



Konzalting za turizam,
hotelijerstvo, ugostiteljstvo i
poslovanje nekretninama
Ostravska 7
21000 Split
Hrvatska
Mobitel: +385 (0)91 1976 901
E-mail: mario@marcon.st

Split, 30. lipanj 2010.

Investicijski prospekt za hotelske projekte u Daruvaru

(Konačna verzija)

Naručitelj:
Grad Daruvar
Trg Kralja Tomislava 14
43500 Daruvar

Sadržaj

1. UVOD	3
1.1. ZADATAK	3
1.2. PROCEDURE	4
2. SAŽETAK	5
3. HRVATSKA I DARUVAR	7
3.1. OPĆE OKRUŽENJE	7
3.1.1. <i>Položaj i prometna dostupnost</i>	7
3.1.2. <i>Stanovništvo i društvene značajke</i>	10
3.2. GOSPODARSKO OKRUŽENJE	11
3.2.1. <i>Makroekonomski pokazatelji</i>	11
3.2.2. <i>Poslovni sektori</i>	13
3.2.3. <i>Projekti</i>	14
3.3. ZAKONODAVNO OKRUŽENJE	15
3.3.1. <i>Vrste i osnivanje poslovnih subjekata</i>	15
3.3.2. <i>Proces registracije poslovnih subjekata</i>	16
3.3.3. <i>Inozemni poslovni subjekti i status inozemnih ulagača</i>	16
3.3.4. <i>Proces razvoja</i>	17
3.3.5. <i>Minimalni uvjeti za vrste i kategorije hotelskih objekata</i>	19
3.3.6. <i>Porezni sustav</i>	20
3.3.7. <i>Carinski sustav</i>	21
3.3.8. <i>Parafiskalna davanja</i>	21
3.3.9. <i>Zapošljavanje</i>	22
3.3.10. <i>Poticanje ulaganja</i>	23
4. TURIZAM I HOTELIJERSTVO	25
4.1. TURIZAM	25
4.1.1. <i>Turizam kontinentalne Hrvatske</i>	25
4.1.2. <i>Turizam Daruvara</i>	27
4.2. HOTELIJERSTVO	30
4.2.1. <i>Hotelijerstvo kontinentalne Hrvatske</i>	30
4.2.2. <i>Hotelijerstvo Daruvara</i>	31
5. HOTEL - DVORAC JANKOVIĆ	32
5.1. POSTOJEĆE STANJE	33
5.1.1. <i>Značajke lokacije</i>	33
5.1.2. <i>Prostorno-planska regulativa</i>	34
5.1.3. <i>Vlasnička struktura</i>	34
5.2. RAZVOJNI KONCEPT	35
5.2.1. <i>Tržišni koncept</i>	35
5.2.2. <i>Program sadržaja</i>	35
5.2.3. <i>Procjena ulaganja</i>	35
5.2.4. <i>Poslovni potencijal</i>	36
5.2.5. <i>Ogledni primjeri</i>	36
5.3. POSLOVNI MODEL	37
6. HOTEL - AQUAE BALISSAE	38
6.1. POSTOJEĆE STANJE	39
6.1.1. <i>Značajke lokacije</i>	39
6.1.2. <i>Prostorno-planska regulativa</i>	40
6.1.3. <i>Vlasnička struktura</i>	40
6.2. RAZVOJNI KONCEPT	41
6.2.1. <i>Tržišni koncept</i>	41
6.2.2. <i>Program sadržaja</i>	41
6.2.3. <i>Procjena ulaganja</i>	41

6.2.4. Poslovni potencijal	42
6.2.5. Ogledni primjeri	42
6.3. POSLOVNI MODEL	43
7. HOTEL - RIMSKA ŠUMA	44
7.1. POSTOJEĆE STANJE	45
7.1.1. Značajke lokacije	45
7.1.2. Prostorno-planska regulativa	45
7.1.3. Vlasnička struktura	46
7.2. RAZVOJNI KONCEPT	47
7.2.1. Tržišni koncept	47
7.2.2. Program sadržaja	47
7.2.3. Procjena ulaganja	48
7.2.4. Poslovni potencijal	48
7.2.5. Ogledni primjeri	48
7.3. POSLOVNI MODEL	49
8. KONTAKTI	50
9. IZVORI INFORMACIJA I PODATAKA	51
10. PRILOZI	56

1. UVOD

1.1. Zadatak

Grad Daruvar je pokrenuo nekoliko projekata turističkog razvoja, uključujući i inicijative za konverziju dvorca Janković u hotel visoke kategorije i gradnju novog hotela na jednoj od dvije lokacije u blizini Termalnog vodenog parka Aquae Balissae. Grad Daruvar namjerava omogućiti razvoj ovih projekata temeljem davanja dugoročne koncesije strateškom partneru (partnerima) s investicijskim i upravljačkim referencama za projekte ove vrste.

Gospoda Dalibor Rohlik - Gradonačelnik Grada Daruvara i Ratko Vuković - Pročelnik Upravnog odjela za gospodarstvo i poduzetništvo Grada Daruvara (u daljnjem tekstu Grad Daruvar ili Klijent) su u prosincu 2009. godine uputili poziv Mariu Šeriću, vlasniku i direktoru tvrtke MarCon, obrta za konzalting u turizmu, hotelijerstvu, ugostiteljstvu i poslovanju nekretninama (u daljnjem tekstu MarCon ili Konzultant), da izradi Investicijski prospekt za dva hotelska projekta u Daruvaru (u daljnjem tekstu Projekt ili Prospekt).

MarCon je 28. prosinca 2009. godine dostavio Naručitelju ponudu za izradu Projekta, čija je svrha da se temeljem analiza predmetnih lokacija i analiza relevantnih informacija iz općeg, gospodarskog, zakonodavnog, turističkog i hotelskog okruženja izradi prospekt koji će domaćoj i međunarodnoj investicijskoj javnosti poslužiti za donošenje odluka o mogućem partnerstvu s Gradom Daruvarom za razvoj i eksploataciju / korištenje predmetnih hotelskih projekata. Klijent je prihvatio ponudu Konzultanta temeljem čega je 22. siječnja 2010. godine potpisan ugovor.

Projekt sadrži sljedeće cjeline:

- Sažetak hotelskih projekata;
- Hrvatska i Daruvar (opće, gospodarsko i zakonodavno okruženje);
- Turizam i hotelijerstvo kontinentalne Hrvatske i Daruvara;
- Hotel Dvorac Janković (postojeće stanje, razvojni koncept i poslovni model);
- Hotel Aquae Balissae (postojeće stanje, razvojni koncept i poslovni model);
- Hotel Rimska šuma (postojeće stanje, razvojni koncept i poslovni model);
- Kontakti ključnih osoba za informacije.

Premda je ugovorom predviđeno da se izradi Prospekt za dva hotelska projekta, Konzultant je tijekom obilaska i analize lokacija za gradnju drugog hotela (jedna uz Termalni vodeni park Aquae Balissae, a druga pored Park šume Rimska šuma) zaključio da su obje vrlo atraktivne za hotelski razvoj, tim više jer se i jedna i druga nalaze u granicama turističke rekreacijske zone. Svaka lokacija ima svoje posebnosti i pruža mogućnosti razvoja različitih hotelskih koncepata za različite tržišne segmente, doprinoseći time ukupnom turističkom razvoju Daruvara, zbog čega je Konzultant proširio Prospekt s dva na tri hotelska projekta.

Konačna verzija Investicijskog prospekta za hotelske projekte u Daruvaru dovršena je 30. lipnja 2010. godine.

1.2. Procedure

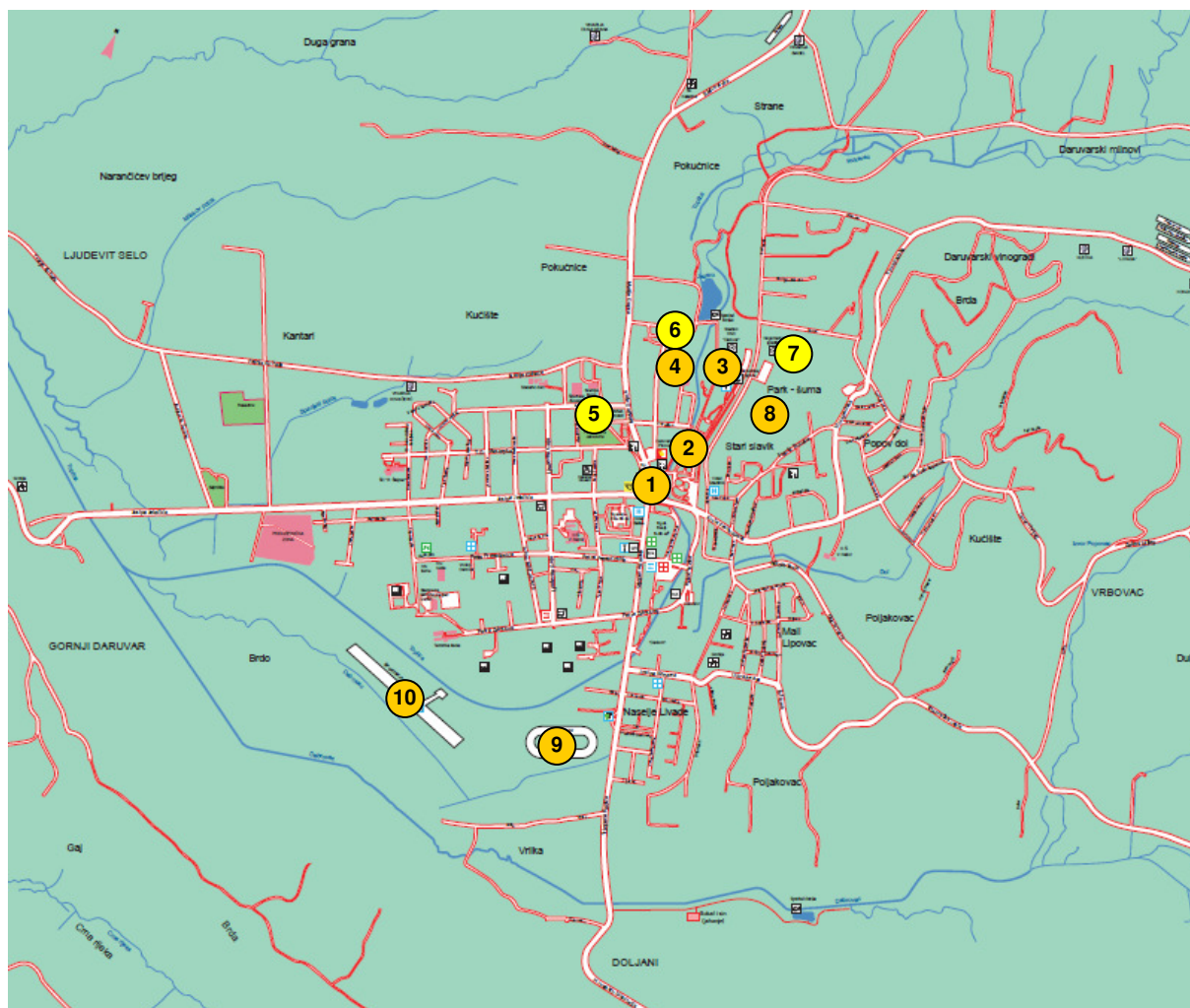
Sukladno međunarodnim konzultantskim standardima koje koristi u izradi hotelskih investicijskih prospekata, Konzultant je za potrebe rada na Projektu proveo sljedeće procedure rada:

- Opis položaja predmetnih lokacija te identificiranje i analiza cestovnih i drugih prometnih veza;
- Analiza stanovništva Hrvatske i Daruvara;
- Trend analiza glavnih makroekonomskih pokazatelja Hrvatske i Daruvara;
- Identifikacija i ocjena glavnih poslovnih sektora Hrvatske i Daruvara;
- Identifikacija i ocjena glavnih razvojnih projekata u Daruvaru;
- Kratki pregled vrsta, načina osnivanja i procesa registracije poslovnih subjekata u Hrvatskoj s osvrtom na inozemne poslovne subjekte i status inozemnih ulagača;
- Kratki pregled procesa razvoja u Hrvatskoj i Daruvaru;
- Kratki pregled minimalnih uvjeta za vrste i kategorije hotelskih objekata u Hrvatskoj;
- Identifikacija svih relevantnih poreznih i parafiskalnih davanja u Hrvatskoj i Daruvaru s osvrtom na carinski sustav;
- Kratki pregled radnih odnosa u Hrvatskoj s osvrtom na zapošljavanje stranaca;
- Kratki pregled mjera za poticanje ulaganja u Hrvatskoj;
- Analiza turističke ponude i potražnje u kontinentalnoj Hrvatskoj i Daruvaru;
- Analiza hotelske ponude i potražnje u kontinentalnoj Hrvatskoj i Daruvaru;
- Detaljni obilazak i fotografiranje predmetnih lokacija;
- Analiza ključnih značajki predmetnih lokacija: položaj, okruženje, pristup, pogledi, uočljivost, površine, sadržaji, infrastruktura, povijest i korištenje;
- Analiza prostorno-planskih dokumenata i identifikacija prostorno-planskih uvjeta koji se odnose na predmetne lokacije;
- Analiza vlasničkih i povezanih odnosa te vlasničkih ciljeva i očekivanja;
- Definiranje mogućih razvojnih koncepata za svaku lokaciju (tržišni koncept, program sadržaja, procjena ulaganja, poslovni potencijal, ogledni primjeri);
- Definiranje poslovnog modela kojim se lokacije planiraju razviti i koristiti;
- Priprema kontakt liste ključnih dionika za potencijalne ulagače.

Konzultant ističe sljedeću metodološku napomenu:

- Razvojni koncepti za svaku lokaciju su izrađeni kao poželjni smjerovi razvoja koji bi se trebali međusobno nadopunjavati, a ne konkurirati, no isti će biti predmetom detaljnog tržišnog pozicioniranja i programiranja sadržaja nakon što se pronađe strateški partner za razvoj i upravljanje svakom lokacijom.

2. SAŽETAK



- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Trg Kralja Tomislava (središte) | 6. Hotel - Aquae Balissae |
| 2. Julijev Park | 7. Hotel - Rimska šuma |
| 3. Hotel Termal i Daruvarske toplice | 8. Park šuma Rimska šuma |
| 4. Termalni vodeni park Aquae Balissae | 9. Hipodrom |
| 5. Hotel - Dvorac Janković | 10. Sportski aerodrom |

Sažetak hotelskih projekata

	DVORAC JANKOVIĆ	AQUAE BALISSAE	RIMSKA ŠUMA
ZNAČAJKE LOKACIJE			
Udaljenost od Trga Kralja Tomislava	250 metara sjeverozapadno	350 metara sjeverno	600 metara sjeveroistočno
Tlocrtna površina lokacije	6.020 m ² (2 čestice)	9.814 m ² (5 čestica)	27.751 m ² (2 čestice)
Sadržaji	Objekt dvorca i prateći objekti	Uzdružno parkiralište (2.641 m ²)	Nogometno igralište
Infrastruktura	Električna energija, opskrba pitkom vodom, kanalizacijski sustav, telefonski kablovi za fiksne linije, dobra pokrivenost signalima za mobilne linije		
Prostorno-planska regulativa	Generalni urbanistički plan Grada Daruvara > Turistička zona za razvoj hotela (T1)		
Koeficijent izgrađenosti	Vidjeti konzervatorske smjernice	0,50 > tlocrtno 4.907 m ²	0,50 > tlocrtno 13.876 m ²
Koeficijent iskorištenosti	Vidjeti konzervatorske smjernice	1,20 > max. BRP 11.777 m ²	1,20 > max. BRP 33.301 m ²
Vlasništvo	Grad Daruvar (100%)	Grad Daruvar (100%)	Grad Daruvar (100%)
TRŽIŠNI KONCEPT			
Vrsta hotela	Dvorac hotel	Obiteljski termalni hotel	Kongresni, wellness i zdravstveni
Kategorija (međunarodna)	5* (upper upscale)	3* / 4* (midscale / upscale)	Visoke 4* (upscale)
Kategorija (hrvatska)	Visoke 4*	4*	Visoke 4*
PROGRAM SADRŽAJA			
Broj smještajnih jedinica	Oko 40	Najmanje 150	Najmanje 250
Broj stalnih postelja	Oko 80	Najmanje 300	Najmanje 500
Sadržaji hrane i pića	1 restoran, 1 bar	1 restoran, 2 bara	2 restorana, 4 bara
Kongresni i slični sadržaji	Svečana dvorana i 1 prostorija	Višenamjenska dvorana	Kongresni centar
Wellness i rekreacijski sadržaji	Specijalistički wellness	TVP Aquae Balissae (u blizini)	Wellness, bazeni, fitnes, tenis
Ostali sadržaji	Vinoteka, 2 trgovine	Dječji klub, trgovina	Poliklinika, frizer, 2 trgovine, itd.
PROCJENA ULAGANJA			
Ukupni iznos	Od 4,0 do 5,0 milijuna eura	Od 9,0 do 12,0 milijuna eura	Od 20,0 do 25,0 milijuna eura
Iznos po smještajnoj jedinici	Od 100 do 125 tisuća eura	Od 60 do 80 tisuća eura	Od 80 do 100 tisuća eura
POSLOVNI POTENCIJAL			
Broj stalno zaposlenih djelatnika	Najmanje 20	Najmanje 60	Najmanje 100
Prosječna godišnja zaузetost smj. jed.	Od 55% do 65%	Od 65% do 75%	Od 60% do 70%
Prosječna ostvarena neto cijena smj. jed.	Od 100 do 120 eura	Od 60 do 80 eura	Od 80 do 100 eura
Ukupni godišnji prihod	Od 1,6 do 1,8 milijuna eura	Od 4,0 do 4,5 milijuna eura	Od 8,0 do 10,0 milijuna eura
Prihod po smještajnoj jedinici	Od 40 do 45 tisuća eura	Od 25 do 30 tisuća eura	Od 30 do 40 tisuća eura
Godišnja dobit (EBITDA)	Od 0,4 do 0,5 milijuna eura	Od 1,0 do 1,2 milijuna eura	Od 2,0 do 2,5 milijuna eura
Turistički promet	Oko 15 tisuća noćenja	Od 70 do 80 tisuća noćenja	Od 100 do 120 tisuća noćenja
POSLOVNI MODEL			
Model	Koncesija strateškom partneru koji ima relevantne razvojne reference i dugoročni ugovor s partnerskom tvrtkom koja ima relevantne upravljačke reference (za menadžment ili pod-koncesiju)		
Trajanje	99 godina (uključujući razdoblje razvoja) s opcijom produženja za razdoblje od dodatnih 99 godina		
Jednokratni fiksni iznos koncesije (po m ² površine lokacije i ukupno)	20,0 eura za kč 987 (3.679 m ²) i 10,0 eura za kč 988 (2.341 m ²) (96.990 eura)	15,0 eura (147.210 eura)	15,0 eura (416.265 eura)
Godišnji varijabilni iznos koncesije	1,0% ukupnog prihoda (od 16.000 do 18.000 eura)	1,0% ukupnog prihoda (od 40.000 do 45.000 eura)	1,0% ukupnog prihoda (od 80.000 do 100.000 eura)

Napomene:

EBITDA - Dobit prije amortizacije, kamata i poreza

Jednokratni fiksni iznos se plaća u cijelosti nakon sklapanja ugovora o koncesiji, a godišnji varijabilni iznos se počinje plaćati nakon otvorenja hotela.

Izvori: Grad Daruvar za značajke lokacije i MarCon za tržišni koncept, program sadržaja, procjenu ulaganja, poslovni potencijal i poslovni model

3. HRVATSKA I DARUVAR

3.1. Opće okruženje

3.1.1. Položaj i prometna dostupnost

Hrvatska Smještena na mjestu susreta srednje Europe, Mediterana i Balkana, Hrvatska ima vrlo povoljan strateški položaj u prometnom, trgovinskom i turističkom smislu. Kopnena površina od 56.542km² je administrativno podijeljena na 20 županija i Grad Zagreb (glavni grad).



Hrvatskom prolazi nekoliko europskih cestovnih pravaca, od kojih su najznačajniji Ljubljana - Zagreb - Beograd (E70), Beč - Zagreb - Rijeka / Split (E59 > E65) i Budimpešta - Zagreb - Rijeka / Split (E71 > E65). Zahvaljujući kvalitetnim cestama Hrvatska je lako dostupna gostima s obližnjih tržišta kao što su Slovenija, Austrija, Mađarska i Srbija, a preko njih i gostima iz nešto udaljenijih tržišta kao što su Italija, Njemačka, Češka i Slovačka.

Hrvatska ima osam međunarodnih zračnih luka od kojih su Zagreb, Split i Dubrovnik najznačajnije jer izravnim redovnim letovima povezuju Hrvatsku s gotovo svim većim europskim gradovima, pojedinačno ostvarujući više od milijun putnika svake godine. Pula i Zadar također imaju dinamične zračne luke, dok zračne luke Rijeka, Osijek i Brač imaju osjetno manji broj letova i manji promet.

Daruvar

Daruvar je slikovito naselje smješteno u samom središtu kontinentalne Hrvatske u jugoistočnom predjelu Bjelovarsko-bilogorske županije. Premda administrativno pripada turističkoj regiji Središnja Hrvatska, u zemljopisnom i kulturološkom smislu se nalazi u zapadnom predjelu Slavonije. Destinacijsko područje Daruvara (Daruvarsko-papučki klaster) obuhvaća Grad Daruvar i četiri susjedne općine (Dežanovac, Đulovac, Končanica i Sirač) te zauzima površinu od 580,59km².



Daruvar je udaljen oko dva sata vožnje od velikih gradskih središta kao što su Zagreb (na zapadu) i Osijek (na istoku) te Pečuh u Mađarskoj (na sjeveroistoku) i Banja Luka u Bosni i Hercegovini (na jugu). Do četiri sata vožnje su udaljeni i drugi značajni izvori turističke potražnje kao što su Ljubljana, Maribor, Graz, Novi Sad i Beograd.

Zračne luke preko kojih gosti mogu najbrže doći u Daruvar su Zračna luka Zagreb i Zračna luka Osijek, obje smještene oko dva sata vožnje od Daruvara.

Cestovna udaljenost i dostupnost Daruvara

Država	Grad	Stanovništvo	Udaljenost	Dostupnost
ODABRANI GRADOVI U DOMETU DO 200 KM				
BIH	Banja Luka	164.200	110 km	Banja Luka - GP Bosanska Gradiška > GP Stara Gradiška - Daruvar (D5)
Hrvatska	Slavonski Brod	64.612	119 km	Slavonski Brod - Okučani (A3) > Okučani - Daruvar (D5)
Mađarska	Pečuh	162.498	130 km	Pečuh - GP Barcs > GP Terezino Polje - Daruvar (D5)
Hrvatska	Zagreb	779.145	135 km	Zagreb - Kutina (A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D26)
Hrvatska	Osijek	114.616	141 km	Osijek - Donji Miholjac - Slatina - Daruvar (D34)
ODABRANI GRADOVI U DOMETU OD 200 KM DO 300 KM				
Slovenija	Maribor	93.847	250 km	Maribor - GP Gruškovje > GP Macelj - Kutina (A2 i A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D5)
Slovenija	Ljubljana	258.873	270 km	Ljubljana - GP Obrežje > GP Bregana - Kutina (A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D26)
Srbija	Subotica	99.981	275 km	Subotica - Sombor - Osijek > Osijek - Donji Miholjac - Slatina - Daruvar (D34)
Hrvatska	Rijeka	144.043	294 km	Rijeka - Zagreb (A6 i A1) > Zagreb - Kutina (A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D26)
Srbija	Novi Sad	191.405	297 km	Novi Sad - GP Batrovci > GP Bajakovo - Okučani (A3) > Okučani - Daruvar (D5)
ODABRANI GRADOVI U DOMETU OD 300 KM DO 400 KM				
Austrija	Graz	226.244	320 km	Graz - Maribor - GP Gruškovje > GP Macelj - Kutina (A2 i A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D5)
Srbija	Beograd	1.120.092	324 km	Beograd - GP Batrovci > GP Bajakovo - Okučani (A3) > Okučani - Daruvar (D5)
BIH	Sarajevo	393.000	337 km	Sarajevo - Jajce - Banja Luka - GP Bosanska Gradiška > GP Stara Gradiška - Daruvar (D5)
Mađarska	Budimpešta	1.777.921	339 km	Budimpešta - Pečuh - GP Barcs > GP Terezino Polje - Daruvar (D5)
Italija	Trst	211.184	359 km	Trst - Ljubljana - GP Obrežje > GP Bregana - Kutina (A3) > Kutina - Garešnica (D45) > Garešnica - Daruvar (D26)

Napomena: Stanovništvo se odnosi na broj stanovnika unutar administrativnih gradskih granica prema posljednjim popisima stanovništva.
Izvor: City Population - www.citypopulation.de i ViaMichelin - www.viamichelin.com

3.1.2. Stanovništvo i društvene značajke

Hrvatska Prema popisu iz 2001. godine Hrvatska ima 4.437.460 stanovnika i prosječnu gustoću naseljenosti od 78,5 stanovnika po km². Najnaseljenija područja su Središnja Hrvatska koja uključujući Grad Zagreb ima 2.119.193 stanovnika (47,8%) te Istočna Hrvatska (Slavonija) s 891.259 stanovnika (20,1%). Najveći gradovi su Zagreb (779.145), Split (188.694), Rijeka (144.043) i Osijek (114.616).

S obzirom na niske stope prirodnog prirasta, udjel stanovnika starije dobi neprestano raste tako da stanovništvo Hrvatske već godinama doživljava proces starenja sličan kao i u drugim europskim zemljama. Hrvatska je vrlo homogena u etničkom smislu budući da Hrvati čine 89,6% stanovništva, a ostale narodnosti svega 10,4% stanovništva.

Daruvar Naselje Daruvar ima 9.811 stanovnika, dok na gradskom području živi 13.243 stanovnika sa sljedećom strukturom:

- Prema spolu: 47,4% muškarci i 52,6% žene;
- Prema dobi: 23,2% do 19 godina starosti, 56,0% od 20 do 59 godina starosti i 20,8% od 60 i više godina starosti;
- Prema narodnosti: 58,4% Hrvati, 18,9% Česi, 14,1% Srbi, 1,0% Mađari i 7,6% ostali (Albanci, Talijani, Nijemci, Slovenci, Makedonci, Slovaci, itd.).

Destinacijsko područje Daruvara ima 25.608 stanovnika te isto tako raznoliku narodnosnu strukturu (60,2% Hrvati, 19,2% Česi, 13,6% Srbi, 1,5% Mađari i 5,5% ostali). Multikulturalnost Daruvara datira iz 18. stoljeća kada je grofovska dinastija Janković naselila na svoje posjede poljoprivrednike i obrtnike iz Češke, Slovačke, Njemačke i Mađarske. Daruvar se od tada razvijao kao područje s visokom razinom multikulturalnosti i kulturološke tolerancije, što ga i danas čini jedinstvenim u cijeloj Hrvatskoj.

3.2. Gospodarsko okruženje

3.2.1. Makroekonomski pokazatelji

Hrvatska Gospodarsko stanje u Hrvatskoj ima određene sličnosti s gospodarstvima drugih tranzicijskih zemalja te se stabilno razvija već godinama što dokazuju pozitivni trendovi ključnih makroekonomskih pokazatelja u razdoblju od 2000. do 2008. godine. Međutim, globalna gospodarska kriza je imala negativne učinke i na hrvatsko gospodarstvo, koje je u 2009. godini doživjelo pad bruto domaćeg proizvoda (BDP) od 5,8%. Aktualne gospodarske mjere Vlade usmjerene su na stabiliziranje gospodarstva tijekom 2010. godine i rast BDP-a u 2011. godini.

Makroekonomski pokazatelji Hrvatske od 2000. do 2008. godine

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bruto domaći proizvod (u milijunima €)	23.146	25.538	28.112	30.011	32.759	35.725	39.102	42.833	47.370
Bruto domaći proizvod po stanovniku (u €)	5.229	5.752	6.331	6.759	7.380	8.043	8.807	9.656	10.683
Stopa realnog rasta bruto domaćeg proizvoda	3,0%	3,8%	5,4%	5,0%	4,2%	4,2%	4,7%	5,5%	2,4%
Stopa rasta industrijske proizvodnje	1,7%	6,0%	5,4%	4,1%	3,7%	5,1%	4,5%	5,6%	1,6%
Stopa rasta potrošačkih cijena (stopa inflacije)	4,6%	3,8%	1,7%	1,8%	2,1%	3,3%	3,2%	2,9%	6,1%
Stopa nezaposlenosti	16,1%	15,8%	14,8%	14,3%	13,8%	12,7%	11,2%	9,6%	8,4%
Prosječna mjesečna bruto plaća (u kn)	nd	5.061	5.366	5.623	5.985	6.248	6.634	7.047	7.544
Prosječna mjesečna neto plaća (u kn)	3.326	3.541	3.720	3.940	4.173	4.376	4.603	4.841	5.178
Prosječni godišnji tečaj eura (u kn)	7,63	7,47	7,41	7,56	7,50	7,40	7,32	7,34	7,22
Direktna strana ulaganja (u milijunima €)	1.141	1.467	1.138	1.762	950	1.468	2.765	3.670	4.190

Napomene:

nd - nije dostupno

Bruto domaći proizvod (BDP) je izražen u tekućim cijenama te uključuje procjenu sive ekonomije, novu procjenu stambene rente te novu procjenu i raspodjelu usluga financijskog posredovanja. Podaci o BDP-u za 2006., 2007. i 2008. temelje se na procjeni tromjesečnog obračuna.

Stopa nezaposlenosti je izračunata prema definiciji Međunarodne organizacije rada (ILO) za stanovništvo starije od 15 godina.

Podaci za plaće se odnose na plaće zaposlenih u pravnim osobama.

Izvori: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske i Hrvatska narodna banka

Zaposlenost i plaće u sektoru hotela i restorana Hrvatske od 2000. do 2008. godine

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Broj zaposlenih ukupno	nd	nd	77.377	78.521	80.587	80.744	85.981	88.524	90.680
Udjel u broju zaposlenih ukupno	nd	nd	5,7%	5,6%	5,7%	5,7%	5,9%	5,8%	5,8%
Broj zaposlenih u pravnim osobama	41.340	40.954	39.820	39.412	40.797	40.538	45.000	47.801	50.327
Udjel u broju zaposlenih u pravnim osobama	3,9%	3,9%	3,8%	3,6%	3,7%	3,6%	3,9%	3,9%	4,0%
Prosječna mjesečna bruto plaća (u kn)	nd	4.126	4.406	4.739	5.038	5.334	5.639	6.040	6.294
Viša / niža u odnosu na hrvatski prosjek	nd	-18,5%	-17,9%	-15,7%	-15,8%	-14,6%	-15,0%	-14,3%	-16,6%
Prosječna mjesečna neto plaća (u kn)	2.706	2.951	3.126	3.377	3.559	3.771	3.953	4.191	4.381
Viša / niža u odnosu na hrvatski prosjek	-18,6%	-16,7%	-16,0%	-14,3%	-14,7%	-13,8%	-14,1%	-13,4%	-15,4%

Napomene: nd - nije dostupno; Podaci za broj zaposlenih se odnose na godišnje prosjeke; Podaci za plaće se odnose na plaće zaposlenih u pravnim osobama.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Ključne značajke stanja zaposlenosti u sektoru hotela i restorana su sljedeće: sličan broj zaposlenih u pravnim osobama (oko 55%) i obrtu (oko 45%), niske prosječne mjesečne plaće u pravnim osobama (za oko 15% niže od hrvatskog prosjeka) te rastuća profesionalna osposobljenost zaposlenih, kako na nižim linijskim pozicijama, tako i na višim upravljačkim razinama.

Daruvar

Gospodarstvo Grada Daruvara se tijekom proteklih godina razvijalo stabilno, što potvrđuje porast prihoda poduzetnika u petogodišnjem razdoblju od 2003. do 2008. godine za 32,9% (od 464 na 617 milijuna kuna). Ukupni rashodi su u istom razdoblju također rasli, dok su se troškovi rada kretali u rasponu od 18,0% do 20,0% od ukupnih prihoda. Prosječna mjesečna neto plaća je u analiziranom razdoblju porasla za svega 17,7% (od 2.635 na 3.101 kuna) te je za 40,1% niža od državnog prosjeka, što doprinosi atraktivnosti Daruvara za projekte ulaganja.

Poslovanje, zaposlenost i plaće poduzetnika na području Grada Daruvara od 2003. do 2008. godine

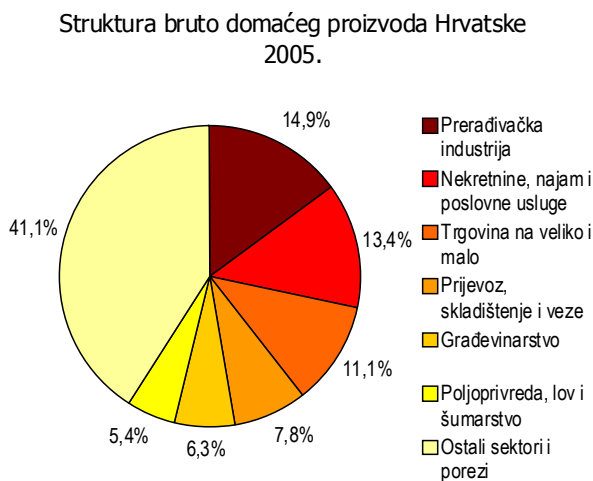
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Broj poduzetnika	146	146	153	161	169	167
Ukupni prihodi (u tisućama kuna)	464.165	451.250	454.549	521.946	595.946	616.969
Ukupni rashodi (u tisućama kuna)	459.401	464.958	467.801	529.664	596.831	624.199
Dobit / gubitak prije oporezivanja (u tisućama kuna)	4.764	-13.708	-13.252	-7.718	-885	-7.230
Prosječni broj zaposlenih na bazi sati rada	1.840	1.786	1.777	1.932	2.001	1.880
Troškovi rada (u tisućama kuna)	90.891	90.405	89.441	103.218	115.271	111.265
Neto nadnice i plaće (u tisućama kuna)	58.173	57.893	57.716	65.647	73.011	69.957
Prosječna mjesečna neto plaća po zaposlenom (u kunama)	2.635	2.701	2.707	2.832	3.041	3.101

Izvor: FINA

Nezaposlenost u Daruvaru je u proteklom razdoblju uglavnom opadala te je smanjena s 894 nezaposlene osobe u 2003. godini na 811 nezaposlenih osoba u 2008. godini. Većina nezaposlenih su žene (448) i oni sa srednjom školom (537).

3.2.2. Poslovni sektori

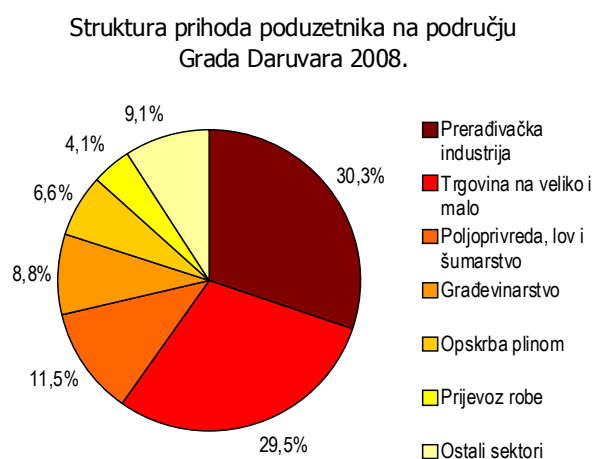
Hrvatska Vodeći poslovni sektori u Hrvatskoj su uslužni sektori koji čine više od 60,0% BDP-a, potom industrijski sektori koju sudjeluju s više od 30,0% BDP-a, dok ostatak čine poljoprivreda i slični sektori.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Prihodi od turizma su u proteklom razdoblju rasli stabilno te dosegli iznos od 7,45 milijardi eura u 2008. godini (15,7% BDP-a iste godine), za 10,3% više u odnosu na 2007. godinu (6,75 milijardi eura) te za 18,4% više u odnosu na 2006. godinu (6,29 milijardi eura). Uslijed gospodarske krize i s time povezanih padova potrošnje i cijena određenih usluga, prihodi od turizma su u 2009. godini pali za više od 10,0% u odnosu na 2008. godinu.

Daruvar Za razliku od hrvatskog prosjeka, Daruvar u strukturi prihoda ima višu razinu uravnoteženosti uslužnih, industrijskih i poljoprivrednih poslovnih sektora.



Izvor: FINA

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku za 2005. godinu, najznačajniji poslovni sektori su prerađivačka industrija (posebno industrija hrane i pića te naftna, kemijska i metalna industrija), potom poslovanje nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge te trgovina na veliko i malo, a koji zajedno sudjeluju s 39,4% u BDP-u. Premda sektor hotela i restorana sudjeluje sa svega 3,7% u BDP-u, ostali poslovni sektori koji su bilo izravno ili neizravno povezani s turizmom ostvaruju visoke prihode od turističkih kretanja tako da su učinci turizma na gospodarstvo Hrvatske značajni, posebno u izvozu usluga i zaradi deviza.

Prema podacima FINA-e za 2008. godinu, najveće prihode u Daruvaru ostvaruju poslovni subjekti u prerađivačkoj industriji (posebno lijevanje željeza, proizvodnja alata, proizvodnja piva te prerada i konzerviranje ribe) i trgovci, a koji zajedno sudjeluju s 59,8% u ukupnim prihodima poduzetnika. U ovim sektorima su ostvareni i porasti prihoda u odnosu na 2007. godinu (za 18,8% u trgovini i 2,8% u prerađivačkoj industriji). Poduzetnici u sektoru hotela i restorana su iste godine ostvarili prihod od 11,67 milijuna kuna, što je 1,9% ukupnih prihoda 2008. godine te za čak 34,7% više nego u 2007. godini.

Dodaju li se prihodima poduzetnika u sektoru hotela i restorana još i prihodi ostalih s turizmom povezanih sektora kao što su specijalistička medicinska praksa / Daruvarske toplice (4,83 milijuna kuna), zabava i rekreacija (1,26 milijuna kuna) te putničke agencije (117 tisuća kuna), proizlazi da ukupni prihodi od turizma na području Daruvara iznose najmanje 17,89 milijuna kuna (2,9% ukupnih prihoda).

Najveći poslovni subjekti Daruvara su metaloprerađivačke tvrtke Dalit, MPD i SAB te prehrambene tvrtke Daruvarska pivovara, Badel 1862 Vinarija Daruvar i Irida.

3.2.3. Projekti

Daruvar Grad Daruvar je tijekom proteklih godina pokrenuo nekoliko infrastrukturnih projekata kao što su:

- Obnova postrojenja za pripremu pitke vode (dovršena);
- Obnova ulične plinske mreže (u procesu);
- Nabava kanti i kontejnera (dovršena);
- Postavljanje postaje za praćenje kakvoće zraka (u procesu).

Strateški plan gospodarskog razvitka Grada Daruvara iz 2004. godine te Regionalni operativni program Bjelovarsko-bilogorske županije iz 2006. godine predlažu raznovrsne programe gospodarskog razvoja grada i županije, od kojih je dio već ostvaren ili je u pripremi. Među njima se posebno ističu programi usmjereni na razvoj poduzetništva i aktivnosti povezanih s turizmom.

Od budućeg gospodarskog značaja za grad su tri poduzetničke zone:

- “Zapad I” - zona površine od 30.992m² s 14 parcela, od kojih su tri izgrađene (jedna za proizvodnju namještaja, jedna za proizvodnju industrijskih crijeva i jedna za proizvodnju kartonske ambalaže), dok se na drugima planira proizvodnja plastične stolarije, proizvodnja tjestenine, proizvodnja čokolade, prerada i prženje lješnjaka te proizvodnja meda i suvenira od meda;
- “Zapad II” - zona površine od oko 18.500m² (ishođena građevinska dozvola, a opremanje parcela komunalnom infrastrukturom u procesu);
- “Zapad III” - zona površine od 45.035m² (u pripremi).

Poduzetnicima u zoni “Zapad I” je Grad Daruvar prodavao parcele po povoljnoj cijeni od 2,00 eura po m² te pružao sljedeće pogodnosti:

- 75%-tno oslobađanje plaćanja utvrđenog iznosa komunalnog doprinosa;
- 100%-tno oslobađanje plaćanja utvrđene naknade za priključak na objekte komunalne infrastrukture;
- Oslobađanje 10% iznosa komunalne naknade po više zaposlenom u odnosu na investicijski program na rok od pet godina (na 100 m² jedan zaposleni);
- Pokriće utroška električne energije u rasponu od 30 do 50 kwh.

Grad Daruvar je također proveo i određene turističke projekte kao što su:

- Razvoj Termalnog vodenog parka Aquae Balissae (otvoren 2008. godine; 4.1.2.);
- Pokretanje događaja Vinodar (4.1.2.);
- Uređenje vinske ceste (otvorena 2008. godini; 4.1.2.);
- Postavljanje informacijskog kioska (dovršeno).

Gradska vlast ima interes da zainteresiranim ulagačima omogući razvoj novih hotela (5., 6., 7.) te da ovisno o potrebi uredi i zračnu luku za manje zrakoplove koristeći postojeću uzletno-sletnu stazu (dužine 1.200 metara i širine 8 metara).

3.3. Zakonodavno okruženje

3.3.1. Vrste i osnivanje poslovnih subjekata

Gospodarske djelatnosti radi stjecanja dobiti u Hrvatskoj mogu obavljati fizičke osobe - obrtnici i trgovci pojedinci te pravne osobe - trgovačka društva.

Obrti

Osnivanje obrta uređeno je Zakonom o obrtu. Obrt može obavljati svaka fizička osoba kojoj pravomoćnom sudskom presudom, rješenjem o prekršaju ili odlukom Suda časti nije izrečena mjera zabrane obavljanja djelatnosti te koja udovoljava posebnim zdravstvenim uvjetima ako su propisani zakonom. Za osnivanje slobodnog obrta nije potrebna stručna osposobljenost ni majstorski ispit, za vezani obrt neophodna je stručna osposobljenost ili majstorski ispit, dok se povlaštenu obrt može obavljati samo na temelju povlastice koju izdaje nadležno ministarstvo ovisno o vrsti obrta. Popis vezanih obrta, stupanj i vrstu stručne sprema potrebne za njihovo obavljanje te popis povlaštenih obrta i način izdavanja povlastica utvrđuje Ministar za obrt, malo i srednje poduzetništvo.

Obrtnik čiji godišnji prihod iznosi više od 2.000.000 kuna se može upisati u sudski registar kao trgovac pojedinac, dok se obrtnik čiji godišnji prihod iznosi više od 15.000.000 kuna mora upisati u sudski registar kao trgovac pojedinac. Na trgovca pojedinca se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona o trgovačkim društvima.

Društva

Osnivanje i ustroj trgovačkih društava uređeni su Zakonom o trgovačkim društvima po kojemu je moguće osnovati društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.), dioničko društvo (d.d.), javno trgovačko društvo (j.t.d.), komanditno društvo (k.d.) i gospodarsko interesno udruženje (GIO).

Trgovačko društvo može osnovati svaka domaća ili strana pravna ili fizička osoba. Sva trgovačka društva su pravne osobe, a pravnu osobnost stječu upisom u sudski registar. Trgovačko društvo odgovara za svoje obveze cijelom svojom imovinom. Članovi društva s ograničenom odgovornošću i dioničari dioničkog društva ne odgovaraju za obveze društva osim kada je to određeno zakonom, a članovi javnog trgovačkog društva i komplementari u komanditnom društvu odgovaraju za obveze društva osobno, solidarno i neograničeno cijelom svojom imovinom.

Predmet poslovanja trgovačkog društva može biti obavljanje svake dopuštene djelatnosti, a utvrđuje se izjavom o osnivanju društva ili društvenim ugovorom odnosno statutom.

d.o.o.

Najčešći oblik trgovačkog društva je društvo s ograničenom odgovornošću u koje jedna ili više pravnih ili fizičkih osoba ulažu temeljne uloge s kojima sudjeluju u unaprijed ugovorenom temeljnom kapitalu. Najniži iznos temeljnog kapitala ne može biti manji od 20.000 kuna (oko 2.740 eura) s time da minimalno 10.000 kuna (oko 1.370 eura) mora biti uplaćeno prije upisa u sudski registar. Temeljni kapital se može uplatiti u novcu ili unijeti ulaganjem stvari i prava. Društvo s ograničenom odgovornošću se osniva na temelju društvenog ugovora, a u slučaju jednog osnivača na temelju izjave o osnivanju.

d.d.

Dioničko društvo može osnovati jedna ili više pravnih ili fizičkih osoba (dioničara) koji sudjeluju s ulozima u temeljnom kapitalu podijeljenom na dionice. Najniži iznos temeljnog kapitala je 200.000 kuna (oko 27.400 eura), a nominalni iznos dionice ne može biti manji od 10 kuna (oko 1,37 eura). Dionice se uplaćuju novcem, ulaganjem stvari ili imovinskih prava kojima se može utvrditi imovinska vrijednost. Svi se ulogi moraju unijeti u društvo u cjelini prije upisa društva u sudski registar. Temeljni akt dioničkog društva je statut kojim se uređuje unutarnji ustroj društva.

j.t.d. i k.d. Javno trgovačko društvo i komanditno društvo su trgovačka društva u koja se udružuju dvije ili više osoba radi trajnog obavljanja djelatnosti pod zajedničkom tvrtkom. Ova društva nemaju temeljnog kapitala, a osnivaju se na temelju društvenog ugovora.

GIO Dvije ili više fizičkih i pravnih osoba mogu osnovati gospodarsko interesno udruženje radi lakšeg i kvalitetnijeg obavljanja gospodarskih djelatnosti koje čine predmete njihovog poslovanja, ali bez prava stjecanja dobiti. Udruženje se osniva sklapanjem ugovora o osnivanju udruženja, bez temeljnog kapitala, a za obveze uz udruženje supsidijarno odgovaraju i članovi i to neograničeno cijelom svojom imovinom.

3.3.2. Proces registracije poslovnih subjekata

Obrt ili trgovačko društvo moraju imati službenu adresu u Hrvatskoj da bi se mogli registrirati.

Obrti Registracija obrta se obavlja upisom u obrtni registar u uredu za gospodarstvo nadležnog ureda državne uprave u županiji, koje izdaje obrtnicu. Obrt se zatim mora registrirati kod Državnog zavoda za statistiku, Porezne uprave, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Društva Postupak za upis trgovačkog društva u sudski registar se pokreće podnošenjem prijave trgovačkom sudu na čijem je području sjedište subjekta upisa. Svi pravni dokumenti moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika, a ako je bilo koji dokument na stranom jeziku, ovlaštenu prevoditelj ga mora prevesti na hrvatski jezik. Temeljni kapital se mora položiti na račun kod banke, a potvrda o pologu se mora predati pri registraciji društva. Po primitku pozitivnog rješenja o upisu u sudski registar potrebno je registrirati društvo kod Državnog zavoda za statistiku, Porezne uprave, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje. Trgovačko društvo može početi obavljati djelatnost ili djelatnosti koje čine predmet njegovog poslovanja nakon što trgovačkom sudu podnese odluku nadležnog upravnog tijela (županijskog ureda za gospodarstvo) kojom se utvrđuje da udovoljava tehničkim, zdravstvenim, ekološkim i drugim uvjetima propisanim za obavljanje te ili tih djelatnosti (uvjeti se odnose na poslovne prostorije, opremu i sredstva za rad).

HITRO.HR Korištenje servisa HITRO.HR u poslovnica Financijske agencije (FINA) pri osnivanju obrta ili trgovačkog društva u značajnoj mjeri ubrzava obavljanje administrativnih procedura, a uobičajeno je da postupak osnivanja trgovačkog društva nadgleda odvjetnik ili neki drugi pravni zastupnik.

3.3.3. Inozemni poslovni subjekti i status inozemnih ulagača

Inozemna trgovačka društva i trgovci pojedinci izjednačeni su u poslovanju s domaćim osobama, ali uz uvjet osnivanja podružnice na području Hrvatske. Na osnivanje i djelovanje podružnica inozemnih trgovačkih društava se primjenjuju propisi prema kojima podružnice osnivaju domaća društva. Podružnica nije pravna osoba pa njenim poslovanjem ne nastaju prava i obveze za nju samu, nego ta prava i obveze stječe osnivač podružnice.

Inozemno trgovačko društvo može u Hrvatskoj osnovati predstavništvo koje nema status pravne osobe radi istraživanja tržišta, obavljanja promidžbenih i informativnih poslova te vlastitog predstavljanja i ne može obavljati poslove iz djelatnosti osnivača odnosno ugovarati poslove za osnivača, osim u slučaju predstavništava stranih zračnih prijevoznika.

Inozemni ulagač može osnovati ili sudjelovati u osnivanju trgovačkog društva te može stjecati prava i/ili obveze pod istim uvjetima kao i domaći ulagač. Hrvatskim Ustavom je propisano da prava stečena ulaganjem kapitala neće biti ograničena zakonom ili drugim pravnim aktom te da je inozemnim ulagačima zajamčen slobodan prijenos i repatrijacija dobiti i uloženog kapitala. Inozemni ulagači sa sjedištem / prebivalištem u zemlji koja nije članica Svjetske trgovinske organizacije (WTO - *World Trade Organization*) trebaju zadovoljavati uvjet uzajamnosti, odnosno reciprociteta.

Inozemni ulagač ima pravo steći vlasništvo nekretnine u Hrvatskoj samo ako postoji uzajamna mogućnost za hrvatske državljane u toj zemlji, ali može osnovati trgovačko društvo u Hrvatskoj koje kao domaća pravna osoba može stjecati nekretnine bez ograničenja. Od 01. veljače 2009. državljani država članica Europske Unije te pravne osobe iz Europske Unije su izjednačeni s domaćim osobama glede stjecanja vlasništva na nekretninama u Hrvatskoj osim na nekretninama u izuzetim područjima (poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i zaštićeni dijelovi prirode prema posebnom zakonu).

3.3.4. Proces razvoja

Proces razvoja u Hrvatskoj uključuje nekoliko koraka, a najznačajniji su sljedeći:

- Izrada detaljnog plana uređenja;
- Izdavanje lokacijske dozvole;
- Izdavanje građevne dozvole;
- Izdavanje uporabne dozvole;
- Plaćanje komunalnog doprinosa.

Detaljni plan uređenja (DPU) je dokument prostornog uređenja kojim se određuju detaljni lokacijski uvjeti za izgradnju i uređivanje površina. Podređen je prostornom planu višeg reda, a u Daruvaru je to Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara.

Lokacijska dozvola je dokument koji se izdaje na temelju dokumenta prostornog uređenja te posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, a određuje uvjete prema kojima će se provesti zahvat u prostoru - pod kojim se mora izraditi tehnička dokumentacija, odnosno prema kojoj će se graditi.

Postupke izdavanja lokacijske dozvole uređuje Zakon o prostornom uređenju i gradnji, a izdaje ju ured državne uprave u županiji, nadležan za poslove graditeljstva na čijem se području građevina gradi, ako Zakonom o gradnji ili posebnim zakonima nije drukčije određeno.

Zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole ulagač je dužan priložiti izvadak iz katastarskog plana te opis i idejno rješenje namjeravanog zahvata u prostoru, odnosno idejni projekt.

Građevna dozvola je dokument na temelju kojega se može započeti gradnja građevine i kojim se utvrđuje da je glavni, odnosno idejni projekt izrađen u skladu s propisima i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji te da su ispunjeni svi potrebni preduvjeti za gradnju.

Postupke izdavanja građevne dozvole uređuje Zakon o prostornom uređenju i gradnji, a izdaje ju ured državne uprave u županiji, nadležan za poslove graditeljstva na čijem se području građevina gradi, ako Zakonom o gradnji ili posebnim zakonima nije drukčije određeno.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole ulagač je dužan priložiti dokaz o pravu građenja, glavni projekt u četiri primjerka i druge dokumente.

Uporabna dozvola za izgrađenu građevinu je dokument koji se izdaje nakon obavljenog tehničkog pregleda, a kojim se utvrđuje da li je građevina izgrađena u skladu s građevnom dozvolom, odnosno lokacijskom dozvolom i tehničkim propisima za određenu građevinu.

Postupke izdavanja uporabne dozvole uređuje Zakon o prostornom uređenju i gradnji, a izdaje ju ured državne uprave u županiji, nadležan za poslove graditeljstva na čijem se području građevina gradi, ako Zakonom o gradnji ili posebnim zakonima nije drukčije određeno.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice, odnosno ulagač, na kojoj se gradi, dograđuje, nadograđuje ili uklanja građevina radi gradnje nove građevine. Sredstvima komunalnog doprinosa financira se gradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture za javne površine, nerazvrstane ceste, groblje i krematorije te javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevnoj čestici, ovisno o zoni u kojoj se građevina nalazi. Vlasnik izgrađene građevne čestice, odnosno ulagač koji ruši građevinu radi izgradnje nove ili obnavlja postojeću građevinu već priključenu na komunalnu infrastrukturu, obavezan je platiti komunalni doprinos razmjerno povećanju građevine u odnosu na prijašnju građevinu.

Komunalni doprinos za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine se obračunava po m² (četvornom metru) tlocrtna površine građevine, koristeći istu jediničnu vrijednost komunalnog doprinosa koja je propisana po m³ za zatvorene građevine.

Jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa u Gradu Daruvaru se za sve poslovne građevine (prostore), osim onih koje služe za obavljanje proizvodnih djelatnosti, kreću u rasponu od 33,60 kune po m³ u Zoni V do 43,20 kune po m³ u Zoni I (ove jedinične vrijednosti su za 20% više od onih za stambene građevine).

Jedinične vrijednosti komunalnih doprinosa u Daruvaru za ostale poslovne prostore (u kn po m³)

Namjena komunalnog doprinosa	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV	Zona V
Za javne površine	18,58	17,54	16,51	15,48	14,45
Za nerazvrstane ceste	19,44	18,36	17,28	16,20	15,12
Za groblja i krematorije	2,59	2,45	2,30	2,16	2,02
Za javnu rasvjetu	2,59	2,45	2,30	2,16	2,02
Ukupno	43,20	40,80	38,40	36,00	33,60

Izvor: Grad Daruvar

Grad Daruvar je također propisao određene slučajeve u kojima je moguće odobriti djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa.

Rješenje o komunalnom doprinosu donosi Upravni odjel za gospodarstvo i stambeno-komunalne djelatnosti Grada Daruvara, na temelju projektne dokumentacije zaprimljene od državnog ureda nadležnog za donošenje akta kojim se odobrava gradnja, dogradnja ili nadogradnja. Ovaj akt se ne može izdati prije nego je za istu građevinu izvršena uplata komunalnog doprinosa.

Vlasnik građevne čestice, odnosno ulagač, je dužan uplatiti komunalni doprinos u roku od 15 dana od dana primitka rješenja o komunalnom doprinosu ili u najviše šest (6) mjesecnih obroka, s tim da iznos prvog obroka ne može biti manji od 50% ukupnog iznosa komunalnog doprinosa.

3.3.5. Minimalni uvjeti za vrste i kategorije hotelskih objekata

Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli propisuje minimalne ugostiteljske usluge i uvjete za vrste i kategorije ugostiteljskih objekata koji čine skupinu hoteli: hotel baština (heritage), hotel, aparthotel, turističko naselje, turistički apartmani i pansion. Pravilnik propisuje opće minimalne uvjete i minimalne uvjete za smještajne jedinice, ugostiteljske sadržaje, prostore za djelatnike i druge sadržaje.

Pravilnikom se također propisuju vrste posebnih standarda za objekt iz skupine hoteli, uvjeti koji moraju biti ispunjeni za pojedini standard, oznake i način označavanja posebnih standarda i način njihova utvrđivanja. Primjeri posebnih standarda koje hotel može imati su meetings (za sastanke), congress (kongresni), family (obiteljski), health & fitness (zdravlje i fitnes), spa (toplice), wellness, itd.

Minimalne neto površine modula smještajnih jedinica za hotele i aparthotele po kategorijama

HOTEL		2*	3*	4*	5*
Soba	Postojeći objekti - Jednokrevetna soba	11,0	12,0	16,5	18,0
	Postojeći objekti - Dvokrevetna soba	15,0	17,5	21,5	24,0
	Novi objekti	18,0	21,0	26,0	32,0
Suite (hotelski apartman)	Postojeći objekti	26,0	29,0	32,0	35,0
	Novi objekti	29,0	32,0	38,0	43,0
APARTHOTEL		2*	3*	4*	5*
Soba	Postojeći objekti - Jednokrevetna soba	11,0	12,0	16,5	18,0
	Postojeći objekti - Dvokrevetna soba	15,0	17,5	21,5	24,0
	Novi objekti	-	21,0	26,0	32,0
Studio apartman za 2 osobe	Postojeći objekti	19,0	22,0	25,0	30,0
	Novi objekti	-	27,0	31,0	35,0
Studio apartman za 3 osobe	Postojeći objekti	24,0	27,0	30,0	35,0
	Novi objekti	-	31,0	35,0	39,0
Studio apartman za 4 osobe	Postojeći objekti	29,0	32,0	35,0	40,0
	Novi objekti	-	35,0	39,0	43,0
Apartman s 1 spavaćom sobom	Postojeći objekti	26,0	31,0	39,0	48,0
	Novi objekti	-	38,0	44,0	48,0
Apartman s 2 spavaće sobe	Postojeći objekti	36,0	45,0	54,0	68,0
	Novi objekti	-	59,0	69,0	76,0
Apartman s 3 spavaće sobe	Postojeći objekti	48,0	55,0	69,0	88,0
	Novi objekti	-	77,0	92,0	104,0

Napomene:

Modul sobe čine predprostor, spavaći dio sobe i kupaonica.

Modul suite-a (hotelskog apartmana) čine predprostor, prostorija za boravak, jedna ili više prostorija za spavanje i kupaonica.

Modul studio apartmana čine predprostor, jedna prostorija za boravak, kuhanje, blagovanje i spavanje te kupaonica.

Modul apartmana čine predprostor, prostorija za boravak, kuhanje i blagovanje, jedna ili više prostorija za spavanje te jedna ili više kupaonica.

U aparthotelu najmanje 51% smještajnih jedinica moraju biti studio apartmani i/ili apartmani.

Izvor: Ministarstvo turizma Republike Hrvatske - www.mint.hr

3.3.6. Porezni sustav

Nacionalni Osnovni porezi u poreznom sustavu Hrvatske su porez na dobit, porez na dobit po odbitku, porez na dodanu vrijednost, porez na dohodak i porez na promet nekretnina.

Stopa **poreza na dobit** iznosi 20%. Porezna osnovica je dobit koja se utvrđuje prema računovodstvenim propisima kao razlika prihoda i rashoda, pri čemu je za rezidenta to ukupna dobit ostvarena u Hrvatskoj i u inozemstvu, a za nerezidenta dobit ostvarena u Hrvatskoj. Zakon posebno definira stavke koje povećavaju odnosno smanjuju računovodstvenu dobit. Porez na dobit se utvrđuje za poslovnu godinu, a tijekom godine se plaćaju predumovi na osnovi porezne prijave za prethodnu godinu.

Porez po odbitku je porez kojim se oporezuje dobit koju ostvari nerezident u Hrvatskoj, a plaća se po stopi od 15% na kamate, autorska i druga prava intelektualnog vlasništva, usluge istraživanja tržišta, porezne i revizorske usluge te usluge poreznog savjetovanja plaćene inozemnim osobama.

Obveznici **poreza na dodanu vrijednost** su osobe registrirane za obavljanje poduzetničke djelatnosti: poduzetnici koji isporučuju dobra ili obavljaju usluge, uvoznici, izvoznici koji nisu izvezli proizvode po određenim propisima i poduzetnici - fizičke osobe čija je godišnja vrijednost isporuka veća od 85.000 kn. Porezna osnovica je naknada za isporučena dobra ili obavljene usluge, a primjenjuju se tri stope poreza: 23% kao opća stopa, 10% za turizam i 0% za određene kategorije proizvoda (kruh, mlijeko, knjige, određeni lijekovi i ortopedska pomagala).

Obveznik **poreza na dohodak** je fizička osoba koja ostvaruje dohodak, pri čemu se rezidentima oporezuje ostvareni dohodak u Hrvatskoj i u inozemstvu, a nerezidentima samo dohodak ostvaren u Hrvatskoj. Pri utvrđivanju oporezivih dohodaka, odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja i višestranih međudržavnih ugovora ili sporazuma imaju prednost pred odredbama hrvatskog zakona. Za obračun poreza na dohodak se od 01. srpnja 2010. godine primjenjuju četiri porezne stope: 0%, 12%, 25% i 40%.

Stopa **poreza na promet nekretnina** iznosi 5%. Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine, a porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja. Prometom nekretnina se ne smatra stjecanje novosagrađenih nekretnina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Lokalni Lokalni porezi u Hrvatskoj se plaćaju prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, a njihove stope ili iznose te način obračuna i plaćanja utvrđuju gradovi i općine u okvirima određenim zakonom. Najznačajniji lokalni porezi su prirez porezu na dohodak, porez na potrošnju pića te porez na tvrtku ili naziv.

Prirez porezu na dohodak se obračunava na obračunati iznos poreza na dohodak. Stopa može iznositi do 12% za općine, do 15% za gradove te do 30% za Grad Zagreb.

Grad Daruvar nema propisanu obvezu plaćanja prireza.

Pravna i fizička osoba koja pruža ugostiteljske usluge obvezna je plaćati **porez na potrošnju** alkoholnih pića (prirodna vina, specijalna vina, vinjak, rakiju i žestoka pića), piva i bezalkoholnih pića. Osnovica za obračun je prodajna cijena pića koje se proda u ugostiteljskim objektima, a stopa poreza ne može biti veća od 3%.

Porez na potrošnju pića u Gradu Daruvaru se plaća po stopi od 3%.

Obveznici **poreza na tvrtku ili naziv** su pravne i fizičke osobe koje su obveznici poreza na dobit ili poreza na dohodak i registrirane su za obavljanje djelatnosti. Pravne i fizičke osobe koje u svom sastavu imaju poslovne jedinice (prodavaonice, pogone, radionice ili prodajna mjesta) obveznici su poreza na tvrtku za svaku poslovnu jedinicu. Porez na tvrtku ili naziv plaća se u godišnjem iznosu koji ne može iznositi više od 2.000 kuna po svakoj tvrtki ili nazivu.

Porez na tvrtku u Gradu Daruvaru za fizičke osobe iznosi od 350 do 870 kuna (ovisno o djelatnosti), a za pravne osobe od 1.050 do 1.800 kuna (ovisno o broju zaposlenih). Poslovne jedinice u sastavu pravne i fizičke osobe plaćaju 50% propisanog poreza na tvrtku.

3.3.7. Carinski sustav

Sukladno Zakonu o carinskoj tarifi i Carinskom zakonu na uvoz robe u Hrvatsku se plaća carina prema Carinskoj tarifi.

Hrvatska se kao članica Svjetske trgovinske organizacije (WTO - *World Trade Organization*) obvezala na postupno smanjenje carinske zaštite te primjenjuje ugovore o slobodnoj trgovini sa 37 zemalja. Prema Sporazumu o stabilizaciji i pridruživanju između Hrvatske i Europske Unije iz 2001. godine, Europska Unija je u dijelu koji se odnosi na slobodno kretanje roba gotovo u cijelosti i bez prijelaznog razdoblja ukinula carine i druga ograničenja na uvoz hrvatskih proizvoda. Od početka 2002. godine za većinu industrijskih proizvoda koji su porijeklom iz Europske Unije su ukinute sve carine i količinska ograničenja.

3.3.8. Parafiskalna davanja

Poslovni subjekti u Hrvatskoj su dužni plaćati raznovrsna parafiskalna davanja kao što su na primjer komunalna naknada, turistička članarina, boravišna pristojba, spomenička renta, pristojba Hrvatskoj radioteleviziji i naknade za javno korištenje glazbenih dijela.

Komunalna naknada je davanje koje lokalnoj upravi plaćaju vlasnici, odnosno korisnici stambenog, poslovnog i drugih prostora te građevnog zemljišta, a koristi se za obavljanje komunalnih djelatnosti kao što su odvodnja atmosferskih voda, čišćenje i održavanje javnih površina, održavanje nerazvrstanih cesta, groblja i krematorija te javna rasvjeta.

Iznos komunalne naknade se obračunava po m² neto površine nekretnine, a u Gradu Daruvaru se utvrđuje množenjem vrijednosti obračunske jedinice - boda u iznosu od 0,35 kuna po m², koeficijenta zone (Kz) u kojoj se nekretnina nalazi te koeficijenta namjene (Kn) predmetne nekretnine. Koeficijenti zona se kreću od 0,50 do 1,00, a koeficijenti namjene od 0,05 do 10,00 (2,50 za hotele i restorane).

Pravna i fizička osoba koja u turističkom gradu ili općini ima svoje sjedište ili podružnicu, pogon, objekt u kojem se pruža usluga i slično, a koja trajno ili sezonski ostvaruje prihod pružanjem ugostiteljskih usluga, usluga u turizmu ili obavljanjem s turizmom neposredno povezanih djelatnosti, plaća **članarinu turističkoj zajednici**. Visina članarine ovisi o turističkom razredu naselja u kojem je sjedište ili poslovna jedinica osobe, skupini u koju je razvrstana djelatnost kojom se pravna ili fizička osoba bavi te o stopi na ukupni prihod utvrđenoj Zakonom o članarinama u turističkim zajednicama.

Stopa turističke članarine u Gradu Daruvaru iznosi od 0,02 do 0,05 ovisno o skupini u koju je razvrstana djelatnost kojom se pravna ili fizička osoba bavi.

Pravna i fizička osoba koja naplaćuje pružanje usluga noćenja u smještajnom objektu naplaćuje **boravišnu pristojbu** istodobno s naplatom pružene usluge (najčešće o direktnom trošku gosta). Sukladno Zakonu o boravišnoj pristojbi, visina boravišne pristojbe ovisi o turističkom razredu u koje je razvrstano naselje u kojem se ostvaruje noćenje te o razdoblju sezone, a u pravilu se utvrđuje uredbom u prvoj polovini tekuće godine za sljedeću godinu.

Boravišna pristojba u Gradu Daruvaru iznosi 7,00 kuna po osobi i noćenju za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2010. godine.

Fizičke i pravne osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-povijesne cjeline, obveznici su **direktne spomeničke rente** koja se obračunava mjesečno u iznosu od 3,00 do 10,00 kuna po m² korisne površine poslovnog prostora u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-povijesne cjeline. Visinu direktne spomeničke rente propisuje svojom odlukom grad ili općina.

Direktna spomenička renta u Gradu Daruvaru iznosi 3,00 kune po m².

Indirektnu spomeničku rentu dužne su plaćati fizičke i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti za koje je takva obveza propisana bez obzira na područje odnosno prostor u kojem se ta djelatnost obavlja. Između ostalih djelatnosti, obveza plaćanja indirektna spomeničke rente obvezna je za: hotele i restorane, ostali kopneni cestovni prijevoz putnika, djelatnosti putničkih agencija i turoperatora te ostale usluge turistima, djelatnosti sajmovi i zabavnih parkova te ostale zabavne djelatnosti. Indirektna spomenička renta plaća se na ukupan prihod po stopi od 0,05%.

Vlasnici radijskih i televizijskih prijamnika na području Hrvatske su dužni **Hrvatskoj radioteleviziji (HRT)** plaćati mjesečnu **pristojbu** u iznosu od 1,5 % prosječne neto mjesečne plaće zaposlenih u Hrvatskoj po prijavljenom radijskom i televizijskom prijamniku. Od 01. ožujka 2010. godine pristojba HRT-u za pravne osobe iznosi 80,00 kuna po radijskom i televizijskom prijamniku.

Naknade za izvedbu glazbenih djela na priredbama te stalno i povremeno korištenje glazbenih djela na javnom mjestu ili u javnom prostoru se plaćaju prema Tarifi naknada za javnu izvedbu i priopćavanje javnosti glazbenih djela. Tarifa ovisi o tipu, vrsti i obimu poslovanja i objekta u kojem se javno izvodi glazba, o načinu i sredstvima izvođenja glazbe, naplati ulaznica i slično. Visinu naknade procjenjuje Hrvatsko društvo skladatelja Zaštita autorskih muzičkih prava (HDS ZAMP).

3.3.9. Zapošljavanje

Radni odnosi u Hrvatskoj su uređeni Zakonom o radu, a neka specifična pitanja su detaljnije uređena posebnim zakonima ili međunarodnim ugovorima. Prava i obveze iz radnog odnosa koja nisu uređena zakonom određuju se ugovorom o radu, a poslodavac koji zapošljava više od 20 radnika dužan je sastaviti Pravilnik o radu.

Najniža dobna granica za sklapanje ugovora o radu je 15 godina. Radni odnos se u pravilu zasniva na neodređeno vrijeme, a u slučajevima kada je prestanak unaprijed određen objektivnim razlozima koji su opravdani rokom, dovršenjem određenoga posla ili nastupanjem određenoga događaja, ugovor o radu se može sklopiti i na određeno vrijeme. Poslodavac je obvezan radnika prijaviti na Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje u roku od 15 dana od dana početka rada.

Radno vrijeme može biti: puno (maksimalno 40 sati u tjednu), nepuno ili skraćeno (u slučajevima štetnih utjecaja uvjeta rada na zdravlje i radnu sposobnost radnika), a prekovremeni rad može trajati najviše 10 sati u tjednu. Minimalno trajanje godišnjeg odmora je 18 radnih dana.

Visina plaće određuje se ugovorom o radu, dok se zakonskim odredbama propisuju minimalni iznosi bruto plaća ovisno o stručnoj spremi radnika (do 31. svibnja 2010. godine bruto plaća ne može biti niža od 2.814 kuna). Iz bruto plaće radnika izdvaja se 20% za mirovinsko osiguranje, a preostali dohodak umanjen za osobni odbitak radnika i porezne olakšice oporezuje se progresivno primjenom stope od 15% do 45%. Na iznos poreza na dohodak obračunava se prirez čije važeće stope iznose od 0% do 18%.

Poslodavac je dužan obračunavati i plaćati doprinose u iznosu od 17,2% na bruto plaću (15,0% za osnovno zdravstveno osiguranje, 1,7% za zapošljavanje i 0,5% za slučaj ozljede na radu ili profesionalne bolesti).

Stranac može raditi u Hrvatskoj na temelju radne ili poslovne dozvole. Ukoliko u Hrvatskoj neće boraviti duže od 30 dana godišnje, u slučajevima određenima zakonom, stranac može raditi i bez radne ili poslovne dozvole, ali ne smije započeti s radom prije nego pribavi potvrdu policijske uprave o prijavi rada bez radne ili poslovne dozvole.

Godišnju kvotu radnih dozvola za novo zapošljavanje i za produženje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske, a radnu dozvolu izdaje policijska uprava na rok od najviše godinu dana uz mogućnost naknadnog produljenja na zahtjev poslodavca.

Poslovna dozvola se izdaje osnivačima vlastitog trgovačkog društva upisanog u sudski registar koji ostvaruju poslovne aktivnosti radi obavljanja djelatnosti u Hrvatskoj, obrtnicima koji su registrirali poslovnu aktivnost u Hrvatskoj, osobama koje se bave slobodnim zanimanjima i pružateljima usluga u ime inozemnog poslodavca. Poslovna dozvola se izdaje na rok od najviše godinu dana, a može se produžavati sve dok stranac ispunjava uvjete za izdavanje poslovne dozvole te ako priloži dokaz o podmirenim poreznim obvezama i doprinosima u Hrvatskoj.

3.3.10. Poticanje ulaganja

Od početka 2007. godine u Hrvatskoj se primjenjuje Zakon o poticanju ulaganja koji uređuje poticanje ulaganja domaćih i inozemnih pravnih ili fizičkih osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost i sudjeluju u prometu roba i usluga. Poticajne mjere se odnose na projekte ulaganja u proizvodno-prerađivačke gospodarske aktivnosti, tehnološke razvojno-inovacijske centre i strateške aktivnosti poslovne podrške kojima se istovremeno osigurava ekološki sigurna gospodarska aktivnost.

Nositelj poticajnih mjera može biti trgovačko društvo registrirano na području Hrvatske, a pojam ulaganja podrazumijeva ulaganje u dugotrajnu imovinu unesenu u vlasništvo nositelja poticajnih mjera u minimalnom iznosu od 300.000 eura te se odnosi na osnivanje novog trgovačkoga društva, proširenje postojećeg ili pokretanje aktivnosti koja obilježava temeljitu promjenu u proizvodnji ili proizvodnom procesu postojećeg trgovačkog društva. Trgovačko društvo koje namjerava koristiti potporu za početno ulaganje mora prije početka projekta ulaganja podnijeti zahtjev za dodjelu poticajnih mjera Ministarstvu gospodarstva, rada i poduzetništva.

Stopa poreza na dobit umanjuje se ovisno o iznosu ulaganja i broju novih radnih mjesta u razdoblju do deset godina od godine početka ulaganja te uz uvjet otvaranja novih radnih mjesta povezanih s ulaganjem unutar razdoblja od tri godine nakon stjecanja statusa nositelja poticajnih mjera odnosno početka ulaganja te iznosi:

- 10% za ulaganja manja od 1.500.000 eura i min. 10 novih radnih mjesta;
- 7% za ulaganja od 1.500.000 do 4.000.000 eura i min. 30 novih radnih mjesta;
- 3% za ulaganja od 4.000.000 do 8.000.000 eura i min. 50 novih radnih mjesta;
- 0% za ulaganja veća od 8.000.000 eura i min. 75 novih radnih mjesta.

Carinske povlastice se odobravaju prilikom uvoza opreme koja čini ulaganje pa se ne plaća carina na robu iz poglavlja Carinske tarife 84. - 90. (osim na osobna vozila sa zapreminom motora većom od 1.500cm³).

Potpورا za opravdane troškove otvaranja novih radnih mjesta povezanih s ulaganjem je bespovratna novčana potpora u iznosu od 10% do 20% opravdanih troškova otvaranja novih radnih mjesta povezanih s ulaganjem u županijama gdje je prema podacima Državnog zavoda za statistiku za proteklu godinu registrirana stopa nezaposlenosti:

- Niža od 10% > iznos potpore od 10% (najviše 1.500 eura);
- Od 10% do 20% > iznos potpore od 15% (najviše 2.000 eura);
- Viša od 20% > iznos potpore od 20% (najviše 3.000 eura).

Potpورا za opravdane troškove usavršavanja povezanih s ulaganjem je bespovratna novčana potpora za posebno i opće usavršavanje radnika na novim radnim mjestima u iznosu od 35% do 80% opravdanih troškova usavršavanja:

- Za velike poduzetnike do 35% za posebno usavršavanje i do 60% za opće usavršavanje;
- Za male i srednje poduzetnike do 45% za posebno usavršavanje i do 80% za opće usavršavanje.

Poticajne mjere za osnivanje i razvoj tehnoloških razvojno-inovacijskih centara i strateških aktivnosti poslovne podrške: povećanje potpore za troškove otvaranja novih radnih mjesta povezanih s ulaganjem u iznosu od 50% od propisanih iznosa za projekte osnivanja i razvoja tehnoloških razvojno-inovacijskih centara te 25% za projekte osnivanja i razvoja strateških aktivnosti poslovne podrške.

Poticajne mjere za velike projekte ulaganja odnosno projekte ulaganja od značajnoga gospodarskog interesa: dodatna bespovratna novčana potpora u iznosu od 34% do 100% gornje granice opravdanih troškova utvrđenih kartom regionalnih državnih potpora za velike projekte ulaganja (izgradnju nove tvornice ili industrijskog postrojenja, pokretanje nove gospodarske djelatnosti, razvoj novih tehnologija) kojima vrijednost ulaganja u dugotrajnu imovinu nositelja poticajnih mjera iznosi najmanje 15.000.000 eura uz uvjet otvaranja najmanje 100 novih radnih mjesta povezanih s ulaganjem, u županijama gdje je registrirana stopa nezaposlenosti viša od 20%.

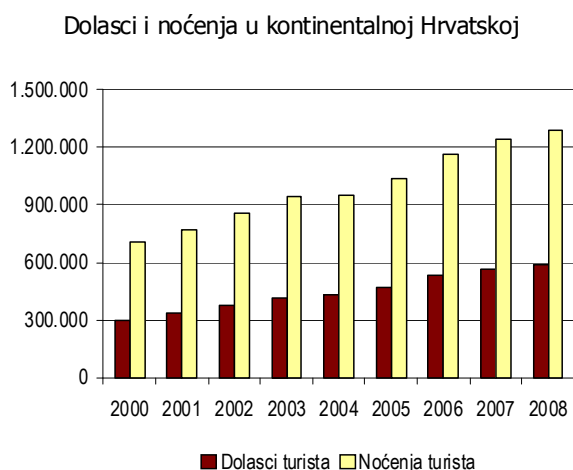
4. TURIZAM I HOTELIJERSTVO

4.1. Turizam

4.1.1. Turizam kontinentalne Hrvatske

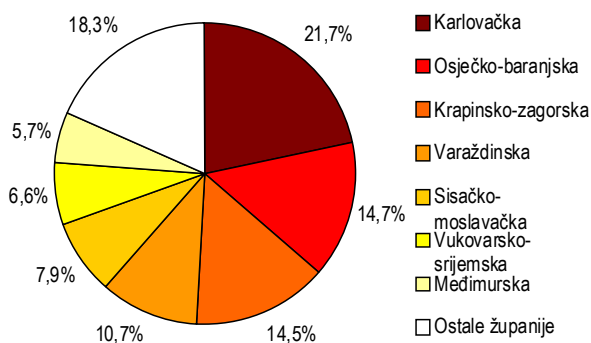
Turisti koji posjećuju kontinentalni dio Hrvatske dolaze uglavnom radi:

- Obavljanja privatnih i institucionalnih poslova;
- Zdravstvenog oporavka (rehabilitacije) i wellness odmora;
- Sudjelovanja na konferencijama i seminarima;
- Posjeta sajмова i raznovrsnih događaja;
- Obilaska prirodnih i drugih znamenitosti u programu (kružnog) putovanja;
- Lova, ribolova i drugih aktivnosti u prirodi.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Noćenja u kontinentalnoj Hrvatskoj po županijama 2008.



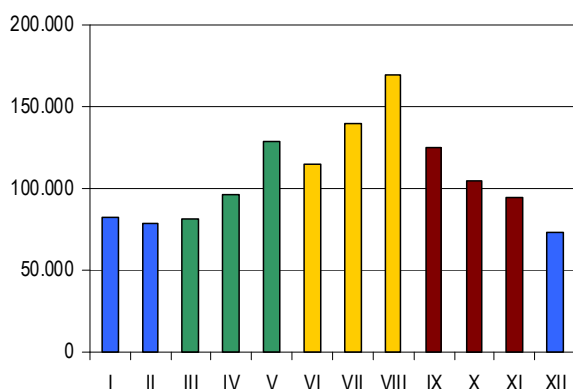
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Na području kontinentalne Hrvatske je u 2008. godini registrirano ukupno 588 tisuća turista (5,2% ukupnog broja turista u Hrvatskoj) koji su ostvarili 1,29 milijuna noćenja (2,3% ukupnog broja noćenja u Hrvatskoj). Zahvaljujući rastućoj tržišnoj atraktivnosti i razvojnim aktivnostima određenih destinacija, turistički promet kontinentalne Hrvatske je rastao stabilno od 2000. godine, te je s prosječnim godišnjim stopama rasta od 9,1% u dolascima i 7,8% u noćenjima rastao brže od hrvatskog prosjeka. Najveći porast prometa u kontinentalnoj Hrvatskoj ostvaren je u Međimurskoj županiji, najviše zbog otvorenja novih smještajnih objekata u Svetom Martinu na Muri (Prilozi 01-10).

Oko 70% turističkog prometa kontinentalne Hrvatske ostvaruje se u Središnjoj Hrvatskoj i to na područjima triju županija (Karlovačka, Krapinsko-zagorska i Varaždinska), dok se najveći promet u Slavoniji (oko 30% turističkog prometa kontinentalne Hrvatske) ostvaruje u Osječko-baranjskoj županiji. Koncentracija turističkog prometa u spomenutim županijama je rezultat visoke posjećenosti gospodarskih središta kao što su Osijek i Varaždin, zdravstvenih destinacija kao što su Varaždinske, Tuheljske, Krapinske, Stubičke i Bizovačke toplice, ali i drugih vrsta destinacija kao što je Rakovica, koja se nalazi u blizini nacionalnog parka Plitvička jezera (Prilozi 01-10).

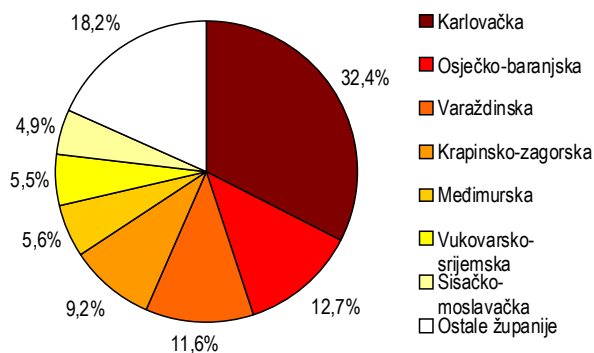
U ukupnom turističkom prometu kontinentalne Hrvatske ostvarenom u 2008. godini, domaći turisti su sudjelovali s 55,1% u dolascima i 65,0% u noćenjima. Najveće udjele domaćeg turističkog prometa ostvarile su Krapinsko-zagorska i Osječko-baranjska županija (više od 80,0% noćenja turista), dok je najviše stranog turističkog prometa ostvarila Karlovačka županija (više od 70,0% noćenja turista). Razvoju turizma kontinentalne Hrvatske su u proteklom razdoblju snažno doprinijeli porasti u dolascima i noćenjima stranih turista, koji su u gotovo svim županijama bili veći od porasta dolazaka i noćenja domaćih turista (Prilozi 02-10).

Noćenja u kontinentalnoj Hrvatskoj 2008.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Ukupne postelje u kontinentalnoj Hrvatskoj po županijama 2008.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

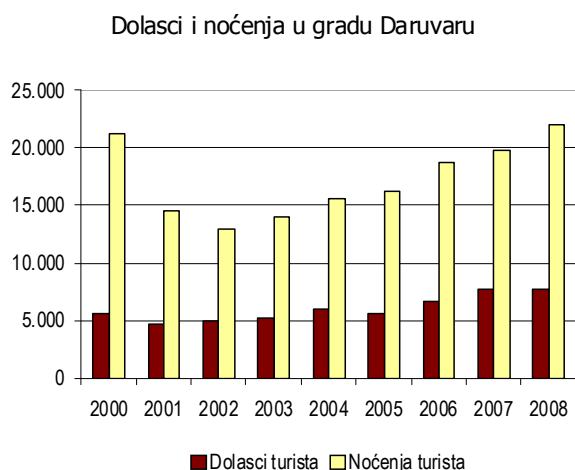
Turizam kontinentalne Hrvatske ima umjereni sezonski karakter budući da se u šestomjesečnom razdoblju od svibnja do listopada (ukupno 60,7% noćenja u 2008. godini) ostvaruje nešto veći turistički promet nego u razdobljima od siječnja do travnja i od studenog do prosinca (ukupno 39,3% noćenja u 2008. godini). Srpanj i kolovoz su mjeseci s najvećim prometom (ukupno 23,9% noćenja u 2008. godini). U odnosu na priobalna, kontinentalna mjesta ostvaruju relativno veći promet tijekom jeseni, zime i proljeća, najviše zahvaljujući proizvodima individualnih poslovnih putovanja, zdravstvenih programa te konferencija i seminara (Prilozi 11-19).

Na području kontinentalne Hrvatske je u 2008. godini u funkciji bilo 18.046 postelja (1,9% ukupnog broja postelja u Hrvatskoj), pri čemu najviše u Središnjoj Hrvatskoj (74,3% ukupnog broja postelja u kontinentalnoj Hrvatskoj). S obzirom da je u proteklom razdoblju smještajna ponuda rasla sporije od potražnje, utoliko su ostvareni osjetni porasti u iskorištenosti smještajnih kapaciteta. Najviše razine zauzetosti u 2008. godini su ostvarili smještajni objekti na području Sisačko-moslavačke županije (115 dana ili 31,5%) i Krapinsko-zagorske županije (113 dana ili 30,8%) i to zahvaljujući dobroj posjećenosti termalnih kupališta koja se u njima nalaze (Prilozi 20-23).

Premda je u 2009. godini zabilježio pad prometa od 7,7% u dolascima te od 5,9% u noćenjima u odnosu na 2008. godinu, turizam kontinentalne Hrvatske bi se u 2010. godini trebao oporaviti i potom stabilno rasti. U prilog tome idu mnogobrojni razvojni i marketinški projekti, od kojih neke pokreću ili sufinanciraju državne, županijske i lokalne vlasti, stvarajući time kvalitetan okvir i dodatne poticaje za budući razvoj. Dobar primjer je Turistički master plan Bjelovarsko-bilogorske županije koji, dovršen početkom 2010. godine, predstavlja kvalitetnu platformu za razvoj županijskog turizma s prijedlozima za tri destinacijska područja (klastera), uključujući i Daruvarsko-papučki klaster.

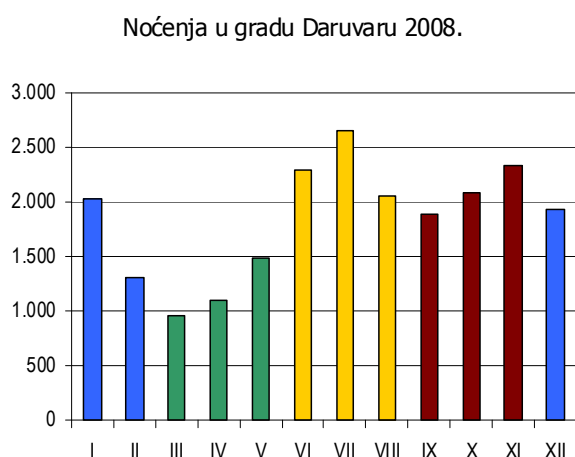
4.1.2. Turizam Daruvara

Turisti posjećuju Daruvar uglavnom radi zdravstvenog oporavka (rehabilitacije) u Daruvarskim toplicama, posjeta događaja, vina, lova, ribolova i drugih aktivnosti u prirodi. Daruvar također posjećuju mnogobrojni izletnici koji na dnevnoj osnovi dolaze radi kupanja u Termalnom vodenom parku Aquae Balissae, sudjelovanja na događajima te obavljanja privatnih ili institucionalnih poslova.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

U turističkom prometu Daruvara ostvarenom u 2008. godini, domaći turisti su sudjelovali sa 77,0% u dolascima i 81,1% u noćenjima, a struktura gostiju prema porijeklu je u proteklom razdoblju uglavnom oscilirala oko navedenih udjela. Prosječni turist u Daruvaru je u 2008. godini proveo 2,8 noćenja po dolasku (nešto kraće u odnosu na druge kontinentalne destinacije), pri čemu se domaći turist u prosjeku duže zadržavao od stranoga (Prilozi 24-32).



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku Daruvar je u 2008. godini imao 389 registriranih postelja (gotovo isto kao i 2000. godine) te prosječnu godišnju zauzetost od 57 dana ili 15,5%, (bez noćenja u sklopu bolničkog poslovanja), što je osjetno niže u odnosu na druge slične destinacije kao što su Tuhelj (225 dana ili 61,4%), Topusko (189 dana ili 51,7%) ili Krapinske Toplice (124 dana ili 33,9%). To znači da i s postojećim smještajnim kapacitetima Daruvar ima potencijal daljnjeg rasta turističkog prometa (Prilozi 34-37).

U Daruvaru je u 2008. godini registrirano ukupno 7.760 turista (52,5% ukupnog broja turista u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji) koji su ostvarili 22.064 noćenja (60,7% ukupnog broja noćenja u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji). Premda se smanjio od 2000. do 2002. godine, turizam Daruvara je od 2002. do 2008. godine rastao stabilno, dok je u 2009. godini zabilježio pad od 22,3% u dolascima te od 18,4% u noćenjima. Turizam Daruvara je još uvijek manjeg volumena u odnosu na druge kontinentalne destinacije sličnog profila, što znači da bi s osmišljenim razvojem i marketingom Daruvar mogao imati dobru budućnost (Prilozi 24-32).

Turistički promet u Daruvaru je uglavnom ravnomjerno raspoređen tijekom većeg dijela godine i to u siječnju te u razdoblju od lipnja do prosinca (ukupno 72,9% noćenja u 2008. godini). U razdoblju od veljače do svibnja promet je slabijeg intenziteta (ukupno 27,1% noćenja u 2008. godini). S obzirom da na kratke odmore, wellness programe, konferencije i seminare turisti najčešće putuju tijekom jeseni i proljeća, proizlazi da razvojem spomenutih proizvoda Daruvar ima potencijal porasta turističkog prometa u proljetnim i jesenskim mjesecima. Snažniji razvoj odmorišnog termalnog turizma i događaja bi mogao doprinijeti porastu prometa tijekom cijele godine (Prilog 33).

Zahvaljujući naporima gradskih subjekata koji neprestano unaprjeđuju urbanu estetiku grada, Hrvatska turistička zajednica je u ekološko-edukativnoj akciji "Volim Hrvatsku" dodijelila Daruvaru ukupno sedam nagrada u kategoriji najuređenijeg malog grada kontinentalne Hrvatske (Zeleni cvijet) za osvojeno prvo (1.) mjesto u 2004., 2005., 2007. i 2008. godini, za osvojeno drugo (2.) mjesto u 2003. i 2006. godini te za osvojeno treće (3.) mjesto u 2009. godini.

Zdravlje

Zdravstveni turizam u Daruvaru datira još iz starog doba kada su na njegovom području živjeli panonsko - keltsko pleme lasi (u prijevodu "topličani" ili "iscjelitelji") i Rimljani koji su ovdje izgradili naselje pod imenom Aquae Balissae (u prijevodu "vrlo jaka vrela"). Suvremeno korištenje ljekovitih geotermalnih izvora s vodom temperature od 35 °C do 46 °C kao i mineralnog blata je započelo 1772. godine kada je u Daruvaru izgrađena Antunova kupka, a potom i drugi objekti.



Glavni subjekt zdravstvenog turizma su Daruvarske toplice, koje provode liječenje akutnih i kroničnih reumatskih bolesti uz primjenu fizikalne medicine i rehabilitacije kako za korisnike Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje (HZZO), tako i za druge goste. Toplice također nude medicinski programirane aktivne odmore, rehabilitaciju i pripreme za sportaše, wellness programe te mogućnosti održavanja seminara i sastanaka. U sklopu toplica se nalaze terapijski prostori i smještajni objekti - hotel Termal i vila Arcadia (4.2.2.).

Temeljne odrednice budućnosti Daruvarskih toplica su razvoj programa liječenja neplodnosti i programa rehabilitacije sportaša, gradnja novog bolničkog paviljona za smještaj korisnika HZZO-a te obnova hotela Termal i vile Arcadia za smještaj gostiju koji će koristiti komercijalne programe i usluge.

Kupanje

Premda je kupanje u Daruvaru već godinama omiljeno zbog ljekovitih učinaka termalne vode, ono je postalo izrazito popularno u lipnju 2008. godine kada je otvoren Termalni vodeni park Aquae Balissae.



U sklopu kompleksa se nalaze unutarnji bazen (povezan s velikim vanjskim bazenom), četiri vanjska bazena ukupne vodene površine od 1.728m², wellness centar, restoran, barovi uz bazene i prateći sadržaji. U 2009. godini je ostvario oko 78 tisuća ulaza gostiju. Termalni vodeni park planira osnažiti svoju tržišnu poziciju na području kontinentalne Hrvatske i sjeverne Bosne izradom atraktivnih programa i ponuda za obitelji s djecom i grupe, očekujući time značajnije poraste u broju posjetitelja.

Događaji

U Daruvaru i okruženju se svake godine održavaju mnogobrojni događaji, od kojih su najznačajniji sljedeći (navedeni prema vremenu održavanja):



- Darfest - festival zabavne glazbe (svibanj);
- Vinodar - međunarodna izložba vina (svibanj / lipanj);
- Flig - međunarodni festival limenih glazbi (srpanj);
- Dožinky - najstarija i najveća smotra kulturne, prosvjetne i gospodarske aktivnosti Čeha u Hrvatskoj (područje Daruvara, srpanj svake druge godine);
- Dani šljiva - izložba šljiva, rakija i proizvoda od šljiva (Sirač, rujanj);
- Maska - festival dječjeg kazališta (rujan);
- Martinje - događaj s prikazom običaja krštenja mošta (studeni).



Grad Daruvar i Turistička zajednica Daruvara rade na popularizaciji navedenih događaja, kako uključenjem većeg broja sudionika / izlagača, tako i privlačenjem većeg broja posjetitelja.

Vino i pivo Daruvarski kraj ima dugu tradiciju u uzgoju vinove loze i proizvodnji vina, a daruvarsko vinogorje je jedno od znamenitijih slavonskih vinogorja poznato po vrsnim sortama bijelih vina (graševina, rajnski rizling, sauvignon, chardonnay, traminac i sivi pinot), ali i crnih vina (portugizac, frankovka, cabernet sauvignon i crni pinot).



Daruvarska vinska cesta, otvorena u studenom 2008. godine, pruža posjetiteljima mogućnosti degustacije vina i gastronomskih specijaliteta na sljedećim punktovima: vinski podrum dvorca Janković (Badel 1862 Vinarija Daruvar), vinarije Daruvar i Lotada, obiteljska poljoprivredna gospodarstva Kovačević i Konjovoda, sirana Biogal i kavana Queen. Cesta se može obilaziti individualno pješke, biciklom ili automobilom, a postoji i mogućnost za organizirani obilazak autobusom.

Daruvar također ima dugu tradiciju proizvodnje piva koju od 1840. godine održava Daruvarska pivovara, najstarija pivovara u Hrvatskoj, poznata po korištenju tradicionalne češke metodologije u proizvodnji Staročeškog svijetlog piva.

Lov i ribolov Na području Daruvarsko-papučkog klastera djeluje jedanaest lovačkih društava te se nalazi devet lovišta koja obiluju divljači kao što su jelen obični, jelen lopatar, divlja svinja, srna, zec, fazan, itd. Državna lovišta su Vrani Kamen (9.720ha) i Krivaja (2.841ha), a županijska lovišta (navedena prema površinama) su Dolovi (6.728ha), Toplica (4.478ha), Malo Bilo (4.413ha), Maminovac (4.292ha), Dabrovica (4.053ha), Klisa (3.656ha) i Đurđička (2.657ha).



Područje također ima mnogobrojne ribnjake, rijeke i potoke, pružajući time i mogućnosti za ribolov, a najzastupljenije vrste su šaran, amur, babuška, som, štika, američki som i pastrva. Najveći privredni ribnjak je Končanica (1.093ha) koji je najstariji privredni ribnjak u Hrvatskoj, dok je među sportskim ribnjacima popularno Jezero uz rijeku Toplicu - sportsko-rekreacijski ribnjak s novom ribarskom kućom i izletištem uz koje se nalazi igralište za odbojku na pijesku.

Aktivnosti Daruvarski kraj nudi mogućnosti bavljenja aktivnostima u prirodi kao što su šetnje, biciklizam, jahanje, planinarenje, raznovrsne *team building* aktivnosti, a zimi čak i skijanje. Gostima su na raspolaganju slikoviti brežuljci cijelog kraja, a posebno obronci Papuka, izletišta Petrov vrh, Toplica i Vranjevina te daruvarski hipodrom.

Budućnost Turistički master plan Bjelovarsko-bilogorske županije predlaže da se Daruvarsko-papučki klaster tržišno pozicionira kao oaza zdravlja i hedonizma. Glavni turistički proizvodi koji bi se trebali razvijati i promovirati su wellness, lov, ribolov i aktivnosti u prirodi, ali i drugi proizvodi povezani sa zdravljem, raznovrsni događaji i proizvodi vinskog turizma.

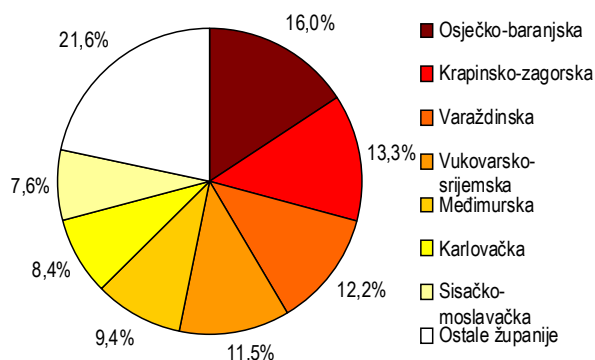
Grad Daruvar planira u drugoj polovici 2010. godine započeti s izradom turističkog master plana kojim bi se za grad i njegovo okruženje (Daruvarsko-papučki klaster) planirao održivi razvoj turizma i detaljni razvoj svih turističkih proizvoda, doprinoseći time ukupnom gospodarskom razvoju područja. Prilog u tome je i nedavno osnivanje Turističke zajednice Daruvar - Papuk, nastale ukidanjem Turističke zajednice Grada Daruvara i osnivanjem nove turističke zajednice koja obuhvaća područje grada i četiri susjedne općine (Dežanovac, Đulovac, Končanica i Sirač) kao cjelovito destinacijsko područje.

Zahvaljujući iznimno raznovrsnoj i vrlo atraktivnoj resursnoj osnovi, Daruvar ima potencijal da se razvije kao vodeća turistička destinacija kontinentalne Hrvatske, koja bi nakon svog razvojnog procesa mogla raspolagati s od 600 do 750 smještajnih jedinica (od 1.200 do 1.500 postelja) u hotelima i drugim vrstama objekata te ostvarivati ukupni godišnji promet od 250 do 300 tisuća noćenja.

4.2. Hotelijerstvo

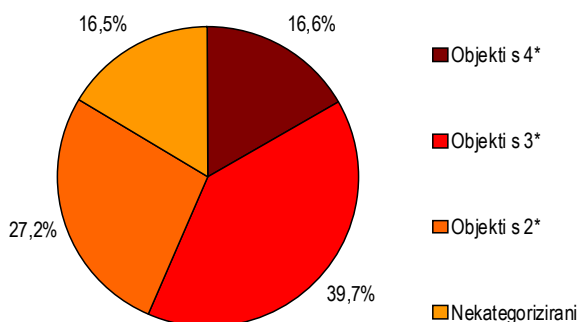
4.2.1. Hotelijerstvo kontinentalne Hrvatske

Smještajne jedinice u hotelima kontinentalne Hrvatske po županijama 2010.



Izvor: MarCon i Ministarstvo turizma Republike Hrvatske - Kategorizirani hoteli i slični objekti na dan 15.04.2010.

Smještajne jedinice u hotelima kontinentalne Hrvatske po kategorijama 2010.



Izvor: MarCon i Ministarstvo turizma Republike Hrvatske - Kategorizirani hoteli i slični objekti na dan 15.04.2010.

Na području kontinentalne Hrvatske je u funkciji 106 hotela i sličnih objekata s 4.259 smještajnih jedinica i 8.025 postelja, pri čemu najviše u Središnjoj Hrvatskoj (67,7% ukupnog broja smještajnih jedinica u kontinentalnoj Hrvatskoj). Prosječni hotel ima 40 smještajnih jedinica i 76 postelja, što je rezultat velikog i stalno rastućeg broja malih obiteljskih hotela. Hotelsku ponudu kontinentalne Hrvatske čine još i veći gradski hoteli kao na primjer u Osijeku i Varaždinu, 13 kupališnih hotela s 1.484 smještajne jedinice (34,8% ukupnog broja smještajnih jedinica u kontinentalnoj Hrvatskoj) i druge vrste objekata kao što su dva manja dvorca hotela (Prilozi 38-45).

U strukturi hotelske ponude kontinentalne Hrvatske prevladavaju objekti s 3* koji raspolažu s oko 40,0% ukupnog broja smještajnih jedinica, uključujući i tri manja hotela na području Bjelovarsko-bilogorske županije. Zahvaljujući obnovi postojećih i razvoju novih objekata, udjel hotela s 4* je tijekom proteklih godina rastao tako da hoteli s 4* danas čine više od 15,0% ukupnog broja smještajnih jedinica u kontinentalnoj Hrvatskoj. Najkvalitetniju i najmoderniju hotelsku ponudu imaju Osijek i Sveti Martin na Muri. Od 13 kupališnih hotela, jedan je s 4*, tri s 3*, tri s 2*, a šest bez kategorije, dok oba dvorca hotela imaju 3* (Prilozi 38-45).

Za razliku od hotela u priobalnim destinacijama Hrvatske, hoteli u kontinentalnoj Hrvatskoj ostvaruju više stope iskorištenosti smještajnih kapaciteta, ponajviše zahvaljujući raznovrsnim proizvodima koje nude tijekom cijele godine, kao što su zdravstveni i wellness programi te konferencije i seminari (Prilozi 46-47).

Kvalitetniji hotel kontinentalne Hrvatske ostvaruje (Prilog 47):

- Prosječnu godišnju zauzetost smještajnih jedinica od 50% do 60%;
- Prosječnu ostvarenu neto cijenu smještajne jedinice od 50 do 70 eura;
- Ukupni godišnji prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici od oko 25 tisuća eura;
- Bruto operativnu dobit od oko 25% od ukupnog prihoda.

U odnosu na hotele s više od 100 smještajnih jedinica, manji hoteli u Hrvatskoj ostvaruju nešto višu prosječnu godišnju zauzetost smještajnih jedinica, osjetno višu prosječnu ostvarenu neto cijenu smještajne jedinice i veći ukupni godišnji prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici (Prilog 48).

4.2.2. Hotelijerstvo Daruvara

U Daruvaru se danas nalazi pet hotela i sličnih objekata koji raspolažu s ukupno 203 smještajne jedinice i 383 postelje.



Hotel Termal je najveći hotel u Daruvaru. S obzirom da je u sklopu Specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju Daruvarске toplice, uglavnom je namijenjen gostima koji dolaze radi zdravstvenog oporavka.

- 157 smještajnih jedinica (283 postelje)
- Dva restorana, lobi bar s terasom i bar u sklopu wellness centra
- Dvorana za sastanke za od 70 do 80 osoba
- Wellness centar s raznovrsnim prostorijama za tretmane i saunama
- Dijagnostički laboratorij, teretana i sportska dvorana
- Unutarnji bazen i dva vanjska bazena
- Ostali raznovrsni sadržaji za goste
- Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju



Vila Arcadia je objekt koji se također nalazi u sklopu Daruvarskih toplica te služi kao dodatni smještaj gostiju.

- 10 soba (16 postelja prije, a 32 postelje nakon obnove)
- Restoran s terasom



Hotel Mladimir (*)** je obiteljski hotel smješten u blizini gradskog središta te je namijenjen individualnim gostima. Privremeno je zatvoren.

- 10 soba (20 postelja)
- Restoran i bar s terasom
- Prostorija za masažu, sauna i hidromasaža
- Suvenirnica



Hotel Balise je obiteljski hotel smješten u strogom središtu Daruvara te je namijenjen individualnim gostima i manjim grupama.

- 19 soba (39 postelja)
- Restoran i lobi bar
- TV salon

Pansion Slavonija je mali nedavno obnovljeni objekt smješten u strogom središtu Daruvara te je namijenjen individualnim gostima.

- 7 apartmana (25 postelja)
- Restoran Slavonija

S obzirom da ima manju hotelsku ponudu u odnosu na razvijenije destinacije sličnog profila u Hrvatskoj, Sloveniji i Mađarskoj, Daruvar ima šansu da uz uvjete kvalitetne politike destinacijskog razvoja i marketinga omogući gradnju novih hotela s ukupnim kapacitetima od 400 do 500 smještajnih jedinica (od 800 do 1.000 postelja), tim više ako snažno diferencira buduću tržišnu poziciju u svom konkurentskom okruženju. Gradska uprava ima interes da razvije Daruvar kao atraktivnu i konkurentnu turističku destinaciju te potakne hotelski razvoj u partnerstvu s renomiranim investicijskim i menadžment tvrtkama.

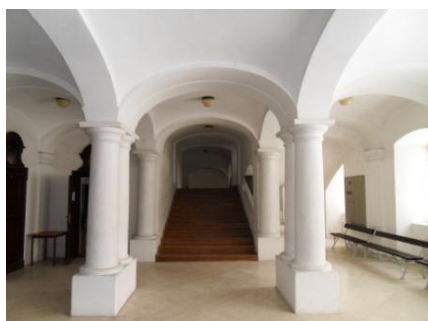
5. HOTEL - DVORAC JANKOVIĆ



Pročelje



Dvorište



Hodnik u prizemlju



Prostorija u prizemlju



Hodnik na prvom katu



Salon na prvom katu



Park



Park

5.1. Postojeće stanje

5.1.1. Značajke lokacije

- Položaj** Dvorac Janković se nalazi u središtu Daruvara (na adresi Ivana Gundulića 15), oko 250 metara sjeverozapadno od glavnog gradskog trga (Trg Kralja Tomislava) te u neposrednoj blizini značajnih mjesta turističkog i lokalnog interesa kao što su Termalni vodeni park Aquae Balissae, Daruvarske toplice i Julijev park.
- Okruženje** U okruženju dvorca se nalaze sljedeći sadržaji:
- Sjever: ulica Ivana Gundulića i stambene kuće;
 - Istok: Park Antuna Jankovića;
 - Jug: Park Antuna Jankovića;
 - Zapad: ulica Vladimira Nazora i stambene kuće.
- Pristup** Izravni cestovni pristup dvorcu je moguć iz ulice Ivana Gundulića na sjeveru. Pješачki pristup dvorcu iz pravca glavnog gradskog trga je moguć šetnjom ulicom Matije Gupca i potom kroz Park Antuna Jankovića.
- Pogledi** Dvorac pruža atraktivne poglede na uređene zelene površine Parka Antuna Jankovića u pravcima istoka i juga te na interno dvorište u pravcu sjevera. Posebnosti spomenutog parka su dva stabla ginka bilobe (jedno muškog, a drugo ženskog spola) - najstariji primjerci ove vrste u Hrvatskoj te drugi najstariji u Europi, zaštićeni kao spomenici vrtne arhitekture.
- Uočljivost** Dvorac je lako uočljiv s ceste na sjeveru zbog izravnog cestovnog pristupa, a zahvaljujući svojoj poziciji na padini brijega koji se spušta prema jugu, također je lako uočljiv iz pravaca jugoistoka, juga i jugozapada.
- Površine** Površina lokacije dvorca iznosi 6.020m² od čega:
- 3.679m² u katastarskoj čestici 987, pri čemu je 1.451m² pod zatvorenim prostorima glavnog objekta dvorca, dok je 2.228m² pod pratećim objektima i otvorenim površinama;
 - 2.341m² u katastarskoj čestici 988, koja je uglavnom zelena površina.
- Sadržaji** Dvorac je izgrađen u obliku slova U vanjskih dimenzija 57,59m X 38,01m s tri simetrično izvedena krila koja ograđuju otvoreno dvorište te ima četiri razine: podrum, prizemlje, prvi kat i visoko potkrovlje. U podrumu površine 550m² se nalaze prostori vinarije, a u prizemlju i na prvom katu oko 60 prostorija među kojima je posebno atraktivan preuređeni glavni salon na prvom katu. Bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi oko 4.350m² (oko 1.450m² po etaži).
- Sjeverno od bočnih krila se nalaze pomoćni gospodarski objekti koji zajedno sa zidanom ogradom na sjevernoj strani zatvaraju unutrašnje pravokutno dvorište. Iza zapadnog krila dvorca se nalaze dva objekta (jedna prizemnica i jedna jednokatnica), dok se na istočno krilo dvorca naslanja manji prizemni objekt.
- Infrastruktura** Dvorac ima svu raspoloživu infrastrukturu: električnu energiju, opskrbu pitkom vodom, kanalizacijski sustav i telefonske kablove za fiksne linije te je dobro pokriven signalima hrvatskih telefonskih kompanija za mobilne linije.
- Povijest** Dvorac je građen u razdoblju od 1771. do 1777. godine kao dio nekadašnjeg vlastelinskog kompleksa za grofa Antuna Jankovića kojemu je kraljica Marija Terezija prethodno poklonila pridjev "de Daruvar", a po kojemu su i dvorac i grad dobili ime (Daruvar na mađarskom znači "ždralov grad"). Izgrađen je prema nacrtu nepoznatog bečkog arhitekta u baroknom stilu te je smatran jednim od ljepših baroknih dvoraca na području Habsburške monarhije.

Korištenje Dvorac se do početka 20. stoljeća koristio kao mjesto stanovanja plemićke obitelji Janković, a potom i drugih velikaša, dok ga je 1920. godine kupila daruvarska općina te namijenila lokalnoj gimnaziji za održavanje nastave.

Nastava lokalne škole se održavala u prizemlju i na prvom katu do 2004. godine. Nakon njenog odlaska prostorije se više nisu koristile osim u glavnom salonu gdje se povremeno održavaju koncerti lokalne glazbene škole i drugi događaji.

Podrum dvorca koristi Badel 1862 Vinarija Daruvar koja u njemu čuva kvalitetna i vrhunska vina proizvedena u Daruvarskom vinogorju: graševina, rajnski rizling, sauvignon i chardonnay. U podrumu se nalaze prostor za čuvanje vina kapaciteta od oko 350 tisuća litara, vinoteka, kušaonica i arhiva.

5.1.2. Prostorno-planska regulativa

Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara kvalificira lokaciju kao turističku zonu za razvoj hotela (T1).

Dvorac Janković je zaštićeno kulturno dobro upisano u registar Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Osijeku rješenjem broj UP-I-117/1-1969. Stručno povjerenstvo Konzervatorskog odjela u Bjelovaru je u studenom 2007. godine dalo mišljenje po kojem se "obnova, revitalizacija ili prenamjena dvorca mora temeljiti na čitljivosti njegovih bitnih tipoloških i arhitektonsko-stilskih obilježja, a obnovom mora biti zahvaćen i užu neposredni zaštićeni okoliš objekta" te je utvrdilo sljedeće opće smjernice:

- Tlocrtna dispozicija te razvoj novih građevinskih sklopova moguć je unutar prostora omeđenog Gundulićevom ulicom i linijom izgradnje sjevernog pročelja dvorca. Izgradnja u vidu dodatnog krila može se protezati prema istoku ili zapadu van korpusa gospodarskih građevina, u visine do vijenca dvorca. Novi korpus treba biti jasno i primjereno diferenciran u odnosu na korpus dvorca, kako položajem, tako i oblikovanjem.
- Prostor unutarnjeg dvorišta od ogradnog zida do linije izgradnje sjevernog pročelja dvorca treba tretirati kao poveznicu osnovnih korpusa građevine, uz integraciju gospodarskih zgrada, na način koji će utvrditi detaljna (konzervatorska) istraživanja. Visina izgradnje unutar dvorišta ne smije nadvisivati ogradni zid, a po strukturi treba biti pretežno transparentna.
- Podzemna izgradnja može u cijelosti pratiti nadzemnu, uključujući i prostor katastarske čestice 988. Sama čestica treba biti uređena hortikulturno, kao sastavni dio parka.
- Zahvati u unutrašnjosti dvorca Janković moraju biti usmjereni prema konzervaciji i restauraciji svih oblikovnih elemenata uz zadržavanje izvorne organizacije prostora.
- U postupku donošenja projektnog rješenja preporuča se raspisivanje natječaja u skladu s Pravilnikom o natječajima s područja arhitekture i urbanizma (NN 112/06) Udruženja hrvatskih arhitekata i Razreda arhitekata HKAIG.

5.1.3. Vlasnička struktura

Grad Daruvar je 100%-tni vlasnik cjelokupne lokacije.

Badel 1862 Vinarija Daruvar ima koncesiju na korištenje podruma dvorca za razdoblje od 50 godina od 01.11.2001. do 01.11.2051.

5.2. Razvojni koncept

5.2.1. Tržišni koncept

Proizvodna kategorija

- Dvorac hotel s pet međunarodnih zvjezdica (*upper upscale*) / visoke četiri zvjezdice prema hrvatskim standardima (4*) te s visoko personaliziranim i ekskluzivnim sadržajima i uslugama (*full service*)

Tržišni segmenti

- Parovi srednje i starije dobi u potrazi za hedonističkim doživljajima odmora, gastronomije, vina i wellnessa, iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine, ali i Italije, Austrije, Češke, Slovačke, Mađarske i Slovenije
- Manje kongresne i insentiv grupe (do 50 sudionika) iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine

Razlikovni elementi

- Najbolji dvorac hotel u Hrvatskoj i jedan od vodećih u srednjoj Europi
- Najbolja restoranska ponuda među hotelima kontinentalne Hrvatske
- Bogata ponuda vina i wellness tretmana na bazi grožđa i vina

5.2.2. Program sadržaja

Smještajni kapaciteti

- Oko 40 smještajnih jedinica, od čega oko 90% soba i oko 10% suite-ova

Sadržaji hrane i pića

- Vrhunski a la carte restoran i lobi bar s terasom

Kongresni i slični sadržaji

- Postojeća svečana dvorana za manje kongrese, seminare, bankete i događaje te jedna manja prostorija za sastanke za od 15 do 20 osoba

Wellness i rekreacijski sadržaji

- Manji wellness centar s nekoliko prostorija za specijalističke tretmane s preparatima na bazi grožđa i vina

Ostali sadržaji

- Vinoteka, trgovina s vinima i trgovina s tiskom i suvenirima

5.2.3. Procjena ulaganja

- Ukupna ulaganja od 4,0 do 5,0 milijuna eura (od 100 do 125 tisuća eura po smještajnoj jedinici za obnovu postojećeg objekta), uključujući sve građevinske radove, opremanje, razvoj, pred-otvaranje, obrtni kapital i rezervu

5.2.4. Poslovni potencijal

Sukladno predloženom razvojnom konceptu te uz pretpostavku razvoja Daruvara kao atraktivne i konkurentne turističke destinacije, dvorac Janković bi mogao ostvarivati sljedeće poslovne performanse u stabiliziranoj godini poslovanja (Prilog 49):

- Najmanje 20 stalno zaposlenih djelatnika (0,5 djelatnika po smještajnoj jedinici);
- Prosječnu godišnju zauzetost smještajnih jedinica od 55% do 65%;
- Prosječnu ostvarenu neto cijenu smještajne jedinice od 100 do 120 eura;
- Prihode smještaja u iznosu od 55% do 60% od ukupnog prihoda;
- Ostale prihode u iznosu od 40% do 45% od ukupnog prihoda;
- Ukupni godišnji prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici od 40 do 45 tisuća eura, što znači ukupni godišnji prihod od oko 1,6 do oko 1,8 milijuna eura;
- Dobit prije amortizacije, kamata i poreza od oko 25% od ukupnog prihoda, što znači ukupni godišnji iznos ove razine dobiti od oko 0,4 do oko 0,5 milijuna eura;
- Turistički promet od oko 15 tisuća noćenja.

5.2.5. Ogledni primjeri

- Hotel Quinta das Lagrimas 4*, Portugal - Coimbra (www.quintadaslagrimas.pt)
 - 54 smještajne jedinice
- Villa San Michele, Italija - Firenca (www.villasanmichele.com)
 - 46 smještajnih jedinica (21 soba i 25 suite-ova)
- Hotel Schloss Leopoldskron, Austrija - Salzburg (www.schloss-leopoldskron.com)
 - 66 smještajnih jedinica (55 soba i 11 suite-ova)
- Hotel Schloss Mondsee 4*, Austrija - Mondsee (www.schlossmondsee.at)
 - 68 smještajnih jedinica (62 apartmana i 6 suite-ova)
- Hotel Szidonia 4*, Mađarska - Rojtokmuzsaj (www.szidonia.hu)
 - 52 smještajne jedinice (42 sobe i 10 suite-ova)
- Hotel Hedervary 4*, Mađarska - Hedervar (www.hedervary.hu)
 - 18 smještajnih jedinica (14 soba i 4 suite-a)
- Hotel Grad Otočec 5*, Slovenija - Otočec (www.terme-krka.si)
 - 16 smještajnih jedinica (10 soba i 6 suite-ova)

5.3. Poslovni model

Model	Grad Daruvar razvija projekt temeljem davanja koncesije za predmetnu lokaciju strateškom partneru (koncesionaru) s razvojnim referencama u sektoru visokokvalitetnih boutique hotela. Odabrani koncesionar sklapa ugovor s Gradom Daruvarom o koncesiji predmetne lokacije s dolje navedenim uvjetima i preuzima obvezu za cjelokupno ulaganje u razvoj i eksploataciju projekta (poslovanje).
Trajanje	Ugovor se sklapa na razdoblje od 99 godina s opcijom produljenja za razdoblje od dodatnih 99 godina. Ugovorno razdoblje obuhvaća razdoblje razvoja projekta (razdoblje od datuma potpisa ugovora o koncesiji do datuma otvorenja hotela) i razdoblje poslovanja objekta (razdoblje poslije datuma otvorenja hotela).
Razvoj	Koncesionar je dužan razviti projekt u roku od dvije godine (24 mjeseca) od datuma sklapanja ugovora. Koncesionar je za razvoj projekta dužan registrirati tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Poslovanje	Koncesionar je za upravljanje objektom dužan temeljem dugoročnog ugovora o menadžmentu ili pod-koncesiji angažirati tvrtku s upravljačkim referencama u sektoru visokokvalitetnih boutique hotela, za razdoblje od najmanje 10 godina (120 mjeseci). Angažirani partner koncesionara je za upravljanje dužan registrirati posebnu tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Koncesija	Iznos koncesije (bez poreza na dodanu vrijednost) se određuje kao zbroj jednokratnog fiksnog i godišnjih varijabilnih iznosa (Prilog 50): <ul style="list-style-type: none">• Jednokratni fiksni iznos od 20 (dvadeset) eura po m² površine katastarske čestice 987 (3.679m²) i 10 (deset) eura po m² površine katastarske čestice 988 (2.341m²), temeljem čega proizlazi ukupni fiksni neto iznos od 96.990 eura, što za objekt od 40 smještajnih jedinica iznosi 2.425 eura po smještajnoj jedinici;• Godišnji varijabilni iznos od 1,0% od ukupnog prihoda objekta, temeljem čega prema procjeni poslovnog potencijala u stabiliziranoj godini poslovanja (5.2.4.) proizlazi godišnji neto iznos od 16.000 do 18.000 eura, što za objekt od 40 smještajnih jedinica iznosi od 400 do 450 eura po smještajnoj jedinici.
Naplata	Jednokratni fiksni iznos se plaća u cijelosti u roku od devedeset (90) dana po datumu sklapanja ugovora o koncesiji. Godišnji varijabilni iznos se počinje plaćati nakon otvorenja hotela te se plaća u četiri (4) tromjesečne rate. Tromjesečna rata za tekuće tromjesečje se obračunava po isteku tromjesečja te je plativa Gradu Daruvaru do posljednjeg dana u sljedećem tromjesečju.
Garancije	Koncesionar je dužan ispostaviti Gradu Daruvaru potvrdu svoje ovlaštene banke kao garanciju za uredno plaćanje koncesije.
Popravci	Koncesionar je odgovoran za strukturne i tekuće popravke na objektu tijekom upravljanja poslovanjem objekta. U slučaju strukturnih popravaka koncesionar je o istima dužan izvijestiti Grad Daruvar te ih provoditi pod nadzorom službi koje za to ovlasti Grad Daruvar. O tekućim popravcima koncesionar nije dužan izvijestiti Grad Daruvar.
Prijenos	Koncesionar ima pravo prenijeti ugovor na drugu stranu uz prethodnu suglasnost Grada Daruvara o izboru novog koncesionara.
Prekid	U slučaju prijevremenog prekida ugovora, koncesionar je dužan isplatiti Gradu Daruvaru 50% ukupnog iznosa preostalih godišnjih iznosa koncesija.

6. HOTEL - AQUAE BALISSAE



Panorama iz pravca jugozapada



Panorama iz pravca jugoistoka



Pogled na sjever



Pogled na istok



Pogled na jug



Pogled na zapad



Termalni vodeni park



Jezero i rekreacijski centar

6.1. Postojeće stanje

6.1.1. Značajke lokacije

- Položaj** Lokacija (na adresi Podkućnice 8) se nalazi uz Termalni vodeni park Aquae Balissae (na adresi Frana Kršinića 17), oko 350 metara sjeverno od glavnog gradskog trga (Trg Kralja Tomislava) te u neposrednoj blizini značajnih mjesta turističkog i lokalnog interesa kao što su dvorac Janković, Daruvarske toplice i Julijev Park.
- Okruženje** U okruženju lokacije se nalaze sljedeći sadržaji:
- Sjever: zelene površine, jezero i rekreacijski centar;
 - Istok: zelene površine, šetnica, rijeka Toplica i Daruvarske toplice;
 - Jug: Termalni vodeni park Aquae Balissae;
 - Zapad: stambene kuće.
- Pristup** Lokacija ima cestovni pristup iz ulice Matije Gupca na zapadu jer se skretanjem iz nje prema istoku izravno dolazi do postojećeg parkirališta na lokaciji.
- Pješački pristup lokaciji iz pravca glavnog gradskog trga je moguć šetnjom kroz Julijev park, odnosno šetnicom uz rijeku Toplicu kojom se dolazi do glavnog ulaza u Termalni vodeni park Aquae Balissae te istočnog dijela lokacije.
- Pogledi** Lokacija pruža atraktivne poglede na zelene i vodene površine u pravcima sjevera i istoka (vinogradi, livade, jezero, stabla i rijeka Toplica) te na Termalni vodeni park Aquae Balissae u pravcu juga.
- Uočljivost** Zahvaljujući svojoj poziciji na padini brijega koji se spušta prema sjeveru, istoku i jugu, lokacija je lako uočljiva iz svih spomenutih pravaca.
- Površine** Površina lokacije iznosi 9.814m² od čega:
- 954m² u katastarskoj čestici 465/1;
 - 3.592m² u katastarskoj čestici 470/1;
 - 2.098m² u katastarskoj čestici 474/6;
 - 2.208m² u katastarskoj čestici 478/7;
 - 962m² u katastarskoj čestici 482/5.
- Cijelim zapadnim predjelom lokacije se prostire uzdužno parkiralište ukupne površine od 2.641m² (26,9% površine lokacije), a kojeg čine:
- 96 parkirališnih mjesta, od kojih 91 ima dimenzije od 2,5m X 5,0m, a 5 je za invalide te ima dimenzije od 3,5m X 5,0m;
 - Dvotračna parkirališna cesta dužine 139,0m i širine 6,0m;
 - Dvije pješačke staze, svaka dužine 139,0m i širine 1,5m.
- Ostatak lokacije je slobodan za gradnju hotela te ima površinu od 7.173m² (73,1% površine lokacije). Ovo je zelena površina koja se visinski spušta od spomenutog parkirališta do susjednih zelenih površina na sjeveru i istoku, smještenih pored jezera i rijeke Toplice.
- Infrastruktura** Lokacija ima lako dostupnu električnu energiju, opskrbu pitkom vodom, kanalizacijski sustav i telefonske kablove za fiksne linije te je dobro pokrivena signalima hrvatskih telefonskih kompanija za mobilne linije.

6.1.2. Prostorno-planska regulativa

Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara kvalificira lokaciju kao turističku zonu za razvoj hotela (T1) te predviđa sljedeće uvjete gradnje:

- Koeficijent izgrađenosti: 0,50, što znači da bi tlocrtna površina lokacije za gradnju zatvorenih prostora mogla iznositi najviše 4.907m²;
- Koeficijent iskorištenosti: 1,20, što znači da bi ukupna bruto razvijena površina (BRP) svih nadzemnih etaža zatvorenih prostora mogla iznositi najviše 11.777m².

GUP predviđa izradu sljedećih planova koji se odnose na lokaciju:

- Master plan turističke ponude Grada Daruvara odnosno sistematizacija i pregled postojeće turističke ponude i turističkih kapaciteta Grada Daruvara s osnovnim smjernicama za planiranje pojedinačnih cjelina;
- Detaljni plan uređenja (DPU) lokacije kojim će se odrediti detaljni lokacijski uvjeti za izgradnju i uređivanje površina.

6.1.3. Vlasnička struktura

Grad Daruvar je 100%-tni vlasnik cjelokupne lokacije.

6.2. Razvojni koncept

6.2.1. Tržišni koncept

Proizvodna kategorija

- Obiteljski termalni hotel s tri do četiri međunarodne zvjezdice (*midscale / upscale*) / četiri zvjezdice prema hrvatskim standardima (4*) te s raznovrsnim sadržajima i uslugama (*full service*)

Tržišni segmenti

- Obitelji s djecom različitih dobnih skupina, iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine, ali i Češke, Slovačke, Mađarske i Slovenije
- Kongresne grupe (do 100 sudionika) iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine
- Odmorišne grupe na (kružnom) putovanju (kontinentalnom) Hrvatskom
- Sportske grupe koje koriste programe Daruvarskih toplica

Razlikovni elementi

- Najbolji termalni hotel u Hrvatskoj prilagođen obiteljima s djecom i jedan od vodećih obiteljskih hotela u Hrvatskoj
- Povezanost s termalnim vodenim parkom Aquae Balissae

6.2.2. Program sadržaja

Smještajni kapaciteti

- Najmanje 150 smještajnih jedinica, od čega oko 50% standardnih soba, oko 30% obiteljskih soba i oko 20% soba prilagođenih za sportaše

Sadržaji hrane i pića

- Pansionski restoran, lobi bar s terasom i dječji bar

Kongresni i slični sadržaji

- Višenamjenska dvorana površine od oko 100m² (djeljiva u dva dijela)

Wellness i rekreacijski sadržaji

- Mogući vanjski bazen uz Termalni vodeni park Aquae Balissae
- Termalni vodeni park Aquae Balissae (u neposrednoj blizini)

Ostali sadržaji

- Dječji klub s igraonicom i radionicom, trgovina s tiskom i suvenirima

6.2.3. Procjena ulaganja

- Ukupna ulaganja od 60 do 80 tisuća eura po smještajnoj jedinici (od 9,0 do 12,0 milijuna eura za objekt sa 150 smještajnih jedinica i predloženim sadržajima), uključujući sve infrastrukturne radove, građevinske radove, opremanje, uređenje zelenih površina, razvoj, pred-otvaranje, obrtni kapital i rezervu

6.2.4. Poslovni potencijal

Sukladno predloženom razvojnom konceptu te uz pretpostavku razvoja Daruvara kao atraktivne i konkurentne turističke destinacije, hotel Aquae Balissae bi mogao ostvarivati sljedeće poslovne performanse u stabiliziranoj godini poslovanja (Prilog 49):

- Najmanje 60 stalno zaposlenih djelatnika (0,4 djelatnika po smještajnoj jedinici);
- Prosječnu godišnju zauzetost smještajnih jedinica od 65% do 75%;
- Prosječnu ostvarenu neto cijenu smještajne jedinice od 60 do 80 eura;
- Prihode smještaja u iznosu od 60% do 65% od ukupnog prihoda;
- Ostale prihode u iznosu od 35% do 40% od ukupnog prihoda;
- Ukupni godišnji prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici od 25 do 30 tisuća eura, što znači ukupni godišnji prihod od oko 4,0 do oko 4,5 milijuna eura;
- Dobit prije amortizacije, kamata i poreza od oko 25% od ukupnog prihoda, što znači ukupni godišnji iznos ove razine dobiti od oko 1,0 do oko 1,2 milijuna eura;
- Turistički promet od oko 70 do oko 80 tisuća noćenja.

6.2.5. Ogledni primjeri

- Hotel Breza 4*, Slovenija - Podčetrtek (www.terme-olimia.com)
 - 185 smještajnih jedinica (167 soba i 18 suite-ova)
- Hotel Toplice 4*, Slovenija - Čatež (www.terme-catez.si)
 - 139 smještajnih jedinica (131 soba i 8 suite-ova)

6.3. Poslovni model

Model	Grad Daruvar razvija projekt temeljem davanja koncesije za predmetnu lokaciju strateškom partneru (koncesionaru) s razvojnim referencama u sektoru visokokvalitetnih obiteljskih termalnih hotela. Odabrani koncesionar sklapa ugovor s Gradom Daruvarom o koncesiji predmetne lokacije s dolje navedenim uvjetima i preuzima obvezu za cjelokupno ulaganje u razvoj i eksploataciju projekta (poslovanje).
Trajanje	Ugovor se sklapa na razdoblje od 99 godina s opcijom produljenja za razdoblje od dodatnih 99 godina. Ugovorno razdoblje obuhvaća razdoblje razvoja projekta (razdoblje od datuma potpisa ugovora o koncesiji do datuma otvorenja hotela) i razdoblje poslovanja objekta (razdoblje poslije datuma otvorenja hotela).
Razvoj	Koncesionar je dužan razviti projekt u roku od dvije godine (24 mjeseca) od datuma sklapanja ugovora. Koncesionar je za razvoj projekta dužan registrirati tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Poslovanje	Koncesionar je za upravljanje objektom dužan temeljem dugoročnog ugovora o menadžmentu ili pod-koncesiji angažirati tvrtku s upravljačkim referencama u sektoru visokokvalitetnih obiteljskih termalnih hotela, za razdoblje od najmanje 10 godina (120 mjeseci). Angažirani partner koncesionara je za upravljanje dužan registrirati posebnu tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Koncesija	Iznos koncesije (bez poreza na dodanu vrijednost) se određuje kao zbroj jednokratnog fiksnog i godišnjih varijabilnih iznosa (Prilog 50): <ul style="list-style-type: none">• Jednokratni fiksni iznos od 15 (petnaest) eura po m² površine lokacije (9.814m²), temeljem čega proizlazi ukupni fiksni neto iznos od 147.210 eura, što za objekt od 150 smještajnih jedinica iznosi 981 euro po smještajnoj jedinici;• Godišnji varijabilni iznos od 1,0% od ukupnog prihoda objekta, temeljem čega prema procjeni poslovnog potencijala u stabiliziranoj godini poslovanja (6.2.4.) proizlazi godišnji neto iznos od 40.000 do 45.000 eura, što za objekt od 150 smještajnih jedinica iznosi od 267 do 300 eura po smještajnoj jedinici.
Naplata	Jednokratni fiksni iznos se plaća u cijelosti u roku od devedeset (90) dana po datumu sklapanja ugovora o koncesiji. Godišnji varijabilni iznos se počinje plaćati nakon otvorenja hotela te se plaća u četiri (4) tromjesečne rate. Tromjesečna rata za tekuće tromjesečje se obračunava po isteku tromjesečja te je plativa Gradu Daruvaru do posljednjeg dana u sljedećem tromjesečju.
Garancije	Koncesionar je dužan ispostaviti Gradu Daruvaru potvrdu svoje ovlaštene banke kao garanciju za uredno plaćanje koncesije.
Popravci	Koncesionar je odgovoran za strukturne i tekuće popravke na objektu tijekom upravljanja poslovanjem objekta.
Prijenos	Koncesionar ima pravo prenijeti ugovor na drugu stranu uz prethodnu suglasnost Grada Daruvara o izboru novog koncesionara.
Prekid	U slučaju prijevremenog prekida ugovora, koncesionar je dužan isplatiti Gradu Daruvaru 50% ukupnog iznosa preostalih godišnjih iznosa koncesija.

7. HOTEL - RIMSKA ŠUMA



Sjeverni dio lokacije



Istočni dio lokacije



Južni dio lokacije



Zapadni dio lokacije



Pristupne ceste



Stambene kuće

7.1. Postojeće stanje

7.1.1. Značajke lokacije

- Položaj** Lokacija (na adresi Stari Slavik 7) se nalazi uz Park šumu Rimska šuma, oko 600 metara sjeveroistočno od glavnog gradskog trga (Trg Kralja Tomislava) te u neposrednoj blizini značajnih mjesta turističkog i lokalnog interesa kao što su Rimska šuma, Daruvarske toplice i Termalni vodeni park Aquae Balissae.
- Okruženje** U okruženju lokacije se nalaze sljedeći sadržaji:
- Sjever: Strma ulica i obiteljske kuće;
 - Istok: Park šuma Rimska šuma;
 - Jug: Park šuma Rimska šuma;
 - Zapad: ulica Podborje, zelene površine i nogometno igralište.
- Pristup** Lokacija ima izravni cestovni pristup iz obiju ulica koje ju omeđuju: Strma ulica na sjeveru i Podborje na zapadu (iz koje se skreće u Strmu ulicu prema istoku). Pješачki pristup lokaciji iz pravca glavnog gradskog trga je moguć šetnjom ulicom Krste Frankopana prema istoku i skretanjem u Podborje prema sjeveru.
- Pogledi** Lokacija pruža atraktivne poglede na Rimsku šumu u pravcima istoka i juga te na zelene površine u pravcu zapada.
- Uočljivost** Lokacija je lako uočljiva s cesta na sjeveru i zapadu zbog izravnog pristupa.
- Površine** Površina lokacije, koja je u cijelosti zelena površina, iznosi 27.751m² od čega:
- 17.949m² u katastarskoj čestici 299;
 - 9.802m² u katastarskoj čestici 301.
- Spomenute katastarske čestice dijeli uski slivni kanal (katastarska čestica 300) ukupne površine od 410m².
- Infrastruktura** Lokacija ima lako dostupnu električnu energiju, opskrbu pitkom vodom, kanalizacijski sustav, obližnji izvor termalne vode (smješten južno od lokacije) i telefonske kablove za fiksne linije te je dobro pokrivena signalima hrvatskih telefonskih kompanija za mobilne linije.

7.1.2. Prostorno-planska regulativa

Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara kvalificira lokaciju kao turističku zonu za razvoj hotela (T1) te predviđa sljedeće uvjete gradnje:

- Koeficijent izgrađenosti: 0,50, što znači da bi tlocrtna površina lokacije za gradnju zatvorenih prostora mogla iznositi najviše 13.876m²;
- Koeficijent iskorištenosti: 1,20, što znači da bi ukupna bruto razvijena površina (BRP) svih nadzemnih etaža zatvorenih prostora mogla iznositi najviše 33.301m².

GUP predviđa izradu sljedećih planova koji se odnose na lokaciju:

- Master plan turističke ponude Grada Daruvara odnosno sistematizacija i pregled postojeće turističke ponude i turističkih kapaciteta Grada Daruvara s osnovnim smjernicama za planiranje pojedinačnih cjelina;
- Detaljni plan uređenja (DPU) lokacije kojim će se odrediti detaljni lokacijski uvjeti za izgradnju i uređivanje površina.

7.1.3. Vlasnička struktura

Grad Daruvar je 100%-tni vlasnik katastarskih čestica 299 i 301.

Hrvatske vode su 100%-tni vlasnik katastarske čestice 300. Gradnja na predmetnoj lokaciji je moguća uz prethodni dogovor s Hrvatskim vodama o uređenju / zatvaranju slivnog kanala.

7.2. Razvojni koncept

7.2.1. Tržišni koncept

Proizvodna kategorija

- Kongresni, wellness i zdravstveni dizajn hotel s visoke četiri međunarodne zvjezdice (*upscale*) / visoke četiri zvjezdice prema hrvatskim standardima (4*) te s raznovrsnim i visokokvalitetnim sadržajima i uslugama (*full service*)

Tržišni segmenti

- Parovi srednje i starije dobi u potrazi za raznovrsnim doživljajima wellnessa, iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine, ali i Italije, Austrije, Češke, Slovačke, Mađarske i Slovenije
- Obitelji s djecom različitih dobnih skupina, iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine, ali i Italije, Austrije, Češke, Slovačke, Mađarske i Slovenije
- Kongresne i insentiv grupe (do 300 sudionika) iz urbanih područja Hrvatske, Srbije te Bosne i Hercegovine, ali i Italije, Austrije, Češke, Slovačke, Mađarske i Slovenije
- Odmorišne grupe na (kružnom) putovanju (kontinentalnom) Hrvatskom

Razlikovni elementi

- Najbolji kongresni i wellness hotel na području kontinentalne Hrvatske
- Najinovativniji dizajn hotel s 4* u Hrvatskoj, potpuno integriran s okruženjem

7.2.2. Program sadržaja

Smještajni kapaciteti

- Najmanje 250 smještajnih jedinica, od čega oko 70% standardnih soba, oko 20% soba više klase i oko 10% suite-ova

Sadržaji hrane i pića

- Pansionski restoran, a la carte restoran, lobi bar s terasom, noćni lounge bar, wellness bar i bar uz vanjski bazen

Kongresni i slični sadržaji

- Kongresni centar s od 500m² do 600m² prostora uključujući veliku kongresnu dvoranu (djeljiva u dva dijela) i nekoliko manjih dvorana / prostorija za sastanke

Wellness i rekreacijski sadržaji

- Wellness centar površine od 2.000m² do 3.000m² zatvorenog prostora uključujući prostorije za raznovrsne tretmane, saune, tuševe, unutarnji bazen i whirlpool s termalnom vodom, prostor za odmor i druge sadržaje, poželjno tematiziran rimskim artefaktima
- Dva vanjska bazena s termalnom vodom (jedan za odrasle, a drugi za djecu), fitness centar i dva teniska terena (s mogućnošću natkrivanja)

Zdravstveni sadržaji

- Poliklinika sa specijalističkim zdravstvenim programima (po izboru)

Ostali sadržaji

- Frizerski salon, trgovina s tiskom i suvenirima, trgovina s autohtonim prehrambenim proizvodima i drugi sadržaji po izboru

7.2.3. Procjena ulaganja

- Ukupna ulaganja od 80 do 100 tisuća eura po smještajnoj jedinici (od 20,0 do 25,0 milijuna eura za objekt s 250 smještajnih jedinica i predloženim sadržajima), uključujući sve infrastrukturne radove, građevinske radove, opremanje, uređenje zelenih površina, razvoj, pred-otvaranje, obrtni kapital i rezervu

7.2.4. Poslovni potencijal

Sukladno predloženom razvojnom konceptu te uz pretpostavku razvoja Daruvara kao atraktivne i konkurentne turističke destinacije, hotel uz Rimsku šumu bi mogao ostvarivati sljedeće poslovne performanse u stabiliziranoj godini poslovanja (Prilog 49):

- Najmanje 100 stalno zaposlenih djelatnika (0,4 djelatnika po smještajnoj jedinici);
- Prosječnu godišnju zauzetost smještajnih jedinica od 60% do 70%;
- Prosječnu ostvarenu neto cijenu smještajne jedinice od 80 do 100 eura;
- Prihode smještaja u iznosu od 55% do 65% od ukupnog prihoda;
- Ostale prihode u iznosu od 35% do 45% od ukupnog prihoda;
- Ukupni godišnji prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici od 30 do 40 tisuća eura, što znači ukupni godišnji prihod od oko 8,0 do oko 10,0 milijuna eura;
- Dobit prije amortizacije, kamata i poreza od oko 25% od ukupnog prihoda, što znači ukupni godišnji iznos ove razine dobiti od oko 2,0 do oko 2,5 milijuna eura;
- Turistički promet od oko 100 do oko 120 tisuća noćenja.

7.2.5. Ogladni primjeri

- Hotel Rogner Bad Blumau 4*, Austrija - Bad Blumau (www.blumau.com)
 - 312 smještajnih jedinica
- Rogner Hotel & Spa Lotus Therme 5*, Mađarska - Heviz (www.blumau.com)
 - 232 smještajne jedinice (222 sobe i 10 suite-ova)
- Hotel Sotelia 4*, Slovenija - Podčetrtek (www.terme-olimia.com)
 - 145 smještajnih jedinica (135 soba i 10 suite-ova)
- Hotel Spa Golfer 4*, Hrvatska - Sveti Martin na Muri (www.toplicesvetimartin.hr)
 - 157 smještajnih jedinica (151 soba i 6 suite-ova)

7.3. Poslovni model

Model	Grad Daruvar razvija projekt temeljem davanja koncesije za predmetnu lokaciju strateškom partneru (koncesionaru) s razvojnim referencama u sektoru visokokvalitetnih kongresnih, wellness i zdravstvenih hotela. Odabrani koncesionar sklapa ugovor s Gradom Daruvarom o koncesiji predmetne lokacije s dolje navedenim uvjetima i preuzima obvezu za cjelokupno ulaganje u razvoj i eksploataciju projekta (poslovanje).
Trajanje	Ugovor se sklapa na razdoblje od 99 godina s opcijom produljenja za razdoblje od dodatnih 99 godina. Ugovorno razdoblje obuhvaća razdoblje razvoja projekta (razdoblje od datuma potpisa ugovora o koncesiji do datuma otvorenja hotela) i razdoblje poslovanja objekta (razdoblje poslije datuma otvorenja hotela).
Razvoj	Koncesionar je dužan razviti projekt u roku od dvije godine (24 mjeseca) od datuma sklapanja ugovora. Koncesionar je za razvoj projekta dužan registrirati tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Poslovanje	Koncesionar je za upravljanje objektom dužan temeljem dugoročnog ugovora o menadžmentu ili pod-koncesiji angažirati tvrtku s upravljačkim referencama u sektoru visokokvalitetnih kongresnih, wellness i zdravstvenih hotela, za razdoblje od najmanje 10 godina (120 mjeseci). Angažirani partner koncesionara je za upravljanje dužan registrirati posebnu tvrtku sa sjedištem u Gradu Daruvaru.
Koncesija	Iznos koncesije (bez poreza na dodanu vrijednost) se određuje kao zbroj jednokratnog fiksnog i godišnjih varijabilnih iznosa (Prilog 50): <ul style="list-style-type: none">• Jednokratni fiksni iznos od 15 (petnaest) eura po m² površine lokacije (27.751m²), temeljem čega proizlazi ukupni fiksni neto iznos od 416.265 eura, što za objekt od 250 smještajnih jedinica iznosi 1.665 eura po smještajnoj jedinici;• Godišnji varijabilni iznos od 1,0% od ukupnog prihoda objekta, temeljem čega prema procjeni poslovnog potencijala u stabiliziranoj godini poslovanja (7.2.4.) proizlazi godišnji neto iznos od 80.000 do 100.000 eura, što za objekt od 250 smještajnih jedinica iznosi od 320 do 400 eura po smještajnoj jedinici.
Naplata	Jednokratni fiksni iznos se plaća u cijelosti u roku od devedeset (90) dana po datumu sklapanja ugovora o koncesiji. Godišnji varijabilni iznos se počinje plaćati nakon otvorenja hotela te se plaća u četiri (4) tromjesečne rate. Tromjesečna rata za tekuće tromjesečje se obračunava po isteku tromjesečja te je plativa Gradu Daruvaru do posljednjeg dana u sljedećem tromjesečju.
Garancije	Koncesionar je dužan ispostaviti Gradu Daruvaru potvrdu svoje ovlaštene banke kao garanciju za uredno plaćanje koncesije.
Popravci	Koncesionar je odgovoran za strukturne i tekuće popravke na objektu tijekom upravljanja poslovanjem objekta.
Prijenos	Koncesionar ima pravo prenijeti ugovor na drugu stranu uz prethodnu suglasnost Grada Daruvara o izboru novog koncesionara.
Prekid	U slučaju prijevremenog prekida ugovora, koncesionar je dužan isplatiti Gradu Daruvaru 50% ukupnog iznosa preostalih godišnjih iznosa koncesija.

8. KONTAKTI

Grad Daruvar Ratko Vuković, Pročelnik Upravnog odjela za gospodarstvo i poduzetništvo

Adresa: Trg Kralja Tomislava 14, 43500 Daruvar, Hrvatska

Telefon: +385 (0)43 331 408

E-mail: grad-gospodarstvo@daruvar.hr

MarCon Mario Šerić, Direktor

Adresa: Radunica 26, 21000 Split, Hrvatska

Telefon: +385 (0)91 1976 901

E-mail: mario@marcon.st

9. IZVORI INFORMACIJA I PODATAKA

A) HRVATSKA I DARUVAR

Opće okruženje

- Central Intelligence Agency: www.cia.gov
- City Population: www.citypopulation.de
- ViaMichelin: www.viamichelin.com
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske: Popis stanovništva 2001.

Gospodarsko okruženje

- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske: www.dzs.hr
- Hrvatska narodna banka: www.hnb.hr
- Ministarstvo turizma Republike Hrvatske: www.mint.hr
- FTC Fortis savjetovanje, Razvojna agencija Sjever-DAN i Hrvatsko agronomsko društvo: Regionalni operativni program Bjelovarsko-bilogorske županije, lipanj 2006.
- Financijska agencija - FINA: Osnovni financijski rezultati poslovanja poduzetnika na području Grada Daruvara od 2003. do 2008.
- Grad Daruvar: Analiza financijskih rezultata poslovanja poduzetnika u 2008. godini i od 01.01.2009. do 30.06.2009.
- Grad Daruvar: Prosječan broj nezaposlenih osoba u Gradu Daruvaru od 2002. do 2009.
- Grad Daruvar i Bercon: Strateški plan gospodarskog razvitka Grada Daruvara, svibanj 2004.
- Grad Daruvar: Projekti Grada Daruvara, svibanj 2009.
- Grad Daruvar: Sastanci 12.02.2010., 25.03.2010. i 14.05.2010. - Ratko Vuković, pročelnik upravnog odjela za gospodarstvo i poduzetništvo Grada Daruvara
- Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva Republike Hrvatske: Poduzetničke zone - <http://zone.mingorp.hr/daruvarZAP.htm>

Zakonodavno okruženje

- Ministarstvo vanjskih poslova i europskih integracija Republike Hrvatske: www.mvpei.hr
- Ministarstvo financija Republike Hrvatske - Porezna uprava: www.porezna-uprava.hr
- Ministarstvo turizma Republike Hrvatske: www.mint.hr
- Ministarstvo kulture Republike Hrvatske: www.min-kulture.hr
- Hrvatska gospodarska komora: www.hgk.hr
- Agencija za promicanje izvoza i ulaganja: www.apiu.hr
- Grad Daruvar - Službeni glasnik Grada Daruvara broj 3/02: Odluka o komunalnom doprinosu
- Grad Daruvar - Službeni glasnik Grada Daruvara broj 1/05: Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu
- Grad Daruvar - Službeni glasnik Grada Daruvara broj 3/02: Odluka o komunalnoj naknadi
- Grad Daruvar - Službeni glasnik Grada Daruvara broj 9/03: Odluka o vrijednosti boda za određivanje visine komunalne naknade
- Grad Daruvar: Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnoj naknadi, 06.03.2009.

- Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli
- Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede
- Zakon o obrtu
- Zakon o trgovačkim društvima
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o carinskoj tarifi
- Carinski zakon
- Zakon o članarinama u turističkim zajednicama
- Zakon o boravišnoj pristojbi
- Uredba o utvrđivanju visine boravišne pristojbe za 2010. godinu
- Zakon o Hrvatskoj radioteleviziji
- Hrvatsko društvo skladatelja Zaštita autorskih muzičkih prava: www.zamp.hr
- Zakon o radu
- Zakon o poticanju ulaganja

B) TURIZAM I HOTELIJERSTVO

Turizam

- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske: www.dzs.hr
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske: Statističko izvješće Turizam - Izdanja 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 i 2007
- Institut za turizam Zagreb: Turistički master plan Bjelovarsko-bilogorske županije
- Turistička zajednica Bjelovarsko-bilogorske županije: www.tzbbz.hr
- Grad Daruvar: www.daruvar.hr
- Turistička zajednica Grada Daruvara: Priprema za izradu Strateškog plana razvoja turizma Grada Daruvara, 02.10.2009.
- Lovišta: www.lovac.info

Hotelijerstvo

- Ministarstvo turizma Republike Hrvatske: Kategorizirani hoteli i slični objekti na dan 15.04.2010.
- Horwath Consulting Zagreb: Poslovanje hotelijerstva u Hrvatskoj - Izdanja 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 i 2009
- Daruvarske toplice: www.daruvarske-toplice.hr
- Daruvarske toplice: Sastanak 25.03.2010. - Marcel Medak, ravnatelj
- Daruvarske toplice: Obilazak lokacije 25.03.2010.
- Hotel Mladimir: www.mladimir.hr
- Hotel Balise: free-bj.htnet.hr/hotel-balise

C) HOTEL - DVORAC JANKOVIĆ

Postojeće stanje

- MarCon: Obilazak i fotografiranje lokacije 12.02.2010.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Kopija katastarskog plana za katastarske čestice broj 987 i 988, 09.06.2006.
- Grad Daruvar: Dvorac Janković - Razni tekstovi
- Mladen i Bojana Obad Ščitaroci: Dvorci i perivoji u Slavoniji - od Zagreba do Iloka, Živopisni dvorci Daruvara i okolice
- Grad Daruvar i Turistička zajednica Grada Daruvara: Povijest obitelji Janković
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Grafički prikaz namjena površina za razvoj i uređenje naselja - I. izmjena i dopuna, 2009.
- Grad Daruvar: Sastanak 16.04.2010. - Vedran Babić, zamjenik gradonačelnika
- Ministarstvo kulture Republike Hrvatske - Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Bjelovaru: Stručno mišljenje o prenamjeni i dogradnji za dvorac Janković, 14.11.2007.
- Ministarstvo kulture Republike Hrvatske - Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Bjelovaru: Telefonski razgovor 14.06.2010. - Milan Pezelj
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Izvod iz posjedovnog lista 2343 za katastarsku česticu broj 987, 21.10.2008.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Izvod iz posjedovnog lista 2343 za katastarsku česticu broj 988, 25.05.2010.
- Općinski sud u Daruvaru - Zemljišno-knjižni odjel: Izvadak iz zemljišne knjige za katastarsku česticu broj 987, 22.10.2008.

Poslovni model

- Horwath Consulting Zagreb: Mogući modeli financiranja razvoja, mogući upravljački modeli i analiza oglednih primjera financiranja turističkih projekata, 2005.
- Jones Lang LaSalle Hotels, Baker & McKenzie i CMS Cameron McKenna: Global Hotel Management Agreement Trends - European Lease Agreements, 2005.
- Olivier Bartholin, Viši savjetnik, CB Richard Ellis, Pariz, Francuska: Europska praksa koncesija i zakupa, 2010.

D) HOTEL - AQUAE BALISSAE

Postojeće stanje

- MarCon: Obilazak i fotografiranje lokacije 25.03.2010.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Kopija katastarskog plana za katastarsku česticu broj 465/1, 05.06.2006.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Kopija katastarskog plana za katastarske čestice broj 465/1, 470/1, 474/6, 478/7, 482/5, 05.06.2006.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Kopija katastarskog plana za katastarske čestice broj 465/1, 470/1, 474/6, 478/7, 482/5, 19.02.2008.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar i Daing: Kopija katastarskog plana za katastarske čestice broj 465/1, 470/1, 474/6, 478/7, 482/5 s ucrtanim parkiralištem, 02.03.2007.
- Grad Daruvar: Situacija i opis parkirališta
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Grafički prikaz namjena površina za razvoj i uređenje naselja - I. izmjena i dopuna, 2009.
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Tekstualni dio - Turistička, rekreacijska i zdravstvena namjena (Članak 10) - I. izmjena i dopuna, 2009.
- Grad Daruvar: Sastanak 16.04.2010. - Vedran Babić, zamjenik gradonačelnika
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Namjena površine i uvjeti gradnje za lokaciju - II. izmjena i dopuna, 2010.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Izvod iz posjedovnog lista 2343 za katastarske čestice broj 470/1, 474/6, 478/7, 482/5, 21.10.2008.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Izvod iz posjedovnog lista 2343 za katastarsku česticu broj 465/1, 25.05.2010.
- Općinski sud u Daruvaru - Zemljišno-knjižni odjel: Izvadak iz zemljišne knjige za katastarske čestice broj 470/1, 474/6, 478/7, 482/5, 22.10.2008.

Poslovni model

- Horwath Consulting Zagreb: Mogući modeli financiranja razvoja, mogući upravljački modeli i analiza ogleđnih primjera financiranja turističkih projekata, 2005.
- Jones Lang LaSalle Hotels, Baker & McKenzie i CMS Cameron McKenna: Global Hotel Management Agreement Trends - European Lease Agreements, 2005.
- Olivier Bartholin, Viši savjetnik, CB Richard Ellis, Pariz, Francuska: Europska praksa koncesija i zakupa, 2010.

E) HOTEL - RIMSKA ŠUMA

Postojeće stanje

- MarCon: Obilazak i fotografiranje lokacije 25.03.2010.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Kopija katastarskog plana za katastarske čestice broj 299 i 301, 05.06.2006.
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Grafički prikaz namjena površina za razvoj i uređenje naselja - I. izmjena i dopuna, 2009.
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Tekstualni dio - Turistička, rekreacijska i zdravstvena namjena (Članak 10) - I. izmjena i dopuna, 2009.
- Grad Daruvar: Sastanak 16.04.2010. - Vedran Babić, zamjenik gradonačelnika
- Arhitektonski atelier Deset: Generalni urbanistički plan (GUP) Grada Daruvara - Namjena površine i uvjeti gradnje za lokaciju - II. izmjena i dopuna, 2010.
- Državna geodetska uprava - Područni ured za katastar Bjelovar - Ispostava Daruvar: Izvod iz posjedovnog lista 2343 za katastarske čestice broj 299 i 301, 21.10.2008.
- Općinski sud u Daruvaru - Zemljišno-knjižni odjel: Izvadak iz zemljišne knjige za katastarske čestice broj 299 i 301, 22.10.2008.

Poslovni model

- Horwath Consulting Zagreb: Mogući modeli financiranja razvoja, mogući upravljački modeli i analiza ogleđnih primjera financiranja turističkih projekata, 2005.
- Jones Lang LaSalle Hotels, Baker & McKenzie i CMS Cameron McKenna: Global Hotel Management Agreement Trends - European Lease Agreements, 2005.
- Olivier Bartholin, Viši savjetnik, CB Richard Ellis, Pariz, Francuska: Europska praksa koncesija i zakupa, 2010.

10. PRILOZI

- Prilog 01 - Dolasci, noćenja i prosječni boravak turista u Hrvatskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i Daruvaru od 2000. do 2008.
- Prilog 02 - Dolasci domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 03 - Dolasci stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 04 - Dolasci svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 05 - Noćenja domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 06 - Noćenja stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 07 - Noćenja svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 08 - Prosječni boravak domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 09 - Prosječni boravak stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 10 - Prosječni boravak svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 11 - Dolasci domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 12 - Dolasci stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 13 - Dolasci svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 14 - Noćenja domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 15 - Noćenja stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 16 - Noćenja svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 17 - Prosječni boravak domaćih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 18 - Prosječni boravak stranih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 19 - Prosječni boravak svih turista u županijama kontinentalne Hrvatske po mjesecima 2008.
- Prilog 20 - Stalne postelje u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 21 - Pomoćne postelje u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 22 - Ukupne postelje u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 23 - Prosječna godišnja zauzetost ukupnih postelja u županijama kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 24 - Dolasci domaćih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 25 - Dolasci stranih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 26 - Dolasci svih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 27 - Noćenja domaćih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.

- Prilog 28 - Noćenja stranih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 29 - Noćenja svih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 30 - Prosječni boravak domaćih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 31 - Prosječni boravak stranih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 32 - Prosječni boravak svih turista u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2009.
- Prilog 33 - Dolasci, noćenja i prosječni boravak turista u Daruvaru po mjesecima 2008.
- Prilog 34 - Stalne postelje u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 35 - Pomoćne postelje u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 36 - Ukupne postelje u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 37 - Prosječna godišnja zauzetost ukupnih postelja u odabranim mjestima kontinentalne Hrvatske od 2000. do 2008.
- Prilog 38 - Hoteli i slični objekti na području Središnje Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 39 - Hoteli i slični objekti na području Slavonije na dan 20.05.2010.
- Prilog 40 - Kupališni hoteli i slični objekti kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 41 - Hoteli i slični objekti u županijama kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 42 - Smještajne jedinice u hotelima i sličnim objektima u županijama kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 43 - Stalne postelje u hotelima i sličnim objektima u županijama kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 44 - Prosječni broj smještajnih jedinica po objektu u županijama kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 45 - Prosječni broj stalnih postelja po objektu u županijama kontinentalne Hrvatske na dan 20.05.2010.
- Prilog 46 - Poslovne performanse oglednih hotela u Hrvatskoj od 2002. do 2008.
- Prilog 47 - Poslovne performanse oglednih hotela u kontinentalnoj Hrvatskoj od 2004. do 2008.
- Prilog 48 - Poslovne performanse odabranih konkurentskih skupina oglednih hotela u Hrvatskoj 2008.
- Prilog 49 - Scenariji poslovnih performansi predmetnih lokacija u stabiliziranoj godini poslovanja
- Prilog 50 - Obračuni iznosa koncesija za predmetne lokacije