



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za zdravstvo**

KLASA: 404-05/15-01/3

URBROJ: 2170/1-04/1-16-15

Rijeka, 21. studenoga 2016.g.

U izradi materijala sudjelovao: Upravni odjel za regionalni razvoj, infrastrukturu i upravljanje projektima

**PRIJEDLOG PROSTORNIH POTREBA I MEDICINSKO-LJEČILIŠNIH  
SADRŽAJA U OBJEKTIMA PARK II, PARK III, PARK IV I PARK V  
LJEČILIŠNOG CENTRA VELI LOŠINJ S FINANCIJSKOM ANALIZOM**

**Pročelnica:**

Izv.prof.dr.sc.Đulija Malatestinić,dr.med

**Pročelnik:**

Izv.prof.dr.sc. Ljudevit Krpan

Materijal izradila:  
Gordana Radošević, dipl. oec.

Materijal izradile:  
Mr. sc. Kristina Burina Bonifačić,prof.  
Biljana Vučinić Polh, dipl. ing.

**Ravnateljica Lječilišta Veli Lošinj:**  
Renata Žugić, mag. pharm.

**Ravnatelj JU Zavod za prostorno  
uređenje PGŽ:**  
Adam Butigan, mag.ing.geod.

## **1. PRAVNI OSNOV**

Statut Primorsko-goranske županije, članak 52., stavak 23. ("Službene novine" PGŽ broj: 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) utvrđuje da Župan Primorsko-goranske županije, između ostalog, donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima te aktima Skupštine.

Člankom 25. stavkom 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst) propisano je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

## **2. OBRAZLOŽENJE**

Zaključkom Župana Primorsko-goranske županije od 11. travnja 2016. g. Upravni odjel za regionalni razvoj, infrastrukturu i upravljanje projektima i Upravni odjel za zdravstvo u suradnji s ustanovom Lječilištem Veli Lošinj i Javnom ustanovom Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije zaduženi su da analiziraju prostorne potrebe odnosno medicinsko-lječilišne sadržaje u objektima Park II, Park III, Park IV i Park V. Slijedom zaduženja izrađen je predmetni materijal te se za potrebe ovoga materijala iznosi sažetak istog u nastavku.

### **2.1. Analiza prostornih potreba i medicinsko-lječilišnih sadržaja Lječilišta Veli Lošinj**

Lječilište Veli Lošinj je zdravstvena ustanova kojoj je osnivač Primorsko-goranska županija te je pravna slijednica Bolnice za dječje bolesti s odjelom za odrasle, koja je na području Velog Lošinja djelovala od 1957. godine. Radi se o zdravstveno-ugostiteljsko-turističkom kompleksu s više zgrada koji trenutno raspolaze sa 180 kreveta različite kategorije smještaja.

„**Lječilišni centar Veli Lošinj**“ strateški je projekt Primorsko-goranske županije kojim se planira rekonstrukcija i adaptacija postojećih zgrada, izgradnja novih zgrada te proširenje i obogaćivanje ukupne ponude Lječilišta s ciljem daljnog razvoja otoka Lošinja kao cjelogodišnje destinacije zdravstvenog turizma. Razvoj djelatnosti Lječilišta planira se proširiti na nekadašnji perivoj, odnosno prostor Park-šume Pod Javori čiji dijelovi s Lječilištem čine jedinstvenu prostorno funkcionalnu cjelinu površine oko 12,0 ha od čega barem 40% mora ostati zelena površina. U narednom periodu planira se obnova svih objekata na lokaciji.

**Opći cilj** projekta je: Razviti specifične oblike turističke ponude na otoku Lošinju i doprinijeti ujednačenom regionalnom razvoju i gospodarskoj konkurentnosti hrvatskih otoka. Izgradnjom i obnovom objekata (Park II, Park III, Park IV, Park V i medicinski trakt) te uređenjem Park šume Pod Javori kao i promocijom zdravstvenog turizma te edukacijom kojom će se unaprijediti ljudski kapaciteti, stvorit će se preduvjeti za produženje turističke sezone na cijelu godinu te na taj način povećati konkurentnost cijele NUTS II regije Jadranska Hrvatska kao i doprinijeti ujednačenom regionalnom razvoju.

**Specifični cilj** projekta glasi: Uspostaviti prepoznatljivu, konkurentnu i održivu zdravstveno-turističku ponudu Lječilišta Veli Lošinj, odnosno Grada Malog Lošinja i suradnju ključnih dionika zdravstvenog turizma.

Ulaganja u lječilišta su u svoje prioritete uvrstili Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije u nacrtu Strategije regionalnoga razvoja Republike Hrvatske, Ministarstvo turizma kroz Strategiju razvoja turizma u Republici Hrvatskoj do 2020. godine te Ministarstvo zdravstva kroz Strategiju razvoja zdravstva do 2020. godine.

Osim na razini nacionalnih strateških dokumenata, zdravstveni turizam je prepoznat i u regionalnim razvojnim dokumentima, prije svega u Razvojnoj strategiji Primorsko-goranske županije 2016.-2020. te je projekt sukladan sljedećim strateškim ciljevima, prioritetima i mjerama:

- Strateški cilj 1. Razvoj konkurentnog i održivog gospodarstva, prioritet 1.3. Razvoj gospodarstva temeljenog na znanju i inovacijama i mjera 1.3.4. Razvoj zdravstvene industrije; prioritet 1.4. Razvoj zelenog gospodarstva i mjera 1.4.3. Razvoj korištenja OIE i energetske efikasnosti; prioritet 1.5. Razvoj ključnih gospodarskih djelatnosti i mjera 1.5.3. Unaprjeđenje turizma;
- Strateški cilj 2. Jačanje regionalnih kapaciteta i ravnometrijski razvoj, prioritet 2.1. Ravnometrijski razvoj mikroregija i povećanje teritorijalne kohezije i mjera 2.1.1. Ravnometrijski razvoj društvenih i gospodarskih usluga i sadržaja;
- Strateški cilj 3. Razvoj ljudskih potencijala i povećanje kvalitete života, prioritet 3.3. Unaprjeđenje zdravlja i socijalnog blagostanja i mjera 3.3.1. Povećanje i usklađenje dostupnosti zdravstvene zaštite na primarnoj i sekundarnoj razini te mjera 3.3.3 Razvoj zdravstvenih programa iznad standardne razine zaštite.

Projekt je sukladan i Strategiji razvoja zdravstvene industrije Primorsko-goranske županije za razdoblje 2013.-2020., cilju 1. Utvrđivanje smjera budućeg razvoja javnih i privatnih zdravstvenih ustanova PGŽ-a, prioritetu 1.4. Revitalizacija javnih i privatnih zdravstvenih ustanova te njihova specijalizacija, ovisno o vrsti pružane usluge te mjerama 1.4.2. Orientacija na temeljnu ciljnu funkciju zdravstvene ustanove i 1.4.3. Uspješno i trajno usklađivanje aktivnosti zdravstvene ustanove s njenim okruženjem kao i cilju 2. Jačanje konkurentnosti zdravstvene industrije PGŽ-a sa strateškim pozicioniranjem usluga javnog i privatnog sektora na visokoj europskoj razini, prioritetu 2.1. Pozicioniranje budućeg razvoja zdravstvenog turizma PGŽ-a te mjerama 2.1.1. Koordinacijske aktivnosti povezivanja zdravstvenih ustanova s turističko-smještajnim kapacitetima, 2.1.3. Poticanje suradnje javnog i privatnog sektora i 2.1.4. Aktivnosti u funkciji jačanja povezanosti zdravstvenog i turističkog tržišta.

Projekt je podržan i Strateškim planom razvoja turizma Kvarnera sa strateškim i operativnim marketing planom 2016.-2020. godine, putem cilja Jačanje tržišne pozicije Kvarnera kao cjelogodišnje destinacije temeljem rasta konkurentnosti sustava turističkih doživljaja i mjeru Razvoj turističke ponude u priobalju i na otocima.

Plan ukupnog razvoja Grada Mali Lošinj 2013.-2020. također uvažava projekt putem cilja 1.Gospodarski razvoj, prioriteta 1.2. Unapređenje i razvoj turizma te mjeru 1.2.1. Razvoj novih oblika turizma i 1.2.2. Izgradnja turističke infrastrukture kao i cilja 2. Održiv regionalni razvoj, prioriteta 2.4. Unapređenje zdravstva i mjeru 2.4.1. Unaprijediti dostupnost i kvalitetu zdravstvene zaštite.

Relevantnost projekta, osim sukladnosti s nacionalnim, regionalnim i lokalnim strateškim dokumentima, argumentiraju i turističko-zdravstveni potencijali i trendovi na području otoka Lošinja i njegove šire okolice, među kojima izdvajamo sljedeće:

- Porast turističkog prometa i noćenja na Kvarneru i na otoku Lošinju. Prema podacima Turističke zajednice Kvamera, tijekom 2015. godine u odnosu na 2014. godinu Kvamer je posjetilo 9% više gostiju koji su ostvarili 8% više noćenja. Domaći gosti ostvarili su 15% više dolazaka i 13% više noćenja, a inozemni gosti 8,03% više dolazaka te 6,9% više noćenja. Na otoku Lošinju zabilježeno je 5% više dolazaka i 3% više noćenja;
- Područje Malog Lošinja raspolaže s oko 18.000 ležajeva od čega su kampovi 44%, privatni smještaj 35%, a hoteli 12%;
- Kretanja ponude u zadnjih deset godina upućuju na značajne promjene i investicije u turizmu u cilju brendiranja otoka Lošinja kao otoka vitalnosti, a u turističkom smislu Veli Lošinj je usko povezan s Malim Lošinjem i cijelo područje promatramo kao jedinstveno u ponudi. Uz proizvode „sunce i more“, ponuda obuhvaća i zdravstveni i wellness turizam, gastronomiju, iznimnu prirodu, atrakcije za posjetitelje (delfinarij, miomirisni vrtovi,...), kulturu itd.;
- Projektom je planirano zapošljavanje 54 djelatnika.

Analiza prostornih potreba i medicinsko-lječilišnih sadržaja Lječilišta Veli Lošinj obuhvaća prikaz postojećeg stanja u prostoru, programske smjernice za izradu analize, okvir planiranja prostornih potreba sadržaja te opis medicinsko-terapijskih sadržaja po objektima Park II, Park III, Park IV i Park V.

### **2.1.1. Prikaz postojećeg stanja u prostoru**

Lječilište Veli Lošinj se nalazi na otoku Lošinju, u naselju Veli Lošinj koje broji oko 900 stanovnika i ima funkciju lokalnog razvojnog središta. Administrativno pripada Gradu Malom Lošinju i Primorsko-goranskoj županiji. Smješteno je na zapadnom rubnom području naselja Veli Lošinj na koje se prema jugozapadu nastavljaju prostori Park-šuma Pod Javori. Izravno je priključeno na državnu cestu, glavnu dužotočnu prometnicu koja od trajektnih pristaništa vodi do Velog Lošinja. Udaljenost Lječilišta do centra naselja Veli Lošinj iznosi oko 450 m, a do centra naselja Mali Lošinj oko 4.200 m.

Sljedeća tablica pokazuje kvantificirane pokazatelje za postojeće zgrade:

**Tablica 1. Prikaz postojećih građevina, površina i kapaciteta**

NAZIV OBJEKTA	FUNKCIJA	NETO POVRŠINA m <sup>2</sup>	BRUTO POVRŠINA m <sup>2</sup>
VILLA ELISABETH	smještaj, prehrana, kongresni sadržaji	1.295,00	1.780,00
PARK II	nije u funkciji	492,20	658,50
PARK III	nije u funkciji	738,00	1.066,40
PARK IV	smještaj	418,20	564,80
PARK V	smještaj, zdravstvene usluge	1.485,80	1.878,70
MEDICINSKI TRAKT	zdravstvene usluge	215,70	244,80
KUHINJA	prehrana	143,40	187,80
BIVŠA KAPELICA	nije u funkciji	134,10	185,20
SKLADIŠTE	skladišta	86,00	103,20
PRAONICA RUBLJA	pranje i sušenje rublja	191,20	214,40
<b>UKUPNO građevine</b>		<b>5.199,60</b>	<b>6.883,80</b>
<b>VANJSKA IGRALIŠTA</b>	<b>sportske i rekreativne aktivnosti</b>		<b>10.137,00</b>

Objekt Park I je središnji objekt i obnovljen je sredstvima Primorsko-goranske županije. Naziv mu je promijenjen u Villa Elisabeth i stavljen je u funkciju 22. lipnja 2013. godine. Ima kategoriju 3\*, raspolože s 27 dvokrevetnih soba od kojih 12 ima i pomoći ležaj na kojem može spavati jedna odrasla ili jedno do dvoje djece.

2016/2017.god. Primorsko – goranska županija nastavlja s ulaganjima u objekte Lječilišta te će se u potpunosti obnoviti objekt Medicinski trakt koji će postati vrhunski medicinski centar u kojem se planiraju pružati raznovrsne zdravstvene usluge za osiguranike Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje (u dalnjem tekstu: HZZO) i turiste.

U tijeku je izrada projektne dokumentacije za uređenje parkirališta koje će zadovoljiti potrebe korisnika objekata Villa Elisabeth, Park II, Park IV i Park V.

U dalnjem tekstu dan je detaljniji opis postojećeg stanja objekata Park II, III, IV i V koji su ujedno i predmet planiranih ulaganja.

## 2.1.2. Programske smjernice za izradu analize

Programi liječenja koje provodi Lječilište odnose se na: dišne putove i astmu, alergije, psorijaze, rehabilitacijske programe za bolesti lokomotornog sustava i neurološke bolesti. Lječilište Veli Lošinj registrirano je za sljedeće djelatnosti:

- specijalističko-konzilijsarna i bolnička djelatnost pružanjem usluga dijagnostike, liječenja i rehabilitacije bolesti dišnih organa i kože odraslih i djece te osiguranje uvjeta za boravak i prehranu bolesnika u Lječilištu;
- provođenje preventivnih mjera u cilju sprječavanja nastanka bolesti;
- proučavanje medicinsko-statističkih podataka o korisnicima zdravstvenih usluga liječenih u Lječilištu, stručno usavršavanje zdravstvenih i drugih djelatnika;

- organizacija i održavanje predavanja, sastanaka stručnih sekcija i simpozija;
- organizacija rekreativnih aktivnosti za domaće i inozemne korisnike u okviru zdravstvenog turizma.

Korisnici usluge Lječilišnog centra Veli Lošinj pretežito dolaze iz Hrvatske, a mogu se grupirati u četiri grupe:

- obitelji s djecom koja imaju zdravstvene probleme – u Lječilištu borave uglavnom tijekom školskih praznika, od polovice lipnja do početka rujna. U prosjeku usluge Lječilišta koriste 19 dana i u pratinji djeteta u prosjeku je 1,7 osoba;
- umirovljenici – borave u Lječilištu u predsezoni (ožujak, travanj, svibanj) i posezoni (rujan i listopad) i u prosjeku 10-14 dana;
- grupe djece koje imaju zdravstvene probleme – u Lječilištu borave pretežno od lipnja do kolovoza i u prosjeku 7 dana;
- ostali – osobe s psorijazom u Lječilištu borave od lipnja do rujna. Prosječno vrijeme boravka iznosi 14-20 dana.

Za daljnji razvoj Lječilišta Veli Lošinj od presudne je važnosti unaprijediti lječilišne sadržaje te smještajne i prateće sadržaje kao i prilagoditi terapijski dio tržišnom poslovanju. Da bi se ostvario procijenjeni potencijal potrebno je diversificirati ponudu, ponuditi kvalitetnije sadržaje te izvršiti medicinsku specijalizaciju i regionalno pozicioniranje. Time će se ispuniti osnovni preduvjeti za unaprjeđenje usluga i za cjelogodišnji rad. Razvoj Lječilišta uključuje sljedeće ciljeve:

- I. Lječilište će se i dalje razvijati kao klimatsko lječilište. Razvoj će se usmjeriti na podizanje smještajnog standarda, kvalitete lječilišne djelatnosti, na obogaćivanje pratećih sadržaja i podizanje razine uređenja prostora Lječilišta.
- II. Lječilište će se razvijati fazno. U ekonomskom smislu, poslovanje u svakoj fazi treba biti samoodrživo. U prvoj fazi razvoja planira se da Lječilište ima 180 kreveta, a u konačnoj 200-250 kreveta do najviše 300.
- III. Lječilište će se organizirati za cjelogodišnji rad pa je u tom smislu potrebno kreirati program usluga za sva godišnja razdoblja i prema posebnim zahtjevima ciljanih kategorija korisnika.
- IV. Usluge Lječilišta temeljiti će se na prirodnim ljekovitim činiteljima i postupcima fizikalne terapije. Provoditi će se programi: liječenja dišnih putova i astme, alergija, oboljenja kože, psorijaze, postoperativne rehabilitacije, prevencije kardiovaskularnih bolesti, ublažavanja utjecaja stresa, povećavanja otpornosti i regeneracije organizma. Prirodni ljekoviti činitelji koji će se najviše koristiti su morski i klimatski, ali koristit će se i eko-hrana, ljekovito bilje, solanski i morski peloidi i drugo.
- V. Za podizanje razine kvaliteta usluga Lječilišta nužno je rekonstruirati postojeće i izgraditi nove zgrade te urediti vanjske terapijsko-rekreacijske sadržaje koji će se definirati u nadolazećem razdoblju. Postojeće građevine predstavljaju

arhitektonsko nasljeđe, pa se njihovom rekonstrukcijom ne smiju narušiti njihove izvore vrijednosti i prepoznatljivost. Nove građevine se trebaju prilagoditi postojećim građevinama, lokaciji i okruženju.

- VI. U sklopu park šume Pod Javori osmislit će se Park vitalnosti s terapijsko-rekreacijskim sadržajima, a njegov obuhvat i sadržaje potrebno je definirati projektom koji će se izraditi do kraja rujna 2017. godine.
- VII. Unapređenje postojećih i izgradnja dodatnih prostora za lječilišno-terapijske sadržaje kao i za smještaj gostiju odvijat će se po novim standardima, pa će umjesto sadašnjih 24 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine po krevetu, trebati osigurati 30-50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine po krevetu. Medicinsko-terapijski sadržaji i smještaj gostiju u pravilu trebaju biti povezani suhim i/ili toplim vezama.
- VIII. Interakcija s okruženjem Lječilištu će omogućiti pružanje nutricionističkih programa zasnovanih na svježim ekološki uzgojenim namirnicama, eko-hrani, lokalnoj kuhinji i ponudi agroturizma.

Ciljna tržišta su:

- obitelji s djecom koja imaju zdravstvene probleme – Najzastupljenije dječje bolesti u EU su bolesti dišnog sustava. Astme i alergije su prisutnije u Zapadnoj Europi, a dišne infekcije su prisutnije na Istoku Europe. Ciljana tržišta su Austrija, Njemačka i Skandinavija.
- umirovljenici – stanovništvo svijeta i Europe ubrzano stari i potkraj stoljeća se očekuje da će 46% europskog stanovništva imati više od 60 godina (s procijenjenim padom broja stanovnika oko 200 milijuna). Ovo ciljano tržište ima veliki potencijal, a Lječilišni centar Veli Lošinj ciljat će na inozemne turiste iz Njemačke, Austrije i Skandinavije.
- psorijatičari,
- sportski klubovi,
- kongresni gosti,
- korisnici programa fizikalne medicine i rehabilitacije,
- korisnici preventivnih programa i programa usvajanja zdravih životnih navika,
- klasični odmorišni gosti,
- ostali – vrlo široka ciljna skupina koja uključuje osobe koje pate od stresa, dermatoloških oboljenja, oboljenja dišnih putova i astme, alergija, kojima je potrebna rehabilitacija nakon postoperativnih stanja lokomotornog sustava i svi oni koji žele povećati otpornost i regenerirati organizam. Ciljana tržišta su Austrija i Njemačka i Skandinavija.

### **2.1.3. Okvir planiranja prostornih potreba sadržaja i prostorni kapaciteti**

U sklopu Lječilišta se prije svega planiraju zahvati rekonstrukcije postojećih građevina kako bi se dovele u uredno stanje i kako bi se osigurali nužni lječilišni, smještajni i prateći sadržaji višeg standarda.

U zadnjoj fazi razvoja lječilišta moguće je planirati izgradnju novih smještajnih objekata uz osiguranje ostalih pratećih sadržaja, posebno parkirališnih mesta.

Za potrebe pružanja zdravstvenih usluga osiguranicima HZZO-a i ostalim korisnicima primarno će se koristiti sadržaji u objektu Medicinski trakt, Park V te u Parku vitalnosti koji će se djelomično urediti kao „lječilište na otvorenom“.

Za potrebe pružanja usluga uljepšavanja (beauty/spa usluge) potrebno je osigurati prostor za medicinsku kozmetologiju u kojem bi medicinski kozmetičar ili medicinska sestra, uz nadzor dermatologa, pružali usluge tretmana poboljšanja stanja kože, medicinske manikure i pedikure, poboljšanja stanja vlasista, depilacije i epilacije, antiselulitne tretmane i sl.

S obzirom na relativnu dislociranost Lječilišta Veli Lošinj od centra Velog Lošinja potrebno je planirati prostore za trgovinu tipa Tisak, zatim za suvenirnicu s lokalnim suvenirima te biljnu ljekaru. Navedeni prostori bi mogli biti dani u zakup temeljem javnog natječaja.

Za potrebe osiguranja zadovoljstva korisnika pruženom uslugom i stvaranja dodatnih prihoda potrebno je planirati caffe-bar s vanjskom terasom na kojoj bi se mogla služiti i „a la cart“ jela. Kao sastavni dio caffe-bara potrebno je planirati pripremu i prodaju zdravih napitaka od voća i povrća kao dopunu klasične ponude.

Očekuje se da će park-šuma biti prostor koji će privlačiti veliki broj vanjskih korisnika tijekom cijele godine. Dio tih posjetitelja će koristiti i organizirane zdravstveno-rekreativne programe, ali i ugostiteljske usluge restorana i kafića.

Za potrebe pružanja usluga smještaja potrebno je osigurati sobe koje standardom zadovoljavaju kategorizaciju 4\* te ih je moguće manjim intervencijama u opremu sobe prenamijeniti iz hotelske u lječilišnu sobu i obrnuto. Lokacija po prostorno-planskim uvjetima predviđa maksimalnih 300 kreveta.

Prostorne potrebe uvjetovane su i sljedećim oblicima turističke ponude:

- Kongresni turizam - potrebno je osigurati multimedijalnu dvoranu za do 100 sudionika s pomoćnom prostorijom te pratećom opremom;
- Allergy-friendly turizam – potrebno je osigurati odvojen prostor u kuhinji u kojem bi se pod kontroliranim uvjetima pripremali individualizirani obroci s osobama s alergijama na hranu i/ili intolerancijom na pojedine namirnice;
- Socijalni turizam – zahtjeva smještaj hostelskog tipa za volontere te prostore prilagođene osobama s invaliditetom;
- Sportsko-rekreativni turizam – u sklopu park šume Pod Javori osmislit će se Park vitalnosti s terapijsko-rekreacijskim sadržajima, a njegov obuhvat i sadržaje potrebno je definirati projektom koji će se izraditi do kraja rujna 2017. godine;
- Lifestyle turizam – potrebno je urediti priručnu kuhinju za radionice kuhanja zdrave hrane i prilagođene prehrane te prostor za organizaciju edukativnih radionica za manje grupe;
- Wellness/Spa turizam – zahtjeva zatvoreni bazen sa SPA zonom te dječji bazen.

Sadržaji su vezani uz pojedine interesne segmente korisnika.

Slijedeći sadržaji mogu se planirati u postojećim objektima sukladno konzervatorskim uvjetima i raspoloživim prostornim kapacitetima:

- multimedijalna dvorana sa 100 mesta - djeljiva u 2 manja prostora, površine okvirno 200 m<sup>2</sup>,
- priručna kuhinja – 50m<sup>2</sup>,
- informatička soba – učionica – 20m<sup>2</sup>,
- prostor za kulturne priredbe, izložbe, knjižnica – 150m<sup>2</sup>.

Slijedeće sadržaje moguće je planirati u novosagrađenim prostorima na raspoloživom građevinskom području:

- unutarnji bazen površine okvirno 100 m<sup>2</sup> sa složenom bazenskom tehnikom i opremom,
- unutarnji dječji bazen površine okvirno 50 m<sup>2</sup> sa složenom bazenskom tehnikom i opremom,
- wellness centar.

Lječilište Veli Lošinj kao javna zdravstvena ustanova neizostavno mora u svom radu primjenjivati sva načela HACCP sustava i osigurati da se u svakom trenutku zadovoljavaju svi propisani standardi i provode svi propisani procesi vezani uz sigurnost hrane. Nastavni zavod za javno zdravstvo PGŽ je 2007. godine izradio HACCP studiju za potrebe Lječilišta Veli Lošinj u kojoj se predlažu detaljne mjere provođenja. Navedena studija je jedan od važnijih ulaznih dokumenata pri planiranju ugostiteljskih sadržaja.

Lječilište Veli Lošinj svoje poslovanje mora uskladiti sa Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15) u dijelu koji se odnosi na Hotele te Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „Hoteli“ (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14, 92/14 i 85/15) te Prilozima tog Pravilnika.

Za potrebe administrativnih djelatnika i članova uprave Lječilišta potrebno je planirati uredske prostore koji bi bili koncentrirani u jednom objektu radi olakšane međusobne komunikacije i optimalnog utroška resursa (centralni printer, režijski troškovi, tekuća pismohrana i dr.). Potrebno je planirati radne prostore za slijedeće djelatnike – voditelj računovodstva, glavni knjigovođa, materijalni knjigovođa/fakturist, referent za prodaju i marketing. Za potrebe članova uprave (ravnatelja i zamjenika ravnatelja) potrebno je osigurati zasebne uredske prostore uz kancelariju administrativnog tajnika s kojom će imati neposrednu komunikaciju vratima. Od pratećih prostora najvažniji je prostor arhive s obzirom da je Lječilište Veli Lošinj ustanova koja stvara registraturno i arhivsko gradivo te medicinsku dokumentaciju. U skladu s odredbama Zakona o arhivskom gradivu i arhivima (NN 105/97, 64/00, 65/09 i 125/11) potrebno je osigurati adekvatne prostore za čuvanje dokumentacije u zakonom utvrđenim rokovima. Prostor za registraturnu i arhivsku građu potrebno je planirati površine minimalno 25m<sup>2</sup>.

Slijedeća tablica sadrži kvantificirane pokazatelje za parkirališne površine:

**Tablica 2. Potreban okvirni broj parkirališnih mjesta određen prema normativima**

namjena	normativ	broj PM
za smještajne sadržaje	1 parkirališno mjesto/6 kreveta	42 - 50
za medicinske sadržaje (za pretpostavljenih 1/4 vanjskih korisnika)	1 parkirališno mjesto/120 m <sup>2</sup> ukupne (bruto) izgrađene površine građevina	24
za 30 zaposlenika u najbrojnijoj smjeni	0,3 parkirališna mjesta/1 zaposlenog	10
<b>ukupno</b>		<b>76 - 84</b>

#### **2.1.4. Medicinsko-terapijski sadržaji**

Medicinski sadržaji trebaju biti uređeni sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/2013) i Pravilniku o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje zdravstvene djelatnosti (NN 61/11, 128/12, 124/15 i 8/16).

Medicinsko-terapijski sadržaji potrebni lječilišnoj djelatnosti ustanove dijele se na tri osnovne grupe:

- medicinsko-terapijski sadržaji polikliničkog tipa – koncentrirani u objektu Medicinski trakt,
- medicinsko-terapijski sadržaji stacionarnog tipa – koncentrirani u jednom od smještajnih objekata,
- medicinsko-terapijski sadržaji rehabilitacijsko-rekreacijskog tipa na otvorenom – planiraju se u perivoju i u pak-šumi, a obuhvaćaju:
  - vježbališta / terapijska igrališta,
  - višenamjenska rekreacijska igrališta,
  - različite manje rekreacijske sadržaje,
  - dječja igrališta za različite uzraste,
  - više manjih vježbališta (vježbe, yoga i sl.),
  - terapijske prostore na otvorenom,
  - sunčališta - na terasama zgrada i u perivoju,
  - zračne kupke /aromaterapija,
  - prostore za okupljanje, razgovor, edukaciju u prirodi (manji amfiteatralni prostori i sl.),
  - ugostiteljski punkt s terasom,
  - šetnice,
  - parkovne sjenice i odmorišta,
  - vanjski bazen.

## **2.1.5. Medicinsko-lječilišni sadržaj u objektima Park II, Park III, Park IV i Park V**

U proteklih nekoliko godina intenzivno se promišlja razvoj Lječilišta Veli Lošinj kao lječilišnog centra koji će biti okosnica razvoja zdravstvenog turizma otoka Lošinja i značajno doprinijeti ostvarenju strateškog cilja Primorsko-goranske županije da postane lider zdravstvenog turizma na Jadranu.

Razvoj Lječilišta mora se graditi na 130 godina dugoj tradiciji primjene prirodnih ljekovitih činitelja u rehabilitaciji mnogobrojnih kroničnih bolesti, ali i odgovoriti na izazove novog vremena. Suvremeni turist odnosno korisnik ili pacijent, očekuje primjereno standard zdravstvene i smještajne usluge uz brojne dodatne mogućnosti provođenja slobodnog vremena i usvajanja zdravih životnih navika.

Dugoročna održivost poslovanja mora biti u podlozi svih investicijskih aktivnosti a poseban naglasak se mora dati ekološkom pristupu poslovanja i energetskoj učinkovitosti objekata.

U nastavku zaključno dajemo prijedlog rasporeda planiranih sadržaja po objektima Park II s kuhinjom, Park III, Park IV i Park V uz napomenu da tijekom izrade idejnih rješenja i nastavka promišljanja cijelokupnog projekta može doći do manjih izmjena.

### **2.1.5.1. Park II s kuhinjom**

Objekt Park II je devastiran i nije u funkciji, katnosti P+2. U prizemlju su sala za ručavanje, skladište za kuhinju, garderoba i sanitarije za kuhinjsko osoblje, a na katovima su smještajne jedinice i sanitarije. Zgrada je izgrađena 1860. godine.

Prema Izvješću o provedenom energetskom pregledu objekt je razvrstan u energetski razred G te su predložene osnovne građevinske mjere kojima je moguće postići svrstavanje u energetski razred C. Tijekom kompletne rekonstrukcije potrebno je korištenjem obnovljivih izvora energije i energetski učinkovitom rasvjetom i opremom postići energetski razred A.

Konzervatorska podloga izrađena je 2013. godine te se pri planiranju rekonstrukcije potrebno pridržavati preporučenih temeljnih smjernica koje propisuju očuvanje građevine u izvornom stanju. U lipnju 2013. godine Hrvatsko vijeće za kulturna dobra je također dalo mišljenje da je objekt Park II potrebno sačuvati u cijelosti i rekonstruirati prema izvornom stanju.

Prizemlje Parka II potrebno je planirati na način da čini funkcionalnu cjelinu s kuhinjom te da se osiguraju svi uvjeti potrebnii za ispunjenje HACCP standarda i dobivanje HACCP certifikata. Osim prostora vezanih uz funkcioniranje kuhinje u prizemlju objekta potrebno je planirati i blagovaonice maksimalno do 70 sjedećih mesta.

Na katovima objekta Park II potrebno je planirati smještajne kapacitete standarda 4\* na način da se na svakom katu osigura po jedan obiteljski apartman te 5 dvokrevetnih soba.

Kuhinju je potrebno u potpunosti rekonstruirati nastojeći u što manjoj mjeri narušiti postojeći ambijentalni ugodaj te osigurati sve potrebne prostore radnog kapaciteta do 1.000 obroka dnevno prema HACCP standardima.

### **2.1.5.2. Park III**

Objekt Park III je također devastiran te nije u funkciji. Sastoji se od četiri etaže: prizemlja, prvog, drugog i trećeg kata. Zgrada je sagrađena 1860. godine. U prizemlju se privremeno nalaze arhiva, priručni skladišni prostori i apartman, na prvom katu su smještajne jedinice i bivši uredski prostori, a na drugom i trećem katu su smještajne jedinice (sobe sa zajedničkim sanitarijama). Zbog pada terena prvi kat objekta ima direktnu komunikaciju s uličicom Podjavori na način da postoje vrata koja trenutno nisu u funkciji. Gledano s uličice Podjavori, prizemlje objekta je u biti suterenski prostor čiji otvori su u naravi prozori, a ne vrata.

Prema Izvješću o provedenom energetskom pregledu objekt je razvrstan u energetski razred G te su predložene osnovne građevinske mjere kojima je moguće postići svrstavanje u energetski razred C. Tijekom kompletne rekonstrukcije potrebno je korištenjem obnovljivih izvora energije i energetski učinkovitom rasvjjetom i opremom postići energetski razred A.

Konzervatorska podloga izrađena je 2013. godine te je njome utvrđeno da objekt nema očuvanih arhitektonskih vrijednosti te da zadržavanje u prostoru nije od konzervatorskog interesa. Ipak, naknadno je Hrvatsko vijeće za kulturna dobra u lipnju 2013. godine izdalo mišljenje kojim je utvrđeno da bi uklanjanje najvišeg korpusa građevine izgubila povijesna komunikacija ulice Podjavori uz koju su smještene još dijelom očuvane kapelice Kalvarije iz 18. stoljeća, stoga je taj dio potrebno očuvati i rekonstruirati prema izvornom stanju, dok se za druga dva korpusa građevine preporuča rekonstrukcija u smislu uklanjanja postojećih neuklopjenih dogradnji te mogućnost dogradnje i eventualne nadogradnje do prve etaže.

Imajući u vidu arhitektonski razvedenu osnovu objekta koja je sastavljena dogradnjama više objekata, predlaže se slijedeći raspored sadržaja po etažama s minimalnim površinama prostorija:

- prizemlje:
  - prostor za registraturnu i arhivsku građu - 25m<sup>2</sup>,
  - informatička učionica – 20m<sup>2</sup>,
  - priručna kuhinja – 50m<sup>2</sup>,
- prvi kat:
  - specijalizirana prodavaonica na malo lijekovima – 100m<sup>2</sup>,
  - trgovina tipa Tisak – 20m<sup>2</sup>,
  - suvenimirica – 20m<sup>2</sup>,
  - frizerski salon – 20m<sup>2</sup>,
- drugi i treći kat – smještajni kapaciteti tipa apartmana sa zajedničkom terasom, pri čemu je minimalan broj projektiranih apartmana 6 s ukupno 20 osnovnih kreveta.

### **2.1.5.3. Park IV**

Zgrada je od ostalih objekata Lječilišta odvojena uskim javnim putom te je smještena na građevnoj čestici k.č. 470, k.o. Veli Lošinj. Zgrada se sastoji od tri etaže – prizemlja, prvog i drugog kata.

U prizemlju se nalazi blagovaonica s priručnom kuhinjom i skladištem koja je trenutno izvan svoje osnovne funkcije. Na prvom i drugom katu se nalaze spavaonice sa zajedničkim sanitarijama. Objekt se koristi za pružanje usluge smještaja u periodu svibanju. Smještajni kapacitet objekta je 12 soba s ukupno 32 ležaja. U objektu se ostvaruje prosječno 2.000 noćenja godišnje.

Prema Izvješću o provedenom energetskom pregledu objekt je razvrstan u energetski razred F te su predložene osnovne građevinske mjere kojima je moguće postići svrstavanje u energetski razred C. Tijekom kompletne rekonstrukcije potrebno je korištenjem obnovljivih izvora energije i energetski učinkovitom rasvjetom i opremom postići energetski razred A.

Konzervatorska podloga izrađena je 2013. godine te je njome utvrđeno da se radi o jednostavnoj građevini bez posebnih stilskih obilježja. U relativno je dobrom stanju očuvanosti te ambijentalno uklopljena te se preporuča njeno zadržavanje. Dogradnja je moguća, ali ju treba planirati uz suglasnost Konzervatorskog odjela.

S obzirom da se radi o djelomično izdvojenom objektu koji ima vlastiti vrt i prilaz, preporuka je da se planiraju apartmani kategorije 4\* koji će tijekom glavne turističke sezone biti namijenjeni odmorišnom segmentu turista, a izvan glavne turističke sezone seniorskom turizmu s orientacijom na long-stay aranžmane.

Uz mogućnost dogradnje objekta planira se smještajni kapacitet od 26 osnovnih kreveta u 13 apartmana.

#### 2.1.5.4. Park V

Objekt Park V katnosti S+P+1+Ptk je u funkciji. U suterenu je dvorana za fizikalnu terapiju, u prizemlju prijamni ured za pacijente, sanitarije, društvena sala, spavaonice, čajna kuhinja, ambulanta odjelnog liječnika i ambulanta za medicinsku sestru, a na katu i u potkrovlu su spavaonice za korisnike. Zgrada je izgrađena 1985. godine i građevinski je u relativno dobrom stanju. Objekt Park V ima 32 sobe te ukupni kapacitet 88 kreveta.

Prema Izvješću o provedenom energetskom pregledu objekt je razvrstan u energetski razred D te su predložene osnovne građevinske mjere kojima je moguće postići svrstavanje u energetski razred C. Tijekom kompletne rekonstrukcije potrebno je korištenjem obnovljivih izvora energije i energetski učinkovitom rasvjetom i opremom postići energetski razred A.

Konzervatorska podloga izrađena je 2013. godine te je njome utvrđeno da građevina nema posebne arhitektonske vrijednosti. U relativno je dobrom stanju očuvanosti te ambijentalno uklopljena. Građevina nije od konzervatorskog interesa. Eventualne dogradnje ili nadogradnje moguće je planirati uz mišljenje i posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Objekt Park V predviđen je za organizaciju stacionarnog dijela medicinsko-terapijske djelatnosti koji bi trebao imati slijedeće prostore:

**Tablica 3. Organizacija medicinsko-terapijske djelatnosti u Parku V**

NAZIV SADRŽAJA	broj	površina u m <sup>2</sup>	ukupna površina u m <sup>2</sup>
<b>bolesničke sobe i apartmani</b>	<b>8-10</b>	<b>25</b>	<b>200-250</b>
<b>ordinacija</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>soba za med. sestru</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>centralni sanitarni čvor za korisnike</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>ured za prijam bolesnika</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>sanitarni čvor za osoblje</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>UKUPNO:</b>			<b>280-330m<sup>2</sup></b>

Osim navedenih medicinskih sadržaja u objektu Park V planira se i multimedijalna dvorana djeljiva na dvije manje dvorane ukupne minimalne površine 150m<sup>2</sup> (maksimalno 200m<sup>2</sup>).

Ukupni smještajni kapaciteti u objektu Park V planirani su s 82 osnovna ležaja standarda 4\*. U navedene kapacitete ubrajaju se sve sobe i apartmani koji moraju biti projektirani i uređeni na način da su prikladni i za hotelske i za bolesničke sobe ovisno o potrebama ustanove u danom trenutku.

## **2.2. Financijska analiza za projekt revitalizacije Lječilišta Veli Lošinj**

U svrhu planiranja optimalnih ulaganja sukladno planiranoj ponudi i potražnji te utvrđivanja prihvatljivog modela financiranja izrađena je Financijska analiza za projekt revitalizacije Lječilišta Veli Lošinj. Provođenjem postupka bagatelne nabave za izrađivača Analize je izabrano poduzeće SL Consult d.o.o. iz Slovenije. Analiza troškova i koristi izrađena je na temelju Vodiča za analizu troškova i koristi investicijskih projekata, Europska komisija, prosinac 2014. (Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020; European Commission, December 2014).

Osnovna polazišta Analize su:

- Rekonstrukcija objekta Park II u smještajni objekt kategorizacije 4\* te kapaciteta 12 soba/26 ležaja,
- Uređenje kuhinje koja udovoljava HACCP standardima,
- Sanacija i konzerviranje objekta Park III,

- Ulaganje u Park IV je razmatrano kroz tri varijante: uređenje hostela kategorizacije 2\* te kapaciteta 12 soba/30 kreveta; uređenje apartmana za seniore kategorizacije 4\* te kapaciteta 10 apartmana; prodaja objekta,
- Ulaganje u Park V je razmatrano kroz četiri varijante: kapacitet 41 soba s multimedijiskom dvoranom kategorizacije 3\* i 4\* te kapacitet 44 sobe bez dvorane kategorizacije 3\* i 4\*,
- Uređenje Parka vitalnosti,
- Uređenje pravonice rublja i drugih servisnih radionica.

Ostale odrednice Analize su:

- Period praćenja investicije od 20 godina od završetka ulaganja u zadnji objekt (do 2040. godine),
- Realna diskontna stopa od 4%,
- Inkrementalni pristup,
- Novčane varijable skupa s PDV-om na koji se nema pravo povrata. Za potrebe finansijskih izračuna i prikaza finansijske održivosti, investicijski troškovi su uvećani za 10%, odnosno za 40% ulaznog PDV-a. Pretpostavka se temelji na stopi priznatog pretporeza u visini 59% ulaznog PDV-a po svim računima, koje Lječilište Veli Lošinj koristi u 2016. godini.

Na temelju ulaznih podatka (investicijski troškovi, projekcije operativnih prihoda i troškova) izrađene su finansijske analize po svakom objektu i za sve varijante koje prate razdoblje od 2017. do 2040. godine te je na temelju finansijskih pokazatelja odabrana najpovoljnija varijanta. Analiza je obuhvatila razmatranje profitabilnosti investicije putem izračuna finansijske neto sadašnje vrijednosti ulaganja te finansijske interne stope povrata na ulaganje, analizu finansijske održivosti te analizu finansijske osjetljivosti.

## **2.2.1. Investicijski troškovi po objektima Lječilišnog centra Veli Lošinj**

Slijedi procjena ulaganja u projektnu dokumentaciju, radove i opremu (uključen PDV za koji ne postoji pravo povrata):

- Investicija u Park II i kuhinju - 7.956.000,00 kn
- Investicija u Park III - 1.190.000,00 kn
- Investicija u Park IV
  - Varijanta 1 (hostel) - 818.081,00 kn
  - Varijanta 2 (apartmani za seniore) - 3.548.000,00 kn
  - Varijanta 3 - prodaja u visini cca. 2.500.000,00 kn
- Investicija u Park V
  - Varijanta 1 (41 soba i multimedijiska dvorana, 4\*) - 17.555.000,00 kn
  - Varijanta 2 (44 sobe, 4\*) - 17.394.795,00 kn
  - Varijanta 3 (41 soba i multimedijiska dvorana, 3\*) - 14.399.990,00 kn
  - Varijanta 4 - (44 sobe, 3\*) 14.530.670,00 kn
- Investicija u Park Vitalnosti - 2.750.000 kn
- Investicija u pravonicu i servisne radionice – 626.000,00 kn
- Investicija u parkiralište, parter i internu prometnicu – 2.000.000 kn.

Ulaganje nakon odabira najbolje varijante (način odabira najbolje varijante je opisan u poglavlju 2.2.4.) se može prikazati i sljedećom tablicom:

**Tablica 4. Pregled ulaganja u Lječilišni centar Veli Lošinj sukladno odabranim varijantama**

Objekt i vrijednost ulaganja	Planirani radovi
<b>Park II i aneks kuhinje 7.956.000 kn</b>	<p><b>Kuhinja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Postojeći objekt kuhinje se u potpunosti uklanja i gradi se novi objekt</li> <li>Postojeće oprema se zamjenjuje novom</li> <li>Kuhinja se proširuje s gospodarskim dijelom na prizemlje objekta Park II kako bi se osigurao funkcionalan raspored prostorija kuhinje</li> <li>Konstrukcija prizemnog objekta oblikuje se ravnim krovom s premisom nošenja dodatnog kata koji će se potencijalno dograditi u budućnosti</li> </ul> <p><b>Smještajni kapaciteti objekta Park II s blagovaonicom u prizemlju</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Postojeći objekt se rekonstruira u sadašnjim gabaritima s novim krovistem i ab vijencem koji će zadržati objekt od potencijalnih puknuća</li> <li>Nabavlja se namještaj i oprema</li> </ul>
<b>Park III 1.190.000 kn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zamjena krovišta i prozorskih otvora, sanacija fasade te konzerviranje objekata</li> </ul>
<b>Park IV Park seniora 3.548.000 kn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uklanjanje krova, pregradnih zidova, stropnih konstrukcija, fasadnih otvora</li> <li>Izrada nove ab stropne konstrukcije, sagraditi vanjsko ostakljeno ab stubište, ugraditi dizalo</li> <li>Uređenje apartmana kategorije 4*</li> </ul>
<b>Park V 17.555.000 kn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rekonstrukcija s izradom novih instalacija</li> <li>Nadogradnja jedne etaže i ravnanje krova umjesto sadašnjeg kosog krova</li> <li>Zamjena prozorskih otvora i sanacija fasade</li> <li>Rekonstrukcija/ugradnja sustava grijanja/hlađenja</li> <li>Postoji mogućnost dogradnje balkona na sobama kao čeličnih dilatacija – lagana gradnja</li> <li>Uređenje multimedijске dvorane</li> <li>Uređenje smještajnih kapaciteta kategorije 4*</li> </ul>
<b>Park vitalnosti 2.750.000 kn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prokrčivanje i sanacija šetnica te vidikovca (rekonstrukcija zida i platoa)</li> <li>Opremanje</li> </ul>
<b>Praonica rublja Servisne radionice 626.000 kn.</b>	Zamjena krovišta i prozorskih otvora te sanacija fasade
<b>Uređenje partera i parkirališta te pristupnih cesta 2.000.000 kn</b>	

Izvor: Projektni zadatak i obrada Ravnateljice Renate Žugić, mag.pharm

## **2.2.2. Operativni prihodi i troškovi Lječilišnog centra Veli Lošinj**

Procjena popunjenoosti kapaciteta, operativnih prihoda i troškova vršena je sukladno Benchmarkingu lječilišta i specijalnih bolnica, godišnji izvještaj za 2015. godinu, Sveučilišta u Rijeci, Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu te na temelju ulaznih podataka dobivenih od ravnateljice Lječilišta Veli Lošinj.

Prihodi smještajnih jedinica u Lječilištu planirani su od početnih 400,00 kn (za smještajne jedinice s 3\*) ili 500,00 kn (za smještane jedinice s 4\*) do 720,00 kn s vjerojatnim nastavkom rasta slijedećih godina.

Kod planiranja popunjenoosti smještajnih kapaciteta korišteni su i operativni ciljevi Strateškog plana razvoja turizma Kvarnera 2016.-2020. god. koji uključuju povećanje iskorištenosti smještajnih kapaciteta u hotelima za 10 postotnih bodova do 2020. godine na što je nastavno dodano kao cilj i daljnje povećanje za 10 postotnih poena do 2025. godine. Popunjenošt kapaciteta se kreće u različitim objektima i godinama od 35% do 65%.

## **2.2.3. Profitabilnost ulaganja u objekte Lječilišnog centra Veli Lošinj**

Sljedeća tablica sadrži pregled financijske neto sadašnje vrijednosti ulaganja (FNPV) i financijske interne stope povrata na ulaganje (FRR).

**Tablica 5. Indikatori financijske vitalnosti projekta**

<b>Investicije po objektima</b>	<b>FNPV</b>	<b>FRR</b>
Investicija u Park II	3.277.660	6,93%
Investicija u Park III	-950.628	-
Investicija u Park IV - varijanta 1	332.226	7,93%
Investicija u Park IV - varijanta 2	9.668.846	20,92%
Investicija u Park V - varijanta 1	21.950.891	12,71%
Investicija u Park V - varijanta 2	14.740.200	10,47%
Investicija u Park V - varijanta 3	3.180.658	6,08%
Investicija u Park V - varijanta 4	-4.925.431	0,28%
Investicija u Park Vitalnosti	-5.076.909	-
Investicija u pravnicu i servisne radionice	-1.097.453	-
<b>Cjelokupna investicija</b>	<b>27.732.614</b>	<b>9,84%</b>

FNPV veća od nule ukazuje da je projekt komercijalno održiv.

## **2.2.4. Izbor najboljih varijanti ulaganja u objekte Park IV i Park V**

Kod objekata s više varijanti (Park IV i Park V), najpovoljnije su izabrane sukladno sljedećim kriterijima: razdoblje povrata ulaganja, financijska neto sadašnja vrijednost ulaganja, povećanje prihoda Lječilišta / u stabilnoj godini, dodatni troškovi poslovanja i održavanja / u stabilnoj godini, troškovi investicije. Prednost je dana varijantama s kraćim razdobljem povrata, većom neto sadašnjom vrijednosti, većim povećanjem prihoda, odnosno smanjenjem rashoda u stabilnoj godini te nižim troškovima ulaganja.

Slijedom navedenog, izabrane su sljedeće varijante:

- Park IV - Varijanta 2 – 13 apartmana
- Park V - Varijanta 1 – 41 soba i multimedija dvorana, kategorizacija 4\*. Izbor ove varijante je sukladan i potrebama inozemnog tržišta koje zdravstveni turizam poistovjećuje sa standardima 4\*, odnosno slični objekti u inozemstvu imaju standard koji odgovara kategorizaciji 4\*.

## 2.2.5. Financijska održivost i izvori financiranja

Nužna financijska sredstva koja su potrebna za osiguravanje financijske održivosti po objektima su<sup>1</sup>:

- Park II i kuhinja - 5.108.095 kn
- Park III - 249.779,00 kn
- Park IV - 3.350.875,00 kn
- Park V - 14.340.058,00 kn
- Park vitalnosti - 10.530.000,00 kn uključujući troškove održavanja za cijelo ekonomsko razdoblje
- Praonica i servisne radionice - 2.162.689,00 kn uključujući troškove održavanja za cijelo ekonomsko razdoblje.

Na razini cijelog projekta, pri čemu prihodi objekata pokrivaju troškove i drugih objekata, za osiguranje financijske održivosti potrebno je 26.320.032,00 kn<sup>2</sup>.

Analiza potrebnih izvora financiranja ukazala je na sljedeće:

- U svrhu sanacije i konzervacije Parka III te uređenja Parka vitalnosti postoji mogućnost korištenja bespovratnih europskih sredstava (Operativni program Konkurentnost i kohezija 2014.-2020., Prioritet 4 „Promicanje energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije“ i prioritet 6. Zaštita okoliša i održivost resursa te sredstva prema programima za teritorijalnu suradnju).
- Za uređenje kuhinje u planu je korištenje sredstava za decentralizirane funkcije u iznosu 2.791.000 kn.
- Kao jedan od izvora planirana su i sredstva osigurana prodajom objekta Vladimir Nazor.
- Nužno je korištenje kredita HBOR-a i komercijalnog kredita za zatvaranje financijske konstrukcije. Izračuni su napravljeni prema trenutno raspoloživim uvjetima kreditiranja na finansijskom tržištu.

Predviđena su kreditna sredstva HBOR-a u sljedećim iznosima:

<sup>1</sup> Analiza financijske održivosti je, sukladno metodologiji Vodiča za analizu troškova i koristi investicijskih projekata, napravljena bez uzimanja u obzir kredita. Razmatranjem kredita potreban iznos se povećava radi kamata.

<sup>2</sup> Ibidem.

- Park II u visini 3.665.000 kn + 1.500.000 kn (kredit komercijalne banke i vlastita sredstva Lječilišta Veli Lošinj);
- Park IV u visini 2.661.000 kn + 887.000 kn (kredit komercijalne banke i vlastita sredstva Lječilišta Veli Lošinj);
- Park V u visini 13.166.000 kn + 4.389.000 kn (kredit komercijalne banke (kredit komercijalne banke i vlastita sredstva Lječilišta Veli Lošinj).

Uzimanjem prodaje objekta Vladimir Nazor (procijenjena vrijednost 1.200.000,00 kn), isključivanjem ulaganja u Park vitalnosti u koji će se ulagati po dobivanju sredstava iz europskih fondova te uključivanjem kreditiranja putem HBOR-a i komercijalnog kredita dolazi se do **financijski održive varijante**. Potrebno je **19.492.000 kn** kredita HBOR-a i dodatnih **7.759.000 kn** komercijalnog kredita i drugih vlastitih sredstava Lječilišta Veli Lošinj (uključen i iznos od 357.000 kn za Park III i 626.000 kn za pravnicu i servisne radionice). Dodatna potrebna ulaganja u parkiralište, parter i internu prometnicu planiraju se podmiriti sredstvima Primorsko-goranske županije.

### **2.3. Okvirna dinamika ulaganja Lječilišni centar Veli Lošinj**

Pri određivanju okvirne dinamike ulaganja uzeti su u obzir rezultati finansijske analize kao i dosadašnja praksa u izvođenju sličnih investicija. Sukladno navedenom, predložena je sljedeća okvira dinamika ulaganja (u privitku Dinamički plan aktivnosti 2017.-2020.g.).

U slučaju promjene uvjeta kreditiranja na tržištu kapitala, mogućnosti sufinanciranja sredstvima iz europskih fondova, odnosno većih odstupanja prihoda i rashoda u odnosu na planirane, potrebno je istom prilagoditi i plan ulaganja. Naime, analiza osjetljivosti je pokazala da su kritične varijable, odnosno one koje najviše utječu na promjene prethodno navedenih finansijskih parametara prihodi i rashodi, dok se promjena investicijskih troškova nije pokazala od iznimne važnosti.

## **3. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije, da donese Zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 52., stavak 23. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" PGŽ broj: 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. stavak 1. Poslovnika u radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine PGŽ" broj: 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_ 2016. godine, donio je

## **Z A K L J U Č A K**

- 1.) Prihvata se Prijedlog prostornih potreba i medicinsko-lječilišnih sadržaja u objektima Park II, Park III, Park IV i Park V Lječilišnog centra Veli Lošinj s finansijskom analizom.
- 2.) Prihvata se okvirmi dinamički plan ulaganja i aktivnosti Lječilišnog centra Veli Lošinj za razdoblje 2017.-2020. g.
- 3.) Zadužuje se Lječilište Veli Lošinj da u suradnji s Javnom ustanovom „Priroda“ do 30. rujna 2017. godine izradi projekt Parka vitalnosti kojim će se definirati njegov obuhvat i sadržaj te predloži dinamički plan ulaganja i aktivnosti za razdoblje 2018.-2020. godine.
- 4.) Zadužuje se Regionalna energetska agencija Kvarner d.o.o. za informiranje Projektnog tima za koordinaciju i provedbu projekta „Lječilišni centar Veli Lošinj“ o raspoloživim javnim pozivima za energetsku učinkovitost te za pripremu dokumentacije za kandidiranje projekata na predmetne javne pozive.

## UČILIŠNI CENTAR VELI LOŠINJ

## Dinamički plan aktivnosti

Projekt	NOSITELJ AKTIVNOSTI	Aktivnost	termin aktivnosti u 2017.												termin aktivnosti 2018.				
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V
PARK II I KUHINJA	Lječilište Veli Lošinj	Izrada projektne dokumentacije, ishodjenje dozvola i provedba nabave	247.000,00 kn																
		Izvođenje radova													7.709.000,00 kn				
PARK III*	Lječilište Veli Lošinj	Izrada projektne dokumentacije i ishodjenje dozvola	94.000,00 kn																
		Provđba nabave i izvođenje radova																	
PARK IV	Lječilište Veli Lošinj	Izrada projektne dokumentacije, ishodjenje dozvola i provedba nabave													138.000,00 kn				
		Izvođenje radova																	
PARK V	Lječilište Veli Lošinj	Izrada projektne dokumentacije i ishodjenje dozvola													682.000,00 kn				
		Izvođenje radova																	
PRAONICA I SERVISNE RADIONICE	Lječilište Veli Lošinj	Izvođenje radova																	
OBJEKT VLADIMIR NAZOR	Upravni odjel za imovinu	Prodaja objekta	1.200.000,00 kn																
UREĐENJE PARKIRALIŠTA	Lječilište Veli Lošinj	Izvođenje radova													1.500.000,00 kn				
UREĐENJE PARTERA I INTERNE PROMETNICE	Lječilište Veli Lošinj	Izvođenje radova																	
UKUPAN IZNOS SA PDV-om			341.000,00 kn												10.029.000,00 kn				