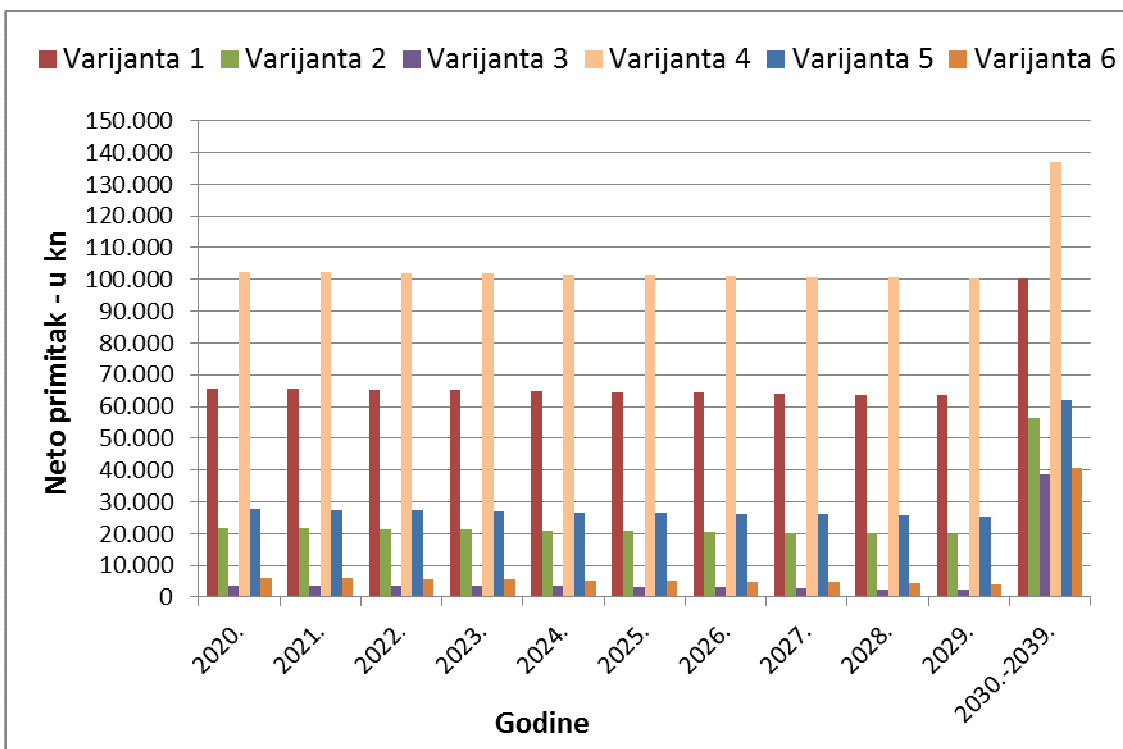
Analizom osjetljivosti utvrđeno je da je poslovanje parkirališta vrlo osjetljivo na pogoršane uvjete poslovanja, odnosno može podnijeti smanjenje ukupnog prihoda do 0,8%, odnosno povećanja ukupnih troškova do 0,9%.

U naredna 2 grafikona sadržan je objedinjeni prikaz ostvarene dobiti i neto primitaka poslovanja koncesionara po varijantama obračuna koncesijske naknade i godinama trajanja koncesije.

Grafikon 2: Ostvarena bruto dobit po godinama i varijantama obračuna koncesije



Grafikon 3: Ostvareni neto primici po godinama i varijantama obračuna koncesijske naknade

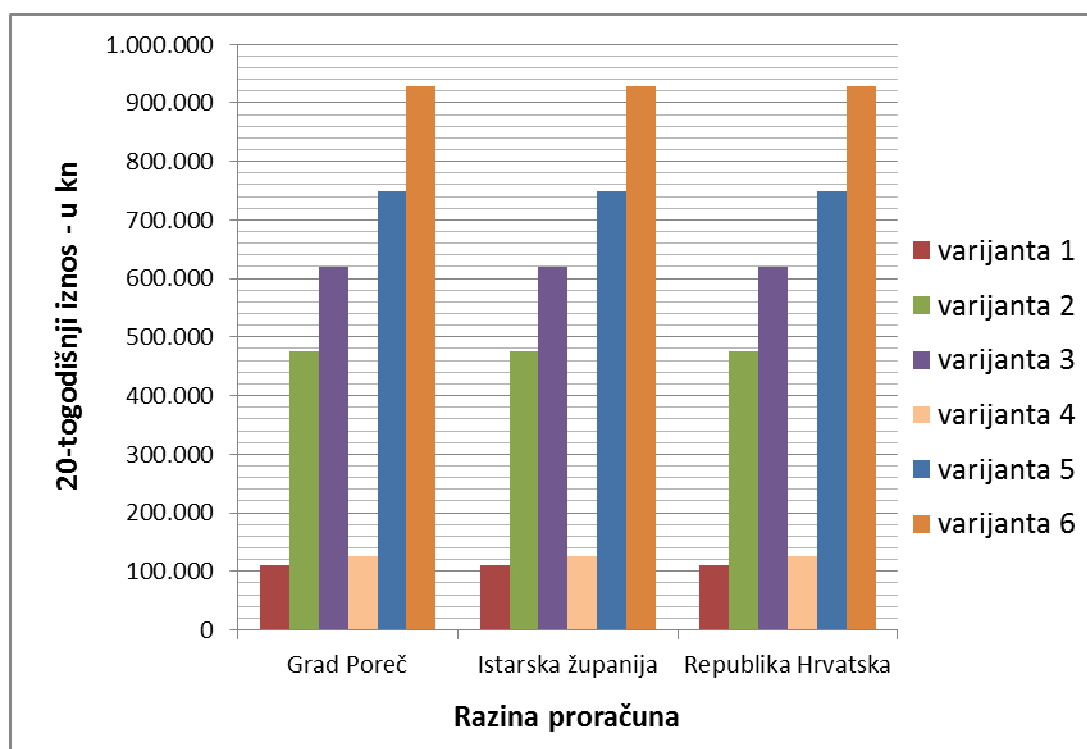


## 8. FINANCIJSKI UČINCI KONCESIJE U 6 SIMULACIJSKIH MODELA

Davanje koncesije na parkiralište Peškera ima višestruko pozitivne financijske učinke na proračun Grada Poreča, Istarske županije i Republike Hrvatske koji se ogledaju u svom neposrednom i posrednom obliku.

Neposredni financijski učinak davanja koncesije na parkiralište je koncesijska naknada koja se sastoji od stalnog i promjenljivog dijela koncesijske naknade. Izračuni ovih naknada u različitim varijantama visine koeficijenata obračunavanja početnog iznosa koncesije prikazani su u poglavlju „6.6. Trošak koncesijske naknade“. U tom su poglavlju, također za svaku pojedinu varijantu obračuna, iskazani učinci koje će koncesija polučiti na lokalni, regionalni i državni proračun te će se u narednom grafikonu dati sažeti prikaz tih podataka.

Grafikon 4: Iznos koncesijske naknade koji će se uplatiti u pojedini proračun u 20-godišnjem razdoblju



U 1. varijanti obračuna koncesijske naknade će se tijekom 20 godina u proračune grada Poreča, Istarske županije i Republike Hrvatske uplatiti ukupno po 110.193 kn, odnosno u sva tri proračuna sveukupno 330.580 kn.

U 2. varijanti obračuna tijekom 20 godina ukupni iznos koncesijske naknade će iznositi 1.424.980 kn što znači da će se u proračune grada, županije i države uplatiti po 474.993 kn.

U 3. varijanti obračuna u lokalni, regionalni i državni proračun će se uplatiti po 620.913 kn, odnosno u sva tri ukupno 1.862.740 kn.

U 4. varijanti obračuna koncesijske naknade bi se tijekom 20 godina u proračune grada Poreča, Istarske županije i Republike Hrvatske uplatilo ukupno po 126.313 kn, odnosno u sva tri proračuna sveukupno 378.940 kn.

Prema 5. varijanti obračuna godišnja koncesijska naknada u proračune grada, županije i države bi se tijekom 20 godina koncesije uplatilo ukupno po 749.873 kn, odnosno sveukupno 2.249.620 kn.

Ako se primijenila 6. varijanta obračuna godišnje koncesijske naknade u proračune grada, županije i države bi se tijekom 20 godina koncesije uplatilo ukupno po 928.033 kn, odnosno sveukupno 2.784.100 kn.

Posredni financijski učinci davanja koncesije su proračunski prihodi po osnovi poreza na dobit, poreza na dohodak i doprinosa vezanih uz plaće i porez na dodanu vrijednost. Iznos poreza na dohodak i doprinosa vezanih uz plaće je isti u svim varijantama obračuna koncesijske naknade budući da je on neposredno povezan s visinom isplaćenih bruto plaća koje su iste u svim varijantama. S druge strane, iznos poreza na dodanu vrijednost neposredno ovisi o ostvarenom ukupnom prihodu, dok na iznos poreza na dobit posredno utječe visina koncesijske naknade. Prema tome, porez na dodanu vrijednost i porez na dobit razlikuju se po varijantama obračuna koncesijske naknade. Uzimajući to u obzir, prikazati će se iznosi javnih prihoda po godinama trajanja koncesije (tablica 20).

Tablica 20: Javni prihodi od koncesije po godinama, vrstama i varijantama obračuna koncesijske naknade

Godine	Vrsta javnog prihoda						
	Porezi i doprinosi na plaće	Varijanta 1		Varijanta 2		Varijanta 3	
		PDV	Porez na dobit	PDV	Porez na dobit	PDV	Porez na dobit
2020.	16.206	54.720	14.624	54.720	3.680	54.720	0
2021.	16.206	54.720	14.824	54.720	3.880	54.720	0
2022.	16.206	54.720	15.031	54.720	4.087	54.720	0
2023.	16.206	54.720	15.246	54.720	4.302	54.720	0
2024.	16.206	54.720	15.470	54.720	4.526	54.720	149
2025.	16.206	54.720	15.703	54.720	4.759	54.720	382
2026.	16.206	54.720	15.946	54.720	5.002	54.720	624
2027.	16.206	54.720	16.198	54.720	5.254	54.720	876
2028.	16.206	54.720	16.460	54.720	5.516	54.720	1.138
2029.	16.206	54.720	16.732	54.720	5.788	54.720	1.411
2030.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2031.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2032.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2033.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2034.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2035.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2036.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2037.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2038.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
2039.	16.206	54.720	17.016	54.720	6.072	54.720	1.694
Ukupno	324.120	1.094.400	326.392	1.094.400	107.512	1.094.400	21.521
Sveukupno sva tri poreza			1.744.912		1.526.032		1.440.041

Tablica 20 (nastavak): Javni prihodi od koncesije po godinama, vrstama i varijantama obračuna koncesijske naknade

Godine	Vrsta javnog prihoda po varijantama						
	Porezi i doprinosi na plaće	Varijanta 4		Varijanta 5		Varijanta 6	
		PDV	Porez na dobit	PDV	Porez na dobit	PDV	Porez na dobit
2020.	16.206	66.810	23.813	66.810	5.106	66.810	0
2021.	16.206	66.810	24.012	66.810	5.305	66.810	0
2022.	16.206	66.810	24.219	66.810	5.512	66.810	168
2023.	16.206	66.810	24.435	66.810	5.728	66.810	383
2024.	16.206	66.810	24.659	66.810	5.952	66.810	607
2025.	16.206	66.810	24.892	66.810	6.185	66.810	840
2026.	16.206	66.810	25.134	66.810	6.427	66.810	1.082
2027.	16.206	66.810	25.386	66.810	6.679	66.810	1.334
2028.	16.206	66.810	25.648	66.810	6.941	66.810	1.597
2029.	16.206	66.810	25.921	66.810	7.214	66.810	1.869
2030.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2031.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2032.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2033.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2034.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2035.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2036.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2037.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2038.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
2039.	16.206	66.810	26.204	66.810	7.497	66.810	2.153
Ukupno	324.120	1.336.200	510.160	1.336.200	136.024	1.336.200	29.406
Sveukupno sva tri poreza			2.170.480		1.796.344		1.689.726

Tijekom 20-godišnjeg razdoblja koncesije ostvariti će ukupni prihodi od poreza i doprinosa na plaće u iznosu od 324.120 kn. Prihodi po osnovi poreza na dodanu vrijednost iznose 1.094.400 kn kod niže razine planiranih prihoda, odnosno 1.336.200 kn kod više razine prihoda. Prihodi od poreza na dobit, koji su neposredno povezani s ekonomskom uspješnošću poslovanja koncesionara, kreću se od 21.521 kn u 3. varijanti obračuna koncesije pa do 510.160 kn u slučaju 4. varijante obračuna koncesije.

Sveukupni javni prihodi od predmetne koncesije kreću se u visini od 1.440.041 kn kod 3. varijante do 2.170.480 kn kod 4. varijante obračuna koncesijske naknade.

## **9. USKLAĐENOST S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVANJA KONCESIJA**

U skladu sa Strategijom prometnog razvoja Republike Hrvatske (2017. – 2030.) zabilježen je sve veći broj registriranih osobnih vozila i porast opće upotrebe osobnih automobila što dovodi do sve većih prometnih gužvi na prilaznim cestama, sve većoj zagađenosti i višoj razini buke, manjku mjesta za parkiranje i sve većim troškovima. Prethodno navedeni problemi prepoznati su i na regionalnoj razini te obrađeni Glavnim planom razvoja prometnog sustava funkcionalne regije Sjeverni Jadran. Istaknuto je kako turistička i gradska središta karakterizira bogata povijest koju je cilj očuvati te s obzirom na to nije moguće povećanje infrastrukture za parkiranje vozila, tako da je povećanje iskoristivosti potrebno realizirati drugim metodama. U rješavanju problema iz te domene upotrebljavaju se inteligentni transportni sustavi koji pružaju točne i ažurne informacije o statusu popunjenosti parkirališta i mogućnosti udaljenog kupovanja parkirališnih karata. Sustav se u pravilu sastoji od centralnog ICT sustava, promjenjivih znakova na prometnoj infrastrukturi te rješenja za dijeljenje informacija putem ostalih komunikacijskih kanala (aplikacija na mobilnom telefonu, internetske stranice, panela). S obzirom da je jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave zadužena da uređuje promet na svom području, pa tako i parkiranje, ona u vidu svog djelokruga donosi odluke i pravilnike u svrhu reguliranja prometa. Temeljem Odluke o uređenju prometa na području Grada Poreča uređeni su uvjeti i pravila odvijanja prometa na javno prometnim površinama te zone smirenog prometa, dok je parkiranje na javnim parkiralištima uređeno Pravilnikom o organizaciji, upravljanju i naplati na javnim parkiralištima kojim je predviđeno funkcioniranje i obuhvat parkirališta na predmetnoj lokaciji. Uzimajući u obzir sve prethodno navedene činjenice i Plan davanja koncesija na pomorskom dobru na području Grada Poreča (2019. godina) može se zaključiti da postoji značajna usklađenost između gospodarskih razvojnih planova i planova davanja koncesije.



## 10. ZAKLJUČAK

U zaključnom dijelu ove analize sažeti će se temeljne odrednice gospodarskog poduhvata davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu parkirališta:

- površina parkirališta Peškera: 1.117 m<sup>2</sup>
- broj parkirnih mjesta: 42, od kojih je 38 rezerviranih i 4 nerezervirana parkirna mjesta.
- rok trajanja koncesije: 20 godina
- procijenjena vrijednost koncesije: 4.377.600 kn kod niže razine prihoda, odnosno 5.344.800 kn kod više razine godišnjih prihoda.
- vrijednost investicije: 597.850 kn
- ekonomsko-financijski rezultati poslovanja budućeg koncesionara: godišnji ukupni prihod iznosi 218.880 kuna kod niže cijene godišnje parkirne karte, odnosno 267.240 kn kod više godišnje cijene karte. Financijski pokazatelji uspješnosti poslovanja koncesionara najviši su u 4. varijanti obračuna u kojoj bruto dobit iznosi do 131.021 kn godišnje, a neto primitak do 136.889 kn godišnje.
- opća društvena korist i pozitivni financijski učinci za zajednicu: ogledaju se u neposrednim i posrednim financijskim koristima na lokalnoj, regionalnoj i nacionalnoj razini. Neposredna korist predstavlja naplata koncesijske naknade koja, u jednakim dijelovima, predstavlja prihod proračuna Grada Poreča, Istarske županije i Republike Hrvatske. Posredna korist odnosi se na primitke po osnovi poreza i doprinosa na plaće, poreza na dodanu vrijednost i poreza na dobit.
- analizom je obuhvaćeno 6 varijanti obračuna koncesijske naknade. Godišnji iznos koncesijske naknade kreće se od 16.529 kn u 1. varijanti do 139.205 kn u 6. varijanti obračuna.
- ukupne koristi od predmetne koncesije, koje uključuju koncesijsku naknadu i javne poreze tijekom 20-togodišnjeg razdoblja, najniže su u 1. varijanti kada iznose 2.075.492 kn, zatim slijede 4. varijanta s 2.549.420 kn, 2. varijanta s 2.951.012 kn i 3. varijanta s ukupno 3.302.781 kn. Najviše javne koristi ostvaruju 5. varijanta s 4.045.964 kn i 6. varijanta s ukupno 4.473.826 kn tijekom 20 godina trajanja koncesije.