

Točka 6.

- a) Informacija o inicijativi Konzorcija za izgradnju žičare na Učku "Rivijera Učka" za osnivanje Trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. za izgradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom**
- b) Prijedlog društvenog ugovora Trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o.**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 10. 02. 2010.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić Bukovac

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **A) Informaciju o inicijativi Konzorcija za izgradnju žičare na Učku "Rivijera Učka" za osnivanje trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. za izgradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom; B) Prijedlog društvenog ugovora trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o.***

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/10-04/11-19
URBROJ: 2170/01-15-00-10-39
Rijeka, 10. 02. 2010.

Gradonačelnik je 9. veljače 2010. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

A

1. Priprihvća se Informacija o inicijativi Konzorcija za izgradnju žičare na Učku "Rivijera Učka" za osnivanje trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. za izgradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom.

2. Informacija iz točke 1. ovoga zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

B

1. Priprihvća se okvirni Prijedlog Društvenog ugovora trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o., u predloženom tekstu.

2. Prijedlog iz točke 1. ovoga zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

3. Grad Rijeka pristupi će osnivanju trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o., s temeljnim ulogom od 100.000,00 kuna. Sredstva su osigurana u Proračunu Grada Rijeke za 2010. godinu, na poziciji 287, u razdjelu 003 – Odjel gradske uprave za poduzetništvo.

4. Predlaže se Gradskom vijeću Grada Rijeke da donese zaključak kojim će se ovlastiti Gradonačelnik Grada Rijeke da u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima poduzme sve potrebne radnje za zaključivanje Društvenog ugovora o osnivanju trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. u funkciji člana Skupštine Društva, uključujući usuglašavanje, zaključivanje i potpisivanje Društvenog ugovora.



GRADONAČELNIK

Vojko OBERSNEL

Sign: UBERSNEL 4357.4358.5146.1
Signing time: Thursday, February 11 2010, 6:50:49 GMT

a) INFORMACIJA
o inicijativi Konzorcija za izgradnju žičare na Učku "Rivijera Učka" za osnivanje
Trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. za izgradnju, upravljanje i gospodarsko
korištenje žičarom

Inicijativa osnivanja

U svrhu priprema podloga i predinvesticijskog sagledavanja mogućnosti izgradnje žičara na Učku osnovan je Konzorcij pod nazivom „Rivijera-Učka“ (u daljnjem tekstu: Konzorcij). Članice Konzorcija su Grad Opatija, Općina Lovran, Park prirode Učka, Zanatservis d.o.o., Area Arhitekture d.o.o. i članovi stručne grupe konzorcija Mladen Blažević, dipl.oec. i Milorad Stanić, odvjetnik. Konzorcij je ugovorna zajednica bez pravne osobnosti, neprofitnog karaktera. Za rad Konzorcija članice su svojim novčanim ulozima osigurale sredstva glavnice, iz koje su se financirali troškovi nužni za izradu predinvesticijske studije i rad Konzorcija.

Konzorcij je naručio predinvesticijska studiju koju je izradilo konzultantsko društvo Kohl&Partner Tourismusberatung Ges.m.b.H, Villach, Austrija.

Predinvesticijska studija temeljena je na osnovnoj analizi statističkih i empirijskih podataka. Dostavlja se u prilogu 2. ovog materijala.

Predinvesticijska studija obuhvaća analizu realizacije projekta putem dviju predloženih trasa:

- Trasa A - od Ike do Poklona preko Tunela Učka sa međustanicom blizu ceste A5
 - ✓ zbog urbanog razvoja oko Ike bilo bi nužno koristiti trasu iznad kuća da bi se izbjegao skupi – intenzivni nagib između doline i međustanice
 - ✓ tip žičare: jednožična gondola s kabinama s 8 sjedećih mjesta te sa ulazom u kabine u razini platforme i minimalno 15 gondola
 - ✓ ukupno potrebno ulaganje : 13,3 mil. eura
- Trasa B - od Medveje do Vojaka
 - ✓ tip žičare - planirana povratna žičara sa dvije kabine, svaka za 60 putnika
 - ✓ ukupno potrebno ulaganje : 11,0 mil. eura

U studiji su navedeni **najvažniji ekonomski parametari** iz realne procjene scenarija za prvih pet godina rada.

Tablica 1. Usporedni ekonomski parametri trasa

Usporedni ekonomski parametri	Trasa A		Trasa B	
	2011	2015	2011	2015
Očekivani putnici	179.000	194.000	202.888	219.612
Prosječna cijena	€ 8,90	€ 10,02	€ 9,24	€ 10,40
Ostali prihodi (€ 000)	179	194	203	220
Ukupan prihod (€ 000)	1.773	2.136	2.078	2.504
- Ukupni operativni trošak (€ 000)	(1.106)	(1.339)	(919)	(1.113)
Bruto operativna dobit	667	797	1.159	1.391
- Ukupni fiksni troškovi (€ 000)	(255)	(301)	(262)	(309)
EBITDA* (€ 000)	412	496	897	1.082

* Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – zarada prije kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije

Trasa B će prema procjeni imati zaradu prije odbitaka u iznosu od 897.000 EUR uz očekivano veći broj putnika, manji broj zaposlenih i manje energetske zahtjeve u odnosu na trasu A .

Analiza tržišta koja potvrđuje opravdanost projekta (iz pred-investicijske studije konzorcija) navodi sljedeće podatke:

- 438.000 turističkih dolazaka svake godine u neposrednoj blizini planirane žičare (područje Opatije, Lovrana i Mošćeničke Drage)
- Visoka turistička frekvencija u cijeloj regiji s gotovo pet milijuna dolazaka u Istru i na Kvarner
- Zona obuhvata s otprilike 825.000 (trasa A) odnosno 960.000 (trasa B) stanovnika i turista u krugu do 30 minuta vožnje te 2,3 milijuna (trasa A) odnosno 250.000 (trasa B) stanovnika i turista u krugu od 31 do 60 minuta vožnje.
- Postojeći park prirode Učka s turističkog gledišta nije iskorišten do svojih održivih mogućnosti.

Temeljem svega navedenoga izrađivač studije je dao **preporuku za realizaciju trase B – od Medveje do Vojaka** na osnovu sljedećih čimbenika:

- Niži troškovi ulaganja (11 milijuna u usporedbi s 13,3 milijuna za trasu A)
- Atraktivnija vožnja (budući će stanica na vrhu blizu Vojaka biti na višoj nadmorskoj visini nego Poklon – iako će dužina trase biti kraća za jedan kilometar)
- Pogled na Vojaku je ljepši i u prednosti je u odnosu na pogled s Poklona
- Stanica na vrhu - na Poklonu se može lako doseći autom i žičara bi bila samo prometno sredstvo u konkurenciji s cestom
- Niži operativni troškovi budući je potrebno više zaposlenih i očekuju se viši energetske troškovi za trasu A zbog drugačijeg tipa žičare i međustanice
- Više razvojnih mogućnosti u okolini stanice u podnožju i stanice na vrhu.

Detaljnija studija isplativosti ulaganja tek predstoji.

Konzorcij je nadalje pripremio plan aktivnosti i financijski plan osnivanja trgovačkog društva Žičara Učka d.o.o. te prijedlog društvenog ugovora kojim bi se regulirali međusobni donosi osnivača.

Razlozi osnivanja Društva su jasnija organizacijska struktura i marketinški prepoznatljiviji oblik vođenja predmetnog projekta od Konzorcija.

15. prosinca 2009. održana je Skupština Konzorcija na kojoj su donesene odluke o završnom izvješću o radu Konzorcija, završnom financijskom izvješću Konzorcija, istupanju Parka Prirode iz Konzorcija (radi izbjegavanja mogućeg sukoba interesa u gradnji žičare), o zamjeni članstva trgovačkih društava i odvjetnika u Konzorciju sa članovima stručnog tima Konzorcija (ugovori i prijenosu ugovora), prijenosu autorskih prava na Pred - investicijsku studiju i prateće dokumentacije studije, nadalje usuglašavanju teksta Društvenog ugovora Žičara Učka d.o.o., usuglašavanje vodstva - kadrova Žičara Učka d.o.o. te o rezultatima upisa budućih osnivača Društva.

17. prosinca 2009. u Opatiji je organizirano potpisivanje specijalne punomoći za osnivanje Društva, koju su budući osnivači (fizičke i pravne osobe) dali za osnivanje Društva. Javni sektor budućih osnivača donio je ili je u pripremi donošenja odluka na mjerodavnim tijelima.

Realizacija projekta izgradnje žičare podijeljena je u tri faze na način da, ukoliko prva faza (*Priprema podloga za gradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičare*) potvrdi ekonomsku opravdanost projekta i mogućnosti njegove realizacije, pristupiti će se daljnjim fazama (*Gradnje i Upravljanje sa gospodarskim korištenjem*).

Ocjena interesa Grada Rijeke za preuzimanjem temeljnog uloga u Društvu

Projekt žičare na Učku predstavlja novi turistički proizvod koji će doprinijeti atraktivnosti cijele regije. Realizacija projekta otvara mogućnosti za razvoj gospodarskih aktivnosti i stvaranja koristi lokalnom ugostiteljstvu, smještajnim objektima, jedinicama lokalne samouprave i parku prirode "Učka".

Žičara će stvoriti nova radna mjesta, koristiti prometni sustav bez lošeg utjecaja na okoliš, utjecati će na vizualni doživljaj prirodne baštine, stvoriti gospodarske i društvene efekte, obogatiti turističku ponudu, a gostima omogućiti novi doživljaj Kvarnera čiji je dio Grad Rijeka.

Razvoj turističke destinacije Kvarner kao cjelovite turističke destinacije ovisi o ulaganjima u projekte koji će objedinjavati ponudu regije pri čemu je potrebno uključivanje šire društvene zajednice u realizaciju istih. Pri tome je potrebno uvažavati unapređenje sustava kvalitetne turističke ponude, zaštitu okoliša i poticanje eko-ponude, promicanje restriktivnih mjera u korištenju i namjeni prostora te poticanje projekata koji nose novu vrijednost u ponudi turističke destinacije. Žičara će objединiti i ponuditi gostima na jednome mjestu vizualni identitet regije te ga u budućnosti dopuniti sa gastronomskim i kulturnim nasljeđem na polaznim i dolaznim stanicama.

U pogledu sa Učke Grad Rijeka zauzet će značajan dio zbog same veličine i rasprostranjenosti na prostoru kvarnerskog zaljeva. Grad Rijeka imati će mogućnosti da, pored doživljaja ljepote krajolika, gostima ponudi gastronomski i kulturni doživljaj kao kvalitetne elemente svoje turističke ponude.

b) O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga duštvenog ugovora Trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o.

Zakonska osnova osnivanja

Opći propis koji uređuje osnivanje trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o. je Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 111/93, 34/99, 121/99 - vjerodostojno tumačenje, 52/00. – Odluka USRH, 118/03, 107/07 i 146/08 (u daljnjem tekstu: Zakon).

Temeljem članka 387. stavak 1. Zakona, društvo se osniva na temelju ugovora kojega sklapaju osnivači (društveni ugovor).

Člankom 46. u točki 15. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) utvrđeno je da Gradsko vijeće Grada Rijeke, između ostalog, osniva pravne osobe za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Rijeku.

Interes kojeg bi Grad imao od osnivanja društva, obrazložen je u točki A. ovog materijala.

Svrha osnivanja

Svrha osnivanja društva je izgradnja žičare na Učku, koja će se provesti u tri faze:

- prva faza: *priprema podloga za gradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičare,*
- druga faza: *građenje*
- treća faza: *upravljanje i gospodarsko korištenje žičare.*

Prvoj fazi bi se pristupilo odmah nakon osnivanja društva, a njeno trajanje se procjenjuje na vrijeme od 18 mjeseci.

Napominje se da u slučaju da studija ne pokaže ekonomsku opravdanost Projekta, neće se pristupiti daljnjim fazama Projekta, a članovi Društva zastupljeni u Skupštini Društva imaju mogućnost donijeti odluku o prestanku Društva (¾ većinom danih glasova).

Drugoj fazi bi se pristupilo u slučaju potvrde ekonomske opravdanost Projekta, ali i ispunjenja drugih, posebnim zakonom određenih pretpostavki. Naime, temeljem Zakona o žičarama za prijevoz osoba ("Narodne novine" broj 79/07 i 75/09) koncesija kojom se stječe pravo građenja žičare se daje u postupku predviđenom Zakonom o koncesijama, a koncesija kojom se stječe pravo upravljanja žičarom daje se temeljem javnog nadmetanja.

Preduvjeti za sudjelovanje u postupku davanja koncesija su:

- registracija za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno upravljanja i gospodarskog korištenja žičara
- vlasništvo nad zemljištem na kojem će se graditi, odnosno upravljanja i gospodarskog korištenja žičare, pravo građenja, odnosno pravo služnosti za razdoblje u kojem se traži koncesija te
- elaborat o osiguranju financijskih sredstava i stručno osposobljenih osoba za građenje, odnosno upravljanje žičarom te način osiguranja pristupa žičari i ostalo..

Stoga su prvom fazom predviđeni, a nakon registracije Društva za obavljanje djelatnosti gradnje, odnosno upravljanja i gospodarskog korištenja žičara, izrada detaljne investicijske studije i Partner programa za žičaru, analiziranje i predlaganje modela daljnjeg razvoja Projekta sa pripremom studije izvodivosti projekta u cijelom razdoblju trajanja projekta, priprema dokumentacije za donošenje odluka o isplativosti modela financiranja te izrada elaborata o osiguranju financijskih sredstava i stručno osposobljenih osoba za građenje odnosno upravljanje žičarom.

Detalji aktivnosti u svakoj pojedinoj fazi, razrađeni su u prijedlogu Društvenog ugovora.

Nastavno se daje sažeti prikaz prijedloga društvenog ugovora **ŽIČARA UČKA d.o.o.** kojeg predlaže Konzorcij.

Društveni ugovor

Osnivači i temeljni uložci

Osnivače Društva činio bi javni i privatni sektor.

U strukturi Društva planira se učešće

- 51% javnog sektora
- 31% pravnih osoba (ugostiteljstvo, turistička i ostala gospodarska djelatnost)
- 18% fizičkih osoba

Do sada su namjeru pristupanja Društvu iz **javnog sektora** iskazali:

- Grad Opatija (temeljni ulog 160.000,00 kuna),
- Primorsko-goranska županija (temeljni ulog 160.000,00),
- Općina Lovran (temeljni ulog 160.000,00 kuna),
- Grad Kastav (temeljni ulog 48.000,00 kuna)
- Općina Matulji (temeljni ulog 48.000,00 kuna)
- Općina Mošenička Draga (temeljni ulog 28.000,00 kuna)
- Općina Omišalj (temeljni ulog 20.000,00 kuna)

Proračunom Grada Rijeke za 2010. godinu na pozicijama Odjela gradske uprave za poduzetništvo planirano je 100.000,00 kuna za preuzimanje temeljnog uloga u novcu, čime bi ukupan iznos javnog sektora u temeljnom kapitalu iznosio **724.000,00 kuna**.

Namjeru pristupanja Društvu iskazalo je i **30-ak pravnih osoba** zainteresiranih za ostvarivanje projekta iz raznih djelatnosti sa ukupno planiranim temeljnim ulozima u novcu u iznosu od **611.000,00 kuna**.

Namjeru pristupanja Društvu iskazalo je i 144 **fizičkih osoba** (i četiri u postupku) čija je namjera preuzimanje temeljnih uloga u novcu u visini od 1.000,00 do 5.000,00 kuna, a ukupna vrijednost tako preuzetih uloga, iznosila bi (za sada) **289.000,00 kuna**.

Točan popis osnivača i njihovih preuzetih temeljnih uloga točno će se utvrditi do osnivačke skupštine Društva, koja se planira održati u veljači 2010. godine, dok je mogućnost uključenja u postupak osnivanja do 25. siječnja 2010. odnosno do donošenja odgovarajućih odluka nadležnih tijela planiranih osnivača.

U prilogu Društvenog ugovora u tabličnom prikazu daje se pregled budućih osnivača koji su neopozivo iskazali namjeru i onih koji su u postupku odlučivanja.

Tvrtka i sjedište Društva

Društvo će poslovati pod tvrtkom: **ŽIČARA UČKA** društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom.

Skraćena tvrtka će glasiti: **ŽIČARA UČKA d.o.o.**

Sjedište Društva će biti u Opatiji. Točna adresa znati će se do osnivačke skupštine.

Predmet poslovanja Društva

Društvo će biti registrirano za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- stručni poslovi prostornog uređenja,
- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina,
- nadzor nad gradnjom,
- gradnja žičare,
- upravljanje i gospodarsko korištenje žičarom,
- marketinške aktivnosti.

Temeljni kapital

Planiran temeljni kapital Društva u cijelosti će biti uplaćen u novcu, a planirano je da bi iznosio **1.700.000,00** kuna. Temeljni kapital čine temeljni uložni preuzeti novcu (prema popisu u privitku društvenog ugovora, koji nije konačan).

Dodatne činidbe

Prijedlogom društvenog ugovora, pored uplata temeljnog uloga, planirane su i dodatne činidbe za Društvo i to u **predaji preinvesticijske studije** "Projekt Žičara na Učku – Hrvatska", izrađene od konzultanta Kohl&Partners iz Villacha, Austrija od 11. lipnja 2009. godine, sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom (prostorno-planske podloge, statističko komercijalne podloge i imovinsko pravne podloge) te **u radu** za Društvo. Dodatnim činidbama ne povećava se vrijednost temeljnog kapitala.

Sukladno odredbama Zakona, ako se pored uplate temeljnog uloga članovi obavežu Društvo na činidbe koje se ne sastoje u isplati novca, ali imaju imovinsku vrijednost, društvenim se ugovorom određuje opseg i pretpostavke za ispunjenje dodatnih činidbi, mjerila za određivanje naknade koju za to društvo treba platiti te ugovorna kazna za slučaj neispunjenja ili neurednog ispunjenja preuzete obveze.

Na predaju preinvesticijske studije obvezuju se Grad Opatija, Općina Lovran, Mladen Blažević, Milorad Stanić (kao slijednik prava odvjetničkog ureda Stanić iz Konzorcija) te Željko Kuiš (kao slijednik prava Zanatservis-a d.o.o) i Miroslav Gudelj (kao slijednik prava Area-arhitekture d.o.o.).

Opseg priznatih vrijednosti poslovnih udjela iznosi ukupno 225.000,00 kuna, a temeljem izvršenih ulaganja u tu činidbu, priznao bi se osnivačima poslovni udio nerazmjerno veći od temeljnog uloga i to na način: Gradu Opatija i Općini Lovran priznaje se po 75.000,00 kuna, a Mladenu Blaževiću, Miloradu Staniću, Željku Kuišu i Miroslavu Gudelju po 18.750 kuna)

Vrijednost ovih činidbi dokumentira se bruto bilancom, izvodom iz poslovnih knjiga Konzorcija za izgradnju Žičare na Učku, odnosno završnim računom Konzorcija te Izjavom izrađivača studije o autorskom pravu Pred-investicijske studije od 06. studenog 2009. na Konzorcij, kao i ugovorima o prijenosu ugovora sa pravnih osoba članova Konzorcija na fizičke osobe.

Dodatna činidba u obliku **rada za Društvo**, sukladno prijedlogu, bila bi budući rad za potrebe društva. Mladen Blažević, Milorad Stanić, Željko Kuiš i Miroslav Gudelj obvezuju se na vođenje poslova Društva u svojstvu člana uprave ili prokuriste Društva, bez radnog odnosa u Društvo, ali uz obvezu rada za Društvo u trajanju od (pojedinačno) 145 sati. Izraženo u novcu pojedinačno po osobi 36.250,00 kuna.

Protučinidba koju Društvo daje na ime činidbe je priznanje većeg poslovnog udjela u Društvu od izvršenog uloga člana Društva, odnosno uplaćenog temeljnog uloga. Opseg priznatih vrijednosti poslovnih udjela s tog osnova ukupno iznosi 145.000,00 kuna.

Poslovni udjeli

Planira se da se temeljni kapital podijeli na 2070 poslovnih udjela.
Svaki stečeni poslovni udio daje pravo na 1 (jedan) glas u Skupštini Društva.

Organi Društva

Sukladno prijedlogu, Društvo bi imalo tri organa: Upravu, Nadzorni odbor i Skupštinu.
Predviđeno je da Društvo ima i prokuriste, o čemu se u nastavku daje detaljnije obrazloženje.

Uprava – sastoji se od jednog člana – direktora, koji se imenuje na vrijeme od četiri godine, od strane Nadzornog odbora, a na prijedlog najmanje dva člana Nadzornog odbora ili na prijedlog članova Društva koji pojedinačno ili zajedno imaju 20% poslovnih udjela.

Direktor bi zastupao Društvo samostalno, uz ograničenja u zastupanju:

- u poslovima kupnje i prodaje nekretnina za vrijednosti do 1/5 veličine temeljnog kapitala Društva, za što mu je potrebna prethodna suglasnost Nadzornog odbora, odnosno Skupštine za veće vrijednosti,
- sklapanja poslova pojedinačne vrijednosti veće od 200.000,00 kuna, za što mu je potrebna suglasnost Nadzornog odbora, dok je za poslove pojedinačne vrijednosti veće od 1/5 veličine temeljnog kapitala (još nije poznat apsolutni iznos), potrebna prethodna suglasnost Skupštine,

Društvenim ugovorom predviđeno je (članak 9.1.) da se u prvom mandatnom razdoblju za direktora imenuje Željko Kuiš.

Trgovačka punomoć (prokura)

Društvenim ugovorom je predviđeno da Društvo može imati jednog ili više prokurista.

Sukladno odredbama Zakona, prokura se daje na način predviđen društvenim ugovorom.

Prokuristi mogu prema odredbama Zakona sklapati sve ugovore i poduzimati sve pravne radnje u ime i za račun društva, mogu zastupati društvo u postupcima pred upravnim i drugim državnim organima, ustanovama s javnopravnim ovlastima, te državnim i izbranim sudovima. Prokuristi ne mogu bez posebne ovlasti otuđiti ni opteretiti nekretnine trgovačkoga društva i ne mogu davati izjave ni poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni postupak ili drugi postupak koji dovodi do prestanka društva te ne mogu davati punomoć za sklapanje poslova drugim osobama.

Na ovlasti i ograničenja prokuriste primjenjuju se i odredbe Društvenog ugovora o ograničenju u zastupanju Društva, a koje se odnose na Upravu društva, a sukladno odredbama članka 4.5. Društvenog ugovora.

Prijedlogom društvenog ugovora je predviđeno da odluku o dodjeli ili opozivu prokure donosi Skupština Društva (članak 4.5.). Obzirom je po prethodno obrazloženim odredbama o unosi dodatnih činidbi u obliku rada za Društvo (članak 2.8.) predviđen i rad za Društvo, predviđena je

Društvenim ugovorom dodjela pojedinačnih prokura za Mladena Blaževića, Milorada Stanića i Miroslava Gudelja (članak 9.2.).

Skupština - čine je članovi Društva. U Skupštini ih zastupaju zakonski zastupnici ili punomoćnici na temelju pisane punomoći koju izdaje osoba ovlaštena za zastupanje člana Društva. Zakonski zastupnik Grada Rijeke je gradonačelnik.

Skupština pravovaljano odlučuje ako je na njoj prisutno 50% poslovnih udjela, a odluke se donose većinom danih glasova, uz iznimku da se određene odluke donose $\frac{3}{4}$ većinom. (primjerice promjena tvrtke i djelatnosti, izmjene društvenog ugovora, prestanak društva i imenovanje likvidatora, sklapanje ugovora kojom društvo treba trajno steći stvari ili prava u vrijednosti većoj od petine temeljnog kapitala, dodjeli i opozivu prokure i drugo navedeno u članku 6.1).

Prema prijedlogu da Grad preuzme temeljni ulog u novcu u iznosu od 100.000,00 kuna, što bi predstavljalo 100 poslovnih udjela, Gradu bi pripadalo 100 glasova u Skupštini Društva, prema omjeru jedan glas za jedan poslovni udio.

Nadzorni odbor - sastoji se od pet članova, sa mandatom u trajanju od četiri godine i uz mogućnost ponovnog izbora. Jednog člana Nadzornog odbora imenuje Općina Lovran, dok se preostala četiri člana biraju odlukom Skupštine, a na prijedlog članova Društva koji pojedinačno ili zajedno imaju najmanje 10% (deset posto) poslovnih udjela u Društvu.

Napomena uz proceduru usvajanja okvirnog prijedloga Društvenog ugovora

Obzirom u trenutku pisanja materijala nisu poznati slijedeći elementi Društvenog ugovora (točan popis osnivača, temeljni ulozi koji će se preuzeti u novcu, sama veličina temeljnog kapitala, omjer poslovnih udjela) nije moguće u ovom trenutku prezentirati konačan tekst Društvenog ugovora.

Stoga se planira nakon provedbe osnivanja te završetka 1 faze Projekta pripremiti cjelovita Informacija o osnivanju i ostvarivanju ciljeva Društva u Prvoj fazi Projekta. Napominje se da su u tablici koja priloži prijedlogu Društvenog ugovora (popis osnivača) dani zbrojni podaci za fizičke osobe radi preglednosti teksta.

Prilozi:

1. Elaborat o osnivanju trgovačkog društva ŽIČARA UČKA d.o.o.
2. Predinvesticijska studija projekta "Žičara na Učku"
3. Prijedlog Društvenog ugovora ŽIČARA UČKA d.o.o.

ELABORAT

O OSNIVANJU TRGOVAČKOG DRUŠTVA ŽIČARA UČKA d.o.o.



Izradio:
Konzorcij "RIVIJERA UČKA"
G. Mladen Blažević
Nova Cesta 35
Opatija

T +385 51 227 971
M +385 091 121 4054
E mblazevic@kvarner-vig.hr

Datum:
10. rujna 2009.

SADRŽAJ

• UVOD	3
• ULOGA KONZORCIJA U RAZVOJU PROJEKTA	3
• REZULTATI PREDINVESTICIJSKE STUDIJE – PROJEKT ŽIČARA NA UČKU SAŽETAK STUDIJE	5
- Sažetak analize tržišta	6
- Sažetak analize usporedivih žičara	6
- Sažetak ekonomskih parametara	6
- Strateška važnost projekta.....	7
- Prednosti i nedostaci s turističkog gledišta	7
- Prednosti i nedostaci s ekonomskog gledišta.....	8
- Preporuka.....	9
- Slijedeći nužni koraci.....	9
• RAZLOZI ZA OSNIVANJE TRGOVAČKOG DRUŠTVA	9
• POSLOVNI PLAN TRGOVAČKOG DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE 01.11.2009.- 31.12.2010.....	9
- 1. Plan aktivnosti	9
- 2. Plan troškova.....	10
- 3. Plan prihoda.....	11
• ORGANIZACIJA DRUŠTVA.....	13
• ZAKLJUČAK	13

UVOD

Ideja o povezivanju mora i vrha Učke stara je gotovo 100 godina. Pri tome su razmatrane mnoge moguće varijante povezivanja s različitim lokacijama kako za stanicu u podnožju (Ika, Lovran, Medveja, Ičići, Opatija) tako i za stanicu na vrhu (Vojak, Poklon, Tisva, sedlo ispod Vojaka).

U prošlosti su upravo te dileme i vječite rasprave o optimalnoj trasi žičare na Učku predstavljale glavnu kočnicu bilo kakvom razvoju projekta te je i svaka inicijativa ili čak i projektno razrađena ideja završila negativnom ocjenom ili odlukom o zaustavljanju daljnjih aktivnosti.

Tek u posljednjih nekoliko godina stvorene su pretpostavke za obnovu ideje o izgradnji žičare na Učku. Te pretpostavke bile su slijedeće :

- u prostornim planovima grada Opatija, Općine Lovran i Parka prirode Učka ucrtane su dvije moguće trase žičare
 - a) Ika – tunel Učka – Poklon i
 - b) Medveja – Tisva – sedlo ispod Vojaka
- 1999.g. osnovana je i započela s radom Javna ustanova Park prirode Učka

Na tim pretpostavkama temeljila se odluka o ponovnom početku projekta i osnivanju konzorcija za izgradnju žičara na Učku „RIVIJERA UČKA“

ULOGA KONZORCIJA U RAZVOJU PROJEKTA

Polazeći od navedenih pretpostavki i zajednički iskazanog interesa osnivači Grad Opatija, Općina Lovran, Javna ustanova „Park prirode Učka“, Mladen Blažević, Milorad Stanić, AREA arhitekture d.o.o. i ZANATSERVIS d.o.o. zaključili su 10. ožujka 2008.g. Ugovor o konzorciju za izgradnju žičara na Učku „RIVIJERA UČKA“

Ugovorom o konzorciju bilo je jasno utvrđeno :

1. Svrha konzorcija je da pripremi potrebne podloge : prostorno planske, koncesijske, tehničke, financijske, komercijalne i organizacijske, u alternativnim mogućnostima, za izgradnju i eksploataciju žičara na Učku i u tom smislu preinvesticijsko sagledavanje mogućnosti oživotvorenja stoljetnih ideja o žičari na Učki (preinvesticijska studija)
2. Ciljevi konzorcija su: utvrđivanje pretpostavki za realizaciju svrhe, prikupljanje sredstava za rad konzorcija, narudžba i izrada temeljnih dokumenata o sagledavanju investicija, osnivanje trgovačkog društva za izgradnju žičara (ako se pokaže opravdanim), priprema natječaja za koncesiju žičara i sagledavanje i ocjenjivanje ekonomsko-financijskog aspekta projekta.

Osnivači su u početku za rad konzorcija uplatili 150.000,00 kuna temeljne glavnice i naknadno 75.000,00 kuna. Sredstva fonda/glavnica služila su za podmirenje izdataka nužnih za izradu preinvesticijske studije.

Osim uplate sredstava za rad konzorcija Mladen Blažević, Milorad Stanić, AREA arhitekture (Miro Gudelj) i ZANATSERVIS (Željko Kuiš) ujedno su bili operativni nositelji svih aktivnosti nužnih za pripremu i izradu preinvesticijske studije opravdanosti izgradnje žičara po Učki tj. obavljali stručne poslove konzorcija. Također su djelatnici Parka prirode Učka uložili svoj rad u rad konzorcija.

Aktivnosti konzorcija u razdoblju prije izrade preinvesticijske studije bile su usmjerene na analizu trase Ika-tunel Učka-Poklon i Medveja-Vojak te pripremu kvalitetnih podloga za potrebe studije i to:

- a) Prostorno planske podloge – izradio je Konzorcij za više mogućih varijanti rješenja trasa s ili bez međustanica temeljem kojih je izvršena analiza tehničke izvodljivosti od strane renomiranog proizvođača iz Austrije firme DOPPELMAYR. Također je izvršena analiza infrastrukturne pripremljenosti u odnosu na procijenjenu veličinu investicije. Za svaku od mogućih trasa izrađena je ocjena isplativosti s aspekta optimiranja troškova transporta i održavanja pogona žičare.

Analizirana su prostorno planska rješenja za polazne stanice, moguće međustanice i završne stanice za obe trase žičara te u suradnji s stručnim službama općine Lovran i grada Opatija dogovoreni daljnji postupci ovisno o potrebi izrade detaljnih planova.

Kod izrade prostorno planske dokumentacije (UPU Medveja) zatraženo je i realizirano u planu markiranje lokacije za polaznu stanicu camp Medveja veličine cca 5.000 m². Također je zatraženo povećanje planiranog prostora za eventualno proširenje parkirališta. Ocjenjena je nužnost hitnog rješavanja pristupa polaznoj stanici Medveja izgradnjom planirane obilaznice campa Medveja.

- b) Tehničke podloge – konzorcij je pripremio podloge koje sadrže kompletno tehničko rješenje za pogon žičara Medveja-sedlo ispod Vojaka i Ika-tunel Učka-Poklon (oprema, polazne i završne stanice, oprema trase uključujući sistem kabina, temelji i konstrukcija stupova, sigurnosni sustav, garažni sustav te potrebna veličina pogona). Tehnička dokumentacija izrađena je od strane firme DOPPELMAYR. Osim navedenih i za ostale analizirane trase (Ika-Mančiči-tunel Učka, Medveja-Tisva, Medveja- Lovranska Draga-Tisva, Tisva-Vojak, Poklon-Vojak) izvršena je okvirna procjena potrebnih tehničkih parametara i cijene izgradnje.

Pripremljene su idejne skice građevina na polaznim i završnim stanicama trasa locirane u prostoru te sa određenim vanjskim gabaritima i unutrašnjim sadržajem u prostorima zgrada. Izrađene su i tehničke podloge potrebne infrastrukture za rad žičara koje sadrže tehnički opis rješenja napajanja električnom energijom kao i križanja žičara s elektroenergetskom mrežom te rješenje vodoopskrbe.

Tehničke podloge za prometnice i parkirališta još ne postoje. Iskazane su samo potrebe za veličinom izgradnje prometnica i parkirališta na lokacijama polaznih, međustanica i završnih stanica obe trase žičara iz studije.

- c) Financijske podloge – predponude za postrojenje žičara za trasu Medveja-sedlo ispod Vojaka i Ika-tunel Učka-Poklon dobivene su od firme DOPPELMAYR. Procijenjena je veličina investicije u građevinske radove na trasi žičara te za građevinske objekte (van gabarita pogona stanice) i parkirališta.
- d) Statističko-komercijalne podloge – prikupljeni su statistički podaci vezani za hotelski i izletnički turizam. Kao podloga za komercijalizaciju žičara prikupljeni su podaci o broju dolazaka i noćenjima u smještajnim kapacitetima Liburnijske rivijere, Istre i Hrvatskog primorja, dužini boravka gostiju, mogućnostima izletničkog turizma, broju stanovnika, veličini mjesta i običajima lokalnog stanovništva. Također su kao podloga za komercijalizaciju žičara prikupljeni podaci o budućim investicijama u turizam i ugostiteljstvo na Liburnijskoj rivijeri (novi hoteli, golf tereni, objekt INE na Učki i sl.)

- e) Imovinsko-pravne podloge – analizirano je imovinsko-pravno stanje na trasama žičara kao i na lokacijama polaznih stanica, međustanica ili završnih stanica

Osim gore navedenih pripremljenih podloga stručni tim konzorcija realizirao je mnoge kontakte s gospodarskim subjektima naše regije i šire, turističkim zajednicama i potencijalnim investitorima.

Temeljem svih učinjenih radnji članice konzorcija zaključile su da se izradi preinvesticijska studija za samo dvije moguće trase žičare i to:

1. Trasa žičare Medveja-sedlo ispod Vojaka bez međustanice i sa sistemom kabina ATW
2. Trasa žičare Ika-tunel Učka-Poklon sa međustanicom na tunelu Učka koja se može realizirati fazno i sa sistemom gondola 8 MGD

Za navedene žičare bile su pripremljene dovoljne podloge te se izrada preinvesticijske studije naručila kod renomirane konzultantske firme KOHL&PARTNER iz Villacha –Austrija.

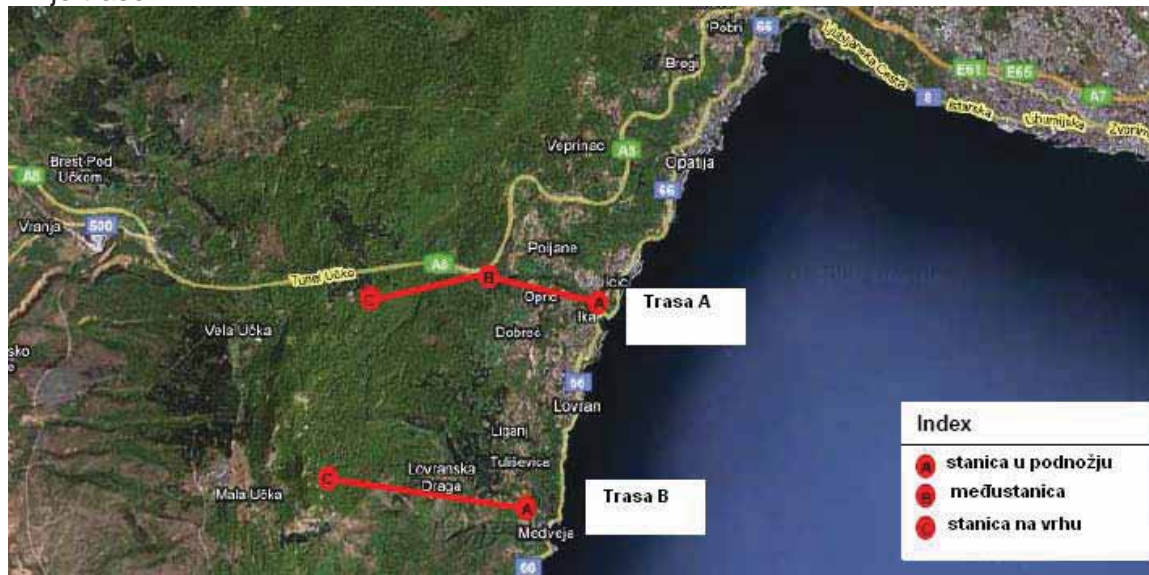
REZULTATI PREDINVESTICIJSKE STUDIJE – PROJEKT ŽIČARA NA UČKU

SAŽETAK STUDIJE

Konzorcij trenutno procjenjuje novi projekt žičare koja povezuje obalu Rivijere Liburnija oko Opatije i Lovrana sa područjem Parka prirode Učka.

Kohl & Partner je angažiran od Konzorcija da između dvije različite mogućnosti, za ovu žičaru preporuči optimalnu trasu. Cilj angažmana je priprema pred-investicijske studije koja procjenjuje ekonomsku izvedivost projekta.

Dvije trase



Postoje neke vidljive razlike između dvije predložene trase. Trasa A (od Ike do Poklona preko tunela Učka) bi imala međustanicu blizu ceste A5 i zbog urbanog razvoja oko Ike, bilo bi nužno koristiti trasu iznad kuća da bi se izbjeglo skupo – planirano skretanje na putu od stanice u podnožju do međustanice.

Nadalje koristio bi se različiti tip žičara – preferirana opcija za trasu A je jednožična gondola s kabinama s 8 sjedećih mjesta te sa ulazom u kabine u razini platforme i minimalno 30 gondola

dok je za trasu B (od Medveje do sedla ispod Vojaka) planirana povratna žičara sa dvije kabine, svaka za 60 putnika.

Ove razlike dovode također i do različitih troškova ulaganja – ukupno potrebno ulaganje za Trasu A procjenjuje se na 13,3 mil. EUR, a za trasu B na oko 11,0 mil. EUR.

Sažetak analize tržišta

- Više od 430.000 turističkih dolazaka svake godine u neposrednoj blizini planirane žičare (mikro područje jedinica lokalne samouprave Opatija i Ičići, Lovran i Medveja i Mošćenička Draga)
- Visoka turistička frekvencija u cijeloj regiji sa gotovo pet milijuna dolazaka u Istru te Primorje i Gorski kotar
- Zona obuhvata sa otprilike 825.000 (trasa A) odnosno 960.000 (trasa B) stanovnika i Turista u krugu do 30 minuta vožnje te 2,3 milijuna (trasa A) odnosno 250.000 (trasa B) stanovnika i turista u krugu od 31 do 60 minuta vožnje, iako je većina stanovnika i turista udaljena čak 55 do 70 minuta i moraju proći tunelom Učka do planirane međustanice trase A.
- Postojeći park prirode, sa pogledom oko Vojaka koji oduzima dah, sa turističkog gledišta, nije iskorišten do (održivih) granica svoje mogućnosti

Sažetak analize usporedivih žičara

- Slijedećih 5 žičara korišteno je u analizi: Pfanderbahn u Bregenzu (Austria), Schafbergbahn u St. Wolfgang (Austria), planina Tahtali u Kemeru (Turska), planina Table u Kapstadt (Južna Afrika) i vrh Sandia u Albuquerque (SAD)
- Godišnji broj putnika varira između 250.000 (Schafbergbahn) i 800.000 (planina Table)
- Stopa penetracije (koliko od ukupnog broja turista i stanovnika u krugu 60 minuta vožnje koristi žičaru u godini dana) je između 7% (planina Tahtali) i 18% (Schafbergbahn)
- Raspon cijena je od 10,60 EUR (odrasli – dva smjera) za Pfanderbahn do 27,80 EUR za Schafbergbahn

Sažetak ekonomskih parametara

Slijedeća tablica pruža kratki pregled najvažnijih ekonomskih parametara. Navedene brojke uzete su iz realne procjene scenarija za prvih pet godina rada.

Usporedni ekonomski parametri	Trasa A		Trasa B	
	2011	2015	2011	2015
Očekivani putnici	179.000	194.000	202.888	219.612
Prosječna cijena	€ 8,90	€ 10,02	€ 9,24	€ 10,40
Ostali prihodi (€ 000)	179	194	203	220
Ukupan prihod (€ 000)	1.773	2.136	2.078	2.504
- Ukupni operativni trošak (€ 000)	(1.106)	(1.339)	(919)	(1.113)
Bruto operativna dobit	667	797	1.159	1.391
- Ukupni fiksni troškovi (€ 000)	(255)	(301)	(262)	(309)
EBITDA* (€ 000)	412	496	897	1.082

Zbog očekivano većeg broja putnika i nižeg operativnog troška (manji broj zaposlenih u kombinaciji s manjim energetska zahtjevima) prognozira se da će trasa B imati „EBITDA“-u od oko 900.000 EUR u prvoj godini rada, što je duplo više od „EBITDA“-e za trasu A.

Strateška važnost projekta

Planirani projekt žičare ponuditi će nove mogućnosti za lokalnu turističku djelatnost, jedinice lokalne samouprave, mikro regiju i Park prirode.

Prednosti za lokalnu turističku djelatnost :

- Veći broj izletnika u mikro području
- Mogućnost da se ponude posebni paketi gostima koji ostaju preko noći
- Moguće je povećanje prosječne dužine boravka

Prednosti za jedinice lokalne samouprave i regionalne vlasti :

- Nova, prvoklasna turistička atrakcija za regiju
- Dodatna radna mjesta
- Stvaranje vrha Učke kao turističkog branda
- Veći prihodi od poreza

Prednosti za Park prirode Učka :

- Veća frekventnost u parku prirode
- Mogućnost da se stvore novi turistički proizvodi u parku
- Moguća je bliska suradnja s operaterom žičare

Prednosti i nedostaci s turističkog gledišta

	Trasa A	Trasa B
Prednosti	<ul style="list-style-type: none">• Bolja dostupnost za goste koji dolaze sa zapadne obale• Izletnici mogu koristiti žičaru od tunela do Ike ili Poklona• Poklon predstavlja privlačnu metu za lokalno stanovništvo• Moguća je kombinacija s visitor centrom• Postojeća gastronomska ponuda na stanici na vrhu	<ul style="list-style-type: none">• Atraktivni pogled tijekom vožnje, uključujući i pogled na more• Oduševljavajuće planinsko područje oko stanice na vrhu• Doživlja vrha na najvišoj točki Istre• Pogled od 360 stupnjeva na otoke i cijelu Istru• Putovanje žičarom biti će atrakcija samo po sebi
Nedostaci	<ul style="list-style-type: none">• Ne baš atraktivan pogled na stanici na vrhu• Stanica na vrhu se lako može doseći autom• Nema direktnog doživljaja planinskog vrha• Cestarina od 28 kn u jednom smjeru za tunel• Ne baš spektakularan pogled tijekom vožnje žičarom• Žičara kao sredstvo transporta, a ne kao atrakcija	<ul style="list-style-type: none">• Kompliciraniji pristup za izletnike• Trenutačno ne baš razvijena turistička infrastruktura oko stanice u podnožju

Prednosti i nedostaci s ekonomskog gledišta

	Trasa A	Trasa B
Prednosti	<ul style="list-style-type: none"> • Stanica u podnožju u sredini turističkog centra – Ika je više razvijena u ovom pogledu • Potencijalno velika prometna frekventnost na cesti A8 • Veća zona obuhvata zbog međustanice 	<ul style="list-style-type: none"> • Niže ulaganje nego za trasu A • Niži operativni troškovi zbog manjeg broja zaposlenih i manjih energetske zahtjeva • Daljnji razvoj oko stanica je moguć • Žičara bi bila uočljivija nego na trasi A
Nedostaci	<ul style="list-style-type: none"> • Viši trošak ulaganja zbog veće dužine i planirane međustanice • Viši operativni troškovi zbog više zaposlenih i troškova energije • Žičara nije uočljiva kao na trasi B • Skoro ništa prostora za nove atrakcije u blizini stanice na vrhu 	<ul style="list-style-type: none"> • Stanica u podnožju izvan intenzivne turističke zone • Manja zona obuhvata nego zona trase A

Preporuka

Kao zaključak prethodnih pet poglavlja ovog izvješća preporučamo realizaciju

Faza I.

trase B od Medveje do sedla ispod Vojaka

Ova preporuka je temeljena na slijedećim faktorima :

- Niži troškovi ulaganja (11 milijuna u usporedbi s 13,3 milijuna EUR za trasu A)
- Atraktivnija vožnja (budući će stanica na vrhu blizu Vojaka biti na višoj nadmorskoj visini nego Poklon – iako će dužina trase biti kraća za jedan kilometar)
- Pogled na Vojaku je ljepši i u prednosti je u odnosu na pogled s Poklona
- Stanica na vrhu – na Poklonu se može lako doseći autom i budući vožnja po trasi A nije baš spektakularna, žičara bi bila samo prometno sredstvo u konkurenciju s cestom
- Niži operativni troškovi budući je potrebno više zaposlenih i očekuju se viši energetske troškovi za trasu A zbog drugačijeg tipa žičare i međustanice
- Više razvojnih mogućnosti u okolici stanice u podnožju i stanice na vrhu (iako na stanici na vrhu, na održivi način, u simbiozi s potrebama parka prirode)

Slijedeći nužni koraci

U cilju uspješnog nastavka projekta žičare, slijedeći bi koraci trebali biti poduzeti :

1. Pregovori s vlasnicima zemlje o zakupu zemlje
2. Razjašnjenje daljnje strukture ulaganje u projekt
3. Dopuna trenutne pred-investicijske studije
4. Rješenje za trenutno otvorenu cestu od Poklona do Vojaka (idealno zatvorena cijelu godinu)
5. Planiranje izgradnje manje žičare kako bi se lako doseglo vrh planine – Vojak

RAZLOZI ZA OSNIVANJE TRGOVAČKOG DRUŠTVA

Trgovačko društvo bez obzira na njegov oblik (d.o.o. ili d.d.) tržišno je jasnija organizacijska struktura i marketinški prepoznatljiviji oblik vođenja predmetnog projekta nego li konzorcij. U fazi koja predstoji, a to je izrada službenih investicijskih dokumenata, poželjno je definirati tržišni subjekt koji naručuje potrebne dokumente i koji ih može marketinški transparentnije prezentirati te koji ima jasnije definiranu odgovornost, kako unutar sebe tako i prema trećima, kao što to ima uprava i nadzorni odbor trgovačkog društva. Trgovačko društvo je pravna osoba za razliku od konzorcija koji nije pravna osoba.

Struktura organizirana kao trgovačko društvo osobito bi došla do izražaja tijekom traženja koncesije za žičaru i kontrole koncesije do iznalaženja konačnog investitora.

U prednjem smislu dakle čini se optimalnijim ugasiti konzorcij i osnovati trgovačko društvo. Za predstojeću fazu o kojoj je riječ, društvo sa ograničenom odgovornošću (d.o.o.) jer je jeftiniji i operativniji način djelovanja, a sa vlasničkom strukturom postojećeg konzorcija proširenom sa značajnijim gospodarskim subjektima (UGO Hoteli d.o.o., Liburnija Rivijera Hoteli d.o.o., Miramare d.o.o., Adriatic d.o.o., Magnum Grupa d.o.o. i dr.) jedinicama lokalne samouprave (Mošćenička Draga, Matulji, Kastav, Rijeka, Labin) te regionalne samouprave (Županija Primorsko-goranska i Istarska županija). Dakle proširenom na sve one bitne subjekte na čije bi djelovanje, izgradnja žičare na Učku, mogla imati značajan utjecaj.

Putem ankete koju smo proveli pisanim putem tijekom 2. i 3. Učkarskog sajma u 2008.g. i 2009.g. anketirano je više od 800 posjetitelja od kojih je njih 280 iskazalo interes za sudjelovanje u osnivačkom kapitalu projekta Žičara na Učku. Budući smatramo da je uključivanje građanstva odnosno šireg kruga zainteresiranih za učešće u vlasništvu trgovačkog društva poželjno, povjerenje koje su anketirani iskazali treba njegovati obavještavajući ih o tijeku Projekta, a zainteresiranim osobama ponuditi poslovne udjele trgovačkog društva.

POSLOVNI PLAN TRGOVAČKOG DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE 01.11.2009.-31.12.2010.

1. Plan aktivnosti

Kao što je objašnjeno trgovačko društvo „ŽIČARA UČKA“ d.o.o. planira realizirati sve pripremne radnje kako bi budućim potencijalnim investitorima preostalo :

- izvršiti otkup ili ugovoriti najam zemljišta na trasi žičare kao i lokacijama početne i završne stanice
- izgraditi postrojenje i objekte same žičare, ugostiteljske i eventualno sportsko-zabavne objekte na lokacijama početne i završne stanice

Trgovačko društvo „ŽIČARA UČKA“ d.o.o. može i dalje nastaviti razvoj projekta kroz dokapitalizaciju i to bilo u postojećoj ili promijenjenoj strukturi vlasništva.

Ovim poslovnim planom obuhvaćene su samo aktivnosti koje je po našem mišljenju nužno provesti u ovoj fazi razvoja projekta. Za uspješnu provedbu ovog plana aktivnosti biti će korištene sve radnje, sve informacije i znanja te sva dokumentacije koje je do sada realizirao Konzorcij za izgradnju žičara na Učku u svom dosadašnjem radu na projektu.

Plan aktivnosti podijelili smo na :

1. Razdoblje do osnivanja trgovačkog društva „ŽIČARA UČKA“ d.o.o.
2. Razdoblje od datuma osnivanja trgovačkog društva „ŽIČARA UČKA“ d.o.o. (planira se 01.11.2009.g.) pa do realizacije planiranih aktivnosti (planira se 31.12.2010.g.)

U razdoblju do osnivanja trgovačkog društva „ŽIČARA UČKA“ d.o.o. tj. od 01.09.2009.g.-31.10.2009.g. stručni tim Konzorcija izraditi će plan poslovanja, financijski plan i temeljne osnivačke akte za novo društvo. Također će se izvršiti animacija te dogovoriti ili pismeno sporazumjeti s potencijalnim udjelničarima o visini njihovog uloga u novom društvu. Tijekom listopada rješavati će se lokacija za sjedište društva i prijedlog za imenovanje uprave društva.

Nakon osnivanja društva tj. od 01.11.2009.g. na dalje planira se:

- do 31.12.2009.g. prikupljanje ponuda i ugovaranje izrade :
 - a) geodetskih podloga za trasu i polaznu te završnu stanicu žičare
 - b) izmjena i dopuna prostornog plana Parka prirode Učka
 - c) detaljne investicijske studije te Partner programa za žičaru
 - d) studije utjecaja na okoliš
 - e) DPU-a za lokaciju sedlo pod Vojakom

U tom razdoblju planira se također započeti aktivnosti i komunikaciju s davateljima koncesije za žičaru te vlasnicima zemljišta na lokacijama bitnim za realizaciju projekta žičare.

U prosincu 2009.g planira se realizirati opremanje kancelarije društva te zapošljavanje samo jedne osobe za administrativno-tajničke poslove.

- od 01.01.2010.g.-30.04.2010.g. planira se prikupljanje ponuda i ugovaranje izrade :
 - a) idejnog projekta trase
 - b) idejnog projekta polazne i završne stanice
 - c) idejnog projekta restorana VIDIKOVAC

- od 01.05.2010.-30.11.2010.g. pokrenuti će se postupak za dobivanje lokacijske dozvole za žičaru u cjelini i za restoran VIDIKOVAC

- krajem 2010.g. započeti će aktivnosti na zatvaranju financijske konstrukcije za izgradnju žičare i pronalaženju modela daljnjeg razvoja projekta

Za kvalitetnu realizaciju planiranih aktivnosti društvo mora osigurati dovoljno novčanih sredstava.

2. Plan troškova

Planirana dinamika aktivnosti u novom društvu zahtjeva pravovremeno prikupljanje potrebnih novčanih sredstava. Obzirom na karakter aktivnosti koje društvo planira realizirati ocjenjuje se da bi bilo potrebno osigurati dovoljan temeljni kapital društva za nesmetano pokriće svih troškova. U strukturi temeljnog kapitala novog društva novčana sredstva planirana su u visini od 1.700.000,00 kuna. Rashodi su planirani za čitavo razdoblje tj. za više od kalendarske godine i u skladu su s sačinjenim programom aktivnosti društva.

U strukturi troškova preko 80% čine troškovi za financiranje potrebnih pripremnih radnji i izradu prostorno-planske i projektne dokumentacije. Administrativni troškovi planiraju se u iznosu od svega 170.000,00 kuna što predstavlja minimum obzirom na veličinu i zakonske obveze društva.

Planirani troškovi su :

- | | |
|--|---------------|
| - za izradu geodetskih podloga na lokacijama trase žičare te polazne i završne stanice | 90.000,00 kn |
| - za izmjenu i dopunu prostornog plana PP Učka | 50.000,00 kn |
| - za izradu DPU sedlo pod Vojakom | 150.000,00 kn |

- za izradu studije utjecaja na okoliš		300.000,00 kn
- za izradu investicijske studije		150.000,00 kn
- za izradu idejnog projekta trase žičare		150.000,00 kn
- za izradu idejnog projekta polazne stanice Medveja		150.000,00 kn
- za izradu idejnog projekta završne stanice sedlo ispod Vojaka		150.000,00 kn
- za izradu idejnog projekta restorana VIDIKOVAC		200.000,00 kn
UKUPNO za plansku i projektnu dokumentaciju		1.390.000,00 kn
- studija izvođenja – realizacija partnerstva u eksploataciji žičare		100.000,00 kn
- administrativni troškovi		
a) najam prostora	25.000,00	
b) oprema prostora	15.000,00	
c) plaća tajništva	72.000,00	
d) režijski troškovi	18.000,00	
e) usluge računovodstva	24.000,00	
f) kancelarijski materijal	16.000,00	170.000,00 kn
- nepredviđeni troškovi		40.000,00 kn
UKUPNO PLAN TROŠKOVA		1.700.000,00 kn

3. Plan prihoda

Prihode za rad društva činiti će u cjelini novčana sredstva u visini od 1.700.000,00 kuna koja će se osigurati uplatom temeljnog kapitala od strane udjelničara u novom društvu.

Na temelju ostvarenih kontakata i animacije potencijalnih udjelničara članovi konzorcija predlažu strukturu udjelničara, visinu upisanog temeljnog kapitala kao i dinamiku uplate kako slijedi :

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	160.000,00 kn
Grad Opatija	160.000,00 kn
Općina Lovran	160.000,00 kn
Grad Rijeka	100.000,00 kn
Grad Kastav	48.000,00 kn
Općina Matulji	48.000,00 kn
Općina Mošćenička Draga	28.000,00 kn
Općina Omišalj	20.000,00 kn

	724.000,00 kn
LIBURNIJA RIVIJERA HOTELI d.d.	160.000,00 kn
MILLENIUM hotel	160.000,00 kn
MAGNUM – Vienna internacional d.o.o.	48.000,00 kn
Hotel MIRAMARE	18.000,00 kn
Hotel MOZART	16.000,00 kn
Hotel DRAGA DI LOVRANA	16.000,00 kn
Lovranske Vile d.o.o.	16.000,00 kn
Jadran hoteli d.o.o. Rijeka	10.000,00 kn
Pansion ŠTANGER u strukturi udjelničari stanovništva	

	446.000,00 kn

Restoran BEVANDA	16.000,00 kn
Restoran KNEZGRAD	5.000,00 kn
HEMINGWAY Medveja	8.000,00 kn
Restoran DOPO LAVORO	16.000,00 kn
KATARINA LINE d.o.o.	10.000,00 kn
RI AK d.o.o.	5.000,00 kn
TOURS d.o.o. u strukturi udjelničari stanovništva	
Restoran LE MANDRAĆ u strukturi udjelničari stanovništva	
Gostiona ISTRANKA u strukturi udjelničari stanovništva	
Gostionica LOVRANSKA DRAGA kroz firmu PRIMATERN d.o.o.	

60.000,00 kn

RONA TRADE d.o.o.	5.000,00 kn
TAKALA d.o.o.	10.000,00 kn
IND-EKO d.o.o.	20.000,00 kn
ALARM AUTOMATIKA d.o.o.	16.000,00 kn
CREDO BANKA d.d.	20.000,00 kn
METAL OPATIJA d.o.o.	10.000,00 kn
KAMIK INŽINJERING d.o.o.	6.000,00 kn
NIKAS d.o.o.	16.000,00 kn
PORTIĆ d.o.o.	5.000,00 kn
MAGROS d.o.o.	10.000,00 kn
AMF INŽINJERING d.o.o.	5.000,00 kn
PRIMATERN d.o.o.	5.000,00 kn
HENA d.o.o. Labin	10.000,00 kn
VIENNA INSURANCE MANAGEMENT	10.000,00 kn

148.000,00 kn

OSTALI GOSPODARSTVENICI 22.000,00 kn

STANOVNIŠTVO 300.000,00 kn

1.700.000,00 kn

KONZORCIJ 225.000,00 kn

1.925.000,00 kn

PROCJENJENA STRUKTURA DRUŠTVA

- 51% regionalna i lokalna samouprava
- 31% ugostiteljstvo – turistička i ostala gospodarska djelatnost
- 18% stanovništvo

Kroz animaciju u direktnim kontaktima kao i na sajmu na Učki postoji veći interes stanovništva za udjele u društvu. Ponuda za udjelničarstvo će biti upućena na preko 300 potencijalnih individualnih udjelničara. Ovisno o njihovom interesu izmijeniti će se planirani temeljni kapital novog društva „ŽIČARA UČKA“ d.o.o.

Visina udjela Konzorcija u Društvu biti će procijenjena od strane ovlaštene revizorske tvrtke.

Programom prikupljanja temeljnog kapitala društva uskladiti će se po dinamici plan priliva s planom trošenja sredstava.

ORGANIZACIJA DRUŠTVA

Obzirom na točno utvrđene obveze i rokove u kojima treba realizirati postavljene zadatke predlaže se efikasna i racionalna organizacija društva.

Operativne zadaće i rukovođenje društvom i dalje bi obavljali članovi stručnog tima konzorcija Mladen Blažević, Milorad Stanić, Miro Gudelj (AREA ARHITEKTURE) i Željko Kuiš (ZANATSERVIS). Vrednovanje rada stručnog tima d.o.o-a može se izvršiti procjenom njihovog doprinosa u ovoj fazi razvoja projekta i valorizirati kroz priznavanje u poslovnim udjelima društva. Predlaže se da se kod registracije društva između njih imenuje uprava i podjele odgovornosti za rad društva.

Administraciju društva činiti će samo jedna osoba za administrativno-tajničke poslove.

Upravljanje društvom i odnosi među udjelničarima biti će pobliže utvrđeni Društvenim dogovorom o osnivanju.

ZAKLJUČAK

Prijedlogom za osnivanje Trgovačkog društva koje bi realiziralo II fazu u razvoju projekta izgradnje žičare na Učku na optimalan način će se ostvariti zacrtani ciljevi na putu do konačne realizacije gotovo stoljetnog sna mještana Istre i Primorja o povezivanju mora s vrhom Učke.

Stručni tim Konzorcija za izgradnju žičara na Učku
„RIVIJERA UČKA“

PRED-INVESTICIJA
PROJEKT ŽIČARA NA UČKU
HRVATSKA



Klijent:
Konzorcij "RIVIJERA UČKA"
G. M. Blažević
Nova Cesta 35
Opatija

T +385 51 227 971
M +385 091 121 4054
E mblazevic@kvarner-vig.hr

Datum:
11. lipnja 2009.

Verzija:
KONAČNA VERZIJA

Konzultanti
Kohl & Partner Tourismusberatung GesmbH
Bahnhofstraße 8
9500 Villach

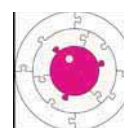
T +43 4242 21 123
F +43 4242 29 553
E office@kohl.at
H www.kohl.at

Nadzornik projekta:
Mag. Wolfgang Schneeweiß

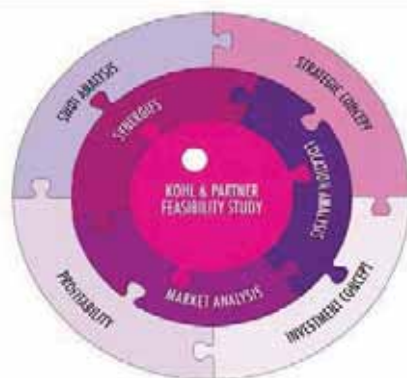
Projektni tim:
Dr. Manfred Kohl
Mag. FH Christopher Hinteregger



[K&P Konačna verzija – Pred-investicijska studija – Projekt Žičara na Učku, Hrvatska](#)

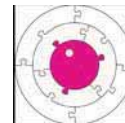


SADRŽAJ



1. SAŽETAK STUDIJE	4
2. PREDMET STUDIJE	9
2.1. POSTOJEĆE STANJE	9
2.2. CILJ POSLA	9
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	11
3.1. TRASA A (OD IKE DO POKLONA)	13
3.2. TRASA B (OD MEDVEJE DO VOJAKA)	13
3.3. PLANIRANO ULAGANJE	14
4. ANALIZA TRŽIŠTA	15
4.1. TURISTIČKA PONUDA	15
4.1.1. Makrotržište	15
4.1.2. Mikrotržište	16
4.2. TURISTIČKA POTRAŽNJA	17
4.2.1. Makrotržište	17
4.2.2. Mikrotržište	20
4.3. PREGLED USPOREDIVIH ŽIČARA	21
4.3.1. PFÄNDERBAHN, BREGENZ (AUSTRIJA)	21
4.3.2. SCHAFBERGBAHN, ST. WOLFGANG (AUSTRIJA)	23
4.3.3. PLANINA TAHTALI, KEMER (TURSKA)	24
4.3.4. PLANINA TABLE, KAPSTADT (JUŽNA AFRIKA)	25
4.3.5. VRH SANDIA, ALBUQUERQUE (SAD)	26
4.4. ZONA OBUHVATA UČKE	27

4.4.1. TRASA A (IKA - POKLON)	27
4.4.2. TRASA B (MEDVEJA – VOJAK)	30
4.5. SAŽETAK TRŽIŠNIH PRILIKA	32
5. IZRAČUN ISPLATIVOSTI	33
5.1. TRASA A (IKA – POKLON)	33
5.1.1. PERIOD RADA	33
5.1.2. STRUKTURA CIJENA	33
5.1.3. OČEKIVANA FREKVENTNOST	34
5.1.4. PROCJENA PLANINARINIOG PRIHODA	36
5.1.5. PLAN ZAPOSLENJA	37
5.1.6. IZRAČUN ‘‘EBITDA’’	38
5.2. TRASA B (MEDVEJA – VOJAK)	42
5.2.1. PERIOD RADA	42
5.2.2. STRUKTURA CIJENA	42
5.2.3. OČEKIVANA FREKVENTNOST	43
5.2.4. PROCJENA PLANINARINIH PRIHODA	44
5.2.5. PLAN ZAPOSLENJA	45
5.2.6. IZRAČUN ‘‘EBITDA’’	46
6. ZAKLJUČNE ANALIZE O TRASAMA	50
6.1. STRATEŠKA VAŽNOST PROJEKTA	50
6.2. GLAVNE PREDNOSTI I NEDOSTACI DVIJE TRASE	50
6.2.1. TRASA A (OD IKE DO POKLONA)	51
6.2.2. TRASA B (OD MEDVEJE DO VOJAKA)	52
6.3. PREPORUKA I SLIJEDEĆI KORACI	53
7. KONAČNA NAPOMENA	54

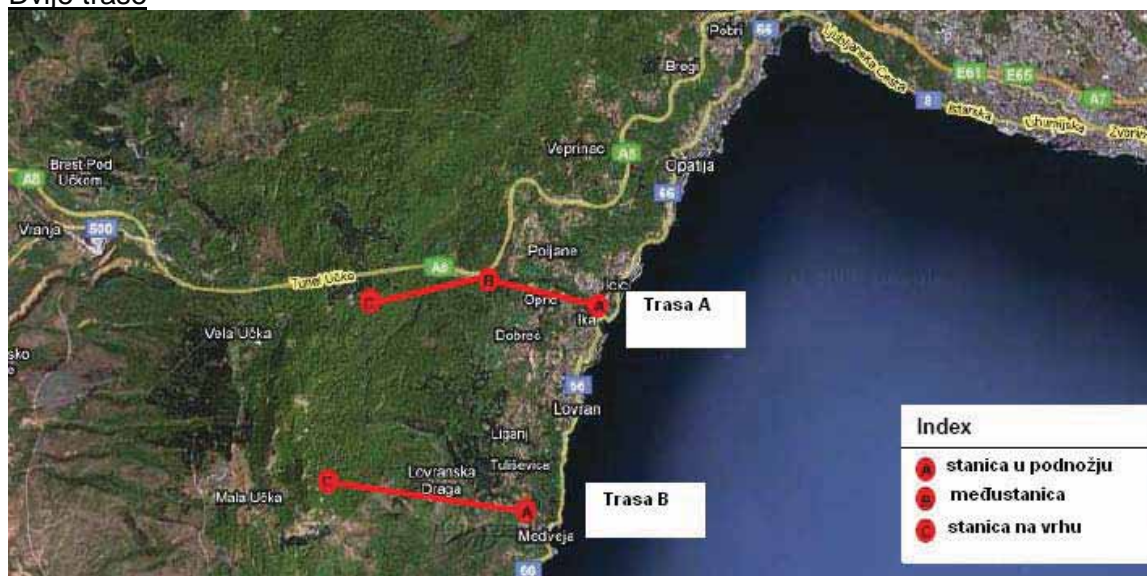


1. SAŽETAK STUDIJE

Investicijski konzorcij trenutno procjenjuje novi projekt žičare koja povezuje obalu Rivijere Liburnija oko Opatije i Lovrana sa područjem parka prirode Učka u Hrvatskoj,

Kohl & Partner je angažiran od konzorcija da između dvije različite mogućnosti, za ovu žičaru preporuči optimalnu trasu. Cilj angažmana je priprema pred-investicijske studije koja procjenjuje ekonomsku izvedivost projekta.

Dvije trase



Izvor: Google maps

Postoje neke vidljive razlike između dvije predložene trase. Trasa A (od Ike do Poklona preko Tunela Učka) bi imala međustanicu blizu ceste A5 i zbog urbanog razvoja oko Ike, bilo bi nužno koristiti trasu iznad kuća da bi se izbjegao skupi – intenzivni nagib između doline i međustanice.

Nadalje, koristio bi se različiti tip žičare – preferirana opcija za trasu A je jednožična gondola s kabinama s 8 sjedećih mjesta te sa ulazom u kabine u razini platforme i minimalno 15 gondola, dok je za trasu B (od Medveje do Vojaka) planirana povratna žičara sa dvije kabine, svaka za 60 putnika.

Ove razlike dovode također i do različitih troškova ulaganja – ukupno potrebno ulaganje za trasu A procijenjena je na 13,3 mil. eura, a za trasu B na oko 11,0 mil. eura.

Sažetak analize tržišta

- Više od 430.000 turističkih dolazaka svake godine u neposrednoj blizini planirane žičare (mikro područje jedinica lokalne samouprave Opatija i Ičići, Lovran i Medveja i Mošćenička draga)
- Visoka turistička frekvencija u cijeloj regiji sa gotovo pet milijuna dolazaka u Istru te Primorje i Gorski kotar



- Zona obuhvata sa otprilike 825.000 (trasa A) odnosno 960.000 (trasa B) stanovnika i turista u krugu do 30 minuta vožnje te 2,3 milijuna (trasa A) odnosno 250.000 (trasa B) stanovnika i turista u krugu od 31 do 60 minuta vožnje, iako je većina stanovnika i turista udaljena čak 55 do 70 minuta od planirane međustanice trase A
- Postojeći park prirode, sa pogledom oko Vojaka koji oduzima dah, sa turističkog gledišta, nije iskorišten do (održivih) granica svojih mogućnosti.

Sažetak analize usporedivih žičara

- Slijedećih pet žičara korišteno je u analizi: Pfänderbahn u Bregenzu (Austrija), Schafbergbahn u St.Wulfgang (Austrija), Planina Tahtali u Kemeru (Turska), Planina Table u Kapstadtu (Južna Afrika) i vrh Sandia u Albuquerque (SAD)
- Godišnji broj putnika varira između 250.000 (Schafbergbahn) i 800.000 (Planina Table)
- Stopa penetracije (koliko od ukupnog broja turista i stanovnika u krugu 60 minuta vožnje koristi žičaru u godini) je između 7% (planina Tahtali) i 18 % (Schafbergbahn)
- Raspon cijena je od 10,60 eura (odrasli - dva smjera) za Pfänderbahn do 27,80 eura za Schafbergbahn

Sažetak ekonomskih parametara

Slijedeća tablica pruža kratki pregled najvažnijih ekonomskih parametara. Navedene brojke uzete su iz realne procjene scenarija za prvih pet godina rada.

Usporedni ekonomski parametri	Trasa A		Trasa B	
	2011	2015	2011	2015
Očekivani putnici	179.000	194.000	202.888	219.612
Prosječna cijena	€ 8,90	€ 10,02	€ 9,24	€ 10,40
Ostali prihodi (€ 000)	179	194	203	220
Ukupan prihod (€ 000)	1.773	2.136	2.078	2.504
- Ukupni operativni trošak (€ 000)	(1.106)	(1.339)	(919)	(1.113)
Bruto operativna dobit	667	797	1.159	1.391
- Ukupni fiksni troškovi (€ 000)	(255)	(301)	(262)	(309)
EBITDA* (€ 000)	412	496	897	1.082

* Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – zarada prije kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije

Zbog očekivano višeg broja putnika i niže cijene rada (manje zaposlenih u kombinaciji s manjim energetske zahtjevima) prognozira se da će trasa B imati "EBITDA"-u od oko 900.000 eura u prvoj godini rada, što je duplo više od "EBITDA"-e za trasu A.

Strateška važnost projekta

Planirani projekt žičare ponuditi će nove mogućnosti za lokalne smještajne objekte i restorane, jedinice lokalne samouprave i javne vlasti mikro regije i park prirode.

Prednosti za lokalne smještajne objekte i restorane

- Veći broj izletnika u mikro području
- Mogućnost da se ponude posebni paketi gostima koji ostaju preko noći
- Moguće je povećanje prosječne dužine boravka

Prednosti za jedinice lokalne saouprave i javne vlasti u mikro regiji

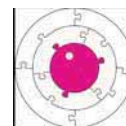
- Nova, prvoklasna turistička atrakcija za regiju
- Dodatna radna mjesta
- Stvaranje vrha Istre kao turističkog branda
- Veći prihodi od poreza

Prednosti za park prirode

- Veća frekventnost u parku prirode
- Mogućnost da se stvori novi turistički proizvod u parku
- Moguća je bliska suradnja s operaterom žičare

Prednosti i nedostaci s turističkog gledišta

	Trasa A	Trasa B
Prednosti	<ul style="list-style-type: none"> • Bolja dostupnost za goste koji dolaze sa zapadne obale • Izletnici mogu koristiti žičaru od tunela do Ike ili Poklona • Poklon predstavlja privlačnu metu za lokalno stanovništvo • Moguća je kombinacija s visitor centrom • Postojeća gastronomska ponuda na stanici na vrhu 	<ul style="list-style-type: none"> • Atraktivni pogled tijekom vožnje, uključujući i pogled na more • Oduševljavajuće planinsko područje oko stanice na vrhu • Doživlja vrha na najvišoj točki Istre • Pogled od 360 stupnjeva na otoke i cijelu Istru • Putovanje žičarom biti će atrakcija samo po sebi
Nedostaci	<ul style="list-style-type: none"> • Ne baš atraktivan pogled na stanici na vrhu • Stanica na vrhu se lako može doseći autom • Nema direktnog doživljaja planinskog vrha • Cestarina od 28 kn u jednom smjeru za tunel • Ne baš spektakularan pogled tijekom vožnje žičarom • Žičara kao sredstvo transporta, a ne kao atrakcija 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompliciraniji pristup za izletnike • Trenutačno ne baš razvijena turistička infrastruktura oko stanice u podnožju



Prednosti i nedostaci s ekonomskog gledišta

	Trasa A	Trasa B
Prednosti	<ul style="list-style-type: none"> • Stanica u podnožju u sredini turističkog centra – Ika je više razvijena u ovom pogledu • Potencijalno velika prometna frekventnost na cesti A8 • Veća zona obuhvata zbog međustanice 	<ul style="list-style-type: none"> • Niže ulaganje nego za trasu A • Niži operativni troškovi zbog manjeg broja zaposlenih i manjih energetskehtjeva • Daljnji razvoj oko stanica je moguć • Žičara bi bila uočljivija nego na trasi A
Nedostaci	<ul style="list-style-type: none"> • Viši trošak ulaganja zbog veće dužine i planirane međustanice • Viši operativni troškovi zbog više zaposlenih i troškova energije • Žičara nije uočljiva kao na trasi B • Skoro ništa prostora za nove atrakcije u blizini stanice na vrhu 	<ul style="list-style-type: none"> • Stanica u podnožju izvan intenzivne turističke zone • Manja zona obuhvata nego zona trase A

Preporuka

Kao zaključak prethodnih pet poglavlja ovog izvješća preporučamo realizaciju

trase B od Medveje do Vojaka.

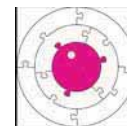
Ova preporuka je temeljna na slijedećim faktorima:

- Niži troškovi ulaganja (11 milijuna u usporedbi s 13,3 milijuna za trasu A)
- Atraktivnija vožnja (budući će stanica na vrhu blizu Vojaka biti na višoj nadmorskoj visini nego Poklon – iako će dužina trase biti kraća za jedan kilometar)
- Pogled na Vojaku je ljepši i u prednosti je u odnosu na pogled s Poklona
- Stanica na vrhu - na Poklonu se može lako doseći autom i budući vožnja po trasi A nije baš spektakularna, žičara bi bila samo prometno sredstvo u konkurenciji s cestom
- Niži operativni troškovi budući je potrebno više zaposlenih i očekuju se viši energetske troškovi za trasu A zbog drugačijeg tipa žičare i međustanice
- Više razvojnih mogućnosti u okolici stanice u podnožju i stanice na vrhu (iako na stanici na vrhu, na održivi način, u simbiozi s potrebama parka prirode)

Slijedeći nužni koraci

U cilju uspješnog nastavka projekta žičare, slijedeći bi koraci trebali biti poduzeti:

- 1** **Pregovori s vlasnicima zemlje o zakupu zemlje**
- 2** **Razjašnjenje daljnje strukture ulaganja u projekt**
- 3** **Dopuna trenutne pred-investicijske studije**
- 4** **Rješenje za trenutno otvorenu cestu od Poklona do Vojaka (idealno zatvorena cijelu godinu)**
- 5** **Planiranje izgradnje manje žičare kako bi se lako dosegao vrh planine - Vojak**



2. PREDMET STUDIJE

2.1. POTOJEĆE STANJE

Investicijski konzorcij trenutno procjenjuje projekt nove žičare koja povezuje obalu Rivijere Liburnija oko Opatije i Lovrana s područjem nacionalnog parka Učka u Hrvatskoj.

Kohl & Partner je angažiran od konzorcija da između dvije različite mogućnosti za ovu žičaru preporuči optimalnu trasu. Cilj angažmana je priprema Pred-investicijske studije koja procjenjuje ekonomsku izvedivost i moguće ekonomske rezultate ulaganja, temeljeno na opširnim informacijskim materijalima osiguranima od klijenta.

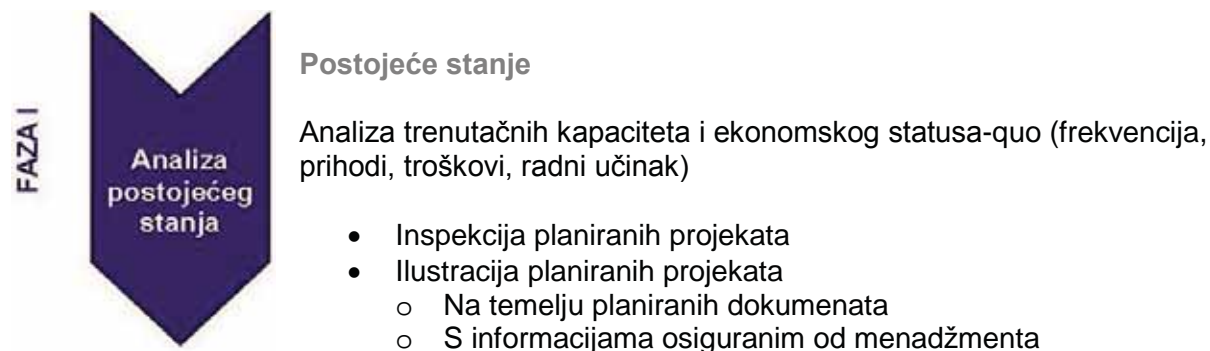
Kohl & Partner je vodeća austrijska konzultantska firma, specijalizirana za hotelsku i turističku industriju s osam ureda i više od 25 stručnjaka. Nadalje Kohl & Partner ima dugoročno iskustvo na sličnim projektima u puno različitih zemalja.

Utemeljeno na našem iskustvu podijelili smo našu Pred.investicijsku studiju na slijedeće četiri faze:



U daljnjim koracima temeljinima na rezultatima ove pred-investicijske studije, trebala bi biti pripremljena detaljnija investicijska studija pogodna za banke, investitore i službene institucije.

2.2 PREDMET STUDIJE

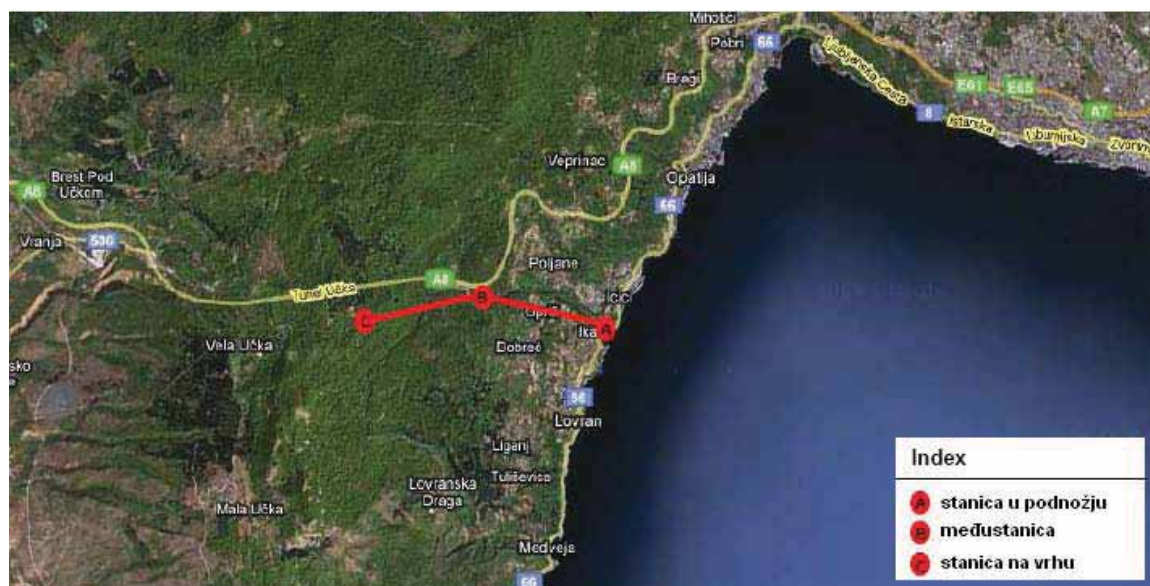




3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

U ovom dijelu opisuje se trenutni status projekta. Naš je klijent je odredio slijedeće dvije trase za izgradnju žičare koja će povezivati obalu Rivijere Liburnija s područjem planine Učka.

3.1. TRASA A (OD IKE DO POKLONA)



Izvor: Google maps

Prva razmatrana trasa povezuje Iku s Poklonom. Ika je malo ribarsko mjesto na Mediteranskoj obali, sa 500 stanovnika, smješteno između Opatije i Lovrana, dok je Poklon prijevoj koji povezuje planinska područja Učke i Ćićarije.

Stanica na vrhu bila bi smještena u neposrednoj bilzini visitor centra parka prirode Učka. Nadalje, postavljanjem međustanice bilo bi moguće ostaviti auto u parkirnoj zoni u bizini ceste A5 i onda otići žičarom ili do Poklona ili se spustiti do obale.

Dvije su zamjetne razlike sa drugom predloženom rutom od Medveje do Vojaka – prvo, međustanica je planirana u blizini ceste A5 i drugo, zbog urbanog razvoja oko Ike biti će nužno koristiti trasu iznad kuća kako bi se izbjegao skupi – intenzivni nagib između podnožja i međustanice.

Te će dvije specifičnosti automatski dovesti do viših troškova ulaganja potrebnih da bi se izgradila ova trasa, za razliku od druge predložene trase. Procijenjena dužina uspona vožnje od Ike do Poklona biti će otprilike 5 kilometara. Cijela trasa nalazila bi se na području Grada Opatije.

Vrsta žičare

Kako vjetar nije toliko intenzivan na području ove varijante, moguće je postaviti jednožičnu gondolu s kabinama sa 8 sjedećih mjesta, a koje će kabine imati ulaz u razini platforme. Koristilo bi se 15 gondola s maksimalnim kapacitetom od otprilike 500 putnika po satu.

Gondole su pričvršćene na vučni konop s odvojivim hvatom za sigurnije i lakše ukrcavanje i iskrcavanje, kabine putuju kroz terminale minimalnom brzinom prije nego što ubrzaju do brzine linije od do 6 metara u sekundi. Slijedeće simbolične slike ilustriraju izabrani tip žičare.



Izvor: Doppelmayr

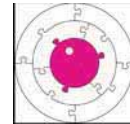
Kratki tehnički pregled

Trasa A od Ike do Tunela Učka			
Visina donji terminal nad.vis.	19 m	Brzina putovanja	6 m/s
Visina gornji terminal nad.vis.	489 m	Promjer pružnog konopa	45 mm
Horizontalna dužina	2.460 m	Broj stupova	n.a.
Razlika u visini	470 m	Nominalna snaga motora	398 kW
Dužina putovanja	2.505 m	Vršna snaga motora	536 kW

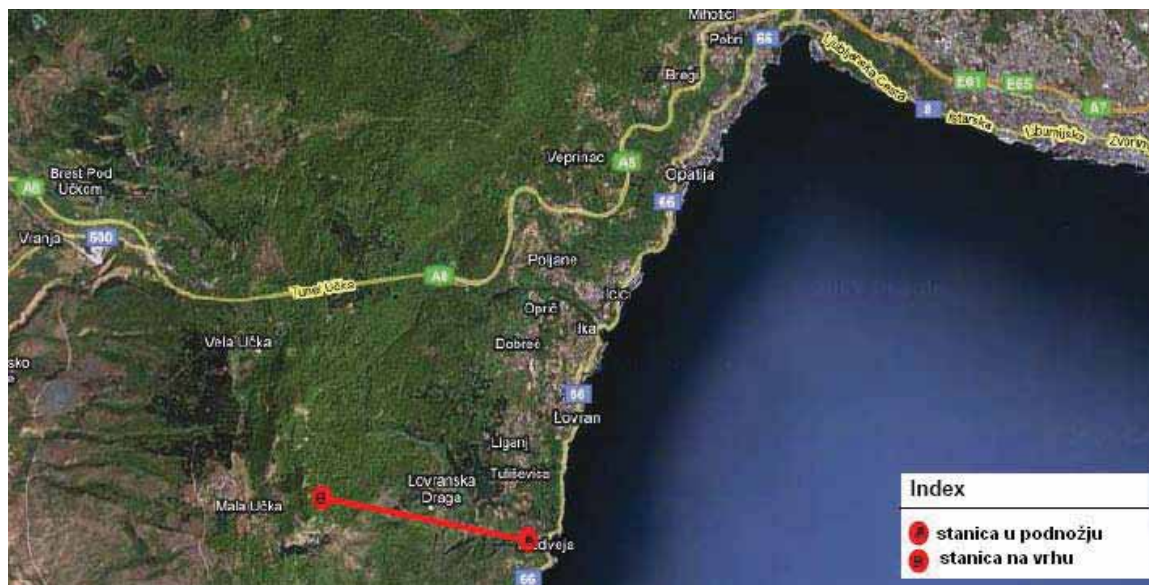
Izvor: Doppelmayr

Trasa A od Tunela Učka do Poklona			
Visina donji terminal nad.vis.	489 m	Brzina putovanja	6 m/s
Visina gornji terminal nad.vis.	888 m	Promjer pružnog konopa	45 mm
Horizontalna dužina	2.370 m	Broj stupova	15
Razlika u visini	398 m	Nominalna snaga motora	398 kW
Dužina putovanja	2.439 m	Vršna snaga motora	536 kW

Izvor: Doppelmayr



3.2. TRASA B (OD MEDVEJE DO VOJAKA)



Izvor: Google maps

Trasa B povezuje Medveju s Vojakom. Medveja je turističko mjesto na Mediteranskoj obali s tri kilometra dugom obalom zaljeva i 800 metara plaže s oblucima, a koji je zaljev navodno jedan od najljepših na Kvarneru. Mjesto je smješteno otprilike tri kilometra južno od Lovrana. Vojak je najviši vrh područja planine Učka i cijelog Istarskog poluotoka.

Stanica u podnožju bila bi u neposrednoj blizini plaže, a stanica na vrhu udaljena 15 do 20 minuta hoda od Vojaka. U usporedbi s trasom A ova trasa žičare nebi imala međustanicu i bilo bi moguće imati direktnu vezu.

Procijenjena dužina uspona putovanja od Medveje do Vojaka biti će otprilike 4 kilometra. Cijela trasa nalazila bi se na području Općine Lovran.

Vrsta žičare

Nakon rasprave o vrsti žičare razvojni konzorcij se usaglasio da za ovu varijantu koristiti povratnu žičaru s dvije kabine, svaka za 60 putnika. Ovo bi dovelo do maksimalnog kapaciteta po satu od otprilike 350-400 putnika.

Dvije kabine putuju na dvije pruge, pri čemu svaku prugu čine dva potpuno ograđena pružna konopa koja su fiksno učvršćena na oba terminala. Slijedeće simbolične slike ilustriraju izabrani tip žičare.



Izvor: Doppelmayr

Kratki tehnički pregled**Trasa A od Ike do Tunela Učka**

Visina donji terminal nad.vis.	36 m	Brzina putovanja	10 m/s
Visina gornji terminal nad.vis.	1.302 m	Promjer pružnog konopa	60 mm
Horizontalna dužina	3.945 m	Broj stupova	3
Razlika u visini	1.266 m	Nominalna snaga motora	670 kW
Dužina putovanja	4.146 m	Vršna snaga motora	1.190 kW

Izvor: Doppelmayr

3.3. PLANIRANO ULAGANJE

Slijedeća tablica daje kratki pregled planiranih ulaganja na dvije različite trase. Podaci se temelje na ponudama Doppelmayr-a.

Investicija (u milijunima €)	Oprema žičare	Infrastruktura	Građevinski radovi	Razni troškovi *	Ostala ulaganja**	Ukupno
Ika-Tunel Učka	5,10		0,77			
Tunel Učka-Poklon	4,20	0,63	0,76	0,79	1,00	13,25
Ukupno Trasa A	9,30		1,53			
Medveja – Vojak (trasa B)	7,80	0,66	0,91	0,57	1,00	10,94

Izvor: Doppelmayr, Konzorcij Rivijera Učka, Kohl & Partner

* Razni troškovi (20%), rezerva (15%) i 250.000 € troškova pred otvaranje

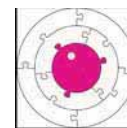
** ostala ulaganja uključuju očekivana ulaganjaka kao gradnju stanica, parkirnih mjesta, dodatne manje žičare do vrha planine, itd.

Zbog činjenice da trasa A ima međustanicu koja praktički dijeli transfer na dva dijela, zahtijeva i veće ulaganje (otprilike 13,3 milijune eura) nego jednostruka veza od Medveje do Vojaka sa 10,9 milijuna eura.

Razni troškovi uključuju sisteme za karte, krčenje šume, troškove dozvola ili troškove pred otvaranje. Pretpostavljeni podaci temelje se na našem iskustvu u sličnim projektima – detaljniji popis svake skupine troškova nije mogući u ovoj fazi projekta.

Ostale investicije uključuju gradnju stanica (otprilike 300.000 eura po stanici) parkirnih mjesta blizu stanice u podnožju (procijenjeno na 100.000 eura) i dodatne manje žičare od planinske stanice trase B do vrha planine blizu Vojaka (oko 300.000 eura).

Detaljniji opis potrebnoga budžeta za pripremu terena za gradnju (gore nazvano "infrastruktura") može se naći u odgovarajućoj tehničkoj studiji za ovaj projekt, a koja nije bila dio zadatka Kohl & Partnera-a.



4. ANALIZA TRŽIŠTA

4.1. TURISTIČKA PONUDA

4.1.1. MAKRO TRŽIŠTE

U ovom dijelu predstavlja se kratki pregled trenutne tržišne ponude na definiranom makro tržištu (Istarska županija i Primorsko goranska županija).

Smještajni objekti

Smještajni objekti	Istarska županija		Primorsko goranska županija		Ukupno	
	Ukupno	U %	Ukupno	U %	Ukupno	U %
Hoteli	88	32,8 %	102	25,5 %	190	27,7 %
Turistička naselja	17	6,3 %	4	1,0 %	21	3,1 %
Kampovi	54	20,1 %	39	9,4 %	93	13,6 %
Luke za nautički turizam	13	4,9 %	11	2,6 %	24	3,5 %
Ostalo	96	35,8 %	261	62,6 %	357	52,1%
Ukupno	268	100 %	417	100 %	685	100%
Privatni smještaji	19,409		*		*	

Izvor: Istarska županija, PGŽ

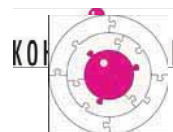
* nisu dostupni podaci za privatni smještaj

Ako se izuzme ogromni sektor privatnoga smještaja, dvije županije imaju ukupan broj od 685 smještajnih objekata. Više od četvrtine objekata su hoteli.

Kreveti u smještajnim objektima

Kreveti	Istarska županija		Primorsko goranska županija		Ukupno	
	Ukupno	U %	Ukupno	U %	Ukupno	U %
Hoteli	30.625	11,6 %	19.365	10,7 %	49.990	11,2 %
Turistička naselja	16.225	6,2 %	2.437	1,3 %	18.662	4,2 %
Kampovi	112.338	42,7%	38.515	21,2 %	150.853	33,9%
Luke za nautički turizam	15.020	5,7 %	11.252	6,2 %	26.272	5,9 %
Ostalo	25.751	9,8 %	19.636	10,8 %	45.387	10,2 %
Privatni smještaji	63.313	24,0%	90.080	49,7 %	153.393	34,5 %
Ukupno	263.272	100 %	181.285	100 %	444.557	100 %

Izvor: Istarska županija, PGŽ



Ukupno postoji 440.000 postelja u dvije županije. Većina postelja, otprilike dvije trećine smještena je u kampovima i objektima privatnog smještaja. Udio hotelskih postelja je 10,7 % u Primorju i Gorskom kotaru i 11,6% u Istri.

4.1.2. MIKRO TRŽIŠTE

Mikro tržište projekta žičare sastoji se od tri obalne jedinice lokalne samouprave Opatije i Ičića, Lovrana i Medveje i Mošćeničke drage.

Postelje u smještajnim objektima

<u>Kreveti</u>	<u>Opatija I Ičići</u>	<u>Lovran i Medveja</u>	<u>Mošćenička draga</u>	<u>Ukupno</u>	
				Ukupno	U %
Hoteli	4.744	1.205	659	6.608	37,1%
Turistička naselja	-	-	-	-	-
Kampovi	495	-	400	895	5,0 %
Luke za nautički turizam	2.520	-	-	2.520	14,1 %
Ostalo	654	-	-	654	3,7 %
Privatni smještaji	4.594	1.115	1.430	7.139	40,1 %
Ukupno	13.007	2.320	2.489	17.816	100 %

Izvor: Jedinice lokalne samouprave-Opatija i Ičići, Lovran i Medveje i Mošćenička draga

Trenutačno postoji više od 17.800 dostupnih postelja u različitim smještajnim objektima u tri jedinice lokalne samouprave. Privatni smještaj čini najveći udio i našeg mikro tržišta, ali ni broj postelja u hotelima nije puno niži.

Postoji kamp u Opatiji, Ičićima i Mošćeničkoj dragi te luka za nautički turizam u Opatiji i Ičićima. Najviše postojećih postelja nalazi se u Opatiji i Ičićima – više od 13 000, dok Lovran i Medveja te Mošćenička draga imaju kapacitete od 2.320 odnosno 2.489. postelja.

4.2. TURISTIČKA POTRAŽNJA

4.2.1 MAKRO TRŽIŠTE

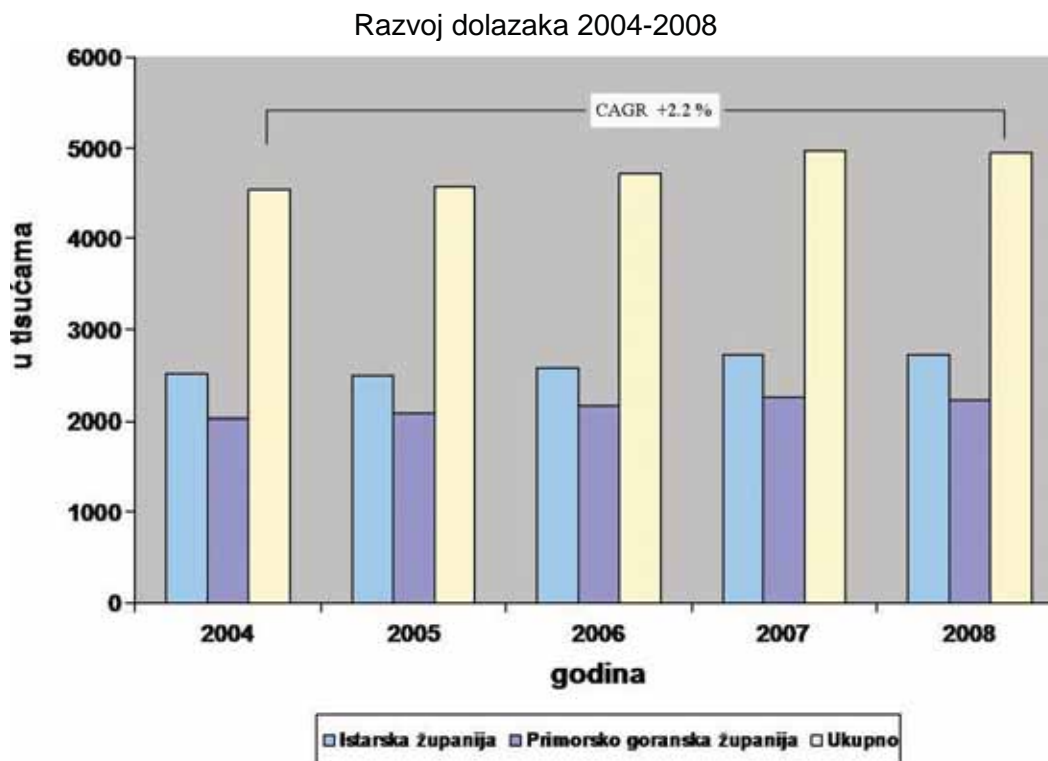
U ovom dijelu analizira se turistička potražnja za definirano makro tržište (Istarska županija i Primorsko goranska županija).

Dolasci

Dolasci (u 000)	2004	2005	2006	2007	2008	CAGR*
Istarska županija	2.515	2.505	2.575	2.720	2.730	2,1 %
Primorsko goranska županija	2.025	2.076	2.150	2.248	2.214	2,3 %
Ukupno	4.540	4.581	4.725	4.968	4.944	2,2 %

Izvor: Ministarstvo turizma Republike Hrvatske

* CAGR= compound annual growth rate –prosječna godišnja stopa rasta



Prema službenoj statistici, u 2008. godini zabilježeno je gotovo pet milijuna dolazaka u dvije relevantne županije. Istarska županija dostigla je broj od 2,7 milijuna turista, koji u usporedbi s 2004. g. čini prosječnu godišnju stopu rasta od 2,1%. Primorsko goranska županija zabilježila u je preko 2,2 milijuna dolazaka i prosječnu godišnju stopu rasta od 2,3 %.

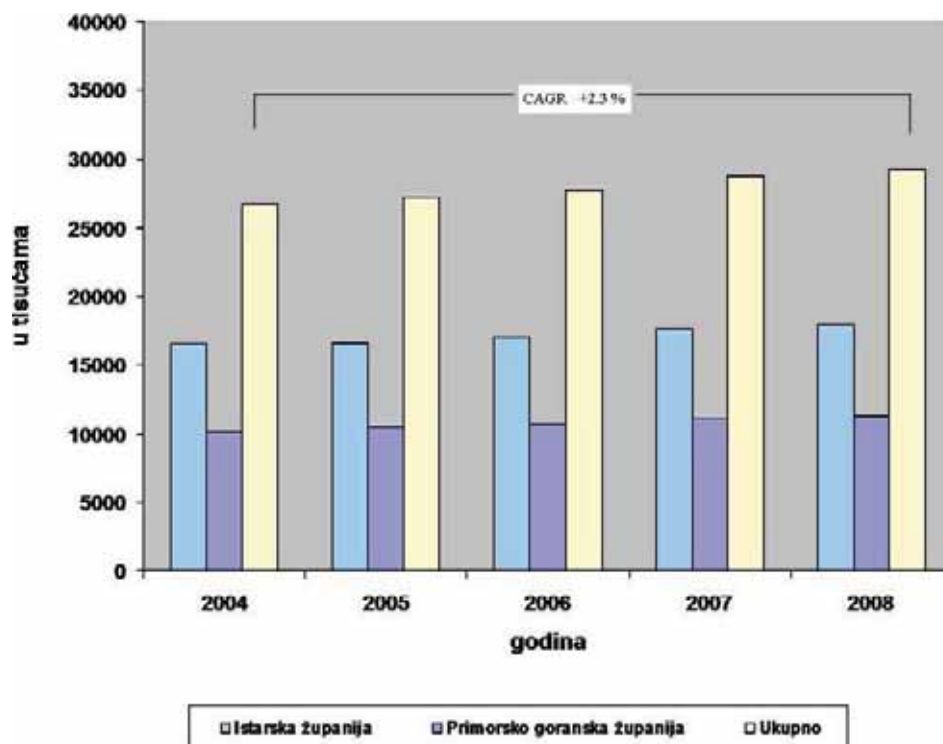
Noćenja

Noćenja (u 000)	2004	2005	2006	2007	2008	CAGR*
Istarska županija	16.533	16.650	16.969	17.613	17.966	2,1 %
Primorsko goranska županija	10.147	10.502	10.742	11.115	11.264	2,7 %
Ukupno	26.680	27.152	27.711	28.728	29.230	2,3 %

Izvor: Ministarstvo turizma Republike Hrvatske

* CAGR= compound annual growth rate – prosječna godišnja stopa rasta

Razvoj noćenja 2004-2008



Navedenih 5 milijuna dolazaka generira ukupno 29,2 milijuna noćenja u dvije analizirane županije. Vrijedi spomenuti da obje županije bilježe povećanje u godišnjem broju noćenja sve od 2004. Ukupna godišnja stopa rasta je 2,7 % u Primorsko goranskoj županiji te 2,1 % u Istarskoj županiji.

Prosječna dužina boravka

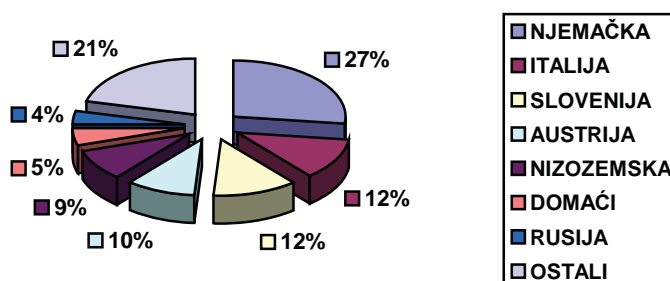
Dužina boravka (u danima)	2004	2005	2006	2007	2008
Istarska županija	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6
Primorsko goranska županija	5,0	5,1	5,0	4,9	5,1
Ukupno	5,9	5,9	5,9	5,8	5,9

Izvor: Ministarstvo turizma Republike Hrvatske

Prosječna dužina boravka se nije promijenila značajno tijekom posljednjih pet godina. U Istarskoj županiji bila je oko 6,6 dana, a u Primorsko goranskoj županiji oko 5,0 dana.

Noćenja (prema državi porijekla)

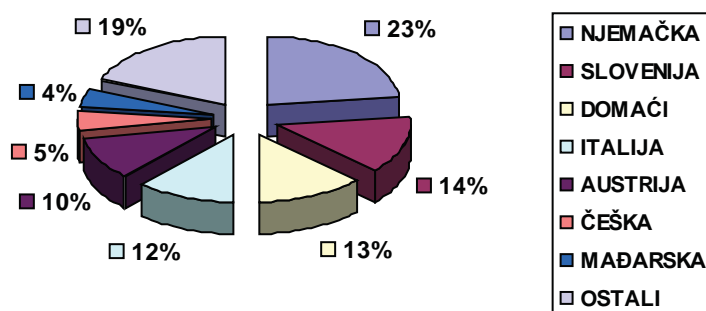
NOĆENJA PREMA DRŽAVI PODRIJETLA - ISTARSKA ŽUPANIJA



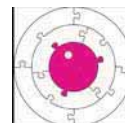
Izvor: Turistička zajednica Istre

U Istarskoj županiji za najveći broj noćenja zaslužna je Njemačka sa udjelom od 27% svih noćenja na poluotoku, slijede Italija i Slovenija s otprilike 12%. Domaći gosti čine oko 5% svih noćenja u Istri.

NOĆENJA PREMA DRŽAVI PODRIJETLA PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA



Izvor: PGŽ



U usporedbi s Istarskom županijom, U Primorsko goranskoj županiji ne postoje veće razlike u nacionalnom sastavu gostiju koji ostaju preko noći. Njemačka i tu čini najveći dio tržišta za 2008. godinu s udjelom od 23% svih noćenja. Značajnu razliku u odnosu na nacionalni sastav gostiju u Istri čini viši postotak domaćih noćenja (13% u usporedbi s 5% u Istri) te činjenica da se Češka Republika i Mađarska nalaze u prvih 7 država po broju noćenja (umjesto Nizozemske i Rusije).

4.2.1 MIKRO TRŽIŠTE

U ovom dijelu analizira se turistička potražnja za definirano mikro tržište (jedinice lokalne samouprave Opatija i Ičići, Lovran i Medveja i Mošćenička draga).

Dolasci

Dolasci (u 000)	2004	2005	2006	2007	2008	CAGR*
Opatija i Ičići	258	289	317	329	338	7,0 %
Lovran i Medveja	51	55	59	65	66	6,7 %
Mošćenička draga	38	41	40	39	35	-2,0 %
Ukupno	347	385	416	433	439	6,1 %

Izvor: PGŽ

* CAGR= compound annual growth rate – prosječna godišnja stopa rasta

Detaljnijom analizom ukupnog broja dolazaka u mikro tržištu vidljivo je da je Opatija s Ičićima najjača jedinica lokalne samouprave u turističkom pogledu s gotovo 340.000 dolazaka u 2008. godini. Ovo pokazuje i CAGR od oko 7,0 % tijekom posljednjih četiri godine. Povećanje broja dolazaka zabilježeno je i u Lovranu i Medveji od 2005. do 2008. godine, dok je u Mošćeničkoj dragi registriran pad za 3.000 dolazaka.

Ukupno je zabilježeno oko 440.000 dolazaka u tri jedinice lokalne samouprave s prosječnom godišnjom stopom rasta od 6,1 %.

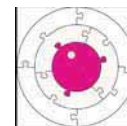
Noćenja

Noćenja (u 000)	2004	2005	2006	2007	2008	CAGR*
Opatija i Ičići	924	1.034	1.070	1.069	1.094	4,3 %
Lovran i Medveja	201	214	233	259	253	5,9 %
Mošćenička draga	167	171	173	176	170	0,4 %
Ukupno	1.292	1.419	1.476	1.504	1.517	4,1 %

Izvor: PGŽ

- CAGR= compound annual growth rate – prosječna godišnja stopa rasta

Ovih 440,000 dolazaka generira otprilike 1,5 milijuna noćenja u mikro području. Zanimljivo je primjetiti da u Lovranu i Mošćeničkoj dragi postoji pad noćenja u 2008. godin u usporedbi s 2007. godinom.



Prosječna dužina boravka

Prosječna dužina boravka (u danima)	2004	2005	2006	2007	2008
Opatija i Ičići	3,6	3,6	3,4	3,3	3,2
Lovran i Medveja	3,9	3,9	4,0	4,0	3,8
Mošćenička draga	4,4	4,2	4,3	4,5	4,9
Ukupno	3,7	3,7	3,6	3,5	3,5

Izvor: PGŽ

Mošćenička draga ima najdužu prosječnu dužinu boravka od 4,9 dana u 2008. godini. U prosjeku turist ostaje tri i pol dana u regiji.

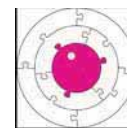
4.3. PREGLED SLIČNIH ŽIČARA

U cilju procjene dvije različite trase za predloženu žičaru od obale do Učke, u ovom dijelu dajemo pregled sličnih vertikalnih transportnih sredstava koja povezuju intenzivne turističke destinacije s obližnjim planinskim područjima.

4.3.1 PFÄNDERBAHN, BREGENZ (AUSTRIJA)

Pregled ključnih podataka		
	Lokacija:	Bregenz, Austrija
	Tip:	žičara (2 kabine)
	Razdoblje rada:	cijelu godinu
	Trajanje vožnje:	6 min (do 1.064 m)
	Kapacitet:	80 osoba/kabina
	Međustanica:	ne
	Putnici:	575.000
	Dolasci (60 min):	3,4 milijuna
	Stanovništvo (60 min):	1,4 milijuna
	Stopa penetracije:	12,0 %

Izvor: Pfänderbahn AG i Statistik Austria



Cijene

Slijedeća tablica pokazuje strategiju cijena žičare Pfänderbahn za 2009. godinu, za visoku sezonu od travnja do listopada.

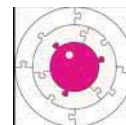
Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru	Zimska cijena
Odrasli	10,60	6,10	- 15 %
Stariji (65 +)	9,50	5,50	
Mladi (16 do 19)	8,50	4,90	
Djeca (6-15)	5,30	3,10	
Vođene grupe (15 ili više)	8,50	5,60	
Obiteljska karta (roditelji i sva djeca do 19 godina)	21,20	12,20	

Izvor: Pfänderbahn AG

Slijedeći se dodatni turistički proizvodi i aktivnosti nude u okolini planinske stanice žičare:

- Utočište za orlove i alpski park divljih životinja
- tematske planinarske trase (npr. planinarska trasa sira)
- Zimski sportovi (dvije vučnice-sidra, skijaške cross-country staze)
- Vidikovci
- Tri planinska restorana u krugu 10 min hoda od stanice na vrhu

Nadalje postoji i muzej u blizini stanice u podnožju koji prikazuje razvoj Pfänderbahn-a kroz desetljeća. Ulaz u muzej je besplatan.



4.3.2. SCHÄFBERGAHN, ST.WOLFGANG (AUSTRIJA)

	Lokacija:	St.Wolfgang, Austrija
	Tip:	zupčani vlak (8 parni stroj)
	Razdoblje rada:	svibnja do listopada
	Trajanje vožnje:	45 min (do 1.732 m)
	Kapacitet:	60 osoba/vagon 1 105 osoba/vagon 2
	Međustanica:	jedna stanica
	Putnici:	250.000
	Dolasci (60 min):	0,9 milijuna*
	Stanovništvo (60 min):	0,5 milijuna
	Stopa penetracije:	17,9 %

Izvor: Salzkammergutbahn AG i Statistik Austria

* bez dolazaka u Grad Salzburg

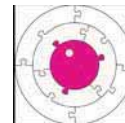
Cijene

Slijedeća tablica pokazuje strategiju cijena žičare Schäfbergahn za 2009. godinu:

Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	27,80	19,00
Djeca (6-14)	13,90	9,50
Vođene grupe (20 ili više)	25,00	17,50
Obiteljska karta (roditelji i sva djeca do 14 godina)	69,50	-
Jedan roditelji i sva djeca do 14 godina	42,40	-

Izvor: Salzkammergutbahn AG

Osim različitih mogućnosti planinarenja dostupna su i dva planinska hotela (67 i 42 kreveta).



4.3.3. PLANINA TAHTALI, KEMER (TURSKA)

Pregled ključnih podataka

	Lokacija:	Kemer, Turska
	Tip:	žičara (2 kabine)
	Razdoblje rada:	cijela godina
	Trajanje vožnje:	10 min (do 2.365 m)
	Kapacitet:	80 osoba/kabina
	Međustanica:	ne
	Putnici:	720.000
	Dolasci (60 min):	7,8 milijuna
	Stanovništvo (60 min):	2,1 milijuna
	Stopa penetracije:	7,3 %

Izvor: Fajos A.S. i Turkstat

Cijene

Slijedeća tablica pokazuje strategiju cijena Planina Tahtali za 2009. godinu:


Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	25,00	12,50
Djeca (6-14)	12,50	6,50

Izvor: Fajos A.S.

S dužinom od 4.350 metara, Tahtali žičara je najduža trasa žičare u Europi i druga najduža u svijetu. Napravio ju je Doppelmayr/Graventa. Na vrhu planine, koji je prekriven snijegom od siječnja do travnja, nalazi se restoran.

4.3.4. PLANINA TABLE, KAPSTADT (JUŽNA AFRIKA)

Pregled ključnih podataka

	Lokacija:	Kapstadt, Južna Afrika
	Tip:	žičara (2 kabine)
	Razdoblje rada:	cijela godina
	Trajanje vožnje:	5 min (do 1.067 m)
	Kapacitet:	5 osoba/kabina
	Međustanica:	ne
	Putnici:	800.000
	Dolasci (60 min):	1,4 milijuna
	Stanovništvo (60 min):	3,9 milijuna
	Stopa penetracije:	15,1 %

Izvor: Table Mountin Aerial Cableway Co. Ltd.

Cijene

Slijedeća tablica pokazuje strategiju cijena Planine Table za 2009. godinu:

Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	12,40	6,30
Stariji građani (samo J.Afr.)	6,50	3,30
Studenti	8,40	4,30
Djeca (4 do 17)	6,50	3,30
Obitelj (2 odrasla i 2 djece)	31,60	-

Izvor: Table Mountin Aerial Cableway Co. Ltd.

Žičara je prvotno izgrađena još prije 80 godina. Dana 4. listopada 1929. žičara je otvorila svoja vrata prvim posjetiteljima, a posljednja modernizacija poduzeta je 1997. godine. Do danas žičara je prevezla više od 18 milijuna putnika do planinskog vrha.

Rotirajuće žičare uvezene su iz Švicarske i samo su još dvije slične žičare u svijetu, jedna u Titlits-u u Švicarskoj, a jedna u Palm Springsu u Americi.

4.3.5. VRH SANDIA, ALBUQUERQUE (SAD)

Pregled ključnih podataka

	Lokacija:	Albuquerque, SAD
	Tip:	žičara (2 kabine)
	Razdoblje rada:	cijela godina
	Trajanje vožnje:	15 min (do 3.163 m)
	Kapacitet:	55 osoba/kabina
	Međustanica:	ne
	Putnici:	275.000
	Dolasci (60 min):	2,6 milijuna
	Stanovništvo (60 min):	0,9 milijuna
	Stopa penetracije:	7,9 %

Izvor: Sandia Peak Ski & Tramway

Cijene

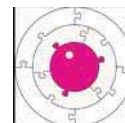
Slijedeća tablica pokazuje strategiju cijena Vrh Sandia za 2009. godinu:

Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	13,50	7,00
Stariji građani (62+)	11,60	7,00
Mladi (13 do 20)	11,60	7,00
Djeca (5 do 12)	7,70	7,00

Izvor: Sandia Peak Ski & Tramway

Žičara Vrh Sandia, smještena u blizini Albuquerque-a najduži je zračni tramvaj u svijetu. Također je treći najduži jednostruka ovojnica u svijetu. Proteže se od sjeveroistočnog ruba grada do vršne linije Planina Sandia.

Na vrhu Sandia postoji mnogo cjelogodišnjih rekreacijskih aktivnosti. "High Finance Restaurant" nalazi se u neposrednoj blizini gornjeg terminala tramvaja i nudi panoramski pogled. Mnoge staze Šumske Službe nude rekreacijsko planinarenje i šetnje prirodom za posjetitelje. Nadalje, tramvajski terminal je smješten na vrhu skijaške zone Vrh Sandia, a koja se zona nalazi na suprotnoj strani planine u odnosu na tramvaj i grad.



4.4. ZONA OBUHVATA – UČKA

U ovom dijelu određena je zona obuhvata za planiranu žičaru. Generalno, većina posjetitelja turističkih atrakcija su turisti ili stanovnici koji žive u krugu udaljenosti do 30 minuta vožnje autom od same atrakcije. U manjoj mjeri, ali ipak važna za procjenu broja posjetitelja žičare je zona obuhvata u krugu od 31 do 60 minuta vožnje.

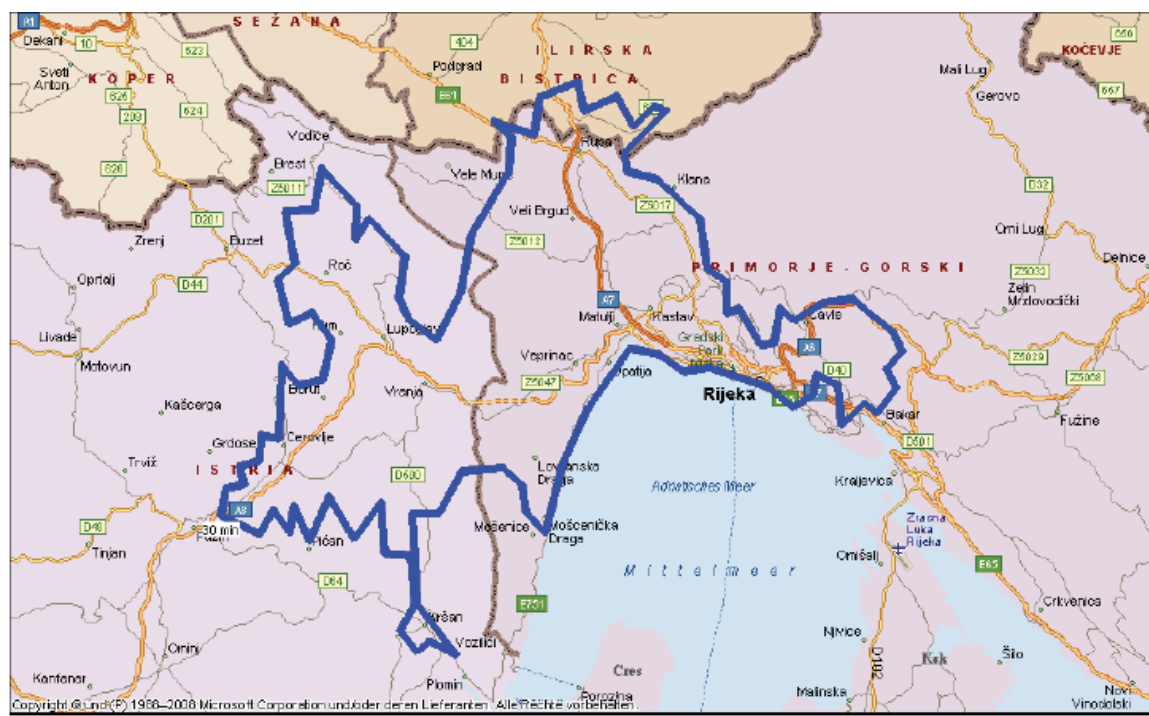
Da bi dobili realističnu sliku za naš projekt žičare, dodali smo 20% dolazaka (radi sivog tržišta) i oduzeli 10% dolazaka budući će naša žičara raditi samo tijekom ljetnih mjeseci.

Slijedeći grafički prikazi napravljen je u Microsoft programu "Map Point" i približno prikazuje broj turista i stanovnika u radijusu do 30 i do 60 minuta oko planirane lokacije projekata.

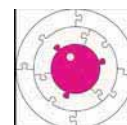
4.4.1. TRASA A (IKA - POKLON)

Iskoristili smo parkiralište međustanice kao polaznu točku kako bi identificirali zone obuhvata za trasu A.

Zona obuhvata 0-30 minuta



Jedinice lokalne samouprave	Stanovništvo	Dolasci
Lupoglavlje	929	0
Lanišće	398	0
Buzet	6.059	4.628
Cerovlje	1.745	0
Kršan	3.264	1.944
Mošćenička Draga	1.641	35.201
Lovran	3.987	66.029



K&P Konačna verzija – Pred-investicijska studija – Projekt Žičara na Učku, Hrvatska

Opatija	12.719	337.468
Matulji	10.544	4.582
Kastav	8.891	1.455
Klana	1.931	0
Rijeka, Viškovo	152.950	62.764*
Kostrena	3.897	12.900
Čavle	6.749	1.819
Bakar	7.773	3.332
Ilirska Bistrica	14.110	1.418
+ 20 % sive ekonomije		106.708
- 10 % dolasci zimska sezona		(53.354)
Ukupno	237.587	586.894

Izvor: Ured za statistiku Slovenije i Hrvatske, Istarska županija, Primorje i Gorski kotar

* Službeni broj dolazaka u Rijeku, Viškovo od 209.616 uključuje nevažne dolaske od Jadrolinije

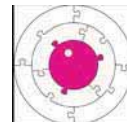
U radijusu udaljenosti 30 minuta vožnje od parkirališta planirane međustanice utvrdili smo oko 238.000 stanovnika i 587.000 turističkih dolazaka za relevantno razdoblje.

Ukupno postoji približno 825.000 potencijalnih gostiju žičare koji žive u krugu 30 minuta udaljenosti od planirane žičare.

Zona obuhvata 31 - 60 minuta



Jedinice lokalne samouprave	Stanovništvo	Dolasci
Grožnjan	785	1.141
Vižinada	1.137	480
Kaštelir	1.334	2.291
Višnjan	2.187	1.933
Poreč	17.460	409.323
Sv. Lovreč	1.408	0
Vrsar	2.703	176.736
Rovinj	14.234	375.307



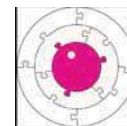
Bale	1.047	20.714
Vodnjan	5.651	22.008
Fažana	3.050	85.362
Svetvinčenat	2.218	1.030
Motovun	983	4.767
Karolja	1.489	0
Tinjan	1.770	0
Kanfanar	1.457	2.589
Žminj	3.447	1.898
Barban	2.802	0
Sv. Nedelja	2.909	0
Labin	12.426	174.096
Pičan	1.997	0
Gračišće	1.433	0
Pazin	9.227	8.905
Sveti Petar u Šumi	1.011	0
Jelenje	4.877	401
Kraljevica	4.579	28.407
Omišalj	2.998	110.934
Crikvenica	11.348	232.662
Vinodolska	3.530	71.074
Delnice	6.262	9.513
Fužine	1.855	6.182
Lokve	1.120	931
Koper	47.539	82.811
Pivka	6.066	74
Hrpelje Kozina	4.127	8.452
Divača	3.829	151
Postojna	14.581	46.007
+ 20% sivog tržišta		377.236
- 10 % dolasci zimska sezona		(188.618)
Ukupno	206.876	2.074.797

Izvor: Ured za statistiku Slovenije & Hrvatske, Istarska županija, Primorsko goranska županija

Na području u krugu od 31 do 60 minuta vožnje od međustanice nalazi se skoro 207.000 stanovnika i više od 2,0 milijuna turista. Oni čine gotovo 2,3 milijuna dodatnih, potencijalnih gostiju žičare.

Na broj od 2 milijuna turističkih dolazaka mora se gledati s oprezom, Gotovo 1,6 milijuna dolazaka smještenoj je na 55 do 70 min vožnje od planirane međustanice.





4.4.2. TRASA B (MEDVEJA – VOJAK)

Izabrali smo Medveju kao početnu točku za određivanje zone obuhvata za trasu B.

Zona obuhvata 0 - 30 minuta



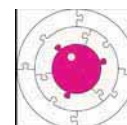
Jedinice samouprave	lokalne	Stanovništvo	Dolasci
Mošćenička Draga		1.641	35.201
Lovran		3.987	66.029
Opatija		12.719	337.468
Kastav		8.891	1.817
Matulji		10.544	4.582
Rijeka, Viškovo		152.950	62.764*
Kršan**		3.264	1.944
Labin**		12.426	174.096
+ 20 % sivog tržišta			136.780
- 10 % dolasci zimska sezona			(68.390)
Ukupno		206.422	752.291

Izvor: Hrvatski ured za statistiku, Primorsko goranska županija

* Službeni broj dolazaka u Rijeku, Viškovo od 209.616 uključuje nevažne dolaske od Jadrolinije

** Labin i Kršan trenutno nisu u radijusu od 0 – 30 minuta, ali s novom cestom (D66) biti će moguće doseći stanicu u podnožju unutar 30 minuta

Iako je pristup Medveji kompliciraniji nego onaj međustanici trase A, zona obuhvata u radijusu 30 minuta vožnje je nešto veća budući su sve intenzivno turističke jedinice lokalne samouprave uključene i u ovu varijantu, a moguće je čak doseći stanicu u dolini i iz Grada Labina. Ukupni potencijalni broj gostiju u radijusu od 30 minuta za trasu B je oko 960.000 ljudi (206.000 stanovnika i 752.000 turističkih dolazaka).



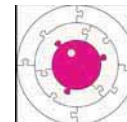
Zona obuhvata 31 - 60 minuta



Jedinice lokalne samouprave	Stanovništvo	Dolasci
Lanišće	398	0
Buzet	6.059	4.628
Tinjan	1.770	0
Kanfanar	1.457	2.589
Žminj	3.447	1.898
Barban	2.802	0
Sv. Nedelja	2.909	0
Piće	1.997	0
Gračišće	1.433	0
Pazin	9.227	8.905
Cerovlje	1.745	0
Sveti Petar u Šumi	1.011	0
Raša**	3.535	19.522
Marčana**	3.903	27.738
Ližnjan**	2.945	3.097
Klana	1.931	0
Jelenje	4.877	401
Čavle	6.749	1.819
Kostrena	3.897	12.900
Bakar	7.773	3.332
Kraljevica	4.579	28.407
Fužine	1.855	6.182
Iirska Bistrica	14.110	1.418
Pivka	6.066	74
Hrpelje Kozina	4.127	8.452
+ 20% from the grey market		26.272
- 10 % arrivals winter season		(13.136)
Ukupno	100.602	144.498

Source: Ured za statistiku Slovenije i Hrvatske, Istarska županija, Primorsko goranska županija

**ove jedinice lokalne samouprave trenutno nisu u radijusu od 31 – 60 minuta, ali s novom cestom (D66) biti će moguće doseći stanicu u dolini unutar 60 minuta

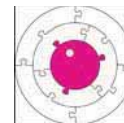


Najveća razlika između trase A i B nalazi se u zoni obuhvata od 31 do 60 minuta vožnje, dok je gotovo moguće doseći zapadnu obalu Istre u 60 minuta vožnje kada se kreće od međustanice trase A, to nikako nije moguće kada se kreće od Medveje. Zbog toga je zona obuhvata između 31 i 60 minuta vožnje za trasu B značajno manja – 250.000 za trasu B u usporedbi s 2,3 milijuna za trasu A.

Unatoč tome treba spomenuti da postoje dva planirana infrastrukturna projekta koja će značajno povećati zonu obuhvata Medveje u dolazećim godinama. Prvi je rekonstrukcija i modernizacija D66 do Pule (koji bi trebao biti završen u ljetnoj sezoni 2009. godine i koji je već uključen prilikom izračuna zone obuhvata), a drugi je takozvana “treća cesta” uz istočnu obalu Istre za koji se projekt planira da će biti završen do 2015. godine.

4.5. SAŽETAK TRŽIŠNIH PRILIKA

<ul style="list-style-type: none"> ☐ Više od 430.000 turističkih dolazaka u neposrednoj blizini planirane žičare (mikro područje jedinica lokalne samouprave Opatija i Ičići, Lovran i Medveje i Mošćenička draga) ☐ Visoka turistička frekvencija u cijeloj regiji s gotovo pet milijuna dolazaka u Istru i Primorje i Gorski kotar ☐ Zonaobuhvata sa otprilike 825.000 (ruta A) i 960.000 (ruta B) stanovnika i turista unutar 30 minuta vožnje te 2,3 milijuna (ruta A) i 250.000 (ruta B) stanovnika i turista unutar 31 do 60 minuta vožnje ☐ Postojanje parka prirode i pogleda koji oduzima dah s vrha Vojaka ☐ Master plan za Park prirode za narednih pet godina je trenutno u izradi 	<ul style="list-style-type: none"> ☐ Većina dolazaka zone obuhvata trase A živi na udaljenosti od 55 do 70 minuta od planirane međustanice ☐ Prosječna dužina boravka u obližnje tri lokalne jedinice mikro regije je mnogo niža od regionalnog prosjeka za Istru, Primorje i Gorski kotar ☐ 90 % dolazaka odnosi se na ljetni dio godine između travnja i rujna ☐ Turizam se uglavnom temelji na ponudi sunca i plaže – ne postoji mnogo atraktivnih turističkih sadržaja u blizini ☐ Park prirode nije iskorišten do granica svojih (održivih) mogućnosti
<ul style="list-style-type: none"> ☐ Žičara bi povećala broj mogućih alternativa ponudi sunca i plaža za turiste (potrebna diverzifikacija) ☐ Sa žičarom kao dodatnom turističkom atrakcijom vjerojatno je da će se i broj izletnika u mikroregiji povećati ☐ Žičara bi također mogla stimulirati razvoj posebnih turističkih paketa (npr. brod & žičara) ☐ Žičara bi mogla biti pokretač mnogostrukog, ali održivog razvoja parka prirode Učka 	<div style="background-color: #1a3d54; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;"> Prednosti Nedostaci </div> <div style="background-color: #1a3d54; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;"> Mogućnosti Prijetnje </div> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Ostale destinacije u Hrvatskoj su uspješnije u razvoju turističke infrastrukture i stvaraju prednost pred našom mikro regijom ☐ Opadanje broja turističkih dolazaka u regiji ☐ Uskraćivanje potpore od važnih turističkih čimbenika kao ulagača ☐ Realizacija nepovoljne trase od obale do planinskog područja



5. IZRAČUN ISPLATIVOSTI

U cilju osiguranja razumljivosti ovoga dijela studije podijelili smo izračun dobiti na dvije podsekcije. Podsekcija 5.1. tiče se izračuna trase A (Ika –Poklon), a podsekcija 5.2. trase B (Medveja – Vojak).

5.1. TRASA A (IKA – POKLON)

5.1.1. RAZDOBLJE RADA

Zbog činjenice da su Istarska županija kao i Primorsko goranska županija uglavnom ljetne destinacije, s gotovo 90 % svih turističkih dolazaka u ljetnim mjesecima, preporučamo rad žičare samo šest mjeseci u godini, od sredine travnja do sredine listopada,

5.1.2. STRUKTURA CIJENA

Za prvu godinu rada, 2011, predlažemo slijedeću strukturu cijena za žičaru od Ike do Poklona. Cijene se temelje na našoj pretpostavci o tome koliko su novaca turisti spremni potošiti na vožnju. Ukoliko su cijene previsoke broj putnika će pasti ispod potrebnog volumena – ukoliko su cijene preniske volumen bi mogao biti veći, ali prihod nebi bio maksimiziran.

Vjerujemo da je 12.50 eura, za odraslu osobu, za dva smjera (od stanice u podnožju do stanice na vrhu), optimalna cijena za ovaj projekt žičare.

Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	12,50	8,00
Mladi (13-19)	9,50	7,00
Djeca (5 do 12)	7,00	5,00
Djeca (0 do 5)	-	-
Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	32,00	-

Slijedeća struktura cijena se preporuča kod ulaska na žičaru na međustanici u blizini Tunela Učka.

Cijena u eurima	Tri smjera*	Dva Smjera	Jedan smjer
Odrasli	12,50	8,00	5,00
Mladi (13-19)	9,50	7,00	4,00
Djeca (5 do 12)	7,00	5,00	3,00
Djeca (0 do 5)	-	-	-
Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	32,00	-	-

*Tri smjera znači – međustanica do stanice na vrhu do stanice u podnožju i nazad do međustanice ili od međustanice do stanice u podnožju do stanice na vrhu i nazad do međustanice



Navedene cijene se onda kombiniraju s očekivanim volumenom putnika u cilju određivanja prosječne cijene karte za žičaru u 2011. godini.

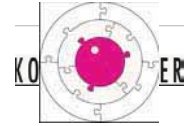
Prosječna cijena		Ukupno	Tri smjera	Dva smjera	Jedan smjer	Ukupno
Početna točka Ika	Odrasli	30%	-	70%	30%	3,35
	Mladi (13-19)	10%	-	80%	20%	0,90
	Djeca (5 do 12)	15%	-	90%	10%	1,02
	Djeca (0 do 5)	3%	-	95%	5%	0
	Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	3%	-	100%	-	0,24
Početna točka međustanica	Odrasli	25%	60%	20%	20%	2,53
	Mladi (13-19)	5%	55%	30%	15%	0,40
	Djeca (5 do 12)	5%	70%	25%	5%	0,32
	Djeca (0 do 5)	2%	70%	25%	5%	0
	Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	2%	100 %	-	-	0,16
Ukupno	Prosječna cijena karte (u eur)		2,54	5,14	1,22	8,90

Koristeći određene cijene kao temelju, kao prosječna cijena karte za žičaru od Ika do Poklona izračunana je 8,90 eura za prvu godinu rada, 2011. Ovo uzima u obzir da će 61% od svih prodanih karata biti prodano za vožnju od Ika, a 39% za vožnju od međustanice.

5.1.3. OČEKIVANA FREKVENTNOST

U cilju izračunavanja godišnje frekvencije žičare uzeti ćemo broj stanovnika i dolazaka u zoni obuhvata od 0 do 30 minuta vožnje te od 31 do 60 minuta vožnje i pomnožiti ih s očekivanom stopom penetracije. Stopa penetracije izračunata je na temelju našeg iskustva s drugim projektima žičara, našim sličnim primjerima ilustriranim u dijelu 4.3. i utjecajnim faktorima.

Stopa penetracije 0-30 min		Stopa penetracije 31-60 min	
Uobičajena stopa penetracije - Stanica na vrhu lako doseživa autom - Niska atraktivnost vožnje i nepostojanje doživljaja vrha	15 – 20 % (2 – 4 %) (2 – 4 %)	Uobičajena stopa penetracije - Stanica na vrhu lako doseživa autom - Niska atraktivnost vožnje i nepostojanje doživljaja vrha - dolasci između 55 i 70 minuta	8 – 12 % (1 – 3 %) (1 – 3 %) (2 – 4 %)
Očekivana stopa penetracije	9-14 %	Očekivana stopa penetracije	2-4%



Očekivana frekventnost izračunata je u tri scenarija.

Optimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	238.000	587.000	825.000
Stopa penetracije	9 %	16 %	14,0 %
Procijenjeni putnici	21.000	94.000	115.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	206.000	2.075.000	2.281.000
Stopa penetracije	4 %	4 %	4,0 %
Procijenjeni putnici	8.000	83.000	91.000
Ukupna očekivana frekventnost	29.000	177.000	206.000 (6,6 %)

Realistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	238.000	587.000	825.000
Stopa penetracije	7,5 %	14,5 %	12,5 %
Procijenjeni putnici	18.000	85.000	103.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	206.000	2.075.000	2.281.000
Stopa penetracije	3,1 %	3,1 %	3,1 %
Procijenjeni putnici	6.000	64.000	70.000
Ukupna očekivana frekventnost	24.000	149.000	173.000 (5,6%)

Pesimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	238.000	587.000	825.000
Stopa penetracije	5 %	13,5 %	11,0 %
Procijenjeni putnici	12.000	79.000	91.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	206.000	2.075.000	2.281.000
Stopa penetracije	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Procijenjeni putnici	4.000	46.000	50.000
Ukupna očekivana frekventnost	16.000	125.000	141.000 (4,5%)

Granice očekivane frekvencije su 141.000 posjetitelja u pesimističnom i 206.000 posjetitelja u optimističnom scenariju. Znatno niža stopa penetracije, u odnosu na trasu B proizlazi iz činjenice da sama vožnja po trasi nije spektakularna i da je vrlo lako doseći stanicu na vrhu autom koristeći staru planinsku cestu.

Vjerujemo da je kombinacija ove dvije činjenice dovela do niže očekivane frekventnosti iako je zona obuhvata znatno veća (posebno u zoni u krugu 31 do 60 minuta vožnje).

5.1.4. PROCJENA PLANIRANOG PRIHODA

Slijedeće tri tablice daju pregled očekivanog prihoda za prvih pet godina rada (2011 do 2015) u tri različita scenarija,

Optimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	212.984*	217.243	221.588	226.020	230.540
Prosječna cijena (u eur)	8,90	9,17	9,44	9,73	10,02
Ostali prihodi (u eur 000)	213	217	222	226	231
Ukupni prihodi (u eur 000)	2.109	2.209	2.314	2.424	2.540

Realistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	179.086*	182.668	186.321	190.047	193.848
Prosječna cijena (u eur)	8,90	9,17	9,44	9,73	10,02
Ostali prihodi (u eur 000)	179	183	186	190	194
Ukupni prihodi (u eur 000)	1.773	1.857	1.946	2.038	2.136

Pesimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	145.188*	148.092	151.054	154.075	157.156
Prosječna cijena (u eur)	8,90	9,17	9,44	9,73	10,02
Ostali prihodi (u eur 000)	145	148	151	154	157
Ukupni prihodi (u eur 000)	1.437	1.506	1.577	1.652	1.731

* Razlika u izračunatoj frekvenciji u 5.1.3. i gore prikazanih brojki je uzrokovana činjenicom da se brojevi iz 5.1.3. temeljiju na podacima za 2009. godinu

Ukupni prihod žičare izračunat je dodavanjem ostalih prihoda onome koji će biti dobiven prodajom karata. Ostali se prihodi uglavnom temelje na prihodima od prodaje suvenira na stanici u podnožju – pretpostavljamo prosječnu potrošnju u iznosu od 1 euro po putniku.

U realističnom scenariju za trasu A, ukupni prihod iznosi približno 1,8 milijuna eura u prvoj godini rada i povećava se do 2,1 milijuna eura u 2015. godini.



5.1.5. PLAN ZAPOSLENJA

Slijedeća tablica prikazuje nužan broj zaposlenih i ukupan očekivani trošak plaća, a temelji se na zahtjevima koje imaju slični projekti žičara, zakonskim zahtjevima i prosječnoj plaći u Hrvatskoj.

Pozicija	Broj	Mjeseci	Mjesečni trošak po zaposleniku	Ukupni godišnji trošak
Direktor	1	12*	2.400	28.000
Tajnica	1	12*	1.000	12.000
Tehničar	1	8	1.950	15.600
Zaposlenik na stanici u podnožju	4	6	1.350	32.400
Zaposlenik na šalteru za prodaju karata na stanici u podnožju	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik dućana stanice u podnožju	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik na međustnici	8	6	1.350	64.800
Zaposlenik na šalteru za prodaju karata na međustanici	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik dućana međustanice	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik na stanici na vrhu	4	6	1.350	32.400
+ dodatna plaćanja (10%)				25.000
Ukupno	27			275.000

**Budući će biti teško ponaći poslovođu i tajnicu za samo osam mjeseci, obje bi pozicije bile za 12 mjeseci, ali s višom plaćom za osam mjeseci i nižom plaćom za preostala četiri mjeseca (npr. 2.800 eura za osam mjeseci i 1.400 eura za preostalih četiri mjeseca za poslovođu)*

Vjerujemo da će za trasu A (zbog međustanice) biti potreban veliki broj zaposlenih – njih 27, što će stvarati trošak od 275.000 eura godišnje. Ovaj je iznos izračunat prema stupnju zarade za 2009. godinu i stoga mora biti prihvaćen za prvu godinu rada, 2011.

5.1.6. IZRAČUN EBIDTA-e

U ovoj podsekciji prezentirani su ključni ekonomski parametri za prvih pet godina rada koje slijede detaljni računi dobiti i gubitka za svaki od tri scenarija za deset godina.

Optimistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	2.109	2.209	2.314	2.424	2.540
- ukupni operativni troškovi	(1.126)	(1.175)	(1.230)	(1.300)	(1.361)
Bruto operativna dobit	983	1.034	1.084	1.124	1.179
- ukupni fiksni troškovi	(263)	(274)	(285)	(296)	(309)
EBIDTA	720	760	799	828	870

Realistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	1.773	1.857	1.946	2.038	2.136
- ukupni operativni troškovi	(1.106)	(1.157)	(1.212)	(1.278)	(1.339)
Bruto operativna dobit	667	700	734	760	797
- ukupni fiksni troškovi	(255)	(266)	(277)	(289)	(301)
EBIDTA	412	434	457	471	496

Pesimistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	1.437	1.506	1.577	1.652	1.731
- ukupni operativni troškovi	(1.065)	(1.127)	(1.180)	(1.244)	(1.304)
Bruto operativna dobit	372	379	397	408	427
- ukupni fiksni troškovi	(249)	(259)	(270)	(282)	(293)
EBIDTA	123	120	127	126	134

U realističnom scenariju EBIDT-a za prvu godinu rada biti će 412.000 eura i porasti će do preko 496.000 eura u 2015. EBIDT-a u optimističnom scenariju počinje sa 720.000 eura, dok pesimistični scenarij pokazuje EBIDT-u od čak 123.000 eura za prvu godinu.



Račun dobiti i gubitka (Optimistični scenarij)

Račun prihoda																				
Optimistični scenarij (Trasa A Ika - Poklon)																				
Projekt žičara na Učku																				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020										
Zona obuhvata (0 - 30 min)	849.9	866.9	884.2	901.9	919.9	938.3	957.1	976.2	995.8	1.015.										
Stopa penetracije (0 - 30 min)	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0										
Zona obuhvata (30 - 60 min)	2.349.	2.396.	2.444.	2.493.	2.543.	2.594.	2.646.	2.699.	2.753.	2.808.										
Stopa penetracije (30 - 60 min)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0										
Putnici	212.98	217.24	221.58	226.02	230.54	235.15	239.85	244.65	249.54	254.53										
Prosječna cijena karte	€	€	€	€9.73	€10.02	€	€	€	€	€										
Prihod dućana	213	217	222	226	231	235	240	245	250	255										
Ukupni prihod	2.10	100	2.209	100	2.314	100	2.424	100	2.540	100	2.661	100	2.789	100	2.923	100	3.063	100	3.210	100
Trošak prodaje (dućan)	106	5.1	109	4.9	111	4.8	113	4.7	115	4.5	118	4.4	120	4.3	122	4.2	125	4.1	127	4.0
Plaće	303	14.4	318	14.4	334	14.4	351	14.5	369	14.5	387	14.5	406	14.6	427	14.6	448	14.6	470	14.7
Operativni troškovi	338	16.0	351	15.9	368	15.9	398	16.4	418	16.5	438	16.5	474	17.0	497	17.0	521	17.0	563	17.5
<i>Energiia</i>	176	8.3	185	8.4	194	8.4	204	8.4	214	8.4	225	8.4	236	8.5	248	8.5	260	8.5	273	8.5
<i>Održavanje</i>	77	3.7	77	3.5	81	3.5	97	4.0	102	4.0	106	4.0	125	4.5	132	4.5	138	4.5	161	5.0
<i>Ostalo</i>	85	4.0	89	4.0	93	4.0	98	4.0	102	4.0	107	4.0	112	4.0	118	4.0	123	4.0	129	4.0
Trošak administracije	94	4.5	99	4.5	104	4.5	109	4.5	114	4.5	120	4.5	126	4.5	132	4.5	139	4.5	146	4.5
prodaja i marketina	200	9.5	210	9.5	221	9.5	232	9.6	243	9.6	255	9.6	268	9.6	281	9.6	295	9.6	310	9.7
Ostali troškovi	84	4.0	88	4.0	93	4.0	97	4.0	102	4.0	106	4.0	112	4.0	117	4.0	123	4.0	128	4.0
Bruto operativna dobit (GOP)	983	47	1.034	47	1.084	47	1.124	46	1.179	46	1.237	46	1.283	46	1.346	46	1.412	46	1.465	46
Ukupni fiksni troškovi	262	12.4	273	12.4	285	12.3	297	12.2	309	12.2	322	12.1	336	12.0	350	12.0	365	11.9	381	11.9
Zakup*	120	5.7	126	5.7	132	5.7	139	5.7	146	5.7	153	5.8	161	5.8	169	5.8	177	5.8	186	5.8
Rezerve za inovacije**	100	4.7	103	4.7	106	4.6	109	4.5	113	4.4	116	4.4	119	4.3	123	4.2	127	4.1	130	4.1
Porez na vlasništvo i ostali	42	2.0	44	2.0	46	2.0	48	2.0	51	2.0	53	2.0	56	2.0	58	2.0	61	2.0	64	2.0
EBITDA	720	34	760	34	799	35	828	34	870	34	914	34	947	34	996	34	1.047	34	1.084	34

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. Za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.



Račun dobiti i gubitka (Realistični scenarij)

Račun prihoda																			
Realistični scenarij (Trasa A Ika - Poklon)																			
Projekt žičara na Učku																			
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									
Zona obuhvata (0 - 30 min)	849.9	866.9	884.2	901.9	919.9	938.3	957.1	976.2	995.8	1.015.									
Stopa penetracija (0 - 30 min)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5									
Zona obuhvata (30 - 60 min)	2.349.	2.396.	2.444.	2.493.	2.543.	2.594.	2.646.	2.699.	2.753.	2.808.									
Stopa penetracije (30 - 60 min)	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1									
Putnici (u 000)	179.08	182.66	186.32	190.04	193.84	197.72	201.68	205.71	209.82	214.02									
Prosječna cijena karte	€	€	€	€9.73	€	€	€	€	€11.27	€									
Prihod dućana	179	183	186	190	194	198	202	206	210	214									
Ukupni prihod	1.77	1.85	1.94	2.038	2.13	2.23	2.34	2.45	2.57	2.69	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Trošak prodaje (dućan)	90	91	93	95	97	99	101	103	105	107	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
Plaće	303	318	334	351	369	387	406	427	448	470	17.4	17.4	17.3	17.3	17.3	17.4	17.4	17.4	17.4
Operativni troškovi	344	361	379	408	427	448	482	506	530	570	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	21.1
<i>Eneraiia</i>	176	185	194	204	214	225	236	248	260	273	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
<i>Održavanje</i>	80	84	88	102	107	112	129	135	142	162	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	6.0
<i>Ostalo</i>	89	93	97	102	107	112	117	123	129	135	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Trošak administracije	98	102	107	112	117	123	129	135	142	148	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
Prodaia i marketinga	200	210	221	232	243	255	268	281	295	310	11.5	11.5	11.4	11.4	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Ostali troškovi	71	74	78	82	85	90	94	98	103	108	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Bruto operativna dobit (GOP)	667	700	734	760	797	836	865	907	952	985	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Ukupni fiksni troškovi	255	266	277	289	301	314	327	341	355	371	14.4	14.3	13.9	13.9	13.8	13.8	13.8	13.7	13.7
Zakup*	120	126	132	139	146	153	161	169	177	186	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9
Rezerve za inovacije **	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	5.6	5.5	5.1	5.0	4.9	4.9	4.9	4.8	4.8
Porez na vlasništvo i druci	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
EBITDA	412	434	457	471	496	522	538	566	597	615	23	23	23	23	23	23	23	23	23

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.

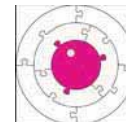


Račun dobiti i gubitka (Pesimistični scenarij)

Račun prihoda																				
Pesimistični scenarij (Trasa A Ika - Poklon)																				
Projekt žičara na Učku																				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020										
Zona obuhvata (0 - 30 min)	849.9	866.9	884.2	901.9	919.9	938.3	957.1	976.2	995.8	1.015.										
Stona penetracije (0 - 30 min)	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0										
Zona obuhvata (30 - 60 min)	2.349	2.396	2.444	2.493	2.543	2.594	2.646	2.699	2.753	2.808										
Zona penetracije (30 - 60 min)	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2										
Putnici (u 000)	145.18	148.09	151.05	154.07	157.15	160.29	163.50	166.77	170.11	173.51										
Prosječna cijena karte	€	€	€	€9.73	€	€	€	€	€11.27	€										
Prihodi dućana	145	148	151	154	157	160	164	167	170	174										
Ukupni prihodi	1.43	1.50	1.57	1.65	1.73	1.81	1.901	1.99	2.08	2.18	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Trošak prodaje (dućan)	73	74	76	77	79	80	82	83	85	87	5.1	4.9	4.8	4.7	4.5	4.4	4.3	4.2	4.1	4.0
Plaće	303	318	334	351	369	387	406	427	448	470	21.1	21.2	21.2	21.3	21.3	21.4	21.4	21.5	21.5	21.5
Operativni troškovi	338	366	384	411	431	452	483	507	532	569	23.5	24.3	24.3	24.9	24.9	25.4	25.4	25.5	25.5	26.0
<i>Eneržia</i>	176	185	194	204	214	225	236	248	260	273	12.2	12.3	12.3	12.4	12.4	12.4	12.4	12.5	12.5	12.5
<i>Održavanje</i>	77	92	96	109	114	120	135	141	148	166	5.4	6.1	6.1	6.6	6.6	7.1	7.1	7.1	7.1	7.6
<i>Ostalo</i>	85	89	93	98	102	107	112	118	123	129	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
Trošak administracije	94	99	104	109	114	120	126	132	139	146	6.5	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.7	6.7	6.7
Prodaja i marketinga	200	210	221	232	243	255	268	281	295	310	13.9	13.9	14.0	14.1	14.1	14.1	14.1	14.2	14.2	14.2
Ostali troškovi	57	60	63	66	69	73	76	80	84	88	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Bruto operativna dobit (GOP)	372	379	397	408	427	448	460	482	505	519	26	25	25	25	25	24	24	24	24	24
Ukupni fiksni troškovi	249	259	270	281	293	305	318	332	346	360	17.3	17.2	17.1	17.0	16.9	16.8	16.7	16.6	16.6	16.5
<i>Zakup*</i>	120	126	132	139	146	153	161	169	177	186	8.3	8.4	8.4	8.4	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5
<i>Rezerve za inovacije</i>	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	7.0	6.8	6.7	6.6	6.5	6.4	6.3	6.2	6.1	6.0
<i>Porez na vlasništvo i ostali</i>	29	30	32	33	35	36	38	40	42	44	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
EBITDA	123	120	127	126	134	142	142	150	160	159	9	8	8	8	8	7	8	8	8	7

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.



5.2. TRASA B (MEDVEJA – VOJAK)

5.2.1. PERIOD RADA

Zbog činjenice da je Istarska županija kao i Primorsko goranska županija uglavnom ljetna destinacija s gotovo 90% svih turističkih doaznaka u ljetnim mjesecima, preporučamo da žičara radi samo šest mjeseci u godini, od sredine travnja do sredine Listopada

5.2.2. STRUKTURA CIJENA

Za prvu godinu rada 2011 preporučamo slijedeću strukturu cijena od Medveje do Vojaka. Cijene se temelje na pretpostavci koji iznos novca su turisti spremni odvojiti za vožnju.

Ukoliko su cijene previsoke broj putnika će pasti ispod potrebnog volumena – ukoliko su cijene preniske volumen bi mogao biti veći, ali prihod nebi bio maksimiziran.

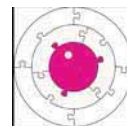
Vjerujemo da je 12.50 eura, za odraslu osobu. za dva smjera optimalna cijena za ovaj projekt žičare.

Cijena u eurima	Dva smjera	U jednom smjeru
Odrasli	12,50	8,00
Mladi (13-19)	9,50	7,00
Djeca (5 do 12)	7,00	5,00
Djeca (0 do 5)	-	-
Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	32,00	-

Navedene cijene su zatim kombinirane s očekivanim volumenom putnika u cilju određivanja prosječne cijene karte u 2011. godini.

Prosječna cijena	Ukupno	Dva smjera	Jedan smjer	Ukupno
Odrasli	55%	70%	30%	6,13
Mladi (13-19)	15%	80%	20%	1,35
Djeca (5-12)	20%	90%	10%	1,36
Djeca (0-5)	5%	95%	5%	0
Obiteljska karta (2 odrasla + 2 ili više djece)	5%	100%	-	0,40
Prosječna cijena karte (u eur)		7,61	1,63	9,24

Koristeći određene cijene kao bazu, prosječna cijena karte za žičaru od Medveje do Vojaka izračunata je na 9,24 eura za prvu godinu rada 2011. Ovo uzima u obzir da će 55% svih prodanih karata biti prodano odraslim osobama, a da će 70% od od tih prodanih karata biti karte za dva smjera.



5.2.3. OČEKIVANA FREKVENTNOST

U cilju izračunavanja godišnje frekvencije žičare uzeli smo broj stanovnika i dolazaka u zoni obuhvata od 0 do 30 minuta vožnje te od 31 do 60 minuta vožnje i kombinirati ga s očekivanom stopom penetracije za žičaru od Medveje do Vojaka.

Stopa penetracije izračunata je na temelju našeg iskustva s drugim projektima žičara, našim sličnim primjerima ilustriranim u dijelu 4.3. i utjecajnim faktorima.

Stopa penetracije 0-30 min		Stopa penetracije 31-60 min	
Uobičajena stopa penetracije - Dostupnost stanice u podnožju - Atraktivnost vožnje i doživljaj planinskog vrha	15 – 20 % (1 – 3 %) (1 – 3 %)	Uobičajena stopa penetracije - Dostupnost stanice u podnožju - Atraktivnost vožnje i doživljaj planinskog vrha	8 – 12 % (1 – 3 %) (1 – 3 %)
Očekivana stopa penetracije	15-20 %	Očekivana stopa penetracije	8-12%

Optimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	206.000	752.000	958.000
Stopa penetracije	16,5 %	21 %	20,0 %
Procijenjeni putnici	34.000	158.000	192.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	101.000	144.000	245.000
Stopa penetracije	8 %	14,5 %	12,0 %
Procijenjeni putnici	8.000	21.000	29.000
Ukupna očekivana frekventnost	42.000	179.000	221.000 (18,4 %)

Realistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	206.000	752.000	958.000
Stopa penetracije	14 %	19 %	18,0 %
Procijenjeni putnici	29.000	143.000	172.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	101.000	144.000	245.000
Stopa penetracije	6 %	13 %	10,0 %
Procijenjeni putnici	6.000	19.000	25.000
Ukupna očekivana frekventnost	35.000	162.000	197.000 (16,4%)

Pesimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	Stanovnici	Dolasci	Ukupno
Zona obuhvata (0-30 minuta)	206.000	752.000	958.000
Stopa penetracije	14,0 %	16,5 %	16,0 %
Procijenjeni putnici	29.000	124.000	153.000
Zona obuhvata (31-60 minuta)	101.000	144.000	245.000
Stopa penetracije	4 %	11 %	8,0 %
Procijenjeni putnici	4.000	16.000	20.000
Ukupna očekivana frekventnost	33.000	140.000	173.000 (14,4%)

Granice očekivane frekvencije za trasu B između Medveje i Vojaka su 173.000 posjetitelja u pesimističnom i 221.000 posjetitelja u optimističnom scenariju. Najviša stopa penetracije u odnosu na trasu A temelji se na činjenici da je trasa vožnje žičare spektakularnija, planinski vrh se ne može doseći autom i Vojak (najviši vrh Istre) je puno bliže.

Stoga pretpostavljamo da će očekivana frekventnost biti viša za trasu A iako je zona obuhvata od 60 minuta vožnje znatno manja.

5.2.4. PROCJENA PLANIRANIH PRIHODA

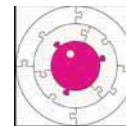
Slijedeće tablice daju pregled očekivanog prihoda za prvih pet godina rada (2011 do 2015) u tri različita scenarija.

Optimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	227.674*	232.228	236.872	241.610	246.442
Prosječna cijena (u eur)	9,24	9,52	9,80	10,10	10,40
Ostali prihodi (u eur 000)	228	232	237	242	246
Ukupni prihodi (u eur 000)	2.331	2.442	2.559	2.681	2.809

Realistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	202.888*	206.945	211.084	215.306	219.612
Prosječna cijena (u eur)	9,24	9,52	9,80	10,10	10,40
Ostali prihodi (u eur 000)	203	207	211	215	220
Ukupni prihodi (u eur 000)	2.078	2.176	2.280	2.389	2.504

Pesimistični scenarij

Procijenjena frekventnost	2011	2012	2013	2014	2015
Putnici	178.101*	179.089	182.670	186.324	190.050
Prosječna cijena (u eur)	9,24	9,52	9,80	10,10	10,40
Ostali prihodi (u eur 000)	178	179	183	186	190
Ukupni prihodi (u eur 000)	1.824	1.884	1.973	2.068	2.167

* Razlika u izračunatoj frekvenciji u 5.1.3. i gore prikazanih brojki je uzrokovana činjenicom da se brojevi iz 5.1.3. temeljiju na podacima za 2009. godinu

Ukupni prihod žičare izračunat je dodavanjem ostalih prihoda onome koji će biti dobiven prodajom karata. Ostali se prihodi uglavnom temelje na prihodima od prodaje suvenira na stanici u podnožju – pretpostavljamo prosječnu potrošnju u iznosu od 1 euro po putniku.

U realističnom scenariju za trasu A, ukupni prihod iznosi približno 2,1 milijuna eura u prvoj godini rada i povećava se do 2,5 milijuna eura u 2015. godini.

5.2.5. PLAN ZAPOSLENJA

Slijedeća tablica prikazuje nužan broj zaposlenih i ukupan očekivani trošak plaća, a temelji se na zahtjevima koje imaju slični projekti žičara, zakonskim zahtjevima i prosječnoj plaći u Hrvatskoj.

Pozicija	Broj	Mjeseci	Mjesečni trošak po zaposleniku	Ukupni godišnji trošak
Direktor	1	12*	2.400	28.000
Tajnica	1	12*	1.000	12.000
Tehničar	1	8	1.950	15.600
Zaposlenik na stanici u podnožju	4	6	1.350	32.400
Zaposlenik na šalteru za prodaju karata na stanici u podnožju	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik dućana stanice u podnožju	2	6	1.350	16.200
Zaposlenik u žičari	4	6	1.350	32.400
Zaposlenik na stanici na vrhu	4	6	1.350	32.400
+ dodatna plaćanja (10%)				18.520
Ukupno	19			203.720

*Budući će biti teško ponaci poslovođu i tajnicu za samo osam mjeseci, obje bi pozicije bile za 12 mjeseci, ali s višom plaćom za osam mjeseci i nižom plaćom za preostala četiri mjeseca (npr. 2.800 eura za osam mjeseci i 1.400 eura za preostalih četiri mjeseca za poslovođu)

Vjerujemo da će za trasu B biti potrebno 19 zaposlenika što izaziva ukupne troškove za plaće u iznosu 203.720 eura godišnje. Ovaj je iznos izračunat na temelju prosjeka plaće za 2009. godinu i stoga treba biti prihvaćen za prvu planiranu godinu rada, 2011.

5.2.6. IZRAČUN EBIDTA-e

U ovoj podsekciji prezentirani su ključni ekonomski parametri za prvih pet godina rada koje slijede detaljni računi dobiti i gubitka za svaki od tri scenarija za deset godina.

Optimistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	2.331	2.442	2.559	2.681	2.809
- ukupni operativni troškovi	(945)	(983)	(1.028)	(1.089)	(1.139)
Bruto operativna dobit	1.386	1.459	1.531	1.592	1.670
- ukupni fiksni troškovi	(266)	(278)	(290)	(302)	(314)
EBIDTA	1.120	1.181	1.241	1.290	1.356

Realistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	2.078	2.176	2.280	2.389	2.504
- ukupni operativni troškovi	(919)	(960)	(1.005)	(1.063)	(1.113)
Bruto operativna dobit	1.159	1.216	1.275	1.326	1.391
- ukupni fiksni troškovi	(262)	(273)	(284)	(296)	(309)
EBIDTA	897	943	991	1.030	1.082

Pesimistični scenarij

Ključni ekonomski parametri (u eur 000)	2011	2012	2013	2014	2015
Ukupni prihodi	1.824	1.884	1.973	2.068	2.167
- ukupni operativni troškovi	(900)	(943)	(986)	(1.043)	(1.092)
Bruto operativna dobit	924	941	987	1.025	1.075
- ukupni fiksni troškovi	(257)	(266)	(278)	(289)	(302)
EBIDTA	667	675	709	736	773

U realističnom scenariju EBIDT-a za prvu godinu rada biti će 897.000 eura i porasti će do preko jednog milijuna eura u 2015. EBIDT-a u optimističnom scenariju počinje sa više od 1,1 milijun eura, dok je startna točka za pesimistični scenarij 660.000 eura.



Račun dobiti i gubitka (Optimistični scenarij)

Račun prihoda																			
Optimistični scenarij (Trasa B)																			
Projekt žičara na Učku																			
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020									
Zona obuhvata (0 - 30 min)	986.9	1.006.6	1.026.8	1.047.3	1.068.2	1.089.6	1.111.4	1.133.6	1.156.3	1.179.4									
Stopa penetracije (0 - 30 min)	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0									
Zona obuhvata (30 - 60 min)	252.3	257.4	262.5	267.8	273.2	278.6	284.2	289.9	295.7	301.6									
Stopa penetracije (30 - 60 min)	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0									
Putnici (u 000)	227.67	232.22	236.87	241.61	246.44	251.37	256.39	261.52	266.75	272.09									
Prosječna cijena karte	€9.24	€	€	€10.10	€10.40	€	€	€	€11.70	€12.06									
Prihod dućana	228	232	237	242	246	251	256	262	267	272									
Ukupno prihodi	2.331	100 2.442	100 2.559	100 2.681	100 2.809	100 2.944	100 3.085	100 3.234	100 3.389	100 3.552									
Trošak prodaje (dućan)	114	4.9 116	4.8 118	4.6 121	4.5 123	4.4 126	4.3 128	4.2 131	4.0 133	3.9 136									
Plaće	225	9.6 236	9.7 248	9.7 260	9.7 273	9.8 287	9.8 301	9.8 316	9.8 332	9.8 349									
Operativni troškovi	219	9.4 224	9.2 235	9.2 260	9.7 273	9.7 286	9.7 316	10.2 331	10.2 347	10.8 382									
Energija	101	4.3 106	4.4 111	4.4 117	4.4 123	4.4 129	4.4 135	4.4 142	4.4 149	4.4 157									
Održavanje	54	2.3 51	2.1 54	2.1 70	2.6 73	2.6 77	3.1 96	3.1 100	3.1 105	3.1 128									
Ostalo	64	2.7 67	2.7 70	2.7 74	2.7 77	2.7 81	2.7 85	2.7 89	2.7 93	2.7 98									
Troškovi administracije	94	4.0 99	4.0 104	4.1 109	4.1 114	4.1 120	4.1 126	4.1 132	4.1 139	4.1 146									
Prodaja i marketing	200	8.6 210	8.6 221	8.6 232	8.7 243	8.7 255	8.7 268	8.7 281	8.7 295	8.7 310									
Ostali troškovi	93	4.0 98	4.0 102	4.0 107	4.0 112	4.0 118	4.0 123	4.0 129	4.0 136	4.0 142									
Bruto operativna dobit (GOP)	1.386	59 1.459	60 1.531	60 1.592	59 1.670	59 1.752	60 1.823	59 1.912	59 2.006	59 2.087									
Ukupni fiksni troškovi	267	11.4 278	11.4 290	11.3 302	11.2 315	11.1 328	11.1 342	11.1 357	11.0 372	10.9 388									
Zakup*	120	5.1 126	5.2 132	5.2 139	5.2 146	5.2 153	5.2 161	5.2 169	5.2 177	5.2 186									
Rezerve za inovacije**	100	4.3 103	4.2 106	4.1 109	4.1 113	4.0 116	3.9 119	3.9 123	3.8 127	3.7 130									
Porez na vlasništvo i ostali porezi	47	2.0 49	2.0 51	2.0 54	2.0 56	2.0 59	2.0 62	2.0 65	2.0 68	2.0 71									
EBITDA	1.120	48 1.181	48 1.241	49 1.290	48 1.356	48 1.424	48 1.481	48 1.556	48 1.634	48 1.700									

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.



Račun dobiti i gubitka (Realistični scenarij)

Račun prihoda																				
Realistični scenarij (Trasa B Medveja - Vojak)																				
Projekt žičara na Učku																				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020										
Zona obuhvata (0 - 30 min)	986.9	1.006.	1.026.	1.047.	1.068.	1.089.	1.111.	1.133.	1.156.	1.179.										
Stopa penetracije (0 - 30 min)	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0										
Zona obuhvata (30 - 60 min)	252.3	257.4	262.5	267.8	273.2	278.6	284.2	289.9	295.7	301.6										
Stopa penetracije (30 - 60 min)	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0										
Putnici (u 000)	202.88	206.94	211.08	215.30	219.61	224.00	228.48	233.05	237.71	242.46										
Prosječna cijena karte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€										
Prihod dućana	203	207	211	215	220	224	228	233	238	242										
Ukupni prihodi	2.07	2.17	2.23	2.33	2.50	2.62	2.74	2.88	3.020	3.16	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Trošak prodaje (dućan)	101	103	106	108	110	112	114	117	119	121	4.9	4.8	4.6	4.5	4.4	4.3	4.2	4.0	3.9	3.8
Plaće	225	236	248	260	273	287	301	316	332	349	10.8	10.9	10.9	10.9	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
Operativni troškovi	215	226	237	260	273	286	314	329	346	378	10.4	10.4	10.9	10.9	11.4	11.4	11.4	11.4	11.4	11.9
Eneržija	101	106	111	117	123	129	135	142	149	157	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9
Održavanje	52	54	57	72	75	79	96	101	106	127	2.5	2.5	3.0	3.0	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	4.0
Ostalo	62	65	68	72	75	79	82	86	91	95	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Trošak administracije	94	98	103	108	113	119	124	130	137	143	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Prodaja i marketina	200	210	221	232	243	255	268	281	295	310	9.6	9.6	9.7	9.7	9.7	9.7	9.8	9.8	9.8	9.8
Ostali troškovi	83	87	91	96	100	105	110	115	121	127	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Bruto operativna dobit (GOP)	1.15	1.21	1.27	1.32	1.39	1.45	1.51	1.59	1.671	1.73	56	56	56	55	55	55	55	55	55	55
Ukupni fiksni troškovi	262	273	284	296	308	322	335	349	364	380	12.6	12.5	12.5	12.4	12.3	12.3	12.2	12.1	12.1	12.0
Zakup*	120	126	132	139	146	153	161	169	177	186	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	5.9	5.9
Rezerve za inovacije**	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	4.8	4.7	4.7	4.6	4.5	4.4	4.3	4.3	4.2	4.1
Porez na vlasništvo i ostali	42	44	46	48	50	52	55	58	60	63	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
EBITDA	897	943	991	1.03	1.08	1.13	1.18	1.24	1.306	1.35	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.



Račun dobiti i gubitka (Pesimistični scenarij)

Račun prihoda																				
Pesimistični scenarij (I rasa B Medveja - Vojak)																				
Projekt žičara na Učku																				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020										
Zona obuhvata (0 - 30 min)	986.9	1.006.	1.026.	1.047.	1.068.	1.089.	1.111.	1.133.	1.156.	1.179.										
Stopa penetracije (0 - 30 min)	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0										
Zona obuhvata (30 - 60 min)	252.3	257.4	262.5	267.8	273.2	278.6	284.2	289.9	295.7	301.6										
Stopa penetracije (30 - 60 min)	8.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0										
Putnici (u 000)	178.10	179.08	182.67	186.32	190.05	193.85	197.72	201.68	205.71	209.83										
Prosječna cijena karte	€	€	€	€10.10	€10.40	€	€	€	€11.70	€										
Prihod dućana	178	179	183	186	190	194	198	202	206	210										
Ukupni prihodi	1.82	1.88	1.97	2.06	2.16	2.27	2.37	2.49	2.61	2.74	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Trošak prodaje (dućan)	89	4.9	90	4.8	91	4.6	93	4.5	95	4.4	97	4.3	99	4.2	101	4.0	103	3.9	105	3.8
Plaća	225	12.3	236	12.5	248	12.6	260	12.6	273	12.6	287	12.6	301	12.7	316	12.7	332	12.7	349	12.7
Operativni troškovi	219	12.0	232	12.3	244	12.4	266	12.9	279	12.9	293	12.9	319	13.4	334	13.4	351	13.4	382	13.9
<i>Energija</i>	101	5.5	106	5.6	111	5.6	117	5.7	123	5.7	129	5.7	135	5.7	142	5.7	149	5.7	157	5.7
<i>Održavanje</i>	54	3.0	60	3.2	63	3.2	77	3.7	80	3.7	84	3.7	100	4.2	105	4.2	110	4.2	129	4.7
<i>Ostalo</i>	64	3.5	66	3.5	69	3.5	73	3.5	76	3.5	80	3.5	83	3.5	88	3.5	92	3.5	96	3.5
Trošak administracije	94	5.2	99	5.2	104	5.3	109	5.3	114	5.3	120	5.3	126	5.3	132	5.3	139	5.3	146	5.3
Prodaja i marketinga	200	11.0	210	11.1	221	11.2	232	11.2	243	11.2	255	11.2	268	11.3	281	11.3	295	11.3	310	11.3
Ostali troškovi	73	4.0	75	4.0	79	4.0	83	4.0	87	4.0	91	4.0	95	4.0	100	4.0	105	4.0	110	4.0
Bruto operativna dobit (GOP)	924	51	941	50	987	50	1.02	50	1.07	50	1.12	50	1.17	49	1.22	49	1.289	49	1.33	49
Ukupni fiksni troškovi	256	14.1	267	14.2	278	14.1	290	14.0	302	13.9	314	13.9	328	13.8	342	13.7	356	13.6	371	13.6
<i>Zakup*</i>	120	6.6	126	6.7	132	6.7	139	6.7	146	6.7	153	6.7	161	6.8	169	6.8	177	6.8	186	6.8
<i>Rezerve za inovacije**</i>	100	5.5	103	5.5	106	5.4	109	5.3	113	5.2	116	5.1	119	5.0	123	4.9	127	4.8	130	4.8
<i>Porez na vlasništvo i drugi</i>	36	2.0	38	2.0	39	2.0	41	2.0	43	2.0	45	2.0	48	2.0	50	2.0	52	2.0	55	2.0
EBITDA	667	37	675	36	709	36	736	36	773	36	813	36	843	35	887	36	933	36	967	35

* Procjena je napravljena bez poznavanja vlasničke strukture i njezinog daljnjeg razvoja

** Rezerve za inovacije, npr. za novi sistem karata, osmišljavanje atrakcija u blizini ulaza i izlaza ili za novi i atraktivniji dizajn gondola itd.



6. ZAKLJUČNE ANALIZE O TRASAMA

6.1. STRATEŠKA VAŽNOST PROJEKTA

Vjerujemo da realizacija projekta žičare i povezivanje obale s planinskim područjem Učke ima veliki strateški značaj za cijelu regiju.

Kao prvo, turistička atrakcija poput žičare uvelike bi povećala turistički proizvod regije, budući nema mnogo usporedivih, turističkih, infrastrukturnih atrakcija u ovom trenutku. Ovo također znači da je moguće da se produži prosječna dužina boravaka turista budući će biti moguće provesti jedan dan uživajući u vožnji žičarom, pogledu s planinskog vrha i ponudi parka prirode.

Za park prirode gradnja žičare značila bi povećanje aktivnosti. Kao prvo, biti će moguće približiti ljepote parka novom broju ljudi i kao drugo, biti će moguće stvoriti posebni turistički proizvod u samom parku (poput posebnih tematskih trasa, planinskih biciklističkih staza, posebnih vidikovaca, dječjih avanturističkih igrališta, itd.).

Također, okolica stanice u podnožju imala bi korist od frekventnosti žičare budući bi bila atraktivno okruženje za investiranje u restorane, dućane, parkirališta, itd.

Posljednja grupa koja bi imala korist od žičare su smještajni objekti i putničke agencije, budući će moći ponuditi posebne pakete koji će uključivati vožnju žičarom. Moglo bi biti korisno razmisliti o ponudi vožnje brodom do Ike ili Medveje te onda vožnju žičarom do Vojaka.

Slijedeća tablica pruža pregled prednosti koju će rad žičare donijeti različitim subjektima.

Lokalni smještajni objekti i restorani	Jedinice lokalne samouprave i mikro regija	Park prirode
<ul style="list-style-type: none"> • Veći broj izletnika u mikroregiji • Mogućnost da se ponude posebni paketi gostima koji ostaju preko noći • Moguće je povećanje prosječne dužine boravka turista 	<ul style="list-style-type: none"> • Nova prvoklasna turistička atrakcija za regiju (imidž, marketing) • Dodatna radna mjesta • Stvaranje vrha Istre kao turističkog branda • Veći prihodi od poreza od žičare, ali također i od očekivano produženog boravka turista • Atrakcija za školsku djecu u regiji (stvaranje posebnog obrazovno-zabavnog programa za period prijelazne sezone) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veća frekventnost u parku prirode • Mogućnost stvaranja novog turističkog proizvoda u Parku prirode • Bliska suradnja s operaterom žičare



6.2.1. TRASA A (OD IKE DO POKLONA)

S turističkog gledišta

- Zbog međustanice trasa A je pristupačnija gostima koji dolaze s istočne obale Istre nego stanica u Medveji
- Izletnici mogu koristiti žičaru za odlazak od tunela Učka do Ike ili do Poklona
- Poklon predstavlja privlačnu metu za ljude koji žive u Istri i na Kvarneru zbog povijesnih razloga
- Kombinacija visitor centra i stanice na vrhu je moguća
- Postojeći gastronomska ponuda na stanici na vrhu

S turističkog gledišta

- Pogled sa stanice na vrhu nije baš atraktivan
- Stanica na vrhu se lako može doseći autom
- Nema doživljaja boravka na planinskom vrhu (Vojak je udaljen 7km)
- Cestarina od 28kn (jedan smjer) za korištenje tunela Učka
- Pogled tijekom vožnje žičarom nije spektakularan
- Žičara bi se koristila kao transportno sredstvo, a ne kao atrakcija

Prednosti

Nedostaci

S ekonomskog gledišta

- Stanica u podnožju nalazila bi se u središtu turističkog centra-Ika je razvijenija u ovom pogledu
- Potencijalno velika frekventnost na cesti A8 koristeći tunel Učku za dolazak od zapadnog dijela Istre do Istočnog
- Veća zone obuhvata zbog položaja međustanice

S ekonomskog gledišta

- Viši troškovi ulaganja nego za trasu B radi duže trase i planirane međustanice
- Viši operativni troškovi zbog većeg broja zaposlenih i većih troškova energije zbog različitog sistema u odnosu na trasu B
- Trasa žičare nije uočljiva kao na trasi B
- Skoro nema prostora za nove atrakcije u blizini stanice na vrhu



6.2.1. TRASA B (OD MEDVEJE DO VOJAKA)

S turističkog gledišta

- Moguć je atraktivan pogled tijekom vožnje uključujući i pogled na more
- Oduševljavajuće planinsko područje oko stanice na vrhu
- Doživlja vrha budući će stanica na vrhu biti u neposrednoj blizini Vojaka (najviši vrh Istre s 1.400 m nadmorske visine)
- Moguć je pogled od 360 stupnjeva na more, otoke i cijelu Istru
- Vožnja žičarom bi bila atrakcija sama za sebe

S turističkog gledišta

- Teži pristup izletnicima iz regije budući je potrebno proći sva mjesta na putu od Opatije do Medveje
- Trenutačno ne posebno razvijena turistička infrastruktura oko planirane stanice u podnožju

Prednosti

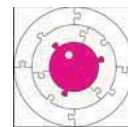
Nedostaci

S ekonomskog gledišta

- Niže ulaganje nego za trasu A
- Niži operativni troškovi zbog manjeg broja zaposlenih i tipa žičare koji ima manje energetske zahtjeve u usporedbi s trasom A
- Moguć je daljnji razvoj oko stanice na vrhu (npr. restorani, tematske planinarske staze, itd.)
- Trasa žičare bila bi vidljivija nego trasa A

S ekonomskog gledišta

- Stanica u podnožju je izvan intenzivne turističke zone
- Manja zona obuhvata nego trase A



6.3. PREPORUKA I SLIJEDEĆI KORACI

Glavna svrha pred-investicijske studije bila je da se odredi preferirana trasa za planiranu žičaru koja bi povezivala obalu rivijere Liburnija s planinskim područjem Učke. Kao zaključak prethodnih pet poglavlja ovog izvještaja preporučamo realizaciju

trase B od Medveje do Vojaka.

Ova preporuka je temeljna na slijedećim faktorima:

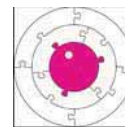
- Niži troškovi ulaganja (11 milijuna u usporedbi s 13,3 milijuna za trasu A)
- Atraktivnija vožnja (budući će stanica na vrhu blizu Vojaka biti na višoj nadmorskoj visini nego Poklon – iako će dužina trase biti kraća za jedan kilometar)
- Pogled na Vojaku je ljepši i u prednosti je u odnosu na pogled s Poklona
- Stanica na vrhu - na Poklonu se može lako doseći autom i budući vožnja po trasi A nije baš spektakularna, žičara bi bila samo prometno sredstvo u konkurenciji s cestom
- Niži operativni troškovi budući je potrebno više zaposlenih i očekuju se viši energetske troškovi za trasu A zbog drugačijeg tipa žičare i međustanice
- Više razvojnih mogućnosti u okolici stanice u podnožju i stanice na vrhu (iako na stanici na vrhu, na održivi način, u simbiozi s potrebama parka prirode)

Nužni slijedeći koraci

Nakon konačne odluke o preferiranoj ruti od strane razvojnog konzorcija biti će potrebno detaljnije isplanirati realizaciju projekta. Ovo bi na primjer trebalo uključivati pregovore s vlasnicima zemlje o zakupu zemlje, razjašnjenje strukture ulaganja (moguća vlasnička struktura mogla bi uključivati glavne hotelske operatere rivjere Liburnija) i dopunu postojeće pred-investicijske studije.

Prilikom realizacije projekta od Medveje do Vojaka također preporučamo da se nađe rješenje problema s orvorenom cestom od Poklona do Vojaka. Ova je cesta bila izgrađena od strane vojske i u cilju očuvanja prirode i usmjeravanja toka posjetitelje u željenom smjeru, ova cesta bi trebala biti zatvorena ne samo tijekom zime nego tijekom cijele godine. Druga bi opcija bila da se pokrene plaćanje cestarine za cestu kako bi se minimizirao promet.

Nadalje predlažemo izgraditi stanicu na vrhu što je bliže moguće Vojaku. U idealnom slučaju na približnoj udaljenosti od 50 m ispod vrha. Kako ovo možda neće biti moguće zbožestrikcija, nedovoljne površine ili limita prostora, predlažemo izgradnju dodatnog transportnog sredstva kako bi se povezala stanica na vrhu žičare s područjem na udaljenosti 50 metara od samog vrha. Smatramo da bi ova dodatna investicija bila ključna za uspjeh projekta, budući svi žele osvojiti vrh planine, ali neke ciljane grupe (stariji, obitelji s malom djecom itd.) neće moći prijeći strmi uspon do Vojaka.



6. KONAČNA NAPOMENA

Poveznica obale rivijere Liburnija s planinskim područjem Učke biti će uspješna ukoliko bude moguće izgraditi žičaru koja će biti atrakcija sama za seba, a ne sredstvo transporta. Stoga preporučamo trasu od Medveje do Vojaka budući ova poveznica ispunjava navedeni zahtjev u većoj mjeri nego alternativna trasa od Ike do Poklona.

Želimo projektnom konzorciju sve najbolje u realizaciji i bilo bi nam drago ponovo poduprijeti ovaj projekt u kasnijoj fazi.

Villach, 11. lipanj 2009.

Wolfgang Schneeweiß

Christopher Hinteregger

OPOVRGNUĆE

Prezentirani rezultati u ovom izvještaju procijenjeni su od "Kohl & Partner Tourismusberatung GesmbH" na temelju informacija dostupnih "Kohl & Partner Tourismusberatung GesmbH" tijekom ove studije. Iako se vjeruje da su ovdje sadržane informacije točne, podložne su promjeni. Ništa ovdje sadržano ne predstavlja garanciju bilo koje vrste. "Kohl & Partner Tourismusberatung GesmbH" ne garantira da će procjena biti dosegnuta. Bilo kakva odluka donesena na temelju ovog izvještaja pada na rizik samog korisnika.