



Ekonomski modeli obnove - Business plan – Autorica: dr.sc. Irena Đokić

Sadržaj

1.	Uvod.....	3
2.	Strateški okvir za planiranje u Republici Hrvatskoj.....	4
2.1.	Regulatorni okvir.....	4
2.2.	Strateški i razvojni projekti	4
3.	Pregled postojeće dokumentacije za potrebe Programa cjelovite obnove povijesne jezgre grada Zagreba	5
4.	Osvrt na pristup obnovi Bloku 19	5
5.	Akcijski plan s nositeljima/su-nositeljima	5
6.	Konceptualni model upravljanja i organizacije (organigram).....	5
7.	Mogućnosti financiranja projekata putem različitih izvora financiranja	5
7.1.	Nacionalni plan oporavka i otpornosti	6
7.2.	Financijske institucije	6
7.3.	Razvojne banke.....	6
7.3.1.	Europska banka za obnovu i razvoj.....	6
7.3.2.	Europska investicijska banka	6
7.3.3.	Razvojna banka Vijeća Europe	6
7.3.4.	Međunarodna banka za obnovu i razvoj, dio grupe Svjetske banke	6
7.3.5.	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	6
8.	Alternativni modeli financiranja projekata	6
9.	Preporuke i prijedlozi modela financiranja strateških i razvojnih projekata	6
9.1.	Opći pristup određivanju modela financiranja projekata	6
9.2.	Pregled razvojnih i strateških projekata na području povijesne jezgre Grada Zagreba s predloženim modelima financiranja.....	6
10.	Primjeri obnove u drugim gradovima	6
11.	Zaključci i preporuke	6



	Popis mjera/projekata/aktivnosti	Nositelj	Su-nositelj	Ostali dionici	Rok prema kvartalima	Trajanje aktivnosti	Napomena
Redni br.	00 ZAVOD						
1	Izrada postojećeg stanja, urbanističke valorizacije i urbanističko-arhitektonskih smjernica	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba					
2	Razrada kriterija i pokazatelja za praćenje realizacije programa cjelovite obnove	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba					
	01 KONSTRUKTORI						
1	Povezati paralelna istraživanja različite složenosti, obraditi i prilagoditi na zajedničkoj platformi	Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet					
2	Detaljnije snimiti kuće: Medulićeva 1, Ilica 41, 51-53-53A, 57, Frankopanska 2, 4, Dalmatinska 8, 10, 12	Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet					
3	Analizirati međudjelovanje građevina izdvajanjem karakterističnih dijelova	Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet					
	02 KONZERVATORI						
	03 SOCIOLOZI						
	04 URBANISTI						
	05 PRAVNICI						
	06 EKONOMISTI						
	07 ENERGETIČARI						
	08 KLIMA_ZI						
	09 MOBILNOST						
	10 KRUŽNO GOSPODARENJE						
	11 SCENARIJ 02						
	12 SCENARIJ 01						



Izvori financiranja projekata

- Proračun JLS
- Državni proračun (ukoliko se planiraju na nacionalnoj razini te su od nacionalne važnosti, a provode se na području neke JLS)
- Europski strukturni i investicijski fondovi te ostali inozemni izvori
- Financijske institucije (razvojne, investicijske, komercijalne banke), osiguravajuća društva, mirovinski i investicijski fondovi
- Specijalne financijske institucije
- Privatni izvori
- Ostali izvori



Alternativni modeli financiranja projekata

- U praksi - raznoliki modeli financiranja projekata
- Odabir modela financiranja ponajviše ovisi o samoj prirodi/vrsti projekata, te razini dostupnih/već osiguranih sredstava
- Ne postoji unificirani model koji je primjenjiv na isti tip/vrstu projekta već se svakom projektu pristupa pojedinačno i oblikuje odgovarajući model obzirom na različite čimbenike
- Na konceptualnoj razini opisano je na koji se način uobičajeno pristupa oblikovanju modela financiranja te promišlja prilikom odabira i implementacije nekog modela
- Opisan je niz mogućih modela financiranja

Financijsko-ekonomska perspektiva obnove

PROGRAM CJELOVITE OBNOVE
POVIJESNE URBANE CJELINE
GRADA ZAGREBA



- Pitanje vlasništva? – Javni/privatni?, Jedan/više?
- Rizici? – Sigurnosni? Ekonomski? Društveni? – Tko je odgovoran? Kako smanjiti rizike?
- Kakva je potražnja za prostorom Donjeg i Gornjeg Grada te Kaptola? Tko su trenutni, a tko potencijalni korisnici prostora? Kakav prostor žele postojeći, a kakav budući korisnici prostora? Kako optimalno koristiti prostor? Kako ga učiniti optimalnim za korištenje?
- Financijska održivost?
- Zaštita povijesnog i kulturnog nasljeđa – Utvrđivanje prioriteta zaštite? Kako ju financijski isplativo staviti u funkciju društveno-ekonomskog razvoja? Iznalaženje i prihvaćanje sub-optimalnih rješenja? Usporedni scenariji/analize – s potpunom ili djelomičnom zaštitom i bez nje?
- Izrada projektno-tehničke dokumentacije te studija izvodljivosti radi utvrđivanja opravdanosti ulaganja
- Sagledavanje obnove Donjeg i Gornjeg Grada te Kaptola zajedno s razvojem Gredelja?