

UNAPREĐENJE RURALNOG TURIZMA NA PODRUČJU ORNITOLOŠKOG REZERVATA CRNA MLAKA

DOROTEJA HRMAN, NIKA VITKOVIĆ, MARINA LAZAR,
LUKA MICEK, IVAN HEGEDUŠ, IVANA BUJAN KATANEC

Međimursko veleučilište u Čakovcu, Čakovec, Hrvatska
doroteja.hrman@student.mev.hr, nika.vitkovic@student.mev.hr,
marina.lazar@student.mev.hr, luka.micek@student.mev.hr,
ihgedus@mev.hr, ibujan@mev.hr

Turizam je uvjerljivo vodeća gospodarska grana u BDP-u Republike Hrvatske. Među specifičnim oblicima turizma, u posljednje vrijeme sve više se ističe ruralni turizam. Ruralni prostor zauzima više od 90% hrvatskog teritorija. Sukladno tome, sve veći se naglasak stavlja na razvoj kontinentalnog cjelogodišnjeg turizma. Neistraženi ruralni prostor polako postaje moderan i poželjan, a domaći proizvodi, zaboravljeni okusi, čista priroda, svjež zrak, rekreacija i istraživanje nepoznatog postaju glavne odrednice turističke ponude. Crna Mlaka dio je prirodnih bogatstava Republike Hrvatske te pruža neograničene mogućnosti za razvoj turizma. Međutim, samo lijepa priroda, ocharavajući pejzaži, rijetke životinjske vrste, sportski ribolov nisu dovoljni za razvoj zaokružene turističke ponude. Značajan čimbenik u razvoju turizma na bilo kojem prostoru pa tako i Crnoj Mlaci su ljudski resursi i turistička infrastruktura. Ipak, ne smije se dozvoliti nekontrolirano prodiranje turizma u rezervate i ostala zaštićena područja, jer će ostaviti dugotrajne neželjene posljedice na prostor i stanovništvo pa stoga planiranje razvoja Crne Mlake mora biti zasnovano isključivo na načelima održivog razvoja.

DOI
[https://doi.org/
10.18690/um.ft.5.2024.2](https://doi.org/10.18690/um.ft.5.2024.2)

ISBN
978-961-286-918-2

Ključne riječi:
ruralni turizam,
Crna Mlaka,
ornitološki rezervat,
razvoj turizma,
prirodna bogatstva,
održivi razvoj

DOI
[https://doi.org/
10.18690/um.ft.5.2024.2](https://doi.org/10.18690/um.ft.5.2024.2)

ISBN
978-961-286-918-2

Keywords:

rural tourism,
Ornithological reserve Crna
Mlaka,
ornithological reserve,
tourism development,
natural resources,
sustainable development

IMPROVEMENT OF RURAL TOURISM IN THE AREA OF THE CRNA MLAKA ORNITHOLOGICAL RESERVE

DOROTEJA HRMAN, NIKA VITKOVIĆ, MARINA LAZAR,
LUKA MICEK, IVAN HEGEDUŠ, IVANA BUJAN KATANEC

Međimurje Polytechnic in Čakovec, Čakovec, Croatia
doroteja.hrman@student.mev.hr, nika.vitkovic@student.mev.hr,
marina.lazar@student.mev.hr, luka.micek@student.mev.hr,
ihgedus@mev.hr, ibujan@mev.hr

Tourism is by far the leading economic sector in Croatia's GDP. Among the specific types of tourism, rural tourism has recently gained prominence. Rural areas occupy more than 90% of Croatian territory, and as a result, there is an increasing emphasis on developing year-round continental tourism. Untapped rural spaces are gradually becoming fashionable and desirable, with local products, pristine nature, fresh air, recreation, and exploration of the unknown becoming the main features of tourism offerings. Crna Mlaka is one of Croatia's natural resources and offers limitless possibilities for tourism development. However, more than beautiful nature, enchanting landscapes, rare animal species, and sport fishing alone are needed to create a complete tourism offering. A crucial factor in tourism development in any area, including Crna Mlaka, is human resources and tourism infrastructure. Nevertheless, uncontrolled tourism expansion into reserves and other protected areas must not be allowed, as it will lead to long-term undesirable impacts on the area and its population. Therefore, planning for Crna Mlaka's development must be based solely on sustainable development principles.



University of Maribor Press

1 Uvod

Zaštićeno područje prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 127/19) definira se kao "geografski jasno određen prostor koji je namijenjen zaštiti prirode i kojim se upravlja radi dugoročnog očuvanja prirode i pratećih usluga ekološkog sustava". Trenutno je u Republici Hrvatskoj u devet kategorija zaštite zaštićeno 409 područja s ukupnom površinom od 880 600 ha, od čega je 819 248 ha kopnene površine (Bioportal, 2022). Turizam u zaštićenim područjima je određen prostorom posjećivanja, dakle zaštićenim prirodnim područjima. Područje koje je proglašeno zaštićenim turistu ukazuje da se radi o očuvanoj prirodi specifičnih obilježja koju se isplati posjetiti i doživjeti, a upravo to bi trebala biti osnova za razvoj turizma u zaštićenim područjima, ali uz obavezno pridržavanje koncepta održivosti kako se ne bi narušili okolišni aspekti područja. Dakle, potreban je razvoj ekoturizma.

Područje Crne mlake se nalazi u jugozapadnom dijelu Zagrebačke županije, u središnjem dijelu močvarno-šumskog područja doline rijeke Kupe, na području grada Jastrebarskog. Crna mlaka proglašena je 1980. godine posebnim ornitološkim rezervatom, a 1993. godine uvrštena je na popis Ramsarske konvencije – područja koja imaju status močvare od međunarodne važnosti. Od 2013. godine područje je ekološke mreže Natura 2000 i to Područje očuvanja značajno za mnoge vrste ptica. (Zeleni prsten Zagrebačke županije)

Republika Hrvatska je 1993. godine prodala ribnjake privatnoj osobi, tvrtki IHOR PARK d.o.o. iako se radi o zaštićenom području te se tu otvara predmet istraživanja u ovome radu. Tvrtka IHOR PARK d.o.o. danas je veliki proizvođač ribe, ali s brojnim ograničenjima (ukupno 19 ograničenja prema vlasniku poduzeća) za investicije, građevinske radove ili razvoj većeg turističkog proizvoda na području Crne mlake bez odobrenja države.

Cilj ovoga rada je detektirati turističke potencijale Crne mlake te predložiti investicije koje bi poduzeće IHOR PARK d.o.o. pozicionirale kao važnijeg dionika u lancu turističke ponude ovog zaštićenog područja. Metoda istraživanja kojom će se ispuniti ciljevi rada je studija slučaja. Na samom početku, angažiranjem dionika lokalne uprave i samouprave na razini turističke zajednice trebali bi se osigurati lako dostupni materijali i informacije koje će potencijalni turisti uočiti i odabrati Crnu Mlaku kao destinaciju. U promotivnim materijalima prije svega je potrebno navesti koje se sve

mogućnosti turistima pružaju - bavljene fotografijom, ribolovom, botanikom, promatranje ptica, pješačenje, etnologija u seoskim domaćinstvima... Pri turističkom razvoju Crne Mlake kao izletničkog odredišta potrebno je voditi računa i o krhkosti dinamičke ravnoteže u prirodi.

Najveći turistički potencijal Crne mlake, dvorac Zwilling, koji se nalazi u samom središtu područja Crne mlake, nužno je revitalizirati. Sustav vrednovanja bio bi polazište za utvrđivanje dopustivih zahvata prilikom obnove i eventualne rekonstrukcije dvorca u funkciji revitalizacije i suvremenog održivog korištenja. Studijom slučaja je utvrđeno da bi dvorac trebalo prenamijeniti u prezentacijsko edukacijski centar za interpretaciju prirode s naglaskom na ornitologiju odnosno ptice koje obitavaju na ovom području. Primjenom najmodernije tehnologije, unutrašnjost dvorca postala bi suvremeni muzejski prostor, atraktivan za posjetitelje.

Ovaj rad strukturiran je na četiri dijela. U uvodnom dijelu prikazan je uvod u problematiku rada. U drugom dijelu dan je pregled specifičnosti razvoja ruralnog turizma u Republici Hrvatskoj. Treći dio je istraživačke naravi te daje primjenjive prijedloge investicija za izabrano poduzeće. U četvrtom dijelu dana su zaključna razmatranja.

2 Specifičnosti ruralnog turizma u Republici Hrvatskoj

Iako je ruralni turizam predmetom mnogih rasprava u literaturi brojnih stručnjaka diljem svijeta, čvrsti konsenzus u definiranju njegova pojma još uvijek nije postignut. Kada se govori o razvoju ruralnog turizma u kontinentalnoj Hrvatskoj, sva dosadašnja istraživanja većine autora ističu da je riječ o prostoru izuzetnih prirodnih i društvenih potencijala, ali nedovoljno valoriziranom u hrvatskom turizmu (Bartoluci et al., 2016.).

Ruralni se turizam u Republici Hrvatskoj može definirati kao turistička valorizacija agrarnih područja, prirodnih resursa, kulturnog nasljeđa, ruralnih naselja, lokalnih tradicijskih običaja i proizvoda kroz posebno oblikovane turističke proizvode koji obilježavaju identitet područja i zadovoljavaju potrebe gostiju u području smještaja, usluga hrane i pića, rekreacije i aktivnosti, animacije i ostalih usluga s ciljem održivog lokalnog razvoja (Bartoluci et al., 2016.).

Četiri su ključna faktora uspjeha ruralnog turizma (Krajinović et al., 2011., 34):

- multidisciplinarni pristup – uključivanje ekonomske, ekološke i socio-kulturalne analize,
- nužna stalna konzultacija s dionicima – poduzetnici, javna uprava, obiteljska poljoprivredna gospodarstva, jedinice lokalne samouprave, turističke zajednice, sustav zaštite prirode, sustav kulturnih djelatnosti i dr.,
- otvorenost strategije za javnost – turizam se, više od drugih industrija, oslanja na lokalni goodwill, na kulturu udomljivanja posjetitelja, gostoljubivost,
- donošenje strategije ne završava njenom izradom, već se radi o dugoročnom projektu, koji treba biti fleksibilan i spreman na adaptacije s obzirom na stalne promjene u okruženju.

Poduzetnički projekti u ruralnom turizmu su od velikog značaja, jer mogu pokrenuti neiskorištene prirodne potencijalne ruralnih krajeva. Navedeno se može potkrijepiti i istraživanjima, a to je činjenica da je ruralni turizam najslabije razvijena vrsta turizma (Petračić, 2018.).

Prema Ministarstvu turizma i sporta, Strategija razvoja održivog turizma do 2030. godine temeljni je akt strateškog planiranja turizma u cijelosti usklađen s Nacionalnom razvojnom strategijom Republike Hrvatske do 2030. i Nacionalnim planom oporavka i otpornosti 2021. – 2026., kao i ključnim europskim dokumentima i politikama. Strateški ciljevi definirani Strategijom razvoja održivog turizma do 2030. godine koji ujedno doprinose realizaciji ciljeva održivog razvoja Agende 2030. Ujedinjenih naroda jesu sljedeći:

1. cjelogodišnji i regionalno uravnoteženiji turizam,
2. turizam uz očuvan okoliš, prostor i klimu,
3. konkurentan i inovativan turizam,
4. otporan turizam.

Nacionalni plan razvoja održivog turizma do 2027. godine definira deset posebnih ciljeva i njima pripadajućih konkretnih mjera koje osiguravaju postizanje pokazatelja ishoda predviđenih ciljeva. Kao primjer mjera navodi se: Mjera poticanja razvoja turističkih proizvoda više dodane vrijednosti kroz ulaganja u javnu turističku

infrastrukturu s naglaskom na razvoj posebnih oblika turizma i razvijati pametne destinacije koje se temelje na inovativnosti, pristupačnosti i održivosti. U kontekstu održivog turizma važno je navesti i ekoturizam koji se posebno može primijeniti na zaštićena područja. Ekoturizam je prema definiciji Međunarodnog društva za ekoturizam "odgovorno putovanje u prirodna područja koje štiti okoliš, pridonosi dobrobiti lokalne zajednice te uključuje interpretaciju i edukaciju (TIES, 2019)." Cilj ekoturizma je ujedinjenje očuvanja prirode, lokalne zajednice i održivog putovanja pa stoga i sama edukacija mora uključivati ne samo turiste, nego i zaposlenike u područjima koja se bave ekoturizmom. (Skoko, 2022.)

3 Studija slučaja poduzeća IHOR PARK d.o.o. s prijedlozima revitalizacije poslovanja

3.1 Opće informacije o području Crna Mlaka i poduzeću IHOR PARK d.o.o.

Ornitološki rezervat Crna Mlaka smješten je unutar šumsko-močvarnog područja doline rijeke Kupe, tridesetak kilometara jugozapadno od grada Zagreba, uz autocestu Zagreb - Karlovac.

Crna mlaka ima izuzetno bogatu i raznoliku ornitofaunu. Prema podacima iz arhiva Zavoda za ornitologiju utvrđeno je postojanje 204 različite vrste ptica na ribnjacima Crna Mlaka, dok na razini Republike Hrvatske ta brojka iznosi oko 400 vrsta (Šafarek, 2013.).

Budući da prirodna močvarna područja nestaju zbog isušivanja ili regulacija rijeka, šaranski ribnjaci poput Crne mlake vrlo su važni. Imaju neizmjernu ekološku važnost, te imaju nezamjenjivu ulogu za europske ptice selice koje putuju područjem istočnog Jadrana. U sklopu ornitološkog rezervata Crne Mlake nalaze se i istoimeni ribnjaci. Izgradnja ribnjaka započeta 1906. godine i trajala je do 1918. godine. Kao velika pomoć pri uzgoju ribe u Crnoj mlaki osnovana je pokusna stanica za ribnjačarstvo 1922. godine. Njezina zadaća je bila istraživanje fizikalnih, kemijskih i hidrobioloških svojstava vode te provođenje pokusa sa svrhom postizanja veće proizvodnje.

U sklopu rezervata nalazi se ribnjačarstvo IHOR PARK d.o.o. Crna Mlaka koje obavlja djelatnost komercijalnog uzgoja ribe. Prema Povlastici za akvakulturu ukupna raspoloživa vodena površina za uzgoj ribe i drugih vodenih organizama u IHOR PARKU d.o.o. iznosi 645 ha, dok ukupna površina iznosi 703 ha (slika br.1). Upravo su ribnjaci dobrim dijelom odgovorni za velik broj različitih vrsta ptica koje Crnu Mlaku, kao konstantan i pouzdan izvor hrane, naseljavaju za vrijeme čitave godine. Mnoge od prisutnih vrsta direktno i indirektno utječu na proizvodnju ribe. Zbog činjenice da se radi o ornitološkom rezervatu, utjecaj ptica koje se hrane ribom, ponajviše kormorani, može izrazito smanjiti proizvodnju ribe. Zbog toga dolazi do šteta koje ribnjacima i proizvodnji ribe rade ptice, uglavnom kormorani, te je ovo problem koji je potrebno riješiti na državnoj razini.



Slika 1: Ortofoto karta Crne mlake

Izvor: Geoportal.dgu.hr, b. d.

3.2 Problematika poslovanja i opći nedostaci poduzeća IHOR PARK d.o.o.

Crna Mlaka se usprkos bogatom prirodom i ostalim potencijalima suočava s izazovima zbog nedostatka infrastrukture i nedovoljne promocije turističkih resursa. Naime, prilikom posjeta promatranog područja uočeno je kako je staza (cesta) do odredišta neasfaltirana, odnosno loš je pristup lokaciji (slika 2.). Osim navedenog,

nedostatak putokaza i znakova te loša održavanost postojećih (slika 3.) dodatno komplicira snalaženje u prostoru, ostavljajući posjetitelje bez smjernica za istraživanje područja. Činjenica da je komunalna infrastruktura nepostojeća (javna rasvjeta, kanalizacija, asfalt, odvodnja i sl.) te da su smještajni kapaciteti nedovoljni, predstavlja prepreku razvoja turizma te ograničava udobnost ne samo za posjetitelje već i za stanovništvo koje živi u okolici Crne Mlake. Također, promocija i turistička ponuda ovog područja su isto tako nepostojeće što rezultira nedostatkom svijesti o njegovim prirodnim ljepotama i aktivnostima koje su itekako moguće.

Glavni problem koji vlasnik poduzeća IHOR PARK d.o.o. ističe jest dualnost područja Crna Mlaka. S jedne strane, ono je aktivan ribnjak s temeljnom djelatnošću uzgoja riba, a istovremeno ono predstavlja ornitološki rezervat s nizom ograničenja (vlasnik je naveo 19) propisana od strane Republike Hrvatske koje otežavaju primarno poslovanje IHOR PARK-a d.o.o. Ovaj dualitet stvara sukob interesa između očuvanja prirode i održavanja ribarske djelatnosti. Mjere zaštite ornitološkog rezervata mogu izravno utjecati na mogućnosti poslovanja ribnjaka. Nadalje, na slici 7, 8 i 9 prikazani su rezultati terenskog istraživanja same lokacije.



Slika 2: Loš pristup lokaciji

Izvor: vlastiti

Na slikama 7 i 8 prikazana je loša infrastruktura i mogućnosti sanacije postojećih naselja u turistički privlačne atrakcije. Lokalna financijska sredstva nisu dovoljna za sanaciju infrastrukture te su potrebna sredstva razvojnih fondova EU i javno privatna partnerstva.



Slika 3: Neodrživost postojećih oznaka

Izvor: vlastiti



Slika 4: Okolna naselja

Izvor: vlastiti

3.3 Specifičnosti izrade investicijskih studija

Investicijska studija polazi od konkretnog projektnog zadatka i investicijskog programa, odnosno financijske analize. Riječ je o konkretnom investicijskom projektu koji sadržava ulaganje u dugotrajnu i tekuću imovinu gospodarskog

subjekta. Prije se investicijska studija odnosila samo na financijsku projekciju, danas i na destinaciju, fizički prostor i socijalno okruženje. Investicijska studija treba obuhvatiti sve elemente turističkom i ekonomskog valorizacijom investicijskog projekta.

Okviran sadržaj investicijske studije sastoji se od sljedećih točaka:

- Uvod;
- Tehnološko-tehnički opis projekta;
- Lokacija;
- Prihodi od prodaje;
- Investicije u dugotrajnu imovinu;
- Troškovi poslovanja;
- Investicije u kratkotrajnu imovinu;
- Profitabilnost projekta;
- Mjere budžetiranja kapitala.

U sklopu investicijske studije potrebno je što realnije odrediti investicijski trošak projekta. Projekcije prihoda i troškova čine osnovu za izradu računa dobiti i gubitka, te se rade višegodišnje projekcije okvirno od 10 i više godina. Mjere budžetiranja kapitala koje su od iznimne važnosti prilikom izračunavanja isplativosti ulaganja su neto sadašnja vrijednost, indeks profitabilnosti i razdoblje povrata. Prije izrade novčanog toka iznose primitaka i izdataka potrebno je diskontirati stopom koja je relevantna za područje Republike Hrvatske – okvirno 4%.

Osim izračuna mjera budžetiranja kapitala potrebno je utvrditi i računovodstvene mjere financijske analize kao što su stopa povrata na ukupnu imovinu, pokazatelj tekuće likvidnosti i koeficijent obrta ukupne imovine. Za potrebe svakog investicijskog projekta potrebno je izraditi investicijsku studiju. Nadalje, veliki kapitalni projekti, kao što je sanacija cjelokupnog područja Crne Mlake u turistički atraktivnu destinaciju, koji se prijavljuju u okviru EU projekata također zahtijevaju intenzivne analize i izradu održivih investicijskih studija.

Prilikom izrade investicijske studije za potrebe sanacije cjelokupnog područja Crne Mlake koristiti će se i komponente analize troškova i koristi (CBA), dakle tradicionalnu financijsku analizu biti će potrebno nadopuniti i rizicima s društvenog,

okolišnog i ekonomskog aspekta. (Korunić, 2017.) Prilikom izrade investicijskih prijedloga za područje Crne Mlake i poduzeće IHOR PARK d.o.o. jako je važno pridržavati se ESRS standarda (Europskih standarda za izvješćivanje od održivosti) uz najveći naglasak na Okoliš, Onečišćenje vode, zraka i tla (ESRS E2), Voda i morski resursi (ESRS E3), Bioraznolikost i ekosustavi (ESRS E4). (Markota Vukić et al., 2023.)

U sklopu zahtjeva za objavljivanje ESRS 2 IRO-1 za utvrđivanje i procjenu značajnih učinaka, rizika i prilika povezanih s vodnim i morskim resursima poduzeća moraju pregledati sve lokacije na kojima se događaju poslovne aktivnosti s ciljem utvrđivanja učinaka, rizika i prilika povezanih s vodnim i morskim resursima, a što je relevantno za Crnu Mlaku. (Markota Vukić et al., 2023., 13) Prilikom izrade investicijske analize moguće je prilikom procjene značajnosti okolišnih podtema u vlastitom poslovanju i svim razinama lanca vrijednosti koristiti pristup LEAP koji se sastoji od 4 faze (Markota Vukić et al., 2023., 14):

1. faza – utvrđivanje gdje u poslovanju i lancu vrijednosti dolazi do interakcije s vodnim i morskim resursima;
2. faza – ocjena ovisnosti i učinaka;
3. faza – procjena značajnih rizika i prilika;
4. faza – priprema i izvještavanje rezultata procjene značajnosti.

3.4 Investicijski prijedlozi za ornitološki rezervat Crna Mlaka

Kako bi se dali prijedlozi za sanaciju rezervata Crna Mlaka i poduzeća IHOR PARK d.o.o. provedeno je terensko istraživanje u razdoblju od 18.10.2023. do 19.10.2023. Terenskim istraživanjem utvrđeni su mogući investicijski prijedlozi za ornitološki rezervat Crna mlaka, a navedeni su nadalje u radu. Prvo je potrebno provesti rekonstrukciju vidikovca (prenamijeniti u cafe bar, upotpuniti prostor dalekozorima i teleskopima). Idući prijedlog je izgradnja nekoliko smještajnih kapaciteta uz vodu kako bi se obogatili smještajni kapaciteti za dolazne turiste. Investicijski iznosi mogu se odrediti tek po utvrđivanju investitora i konkretizaciji broja kuća, odnosno u dogovoru s investitorom. Komercijalno zemljište predlaže se prenamijeniti u kamp (uz ponudu iznajmljivanja šatora) uz popratne sadržaje kao što su izgradnja dječjeg igrališta, uređenje terena za mini golf, turistički vlak (za djecu). Nadalje, u šumi bi se mogao postaviti zip line, prenamijeniti postojeće staze u edukativne s info pločama

o flori i fauni lokaliteta, postaviti smjerokazi za biciklizam i jogging po stazi, postavljanje pametnih klupa duž staze.

Prema gore navedenim prijedlozima obilaskom lokaliteta utvrđeno je iznimno mnogo mogućnosti koje se mogu realizirati jedino suradnjom s lokalnom zajednicom. Jedna od mogućnosti za provedbu nekih od investicija su javno privatna partnerstva s gradom Jastrebarsko ili na razini županije. Prije realizacija investicija potrebna je dubinska analiza područja gdje će se utvrditi utjecaj na okoliš, lokalno stanovništvo i privatna poduzeća kao dio cijelog ekosustava. Nakon dubinske analize pristupilo bi se izradi investicijske studije gdje bi se morali utvrditi pojedinačni troškovi za svaku od predloženih investicijskih ideja. Nakon utvrđivanja pojedinačnih troškova dobio bi se ukupni iznos investicije koji bi se ugovorio s javnim partnerom.

U slučaju mnogo investicijskih prijedloga provodi se analiza potražnje i opcija u sklopu analize troškova i koristi, a multikriterijska analiza obuhvaća opcije business as usual, do-minimum, do-something else. (Korunić, 2017.) U tablici 1 prikazani su rangovi za promatranje mogućih opcija.

Tablica 1: Rangovi mogućih opcija

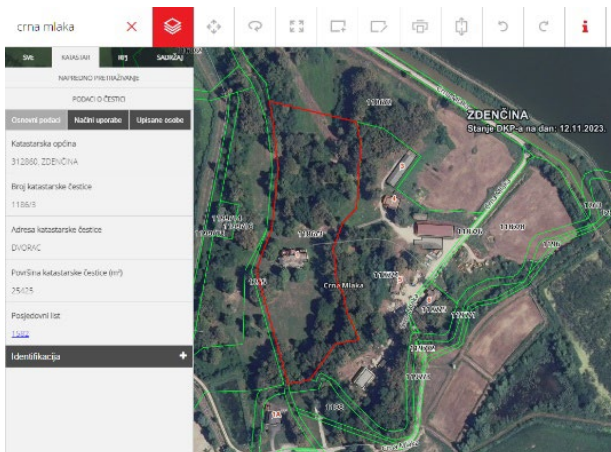
Kriterij	Težinski faktor	Business as usual	Do minimum	Do something else	Odabrana opcija
Jačanje turističke ponude	1	0,5	1,5	2	4
Unapređenje kulture	1	1	2,5	3	4
Povećanje noćenja	1	0	1,5	3	4
Poboljšanje kultur. događ.	1	0	1,5	1	4
Otvaranje radnih mjesta	1	1,5	1	2	4
Investicijski troškovi	1	3,5	2	1	3
Težinska suma	1	6,5	10	12	23

Na prostoru rezervata Crna mlaka ističe se dvorac Zwilling, odnosno „Ribograd“ (slika 5). U središtu močvarnog područja, koje se početkom 20. stoljeća počinje pretvarati u ribnjake Crna Mlaka, u stilu kasne secesije izgrađen je od 1914. do 1920.

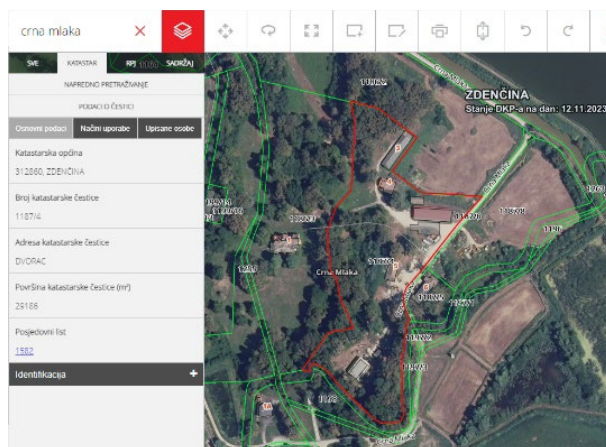
kompleks vile, perivoja i popratnih zgrada prema nacrtima arhitekta Julija Deutscha. Ovaj dvorac nalazi se u samom središtu ornitološkog rezervata. (Jastrebarsko, 2024.) Dvorac se nalazi na katastarskoj čestici br.1186/3 k.o. Zdenčina (slika 6), dok se popratne zgrade nalaze na čestici br.1187/4 k.o. Zdenčina (slika 7). Ukupna površina iznosi 5,46 hektara te spada u građevinsko zemljište.



Slika 5: Dvorac Zwilling
Izvor: Grad Jastrebarsko, b. d.



Slika 6: Lokacija dvorca
Izvor: Geoportal.dgu.hr, b. d.



Slika 7: Susjedna građevinska čestica

Izvor: Geoportal.dgu.hr, b. d.

Dvorac predstavlja iznimne mogućnosti za razvoj turizma Crne Mlake. Prije svega je potrebna građevinska sanacija te uvođenje modernih tehnologija. Nakon sanacije i opremanja dvorca kao mogućnost se predlaže organiziranje informativnih panela o bioraznolikom području, trodimenzionalni prikazi staništa, izložbe slika te bi se ugradili multimedijски audiovizualni prikazi. Predlaže se i uvođenje specijaliziranih postava s taktilnim eksponatima namijenjenih slijepim osobama, omogućavanje pristupa osobama s invaliditetom, te uređenje cjelokupnog okoliša. Također je predviđena mogućnost suradnje s Hrvatskim prirodoslovnim muzejom iz Zagreba.

Uz obnovu i rekonstrukciju dvorca, obnovio bi se i obližnji restoran kojeg je potrebno specijalizirati za ponudu specijaliteta kraja i uvesti autohtonu ponudu ribljih specijaliteta ribom koja se uzgaja u ribnjacima. Također je potrebno na krovove postaviti solarne panele kako bi se stvorili preduvjeti za razvoj turizma u smjeru samoodrživosti.

Kompletna investicija u rekonstrukciju dvorca i prenamjena u posjetiteljski centar te investicija u ostalo navedeno, slobodnom procjenom je procijenjena na iznos od 17.438.500,00 eura. Vlasnik poduzeća IHOR PARK d.o.o. bi zadržao komercijalni uzgoj ribe te bi uložio u obnovu dvorca. Nadalje, autori temeljem terenskog istraživanja predlažu prodaju ornitološkog rezervata Republici Hrvatskoj koja bi potom preuzela upravljanje ornitološkim rezervatom i daljnje ulaganje u gore

navedeno, dok bi lokalna samouprava preuzela investiciju u osnovnu komunalnu infrastrukturu.

Predložena cijena vlasnika iznosi 5,00 eura/kvadrat što je ukupno 34.877.000,00 eura (703 ha - građevinsko područje od 5,46 ha = 697,54 ha). S obzirom kako je prijedlog podjela prostora na dvije strane taj ukupni iznos bi se prepолоvio te bi vlasnik od države dobio 17.438.500,00 eura koje bi potom uložio u rekonstrukciju dvorca i restorana, a uz to zadržao bi proizvodnju ribe na ribnjacima kao i dosad. Investicijski prijedlozi sanacije dvorca nakon dubinske analize područja i problematike krenuli bi procjenom postojećeg stanja vrijednosti dvorca i zemljišta, a nakon toga se mora izraditi ulaganje u dugotrajnu imovinu. Primjer ulaganja naveden je u tablici 2.

Tablica 2: Ulaganje u dugotrajnu imovinu na primjeru sanacije dvorca Zwilling

Pregled investicije (stavka troškovnika)	investicija		
	ukupno	vlastita sredstva	preostalo
kupnja zemljišta s dvorcem			
uređenje okoliša			
arhitektonski i poslovni projekt - izrada			
uređenje objekta – građevinski radovi			
namještaj i oprema			
multimedijska oprema			
ICT			
promocija i vidljivost investicije			
UKUPNO			
		%	%
	preostalo	kredit 1	sredstva EU
kupnja zemljišta s dvorcem			
uređenje okoliša			
arhitektonski i poslovni projekt - izrada			
uređenje objekta			
UKUPNO			

nakon sanacije dvorca, te troškovi koji će nastati za vrijeme efektuiranja projekta. Troškove je važno odijeliti na fiksne i varijabilne. Primjer raspodjele troškova naveden je u tablici 3. te se odnosi na razdoblje od pet godina, iako bi se ovaj projekt odredio na razdoblje efektuiranja od 10 godina ili duže.

Tablica 3: Pregled fiksnih i varijabilnih troškova

Godina poslovanja	0	1	2	3	4	5
VARIJABILNI (OPERATIVNI) TROŠKOVI						
nabava opreme						
uredski materijal						
materijal za čišćenje						
sitni inventar						
trošak promotivnih materijala						
ICT						
nepredviđeni troškovi (10%)						
UKUPNO VARIJABILNI						
FIKSNI TROŠKOVI						
režije (plin, el.energija, voda, komunalije..)						
kredit rata						
ukupni trošak plaća						
amortizacija sitni inventar						
amortizacija ostale opreme 10%						
amortizacija opreme						
amortizacija građevinskog objekta						
amortizacija informatičke opreme 50%						
UKUPNO FIKSNI						
UKUPNO TROŠKOVI						

Na kraju izrade investicijske studije potrebno je izračunati i mjere budžetiranja kapitala, a kao najvažnije je potrebno utvrditi neto sadašnju vrijednost, indeks profitabilnosti i internu stopu profitabilnosti. Novčani tokovi se izračuju indirektnom metodom temeljem utvrđenih prihoda i troškova te se potom diskontiraju stopom od 4%. U tablici 4 prikazan je način izrade i izračuna navedenih mjera budžetiranja kapitala.

Tablica 4: Novčani tok za utvrđivanje isplativosti investicije aproksimiranih vrijednosti

Godina	Novčani tok	Diskontni faktor	Diskontirani novčani tok
0	-5338540		0,00
1	-423095	0,9615385	-406822,12
2	-360825	0,9245562	-333603,00
3	-326595	0,8889964	-290341,77
4	-354345	0,8548042	-302895,59
5	-314495	0,8219271	-258491,97
6	-337245	0,7903145	-266529,62
7	-247695	0,7599178	-188227,84
8	-299695	0,7306902	-218984,20
9	-232895	0,7025867	-163628,94
10	-235395	0,6755642	-159024,43

Jednadžba za utvrđivanje neto sadašnje vrijednosti je sljedećeg oblika,

$$S_o = \sum_{t=1}^n NT_t \cdot \frac{1}{(1+k_s)^t} - I_o \quad (1)$$

te se tu svi diskontirani novčani tokovi oduzimaju od investicijskog uloga koji se navodi u tablici 1. Ukoliko je vrijednost pozitivna projekt je prihvatljiv. Kod izračunavanja indeksa profitabilnosti diskontirani novčani tokovi se dijele s investicijskim ulogom, a što je prikazano u jednadžbi 2.

$$IP = \frac{\sum_{t=1}^n NT_t \cdot \frac{1}{(1+k_s)^t}}{I_o} \quad (2)$$

Navedeni pokazatelji su izraženi vrijednosno, dok je idući značajan pokazatelj interna stopa profitabilnosti koja je izražena postotno (jednadžba 3). Suma diskontiranih novčanih tokova umanjena za investicijski trošak mora biti nula, što znači da je interna stopa profitabilnosti minimalni postotni izraz koji investitoru govori da je ulaganje isplativo.

$$NSV = \sum_{t=1}^t NT_t \cdot \frac{1}{(1+r)^t} - I_o = 0 \quad (3)$$

Svi navedeni pokazatelji moraju biti pozitivni kako bi investicija bila prihvatljiva.

4 Zaključak

Temeljem istraživanja u ovom radu moguće je utvrditi da destinacija, usprkos činjenici da se proteže na zaštićenom području, može u geografskom, kulturološkom, ornitološkom, ribolovnom, a posljedično i turističkom značaju biti prepoznata kao jedinstvena cjelina raznovrsne turističke ponude. Uz isticanje i zadržavanje tradicijskih vrijednosti i poticanje održivog i ekološkog razvoja, svakako je potrebna veća međusobna suradnja i razumijevanje jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Jastrebarskog, Republike Hrvatske i privatnog sektora u smislu zajedničkih većih infrastrukturnih projekata, ali i tzv. „brisanje granica“ u smislu prepoznatljivosti područja kao potencijalne turističke destinacije, naročito u razvoju ponude kulturnog, eko, ruralnog i pustolovnog turizma uz horizontalnu implementaciju enogastro tradicije područja. U cilju stvaranja jedinstvenog i

kvalitetnog turističkog doživljaja hrvatske kontinentalne i ruralne ponude, Crna Mlaka zasigurno ima ogroman potencijal postati jedno od prepoznatljivih i specifičnih destinacija, destinacija s pričom, a tome će doprinijeti jedino zajedničko djelovanje navedenih dionika.

Literatura i izvori

- Bartoluci, M. (2013.). *Upravljanje razvojem turizma i poduzetništva*. Školska knjiga: Zagreb.
- Bartoluci, M., Hendija, Z. i Petračić, M. (2016). Pretpostavke održivog razvoja ruralnog turizma u kontinentalnoj hrvatskoj. *Acta economica et turistica*, 1(2), 141-158.
- Bioportal. (2022). *Zaštićena područja po kategorijama*. Preuzeto sa <https://www.bioportal.hr/gis/>, 10. 11. 2023.
- Bujan, I. (2018.). *Zbirka zadataka iz poslovnih financija*. Čakovec: Međimursko veleučilište u Čakovcu.
- Bujan Katanec, I. (2023). *Predavanja iz kolegija Poduzetništvo u turizmu i sportu, ak. godina 2023/2024*. Preuzeto sa <https://moodle.srce.hr/>, 20. 11. 2023.
- Geoportal.dgu.hr. (b. d.). Preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>, 3.1. 2024.
- Grad Jastrebarsko. (b. d.). *Dvorac Zwilling/Ribograd*. Preuzeto sa https://www.jastrebarsko.hr/posjetitelji/kulturna_bastina/dvorci/dvorac_zwillingribograd/, 15. 11. 2023.
- Korunić, K. (2017). *CBA – analiza troškova i koristi*. Zagreb: Moneo savjetovanje.
- Krajnović, A., Čičin-Šain, D. i Predovan, M. (2011). Strateško upravljanje razvojem ruralnog turizma – problemi i smjernice. *Oeconomica jaderitina*, 1(1), 30-45.
- Markota Vukić, N., Hrvatinić, S., Babić, N. i Pisker, B. (2023). *Održivo poslovanje*. Zagreb: RRIF plus d.o.o.
- Ministarstvo turizma i sporta. (2023). *Strategija razvoja održivog turizma do 2030. godine*. Preuzeto sa https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2023_01_2_18.html, 14. 11. 2023.
- Ministarstvo turizma i sporta. (2023). *Nacionalni plan razvoja održivog turizma do 2027*. Preuzeto sa https://mint.gov.hr/UserDocsImages/2023_dokumenti/Nacionalni%20plan%20razvoja%20odr%C5%BEivog%20turizma%20do%202027.%20godine%20i%20Akcijski%20plan%20do%202025.%20godine.pdf, 15. 11. 2023.
- NN 127/2019. (2019). *Zakon o izmjenama Zakona o zaštiti prirode*. Preuzeto sa https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_12_127_2559.html, 10. 11. 2023.
- Petračić, M. (2018). *Poduzetnički projekti u održivom razvoju ruralnog turizma*. (Doktorska disertacija). Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu, Rijeka.
- Poslovna.hr. (b. d.). *IHOR PARK d.o.o*. Preuzeto sa <https://www.poslovna.hr/lite/ihor-park/167015/subjekti.aspx>, 5. 11. 2023.
- Ramsar. (b. d.). *Croatia*. Preuzeto sa <https://www.ramsar.org/country-profile/croatia>, 2. 11. 2023.
- Skoko, K. (2022). *Šuvremeni razvoj turizma u zaštićenim područjima - primjer Nacionalnog parka Brijuni*. (Doktorska disertacija). Prirodoslovno matematički fakultet sveučilišta u Zagrebu, Zagreb.
- Šafarek, G. (2013.). *Ornitološki rezervat Crna Mlaka*. Veda: Križevci.
- TIES. (2019). *What Is Ecotourism?* Preuzeto sa <https://ecotourism.org/what-is-ecotourism/>, 5. 11. 2023.
- Zeleni prsten Zagrebačke županije. (b. d.). *Crna Mlaka*. Preuzeto sa <https://zeleni-prsten.hr/portal/zasticena-podrucja/crna-mlaka/>, 15. 11. 2023.