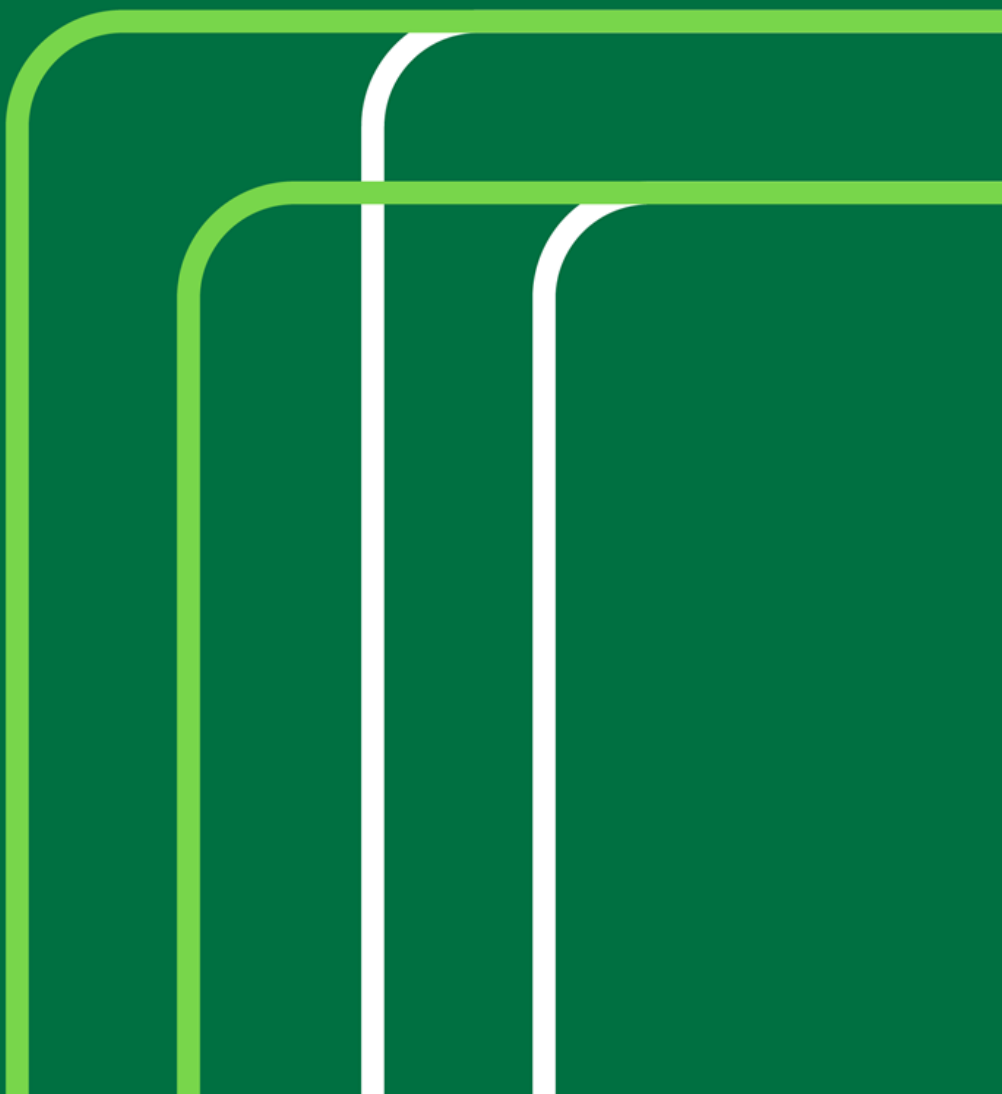
UHY
Connect to possibility

uhyincroatia.hr

Investicijska studija „Groblje sv. Lucije u Bolu“

parcela 2

Listopad, 2026.



Sadržaj

1 UVOD 1

2 POSTOJEĆE STANJE PROJEKTA 2

3 ANALIZA FINANCIJSKOG POTENCIJALA OPĆINE BOL I KOMUNALNOG PODUZEĆA GRABOV RAT D.O.O. 4

3.1 Analiza proračuna Općine Bol 4
3.2 Analiza poslovanja Grabov rat d.o.o. 6
3.3 Investicijska sposobnost Općine Bol i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o. 9

4 ANALIZA REALIZIRANIH ILI PROJEKATA U REALIZACIJI - NAJBOLJE PRAKSE U DRŽAVI .. 10

5 EKONOMSKO - FINANCIJSKA ANALIZA 15

5.1 Projekcija prihoda i rashoda projekta 17
5.2 Otplatni plan 18
5.3 Financijski tijek 19
5.4 Finalna ocjena projekta 21

6 FINANCIJSKI TOK – BEZ ZATVARANJA KREDITA IZ PRODAJE 22

6.1 Otplatni plan – bez zatvaranja zajma 22
6.2 Financijski tok 23

7 POPIS TABLICA, SLIKA I GRAFIKONA 25

1 Uvod

Predmet ove investicijske studije je ekonomsko-financijska analiza izgradnje 2. faze (parcela 2) novog groblja sv. Lucije u Bolu na otoku Braču. Zahvat se izvodi na katastarskoj čestici 2737 k.o. Bol, površine 6.036 m^2, a projektom je predviđeno 175 grobnica s ukupno 808 grobnih mjesta. Nositelj investicije i budući upravitelj groblja je komunalno društvo Grabov rat d.o.o., u 100-postotnom vlasništvu Općine Bol.

Svrha studije je osigurati Općini Bol, kao osnivaču, i društvu Grabov rat d.o.o., kao nositelju investicije, stručnu podlogu za planiranje financiranja i provedbe projekta. U tu se svrhu u studiji utvrđuju potrebna ulaganja i izvori njihova financiranja, projiciraju prihodi i rashodi projekta, izrađuje otplatni plan kreditnog zaduženja te se ocjenjuju financijska održivost projekta i visina potrebnog uloga osnivača.

Analiza obuhvaća razdoblje od 2026. do 2038. godine, odnosno do dospijeća kredita. Svi iznosi iskazani su u eurima, u neto iznosu (bez PDV-a). Tablice ekonomsko-financijskog dijela studije izvedene su iz jedinstvenog financijskog modela, u kojem je bilanca uravnotežena u svakoj godini promatranog razdoblja.

Kao podloge za izradu studije korišteni su izvedbeni projekt groblja sv. Lucije (parcela 2) s pripadajućim troškovnikom, proračun Općine Bol za 2026. godinu s projekcijama za 2027. i 2028. godinu, godišnji financijski izvještaji (GFI-POD) društva Grabov rat d.o.o. te javno dostupni podaci o projektima izgradnje novih groblja u drugim jedinicama lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj.

Studija je podijeljena u sedam poglavlja. Nakon uvoda, drugo poglavlje opisuje postojeće stanje: postojeće mjesno groblje na Glavici, lokaciju i obilježja novog groblja, dosadašnju pripremu projekta te prostorno-funkcionalnu organizaciju i strukturu grobnih mjesta. Treće poglavlje analizira financijski potencijal Općine Bol i društva Grabov rat d.o.o. kroz analizu proračuna Općine, analizu poslovanja društva u razdoblju 2023.–2025. te procjenu njihove investicijske sposobnosti.

Četvrto poglavlje daje pregled realiziranih projekata i projekata u realizaciji u drugim jedinicama lokalne samouprave (Općina Preko, Grad Hvar te groblje Dubac Grada Dubrovnika i Općine Župa dubrovačka), s naglaskom na pripremu projekata, faznost provedbe, izvore financiranja i modele upravljanja grobljem.

Peto poglavlje sadrži ekonomsko-financijsku analizu osnovnog scenarija, u kojem se prihodi od dodjele grobnih mjesta koriste za prijevremenu otplatu kredita. Poglavlje obuhvaća projekciju prihoda i rashoda projekta, otplatni plan, financijski tijek i finalnu ocjenu projekta. Šesto poglavlje prikazuje alternativni scenarij, u kojem se kredit otplaćuje isključivo redovnim anuitetom, bez prijevremene otplate iz prihoda od dodjele grobnih mjesta. Na kraju studije nalazi se popis tablica, slika i grafikona.

2 Postojeće stanje projekta

Postojeće mjesno groblje na lokaciji Glavica otvoreno je davne 1830. godine te već duži niz godina ne zadovoljava potrebe stanovnika Bola. U vrijeme njegova osnivanja groblje se nalazilo izvan istočnog ruba tadašnjeg naselja, no s vremenom se Bol prostorno proširio sve do njegove lokacije.

Groblje je smješteno između Dominikanskog samostana, crkvice i arheološkog lokaliteta sv. Ivana i Tudora, mora te prometnice (Šetalište Anđelka Rabadana). Danas je groblje na Glavici u potpunosti iskorišteno, a prostorne mogućnosti njegova proširenja ne postoje. Zbog toga je potreba za novim grobljem u Bolu prepoznata prije više od stotinu godina, kada je postalo jasno da postojeći prostor dugoročno neće moći zadovoljiti potrebe lokalne zajednice.

Godine 1988. određena je lokacija za izgradnju novog groblja istočno od crkvice sv. Lucije, kao dugoročno rješenje za potrebe proširenja kapaciteta groblja. Lokacija novog groblja nalazi se na neizgrađenom području približno 1,6 km istočno od središta Bola, oko 100 m sjeverno od obalne linije otoka Brača. Novo groblje bit će smješteno na nadmorskoj visini između 35 i 55 metara, na strmom terenu nagnutom prema jugu, što predstavlja karakterističnu morfologiju prostora koja je u velikoj mjeri prisutna na širem području Bola. Područjem dominiraju kamenjarski pašnjaci i nisko raslinje, dok se u neposrednoj blizini nalazi više maslinika. Sjevernim rubom planiranog zahvata prolazi neasfaltirana prometnica, koja će u budućnosti služiti kao pristupna cesta prostoru novog groblja.

Lokacija novog groblja smještena je na povišenom terenu s otvorenim pogledom na more. Prema jugu se pruža pogled na morsku površinu i otok Hvar, dok se prema istoku i jugoistoku otvaraju vizure prema strmim obroncima Brača, moru, planini Biokovo, a u daljini se nazire i dolina Neretve s njezinim ušćem. Prema zapadu pogled obuhvaća poluotok Glavica s Dominikanskim samostanom i crkvom, čime se nova lokacija simbolički povezuje s postojećim mjesnim grobljem koje datira još iz 19. stoljeća.

Projekt izgradnje novog groblja Sv. Lucije provodi se u više faza. Prva faza izgradnje parkirališta i pristupne ceste trenutačno je u završnoj fazi izgradnje. Time se osigurava osnovna prometna infrastruktura potrebna za funkcioniranje budućeg groblja.

Za drugu fazu projekta, koja obuhvaća izgradnju samog groblja kao komunalno-servisne građevine, Općini Bol izdana je građevinska dozvola. Nakon dugotrajnog procesa pripreme, izrade projektne dokumentacije i ishođenja potrebnih dozvola, projekt se trenutno nalazi u fazi pripreme za raspisivanje natječaja za izvođača radova. Za ovu fazu izrađen je izvedbeni projekt s pripadajućim troškovnikom.

Novo groblje gradit će se na katastarskoj čestici broj 2737, koja je formirana od postojeće katastarske čestice 2737 te dijela katastarskih čestica 2734 i 2738. Površina zahvata prema važećem Digitalnom katastarskom planu iznosi 0,6036 ha (6.036 m^2).

Unutar novog groblja definirani su osnovni prostorno-funkcionalni sklopovi, koji obuhvaćaju:

- grobna polja površine 3.856 m^2
- zaštitne zelene površine 1.005 m^2
- prostor za ispraćaj površine 1.013 m^2
- pješačke komunikacije površine 162 m^2.

Projektom je predviđena izgradnja ukupno 808 grobnih mjesta raspoređenih u različite tipove grobnica:

- 62 dvostrane grobnice sa 6 grobnih mjesta (ukupno 372 mjesta),
- 8 dvostranih grobnica sa 8 grobnih mjesta (ukupno 64 mjesta),
- 48 jednostranih grobnica sa 3 grobna mjesta (ukupno 144 mjesta),
- 57 jednostranih grobnica sa 4 grobna mjesta (ukupno 228 mjesta).

U nastavku je dan vizualni prikaz izgleda novog groblja Sv. Lucije. Fotografije su izrađene u sklopu izvedbenog projekta. Vizualizacije daje uvid u prostornu organizaciju groblja, odnos pojedinih prostorno-funkcionalnih sklopova te način uklapanja zahvata u postojeći krajobraz i morfologiju terena.

Slika 1 Vizualizacija izgleda novog groblja Sv. Lucije



Izvor: Izvedbeni projekt groblje Sv. Lucije parcela 2

Realizacijom projekta u Bolu će se uspostaviti novo groblje koje će dugoročno riješiti problem nedostatka kapaciteta, osigurati potreban broj grobnih mjesta za lokalnu zajednicu te omogućiti dostojanstveno i organizirano odvijanje pogrebnih i komemorativnih obreda.

3 Analiza financijskog potencijala Općine Bol i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o.

U ovom poglavlju analizira se financijski potencijal Općine Bol, kao osnivača, i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o., kao nositelja projekta izgradnje novog groblja. Cilj analize je utvrditi mogućnosti financiranja projekta iz vlastitih izvora te procijeniti jesu li potrebni vanjski izvori financiranja. Analiza se temelji na proračunu Općine Bol za 2026. godinu s projekcijama za 2027. i 2028. godinu te godišnjim financijskim izvještajima poduzetnika (GFI-POD) za 2024. i 2025. godinu za Grabov rat d.o.o.

Poglavlje je podijeljeno u tri cjeline. Prvi dio prikazuje strukturu prihoda, rashoda i investicija Općine Bol prema važećem prijedlogu proračuna te se izdvaja planirana proračunska pozicija za izgradnju groblja. Drugi dio analizira bilancu, račun dobiti i gubitka i ključne financijske pokazatelje komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o. u razdoblju 2023.-2025. Treći dio, na temelju prethodnih nalaza, daje procjenu investicijske snage Općine Bol i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o. u kontekstu izgradnje i održavanja novog groblja u Bolu.

3.1 Analiza proračuna Općine Bol

Proračun Općine Bol u razdoblju od 2026. do 2028. bilježi kontinuirano visoku razinu prihoda, uz izraženu investicijsku komponentu. Ukupni prihodi poslovanja za 2026. godinu planirani su u iznosu 6.911.456 EUR, a zajedno s prihodima od prodaje nefinancijske imovine (206.000 EUR godišnje) ukupni prihodi iznose 7.117.456 EUR u 2026. godini. Projekcije predviđaju postupno smanjenje u 2027. (6.588.456 EUR) i 2028. (5.032.456 EUR) godini, ponajprije zbog smanjenja pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna.

Unutar prihodnog dijela dominiraju porezni prihodi (2.255.100 EUR, stabilni kroz sve tri godine), prihodi od imovine (1.353.806 EUR, stabilni) te pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna koje u 2026. iznose 2.004.500 EUR, a projekcija za 2028. iznosi samo 319.500 EUR.

Rashodovna strana proračuna sastoji se od rashoda poslovanja (tzv. tekući rashodi) i rashoda za nabavu nefinancijske imovine (kapitalne investicije). Rashodi poslovanja iznose 3.777.756 EUR godišnje kroz sve tri godine i u njima najznačajnije stavke čine materijalni rashodi (1.624.536 EUR, 43%) i rashodi za zaposlene (1.020.247 EUR, 27%). Investicijski rashodi čine veliki dio proračuna, 4.339.700 EUR u 2026., 3.810.700 EUR u 2027. i 2.254.700 EUR u 2028. godini. U okviru investicijskih rashoda dominiraju rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine (građevinski objekti i oprema).

Proračun je planiran s manjkom od 1.000.000 EUR u svakoj od tri godine, koji se pokriva iz raspoloživih sredstava iz prethodnih godina (višak prihoda), čime se u konačnici uspostavlja proračunska ravnoteža bez potrebe za zaduživanjem.

Sljedeća tablica prikazuje strukturu prihoda, rashoda i ukupne bilance proračuna Općine Bol za razdoblje 2026.-2028.

Tablica 1 Proračun Općine Bol za razdoblje 2026.-2028. (EUR)

Pozicija	2026.	2027.	2028.	Prosjek
PRIHODI POSLOVANJA				
Prihodi od poreza	2.255.100	2.255.100	2.255.100	2.255.100
Pomoći iz inozemstva i od subjekata unutar općeg proračuna	2.004.500	1.875.500	319.500	1.399.833

Pozicija	2026.	2027.	2028.	Prosjek
Prihodi od imovine	1.353.806	1.353.806	1.353.806	1.353.806
Prihodi od upravnih i adm. pristojbi i naknada	855.049	855.049	855.049	855.049
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga, donacije, povrati	434.001	34.001	34.001	167.334
Kazne, upravne mjere i ostali prihodi	9.000	9.000	9.000	9.000
UKUPNO prihodi poslovanja	6.911.456	6.382.456	4.826.456	6.040.123
PRIHODI OD PRODAJE NEFINANCIJSKE IMOVINE				
Prihodi od prodaje proizvedene dugotrajne imovine	206.000	206.000	206.000	206.000
UKUPNO PRIHODI	7.117.456	6.588.456	5.032.456	6.246.123
RASHODI POSLOVANJA				
Rashodi za zaposlene	1.020.247	1.020.247	1.020.247	1.020.247
Materijalni rashodi	1.624.536	1.624.536	1.624.536	1.624.536
Financijski rashodi	8.910	8.910	8.910	8.910
Subvencije	4.000	4.000	4.000	4.000
Pomoći dane u inozemstvo i unutar općeg proračuna	23.000	23.000	23.000	23.000
Naknade građanima i kućanstvima	299.800	299.800	299.800	299.800
Rashodi za donacije, kazne, naknade šteta i kapitalne pomoći	797.263	797.263	797.263	797.263
UKUPNO rashodi poslovanja (3)	3.777.756	3.777.756	3.777.756	3.777.756
RASHODI ZA NABAVU NEFINANCIJSKE IMOVINE				
Rashodi za nabavu neproizvedene dugotrajne imovine	248.000	309.000	283.000	280.000
Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine	4.062.700	3.472.700	1.942.700	3.159.367
Rashodi za dodatna ulaganja na nefinancijskoj imovini	29.000	29.000	29.000	29.000
UKUPNO rashodi za nabavu nefin. imovine	4.339.700	3.810.700	2.254.700	3.468.367
UKUPNO RASHODI / IZDACI	8.117.456	7.588.456	6.032.456	7.246.123
RAZLIKA - MANJAK	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)

Izvor: Proračun Općine Bol za 2026. godinu i projekcije za 2027. i 2028. godinu.

U okviru posebnog dijela proračuna, pod Programom 1007 Izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, izdvojen je Kapitalni projekt K100709 Gradnja groblja s planiranim iznosom od 200.000 EUR u svakoj od tri godine (2026., 2027. i 2028.). Ukupna proračunska pozicija za projekt u promatranom razdoblju iznosi 600.000 EUR. Kao izvor financiranja definiran je Izvor 7.1. Prihodi od prodaje ili zamjene nefinancijske imovine. Pritom treba imati u vidu da iznosi za 2027. i 2028. godinu predstavljaju projekcije, a ne obvezujući plan, te da se visina i dinamika sredstava za ovaj projekt mogu mijenjati izmjenama i dopunama proračuna ili donošenjem proračuna za sljedeća razdoblja.

3.2 Analiza poslovanja Grabov rat d.o.o.

Grabov rat d.o.o. komunalno je poduzeće u 100-postotnom vlasništvu Općine Bol, osnovano za obavljanje komunalnih djelatnosti. Prema GFI-POD izvještaju za 2025. godinu društvo se razvrstava u male poduzetnike i zapošljavalo je u prosjeku 45 radnika. Analiza obuhvaća bilancu na dan 31.12.2025. i račun dobiti i gubitka za 2025. godinu uz usporedbu s 2024. i 2023. godinom.

Ukupna aktiva Grabov rat d.o.o. na dan 31.12.2025. iznosi 1.178.065 EUR, što je smanjenje od 1,4% u odnosu na 2024. godinu (1.195.031 EUR). Ukupna aktiva se u 2024. u usporedbi sa 2023. smanjila za 5,7%. Dugotrajna imovina rasla je u 2025. godini u usporedbi sa 2024. za 61,6% (s 192.422 EUR na 310.954 EUR), što ukazuje na investicije u opremu. Kratkotrajna imovina smanjena je na 867.111 EUR (73,6% ukupne aktive). Komponenta kratkotrajne imovine, novac u banci i blagajni ostao je stabilan (674.916 EUR u 2025. naspram 672.722 EUR u 2024.). Pad kratkoročne imovine uglavnom je posljedica pada potraživanja od kupaca (s 226.125 EUR na 87.409 EUR, -61,3%), što je pozitivan znak jer ukazuje na bolju naplatu od kupaca (prosječno razdoblje naplate smanjeno s 28 dana na 11 dana).

Na strani pasive vlastiti kapital čini čak 90,0% ukupne pasive (1.060.660 EUR u 2025.), što je dodatno ojačanje snage bilance u odnosu na 88,5% u 2024. Izuzetno važan trend je drastično smanjenje dugoročnih obveza: s 52.307 EUR (2024) na 15.959 EUR (2025) - razlika od 36.348 EUR ili -69,5% - što znači da je kredit prema banci praktički otplaćen. Kratkoročne obveze neznatno su rasle na 101.446 EUR, što je prihvatljivo s obzirom na razinu operacija. Sve pokazuje da Grabov rat d.o.o. nastavlja čvrstu financijsku poziciju sa visokom kapitalizacijom i minimalnom zaduženošću.

Tablica 2 Skraćena bilanca Grabov rat d.o.o. na dan 31.12.2025. (u EUR)

Pozicija	2023.	2024.	2025.	Promjena
AKTIVA				
B) Dugotrajna imovina	191.835,58	192.421,57	310.954,32	61,6%
C) Kratkotrajna imovina	1.075.503,49	1.002.609,90	867.110,89	−13,5%
I. Zalihe	53.324,40	82.150,91	83.174,75	1,2%
II. Potraživanja (kratkoročna)	181.468,46	226.125,25	87.408,55	−61,3%
III. Kratkotrajna fin. imovina	21.612,05	21.612,05	21.612,05	0,0%
IV. Novac u banci i blagajni	819.098,58	672.721,69	674.915,54	0,3%
UKUPNO AKTIVA	1.267.339,07	1.195.031,47	1.178.065,21	−1,4%
PASIVA				
A) Kapital i rezerve	1.054.796,55	1.057.924,75	1.060.660,36	0,3%
I. Temeljni kapital	76.979,00	76.979,00	76.979,00	0,0%

Pozicija	2023.	2024.	2025.	Promjena
III. Rezerve iz dobiti	551.068,53	684.649,24	684.649,24	0,0%
VI. Zadržana dobit	293.168,31	293.168,31	296.288,51	1,1%
VII. Dobit poslovne godine	133.580,71	3.128,20	2.744,61	−12,3%
C) Dugoročne obveze	87.233,54	52.306,64	15.958,98	−69,5%
D) Kratkoročne obveze	125.308,98	84.800,08	101.445,87	19,6%
UKUPNO PASIVA	1.267.339,07	1.195.031,47	1.178.065,21	−1,4%

Izvor: GFI-POD za 2024. i 2025. za Grabov rat d.o.o.

U 2025. godini Grabov rat d.o.o. ostvario je ukupne prihode u iznosu 2.335.492 EUR, što je rast od 4,7% u odnosu na 2024. godinu (2.230.200 EUR) i 20,7% u odnosu na 2023. godinu (1.934.570 EUR). Rast prihoda se stabilizirao u 2025., nakon dinamičnijeg porasta između 2023. i 2024. Međutim, rashodi su porasli za 4,7%, što je praktički u liniji s rastom prihoda, pa je neto dobit kao postotak prihoda ostala niska ali stabilna - dobit je 2.745 EUR (0,1% marže), praktički nepromijenjeno u odnosu na 2024. (3.128 EUR).

Pozornosti vrijedna je struktura promjena rashoda u 2025., troškovi osoblja porasli su za značajnih 13,0% (s 860.332 EUR na 972.075 EUR) - što je najveća pozicija rasta. Materijalni troškovi bili su kontrolirani (526.008 EUR, -3,0%), amortizacija je porasla na 69.072 EUR (+30,2% zbog visokih investicija u opremu) a ostali troškovi ostali su relativno stabilni (761.904 EUR, -0,6%). Poslovanje je zadržalo operativnu dinamiku, iako je profitabilnost kontinuirano niska - trend koji je zamjetan od 2024. i koji reflektira strukturu komunalne djelatnosti gdje su prihodi i rashodi u uskoj korelaciji.

Tablica 3 Skraćeni račun dobiti i gubitka Grabov rat d.o.o. za 2025. godinu (u EUR)

Pozicija	2023.	2024.	2025.	Promjena
I. POSLOVNI PRIHODI	1.932.174,65	2.229.195,83	2.335.491,80	4,8%
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	1.808.977,11	2.087.595,46	2.176.822,33	4,3%
Ostali poslovni prihodi	123.197,54	141.600,37	158.669,47	12,1%
II. POSLOVNI RASHODI	1.767.062,81	2.221.829,93	2.329.059,30	4,8%
Materijalni troškovi	498.847,48	542.070,55	526.008,28	−3,0%
Troškovi osoblja	810.026,28	860.332,02	972.074,78	13,0%
Amortizacija	57.632,10	53.048,99	69.072,43	30,2%
Ostali troškovi	390.898,95	766.378,37	761.903,81	−0,6%
Ostali poslovni rashodi	9.658,00	0,00	0,00	
III. FINANCIJSKI PRIHODI	2.395,52	1.004,01	0,00	−100,0%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	4.004,01	4.544,32	2.713,21	−40,3%
IX. UKUPNI PRIHODI	1.934.570,17	2.230.199,84	2.335.491,80	4,7%
X. UKUPNI RASHODI	1.771.066,82	2.226.374,25	2.331.772,51	4,7%
XI. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	163.503,35	3.825,59	3.719,29	−2,8%
XII. Porez na dobit	29.922,64	697,39	974,68	39,8%

Pozicija	2023.	2024.	2025.	Promjena
XIII. DOBIT RAZDOBLJA (neto)	133.580,71	3.128,20	2.744,61	−12,3%

Izvor: GFI-POD za 2024. i 2025. za Grabov rat d.o.o.

Pokazatelji likvidnosti pokazuju vrlo visoku sposobnost društva za podmirivanje kratkoročnih obveza. Tekuća likvidnost u 2025. godini iznosi 8,55 (normativna vrijednost iznad 2,0), što je smanjenje sa 11,82 u 2024., ali ostaje solidna - društvo ima 8,5 puta više kratkotrajne imovine od kratkoročnih obveza. Ubrzana (acid test) likvidnost iznosi 7,73, a novčana likvidnost 6,65 - sve znatno iznad normativnih vrijednosti od 1,0 i 0,2. To dokumentira vrlo visoku razinu likvidnih sredstava, čak i kada su isključena potraživanja.

Pokazatelji zaduženosti potvrđuju kontinuirano ojačavanje financijske strukture. Stopa zaduženosti u 2025. smanjena je na 10,0% (s 11,5% u 2024. i 16,8% u 2023.), što je izrazito niska zaduženost. Udio kapitala u ukupnoj pasivi dosegao je čak 90,0% (s 88,5% u 2024.), što je jedan od najviših omjera i ukazuje na izuzetnu financijsku stabilnost. Financijska poluga se smanjila na 1,11 (s 1,13 u 2024. i 1,20 u 2023.). Takva struktura društvu daje određeni prostor za dodatno zaduživanje. Međutim, s obzirom na razmjerno malu bilancu i nisku profitabilnost društva, zaduživanje za veće investicije, čija vrijednost višestruko premašuje kapital društva, u pravilu zahtijeva podršku osnivača kroz suglasnost, jamstvo ili kapitalne pomoći.

Pokazatelji profitabilnosti ostaju niski u 2025. godini, ali su stabilizirani. Neto profitna marža iznosi 0,1% (kao u 2024.), povrat na imovinu (ROA) 0,2%, povrat na kapital (ROE) 0,3%, dok je EBITDA marža blago poboljšana na 3,2% (u 2024. je bila 2,7%), što pokazuje da se operativna stabilnost lagano čvrsti. Iako su apsolutni iznosi neto dobiti niski (2.745 EUR), kontinuirana dobit bez gubitaka potvrđuje da je poslovanje stabilno i da društvo ne baca sredstva bez povrata. Kontekst je važan, kao komunalno poduzeće, Grabov rat d.o.o. nije primarno orijentirano na maksimizaciju profita, već na održavanje i pružanje komunalnih usluga.

Pokazatelji aktivnosti ukazuju na efikasno upravljanje imovinom i znatno poboljšanu naplatu, obrtaj ukupne imovine rastao je na 1,98 (s 1,87 u 2024. i 1,53 u 2023.), što znači da svaki euro imovine sada generira 1,98 EUR prihoda. Naročito impresivno je poboljšanje u procesu naplate, prosječno razdoblje naplate potraživanja smanjeno je s 28 dana u 2024. na samo 11,2 dana u 2025., što svjedoči o osjetno boljem upravljanju kreditnom politikom i naplati od kupaca.

Tablica 4 Ključni financijski pokazatelji Grabov rat d.o.o. (2023.-2025.)

Pokazatelj	Formula / objašnjenje	2023.	2024.	2025.
LIKVIDNOST				
Tekuća likvidnost	KTI ÷ KO (norma > 2,0)	8,58	11,82	8,55
Ubrzana likvidnost (acid test)	(KTI − Zalihe) ÷ KO (norma > 1,0)	8,16	10,85	7,73
Novčana likvidnost	Novac ÷ KO	6,54	7,93	6,65
ZADUŽENOST				
Stopa zaduženosti	Obveze ÷ Aktiva	16,8%	11,5%	10,0%
Udio kapitala	Kapital ÷ Pasiva	83,2%	88,5%	90,0%
Financijska poluga	Aktiva ÷ Kapital	1,20	1,13	1,11
PROFITABILNOST				
Neto profitna marža	Neto dobit ÷ Ukupni prihodi	6,9%	0,1%	0,1%
ROA (povrat na imovinu)	Neto dobit ÷ Aktiva	10,5%	0,3%	0,2%

Pokazatelj	Formula / objašnjenje	2023.	2024.	2025.
ROE (povrat na kapital)	Neto dobit ÷ Kapital	12,7%	0,3%	0,3%
EBITDA marža	(Poslovni prih. − Poslovni rash. + AM) ÷ Poslovni prih.	11,5%	2,7%	3,2%
AKTIVNOST				
Obrtaj ukupne imovine	Prihodi ÷ Aktiva	1,53	1,87	1,98
Prosj. naplata potraživanja (dani)	(Kupci × 365) ÷ Poslovni prihodi	29,7	28,1	11,2

Izvor: GFI-POD za 2024. i 2025. za Grabov rat d.o.o.

3.3 Investicijska sposobnost Općine Bol i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o.

Analiza financijskog potencijala Općine Bol i komunalnog poduzeća Grabov rat d.o.o., provedena na temelju proračuna za 2026. godinu s projekcijama za 2027. i 2028. godinu te financijskih podataka za razdoblje 2023.–2025., pokazuje da oba subjekta posluju stabilno i mogu sudjelovati u financiranju izgradnje i održavanja novog groblja sv. Lucije, ali cjelokupnu investiciju ne mogu financirati samostalno iz tekućih izvora. Općina Bol u proračunu za razdoblje 2026.–2028. namjenski je planirala 600.000 EUR za kapitalni projekt izgradnje groblja, s prihodima od prodaje nefinancijske imovine kao izvorom financiranja. Proračun Općine pokazuje izraženu investicijsku orijentaciju, s gotovo polovinom ukupnih rashoda usmjerenom u investicijske aktivnosti. Istodobno se do 2028. godine projicira smanjenje ukupnih prihoda, prvenstveno zbog nižih pomoći, a planirani manjak pokriva se viškom iz prethodnih razdoblja.

Grabov rat d.o.o., kao komunalno poduzeće u 100-postotnom vlasništvu Općine, ima stabilnu financijsku strukturu: tekuća likvidnost iznosi 8,55 (2025.), kapital čini 90 % pasive, zaduženost je svega 10 %, dugoročne obveze gotovo su otplaćene (15.959 EUR), a društvo kontinuirano posluje s dobiti. U razdoblju 2023.–2025. zaduženost je smanjena sa 16,8 % na 10,0 %, a naplata potraživanja poboljšana je s 28 na 11 dana. Profitabilnost je niska, što je uobičajeno za komunalnu djelatnost. S obzirom na veličinu bilance društva (oko 1,2 mil. EUR) i skromne vlastite novčane viškove, društvo investiciju ove vrijednosti ne može financirati iz vlastitih sredstava, a kreditno zaduženje u potrebnom iznosu višestruko bi premašilo njegov kapital.

S obzirom na to da ukupna vrijednost projekta znatno premašuje sredstva planirana u proračunu Općine Bol i financijske mogućnosti komunalnog društva, za realizaciju je potrebno osigurati dodatne izvore financiranja, prije svega kreditno zaduženje i višegodišnji dodatni ulog osnivača, te planirati priljev od dodjele grobnih mjesta na korištenje. Modeli financiranja i upravljanja koji su se u praksi pokazali provedivima u sličnim projektima drugih jedinica lokalne samouprave prikazani su u sljedećem poglavlju (4. Analiza realiziranih ili projekata u realizaciji – najbolje prakse u državi). Detaljna projekcija prihoda i rashoda te konačna financijska konstrukcija projekta razrađuju se u poglavlju 5. Ekonomsko-financijska analiza.

4 Analiza realiziranih ili projekata u realizaciji - najbolje prakse u državi

U ovom poglavlju analiziraju se odabrani primjeri izgradnje novih groblja u jedinicama lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj koje su već realizirane ili su u poodmakloj fazi realizacije. Svrha analize je identificirati modele pripreme, financiranja, fazne provedbe i organizacije upravljanja koji se u praksi pokazuju provedivima u projektima ove vrste. Poseban naglasak stavlja se na primjere koji su po svojim osnovnim obilježjima usporedivi s Općinom Bol, prvenstveno u pogledu broja stanovnika, razmjera zahvata, procijenjene vrijednosti radova te organizacijskih i financijskih kapaciteta jedinice lokalne samouprave. Na taj se način nastoji sagledati na koji su način druge jedinice lokalne samouprave pristupile rješavanju problema nedostatka ukopnih mjesta te koje se pouke iz njihove prakse mogu primijeniti u planiranju sličnog zahvata na području Općine Bol.

Analiza obuhvaća projekt izgradnje novog groblja u Općini Preko, projekt novog gradskog groblja u Gradu Hvaru te projekt groblja Dubac koji zajednički provode Grad Dubrovnik i Općina Župa dubrovačka. Kroz navedene primjere razmatraju se razlozi pokretanja projekata, prostorno-planska i imovinsko-pravna priprema, faznost realizacije, izvori financiranja te institucionalni modeli upravljanja i budućeg održavanja. Cilj poglavlja nije samo opisati pojedinačne projekte, nego na temelju njihove usporedbe izdvojiti obrasce i rješenja koja mogu biti relevantna za planiranje sličnog zahvata na području Općine Bol.

Izgradnja novog groblja u Općini Preko (Zadarska županija)

Kao primjer dobre prakse u planiranju i realizaciji komunalne infrastrukture može se izdvojiti projekt izgradnje novog groblja u Općini Preko u Zadarskoj županiji. Općina Preko prostire se na oko dvije trećine sjeverozapadnog dijela otoka Ugljana te obuhvaća još četiri naseljena otoka - Galevac (Školjić), Ošljak, Rivanj i Sestrunj - kao i nekoliko nenastanjenih otočića (Tri Sestrice, Mali i Veliki Paranak i Idula). Prema popisu stanovništva iz 2021. godine Općina Preko ima 3.805 stanovnika, dok u samom naselju Preko živi 1.286 stanovnika.

Ovaj primjer relevantan je za usporedbu s Općinom Bol jer se radi o otočnoj jedinici lokalne samouprave s relativno malim brojem stanovnika i razvijenim turizmom. Jednako kao i u Bolu, projekt izgradnje novog groblja u naselju Preko pokrenut je zbog dugogodišnjeg nedostatka prostora na postojećem mjesnom groblju, unutar kojeg više nije bilo mogućnosti za proširenje niti za izgradnju dodatne prateće infrastrukture. U sklopu pripremnih aktivnosti izrađeni su geodetski elaborati izvedenog stanja za sva mjesna groblja na području općine, nakon čega su groblja proglašena javnim dobrom u općoj uporabi. Budući da proširenje postojećeg groblja nije bilo moguće, pokrenut je projekt izgradnje novog groblja na lokaciji Gaj, na granici katastarskih općina Preko i Poljana.

Izgradnja novog groblja započela je u kolovozu 2023. godine, a planirano je da novo groblje bude stavljeno u funkciju početkom 2026. godine. Novo groblje Gaj prostire se na površini većoj od 15.000 m^2, a projektom je predviđena izgradnja približno 500 grobnih mjesta te 41 ukopnog mjesta za urne. Izgradnja groblja planirana je fazno. U prvoj fazi predviđena je izgradnja središnja dva grobna polja s ukupno 261 grobnicom, kao i osnovne prateće infrastrukture koja uključuje mrtvačnicu, kapelicu, oproštajnu dvoranu, cvjećarnu, prostorije za grobare, sanitarne čvorove, pristupnu cestu te parkiralište.

Ukupna vrijednost projekta iznosi 3.821.776 EUR s PDV-om. Financijska konstrukcija projekta temelji se na kombinaciji više izvora financiranja, što predstavlja uobičajen model realizacije komunalnih infrastrukturnih projekata u jedinicama lokalne samouprave.

Izvori financiranja projekta

- Proračun Općine Preko - Općina Preko osigurava dio sredstava za realizaciju projekta kroz vlastita proračunska sredstva namijenjena izgradnji komunalne infrastrukture. Ova sredstva koriste se za financiranje dijela građevinskih radova i pripadajuće infrastrukture u okviru prve faze projekta.
- Kredit Privredne banke Zagreb d.d. - U 2023. godini Vlada Republike Hrvatske dala je suglasnost Općini Preko za zaduženje kod Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 663.614 EUR za financiranje kapitalnog projekta „Groblje u mjestu Preko“, sukladno odluci Općinskog vijeća

Općine Preko. Kredit je odobren uz fiksnu godišnju kamatnu stopu od 4,20 %, rok otplate od 10 godina te poček od dva mjeseca. Uz navedeno, Općina Preko obvezna je platiti jednokratnu naknadu za obradu zahtjeva u visini 0,20 % od iznosa odobrenog kredita.

- Prodaja grobnica na novom groblju - Značajan dio financijske konstrukcije projekta temelji se na prihodima od prodaje grobnica. Zbog dugogodišnje potrebe za novim ukopnim mjestima interes lokalnog stanovništva bio je izrazito velik, te su grobna mjesta na novom groblju rekordno brzo rasprodana već u ranoj fazi projekta, čime je osiguran važan dio sredstava za nastavak realizacije investicije.
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - 45.700 EUR - Općini Preko dodijeljena su sredstva u okviru Javnog poziva za sufinanciranje projekata gradova i općina za poticanje razvoja komunalnog gospodarstva i ujednačavanje komunalnog standarda, a namijenjena su izgradnji grobnica na novom groblju u naselju Preko.
- Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - 67.500 EUR - Sredstva su dodijeljena u okviru Programa razvoja otoka za 2024. godinu, a namijenjena su izgradnji mrtvačnice u sklopu prve faze projekta novog groblja u naselju Preko.

Primjer Općine Preko pokazuje kako se infrastrukturno zahtjevni projekti poput izgradnje novog groblja u manjim otočnim jedinicama lokalne samouprave najčešće realiziraju kroz kombinaciju više izvora financiranja. U ovom slučaju projekt se dominantno financira iz vlastitih proračunskih sredstava Općine Preko, prihoda od prodaje grobnica te kreditnog zaduženja, dok su državna sredstva osigurana kroz ciljana sufinanciranja pojedinih elemenata projekta, poput izgradnje grobnica i mrtvačnice. Ovakav model omogućuje postupnu realizaciju komunalnih projekata čija vrijednost višestruko premašuje godišnje proračunske mogućnosti manjih općina.

Upravljanje postojećim grobljima na području Općine Preko povjereno je komunalnom društvu Obala i parkovi d.o.o., koje obavlja djelatnosti održavanja groblja i drugih komunalnih usluga na području općine. S obzirom na postojeći sustav upravljanja komunalnom infrastrukturom, očekuje se da će isto komunalno društvo upravljati i novim grobljem Gaj nakon njegova stavljanja u funkciju.

Izgradnja novog groblja u Gradu Hvaru (Splitsko-dalmatinska županija)

Kao još jedan primjer dobre prakse u planiranju i realizaciji komunalne infrastrukture može se izdvojiti projekt izgradnje novog gradskog groblja u Gradu Hvaru u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Grad Hvar smješten je na istoimenom otoku te predstavlja jedno od najznačajnijih turističkih i administrativnih središta otoka Hvara. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine Grad Hvar ima 3.833 stanovnika. Riječ je o turistički razvijenoj otočnoj destinaciji, što ovaj primjer čini relevantnim za usporedbu s Općinom Bol.

Projekt izgradnje novog gradskog groblja pokrenut je zbog dugogodišnjeg nedostatka prostora na postojećem gradskom groblju, koje više nije moglo osigurati dovoljan broj novih ukopnih mjesta niti omogućiti proširenje prateće infrastrukture. U cilju rješavanja ovog problema Grad Hvar pokrenuo je projekt izgradnje novog gradskog groblja na lokaciji Kruvenica, za što je otkupljen dio zemljišta u privatnom vlasništvu te je Vlada Republike Hrvatske Gradu dodijelila odgovarajuće državno zemljište. Novo groblje planirano je na novoformiranoj katastarskoj čestici 116 k.o. Hvar u naselju Hvar, sukladno Detaljnom planu uređenja novog groblja Kruvenica te pravomoćnoj građevinskoj dozvoli.

Projekt je planiran kao višefazna investicija koja uključuje izgradnju grobnih polja, memorijalnog trga, mrtvačnice te prateće komunalne infrastrukture. U prvoj fazi predviđena je izgradnja 645 grobnih mjesta, uz izgradnju komunalne infrastrukture i svih pratećih građevina potrebnih za funkcioniranje groblja. Projekt obuhvaća i izgradnju grobnog zida, prometnice, parkirališta, pješačkih pristupa te hortikulturno uređenje prostora oko crkvice Kruvenica koja se nalazi u sklopu grobljanskog kompleksa. Planiranjem i realizacijom projekta nastoji se osigurati dugoročno rješenje za potrebe ukopa stanovništva grada, ali i stvoriti funkcionalno i uređeno komunalno područje koje zadovoljava suvremene standarde upravljanja grobljima.

Radovi na izgradnji novog groblja započeli su 2023. godine, nakon pravomoćnosti građevinske dozvole i provedenog postupka javne nabave. Ugovor o izvođenju radova potpisan je s tvrtkom Kameni zid d.o.o. iz Drniša, dok je investitor projekta gradsko komunalno društvo Komunalno Hvar d.o.o.. Vrijednost

ugovorenih radova iznosi 4.091.860,56 EUR, a radovi se odvijaju fazno sukladno planiranoj dinamici izgradnje. Projekt je trenutno u završnoj fazi realizacije, a završetak radova očekuje se do ljeta 2026. godine.

Izvori financiranja projekta

- Proračun Grada Hvara - Grad Hvar osigurava dio financijskih sredstava za realizaciju projekta kroz vlastiti proračun. Sredstva se dodjeljuju komunalnom društvu Komunalno Hvar d.o.o. u obliku kapitalne pomoći, temeljem posebnih ugovora između Grada Hvara i komunalnog društva. Financijska sredstva planiraju se u proračunima Grada Hvara tijekom cijelog razdoblja izgradnje projekta, u okviru programa izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture.

- Prihodi od naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje - dio financijske konstrukcije projekta predviđen je kroz prihod od naknade za dodjelu grobnih mjesta na korištenje. Tijekom faze izgradnje groblja Uprava groblja provodi postupak dodjele grobnih mjesta te naplaćuje naknadu sukladno odluci Gradskog vijeća o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na novom gradskom groblju Kruvenica.

- Komunalno društvo Komunalno Hvar d.o.o. kao investitor projekta - projekt izgradnje groblja provodi gradsko komunalno društvo Komunalno Hvar d.o.o., koje je temeljem Odluke o grobljima određeno kao Uprava groblja i investitor projekta. Društvo provodi postupke javne nabave, upravlja realizacijom projekta te koordinira financiranje i izgradnju groblja u suradnji s Gradom Hvarom što je omogućilo sklapanje ugovora između Grada Hvara i gradske tvrtke Komunalno Hvar d.o.o. za raspisivanje javnog natječaja

Primjer izgradnje novog groblja u Gradu Hvaru pokazuje model financiranja komunalne infrastrukture koji se često primjenjuje u jedinicama lokalne samouprave u Hrvatskoj. Projekt se financira kroz kombinaciju proračunskih sredstava jedinice lokalne samouprave i prihoda od dodjele grobnih mjesta, dok realizaciju investicije provodi komunalno društvo u vlasništvu grada. Ovakav model omogućuje postupnu realizaciju infrastrukturnih projekata značajne vrijednosti uz ravnomjerno raspoređivanje financijskog opterećenja kroz razdoblje izgradnje.

Upravljanje postojećim grobljima na području Grada Hvara povjereno je komunalnom društvu Komunalno Hvar d.o.o., koje je sukladno odlukama Grada određeno kao Uprava groblja. S obzirom da isto društvo provodi projekt izgradnje novog groblja i obavlja djelatnost upravljanja grobljima na području grada, očekuje se da će Komunalno Hvar d.o.o. upravljati i novim gradskim grobljem Kruvenica nakon njegova stavljanja u funkciju.

Izgradnja novog Groblja Dubac (Dubrovačko-neretvanska županija)

Kao primjer dobre prakse u planiranju i realizaciji komunalnih projekata može se izdvojiti projekt izgradnje groblja Dubac koji zajednički provode Grad Dubrovnik i Općina Župa dubrovačka u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Riječ je o projektu kojim dvije jedinice lokalne samouprave zajednički rješavaju dugogodišnji problem nedostatka grobnih mjesta na području šire dubrovačke regije.

Postojeća groblja na području Grada Dubrovnika i Općine Župa dubrovačka postupno su tijekom godina dosegnula svoje kapacitete, zbog čega je pokrenut projekt izgradnje novog zajedničkog groblja na lokaciji Dubac. Projekt je zamišljen kao dugoročno rješenje koje će osigurati dovoljan broj novih grobnih mjesta za stanovnike oba područja.

Groblje Dubac nalazi se na području Općine Župa dubrovačka, a projekt je organiziran kao zajednički komunalni projekt dviju jedinica lokalne samouprave. Upravljanje projektom i kasnije upravljanje grobljem povjereno je trgovačkom društvu Groblje Dubac d.o.o., koje su osnovali Grad Dubrovnik i Općina Župa dubrovačka. U vlasničkoj strukturi društva Općina Župa dubrovačka ima 51 % udjela, dok Grad Dubrovnik ima 49 % udjela. Društvo je zaduženo za upravljanje grobljem, organizaciju pogrebnih usluga te održavanje groblja i pripadajućih sadržaja.

Korisnici grobnih mjesta raspodijeljeni su između dviju jedinica lokalne samouprave u omjeru 76 % za Grad Dubrovnik i 24 % za Općinu Župa dubrovačku, čime se osigurava ravnomjerna raspodjela kapaciteta između stanovnika dvaju područja.

Izgradnja groblja provodi se fazno. U prvoj etapi realizirana je osnovna infrastruktura, uključujući pristupne prometnice, parkirališta te dio grobnih mjesta i pripadajućih sadržaja potrebnih za funkcioniranje groblja. U drugoj, završnoj etapi planirana je izgradnja dodatnih grobnih mjesta te dovršetak svih objekata i uređenje prostora groblja. Završetkom projekta građanima će biti na raspolaganju približno 1.700 grobnih mjesta, čime se osigurava dugoročno rješenje za potrebe ukopa na području Dubrovnika i Općine Župa dubrovačka.

Projekt uključuje izgradnju pristupnih cesta, prometnica unutar groblja, parkirališnih površina, kapelice, dvorane za ispraćaj pokojnika te drugih pratećih objekata i uređenih površina potrebnih za funkcioniranje groblja.

Nakon isteka ugovora s prethodnim izvođačem radova i kašnjenja u realizaciji projekta, početkom 2025. godine radovi su nastavljeni s novim izvođačem. Završna faza projekta ugovorena je u vrijednosti od 9.098.000 EUR, a većina radova planirana je za dovršetak do kraja godine, dok je krajnji rok završetka projekta predviđen za proljeće 2027. godine.

Izvori financiranja projekta

Projekt groblja Dubac financira se kombinacijom proračunskih sredstava jedinica lokalne samouprave i prihoda ostvarenih kroz dodjelu grobnih mjesta na korištenje.

- Proračun Grada Dubrovnika i Općine Župa dubrovačka - Grad Dubrovnik i Općina Župa dubrovačka sudjeluju u financiranju projekta kroz vlastita proračunska sredstva. Kao osnivači komunalnog društva Groblje Dubac d.o.o. osiguravaju dio sredstava za realizaciju projekta te kroz proračunske programe i kapitalne potpore omogućuju provedbu investicije koju operativno provodi komunalno društvo.

- Prihodi komunalnog društva Groblje Dubac d.o.o. (dodjela grobnih mjesta na korištenje) - značajan dio financijske konstrukcije projekta temelji se na prihodima od dodjele grobnih mjesta na korištenje. Nakon uspostave pravnog okvira krajem 2021. godine, postupak dodjele grobnih mjesta započeo je 31. siječnja 2022. godine. Do kraja 2024. godine izdano je ukupno 1.668 privremenih rješenja, dok su 203 rješenja postala konačna, što se odnosi na ukupno 1.468 grobnih mjesta. Ukupno zaduženje građana za trajno korištenje grobnih mjesta do kraja 2024. godine iznosi 11.270.457,59 EUR s PDV-om, pri čemu su korisnici temeljem privremenih rješenja već uplatili 90 % iznosa, dok je preostalih 10 % predviđeno za uplatu tijekom 2025. godine, kada grobna mjesta budu u završnoj fazi izgradnje. Ovakav model financiranja omogućuje da se značajan dio investicije financira sredstvima budućih korisnika grobnih mjesta već tijekom faze izgradnje, dok se preostali dio osigurava kroz proračunska sredstva dviju jedinica lokalne samouprave.

Analizirani primjeri pokazuju da su projekti izgradnje novih groblja u jedinicama lokalne samouprave u pravilu zahtjevni u pripremnoj fazi, osobito u dijelu koji se odnosi na odabir lokacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, prostorno-plansku pripremu i ishođenje potrebnih akata za gradnju. S obzirom na to da je Općina Bol već riješila navedena pripremna pitanja, u nastavku je naglasak stavljen na moguće izvore financiranja izgradnje novog groblja i modele njegova upravljanja.

Iz analiziranih primjera vidljivo je da se financijska konstrukcija projekata izgradnje novih groblja najčešće temelji na kombinaciji nekoliko izvora, pri čemu se kao realni i u praksi potvrđeni modeli izdvajaju sljedeći:

- proračun jedinice lokalne samouprave - dio sredstava osigurava se iz vlastitih proračunskih izvora, najčešće kroz višegodišnje planiranje kapitalnog projekta

- kreditno zaduženje - koristi se kada vlastita proračunska sredstva nisu dostatna za financiranje investicije u razumnom roku

- prihodi od prodaje odnosno dodjele grobnih mjesta --ovaj izvor u praksi predstavlja važan element financijske konstrukcije i može znatno rasteretiti proračun jedinice lokalne samouprave

Takav model može provoditi sama jedinica lokalne samouprave ili komunalno društvo u njezinu vlasništvu. Kada investiciju provodi komunalno društvo, jedinica lokalne samouprave sudjeluje u financiranju kroz

kapitalne pomoći i na taj način osigurava sredstva za realizaciju pojedinih faza projekta. Takav je pristup primijenjen u Gradu Hvaru, a predviđen je i za projekt novog groblja u Bolu.

Kad je riječ o budućem upravljanju grobljem, analizirani primjeri pokazuju dva osnovna modela:

- upravljanje putem postojećeg komunalnog društva, ako ono već obavlja komunalne djelatnosti i ima organizacijske kapacitete za preuzimanje poslova upravljanja grobljem
- osnivanje novog trgovačkog društva, ako se ocijeni da je za provedbu projekta i kasnije upravljanje grobljem potrebno posebno organizacijsko rješenje

U slučaju Općine Bol nositelj investicije i budući upravitelj groblja je komunalno društvo Grabov rat d.o.o., u 100-postotnom vlasništvu Općine. Ovo rješenje odgovara prvom od navedenih modela, koji se pokazao provedivim u primjerima Općine Preko i Grada Hvara. Društvo već obavlja komunalne djelatnosti na području Općine te raspolaže organizacijskim kapacitetima za preuzimanje poslova upravljanja grobljem, zbog čega osnivanje novog trgovačkog društva nije potrebno. Financijska konstrukcija projekta, temeljena na kombinaciji proračunskih sredstava osnivača, kreditnog zaduženja i prihoda od dodjele grobnih mjesta na korištenje, razrađuje se u sljedećem poglavlju.

5 Ekonomsko - financijska analiza

Ukupna investicija iznosi 5.609.255 EUR (neto). Zemljište (1.088.728 EUR) i projektna dokumentacija (107.718 EUR) već su uloženi, dok se izgradnja (4.412.809 EUR) izvodi 2027.–2028. Izgradnja se financira vlastitim ulogom osnivača (800.000 EUR) i kreditom (3.612.809 EUR).

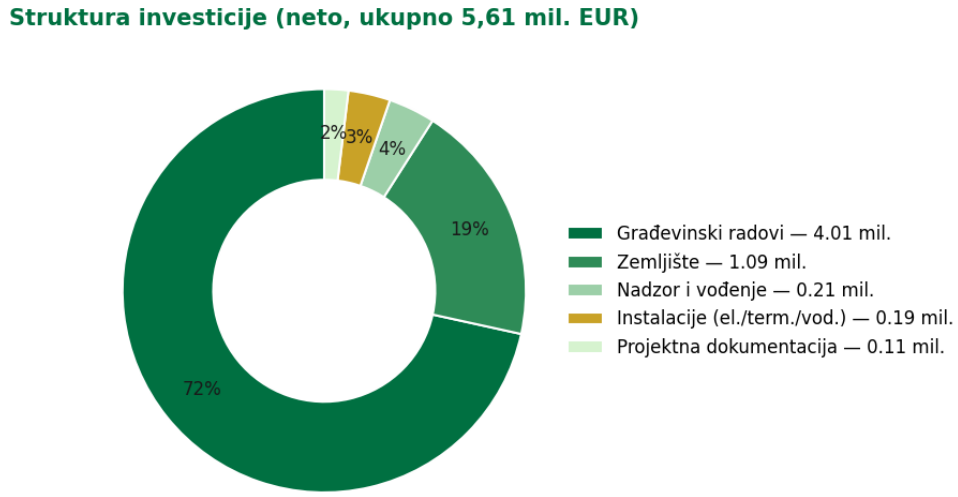
Tablica 5 Struktura investicije po godinama (EUR)

Pozicija	2026.	2027.	2028.
Zemljište	1.088.728	0	0
Projektna dokumentacija	107.718	0	0
Voditelj projekta gradnje	0	50.432	33.621
Stručni nadzor	0	75.648	50.432
Građevinski radovi	0	2.408.482	1.605.655
Elektroinstalacije	0	54.380	36.253
Termodinamika	0	8.057	5.371
Vodovod i kanalizacija	0	50.687	33.791
UKUPNA INVESTICIJA	1.196.446	2.647.686	1.765.124

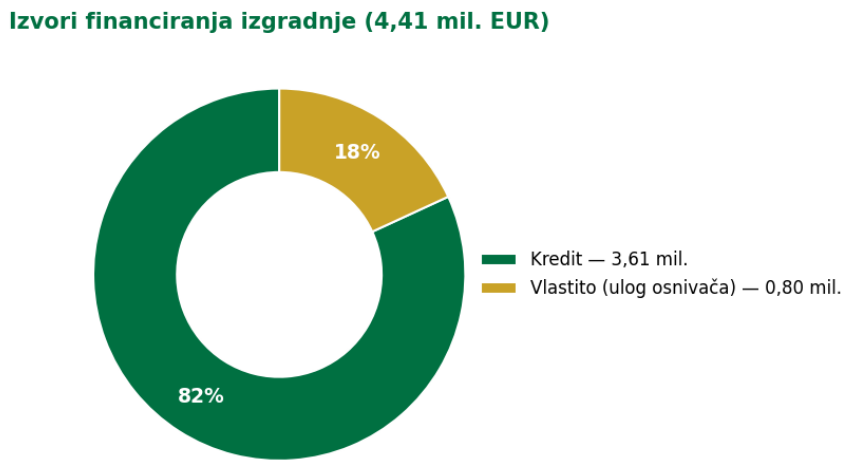
Tablica 6 Izvori financiranja izgradnje (EUR)

Pozicija	2026.	2027.	2028.
Vlastiti ulog (osnivač)	0	480.000	320.000
Kredit	0	2.167.686	1.445.124
UKUPNO IZVORI	0	2.647.686	1.765.124

Grafikon 1 Struktura investicije



Grafikon 2 Izvori financiranja izgradnje



5.1 Projekcija prihoda i rashoda projekta

Prihodi se sastoje od jednokratne dodjele grobnih mjesta (2028.–2032.) i godišnje naknade za održavanje (od 2030.). Rashode čine amortizacija (2,5%), trošak održavanja i administracije te kamate na kredit.

Tablica 7 Projekcija računa dobiti i gubitka (u 000 EUR)

Pozicija	2027.	2028.	2029.	2030.	2032.	2034.	2036.	2038.
Poslovni prihodi	0	263	268	311	323	40	42	44
Prihodi od dodjele grobnih mjesta	0	263	268	274	285	0	0	0
Naknada za održavanje	0	0	0	37	39	40	42	44
Poslovni rashodi	74	118	118	140	141	142	143	145
Amortizacija	69	113	113	113	113	113	113	113
Kamate	23	75	93	78	46	28	15	1
Dobit prije poreza	-97	70	57	93	136	-130	-117	-102
Neto dobit	-97	63	51	84	122	-130	-117	-102
EBITDA	-5	258	263	284	295	11	11	12

Grafikon 3 Projekcija poslovnih prihoda po godinama



5.2 Otplatni plan

Otplatni plan prikazuje povlačenje kredita, kamate, otplatu glavnice, anuitet i ostatak duga po godinama (agregirano iz kvartalnog obračuna). Kredit se povlači 2027.–2028., poček traje do 30.6.2029., a čista otplata teče 9 godina do 30.6.2038. Prijevremena otplata iz dodjele grobnih mjesta (2028.–2032.) ubrzava smanjenje glavnice i re-amortizira kredit (niža rata, nepromijenjeni rok).

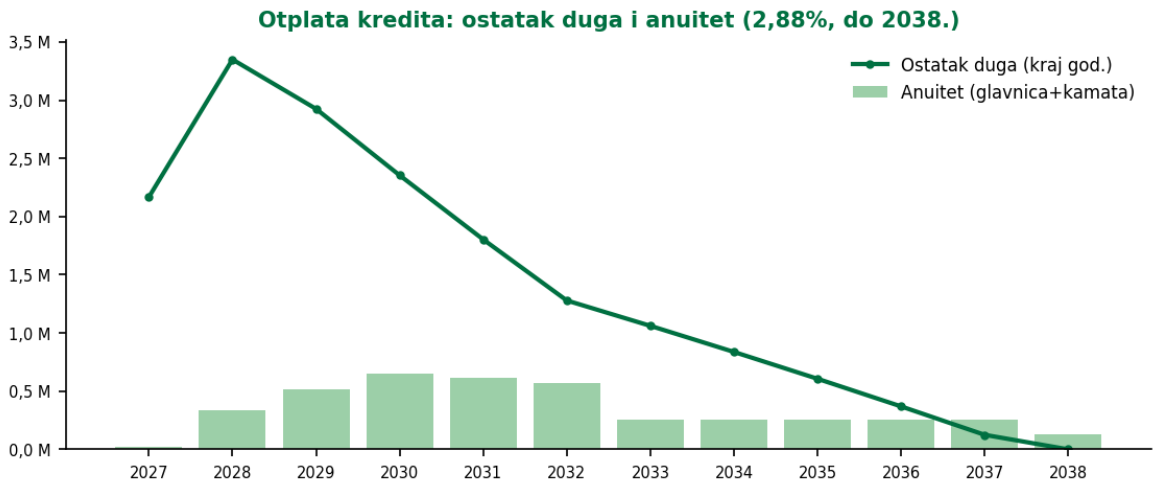
Tablica 8 Otplatni plan kredita (sa zatvaranjem zajma), 2027.–2032. (u 000 EUR)

Pozicija	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
Povlačenje kredita	2.168	1.445	0	0	0	0
Kamata	23	75	93	78	62	46
Otplata glavnice	0	263	424	571	551	525
Anuitet	23	338	517	649	613	571
Ostatak duga (kraj god.)	2.168	3.350	2.925	2.355	1.804	1.279

Tablica 9 Otplatni plan kredita (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR)

Pozicija	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
Povlačenje kredita	0	0	0	0	0	0
Kamata	34	28	22	15	8	1
Otplata glavnice	218	224	231	237	244	125
Anuitet	252	252	252	252	252	126
Ostatak duga (kraj god.)	1.061	837	606	369	125	0

Grafikon 4 Otplata kredita - ostatak duga i anuitet



5.3 Financijski tijek

Financijski tijek objedinjuje sve priljeve (prihodi od dodjele grobnih mjesta i naknade, povlačenje kredita te ulog osnivača) i odljeve (ulaganje, operativni troškovi, kamate, porez i otplata kredita). Budući da naknada za održavanje ne pokriva anuitet kredita, servisiranje duga oslanja se na ulog osnivača.

Uz planiranih 800.000 EUR, potreban je dodatni ulog osnivača od 2.698.687 EUR kako novčani saldo ne bi bio negativan.

Tablica 10 Financijski tok projekta, 2026.–2032. (u 000 EUR)

Pozicija	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
Poslovni prihodi	0	0	263	268	311	317	323
Povlačenje kredita	0	2.168	1.445	0	0	0	0
Vlastiti ulog (plan)	0	480	320	0	0	0	0
Dodatni vlastiti ulog	5	29	87	260	374	335	289
UKUPNI PRIMICI	5	2.676	2.116	528	685	652	613
Ulaganje (CAPEX)	0	2.648	1.765	0	0	0	0
Operativni troškovi	5	5	5	5	27	28	28
Kamate	0	23	75	93	78	62	46
Porez na dobit	0	0	7	6	9	11	14
Otplata glavnice	0	0	263	424	571	551	525
UKUPNI IZDACI	5	2.676	2.116	528	685	652	613
Neto novčani tijek	0	0	0	0	0	0	0
Stanje novca (kraj god.)	0	0	0	0	0	0	0

Tablica 11 Financijski tok projekta (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR)

Pozicija	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
Poslovni prihodi	39	40	41	42	43	44
Povlačenje kredita	0	0	0	0	0	0
Vlastiti ulog (plan)	0	0	0	0	0	0
Dodatni vlastiti ulog	242	241	241	241	241	114
UKUPNI PRIMICI	281	282	282	283	283	158
Ulaganje (CAPEX)	0	0	0	0	0	0
Operativni troškovi	29	29	30	30	31	32
Kamate	34	28	22	15	8	1
Porez na dobit	0	0	0	0	0	0
Otplata glavnice	218	224	231	237	244	125
UKUPNI IZDACI	281	282	282	283	283	158
Neto novčani tijek	0	0	0	0	0	0
Stanje novca (kraj god.)	0	0	0	0	0	0

Grafikon 5 Kumulativni ekonomski tijek



5.4 Finalna ocjena projekta

Projekt je komunalna infrastruktura, a ne profitni pothvat, pa puni ekonomski povrat nije primarni cilj. Prihodi od dodjele grobnih mjesta (1,37 mil. EUR) pokrivaju oko 38% kredita, a naknada za održavanje pokriva tekuće troškove održavanja. Preostali dio investicije i servisiranje duga financira osnivač.

Diskontirani ekonomski povrat je negativan (NPV −2,04 mil. EUR), no uz rezidualnu vrijednost imovine na kraju razdoblja (4,29 mil. EUR) kumulativni nediskontirani tijek je blago pozitivan (+0,09 mil. EUR). Projekt je financijski provediv uz osiguran ulog osnivača; uz taj ulog kredit se otplaćuje u cijelosti i zatvara 2038. godine.

Tablica 12 Sažetak ključnih financijskih pokazatelja projekta

Pokazatelj	Vrijednost
Ukupna investicija	5.609.255 EUR
Financiranje izgradnje	vlastito 800.000 + kredit 3.612.809 EUR
Uvjeti kredita	2,88%, poček 6 mj, otplata 9 g (1. rata 30.9.2029.)
Prihod od dodjele grobnih mjesta (2028.–2032.)	1.368.989 EUR
Potreban dodatni ulog osnivača	2.698.687 EUR
Min. DSCR (2026.–2038.)	-0,22 (cilj 1,30)
NPV (6%) / IRR	-2.038.487 EUR / negativan
Rezidualna vrijednost imovine (2038.)	4.294.532 EUR
Kredit u cijelosti otplaćen	2038.

6 Financijski tok – bez zatvaranja kredita iz prodaje

U ovom se scenariju prihod od dodjele grobnih mjesta ne koristi za prijevremenu otplatu kredita, nego ostaje kao slobodna sredstva. Kredit se otplaćuje isključivo redovnim kvartalnim anuitetom, pa je kamatni teret veći, a potreban ulog osnivača nešto viši.

6.1 Otplatni plan – bez zatvaranja zajma

Otplatni plan bez prijevremene otplate: kredit (3,61 mil. EUR) otplaćuje se isključivo redovnim kvartalnim anuitetom (poček 6 mj, čista otplata 9 g, prva rata 30.9.2029., zadnja 30.6.2038.). Ukupno plaćene kamate iznose 654.815 EUR.

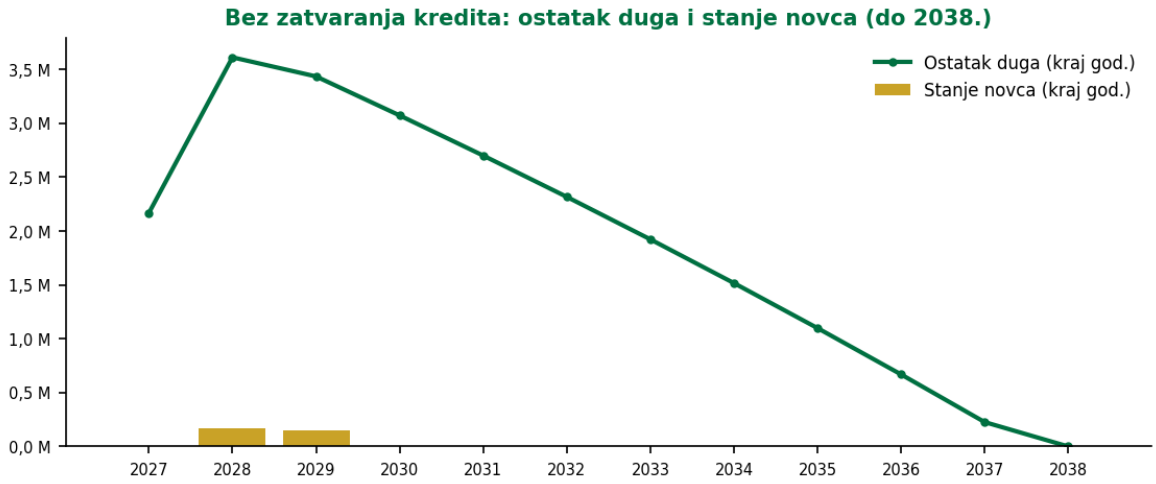
Tablica 13 Otplatni plan kredita (bez zatvaranja zajma), 2027.–2032. (u 000 EUR)

Pozicija	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
Povlačenje kredita	2.168	1.445	0	0	0	0
Kamata	23	78	103	95	85	74
Otplata glavnice	0	0	177	362	373	383
Ostatak duga	2.168	3.613	3.436	3.074	2.701	2.317

Tablica 14 Otplatni plan kredita (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR)

Pozicija	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
Povlačenje kredita	0	0	0	0	0	0
Kamata	63	51	39	27	15	2
Otplata glavnice	395	406	418	430	443	226
Ostatak duga	1.923	1.517	1.099	669	226	0

Grafikon 6 Bez zatvaranja: ostatak duga i stanje novca



Izvor: financijski model, UHY Savjetovanje

6.2 Financijski tok

Financijski tok u scenariju bez zatvaranja: prihodi od dodjele grobnih mjesta ostaju u kasi, a kredit se servisira redovnim anuitetom uz ulog osnivača. Najviše stanje novca u razdoblju je 173.143 EUR.

Tablica 15 Financijski tok bez zatvaranja, 2026.–2032. (u 000 EUR)

Pozicija	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
Poslovni prihodi	0	0	263	268	311	317	323
Povlačenje kredita	0	2.168	1.445	0	0	0	0
Vlastiti ulog (plan)	0	480	320	0	0	0	0
Dodatni vlastiti ulog	5	29	0	0	30	177	173
UKUPNI PRIMICI	5	2.676	2.028	268	341	494	496
Ulaganje (CAPEX)	0	2.648	1.765	0	0	0	0
Operativni troškovi	5	5	5	5	27	28	28
Kamate	0	23	78	103	95	85	74
Porez na dobit	0	0	7	5	8	9	11
Otplata glavnice	0	0	0	177	362	373	383
UKUPNI IZDACI	5	2.676	1.855	291	492	494	496
Neto novčani tijek	0	0	173	-22	-151	0	0
Stanje novca (kraj god.)	0	0	173	151	0	0	0

Tablica 16 Financijski tok bez zatvaranja (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR)

Pozicija	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
Poslovni prihodi	39	40	41	42	43	44
Povlačenje kredita	0	0	0	0	0	0
Vlastiti ulog (plan)	0	0	0	0	0	0
Dodatni vlastiti ulog	446	446	446	446	445	217
UKUPNI PRIMICI	486	486	487	488	488	260
Ulaganje (CAPEX)	0	0	0	0	0	0
Operativni troškovi	29	29	30	30	31	32
Kamate	63	51	39	27	15	2
Porez na dobit	0	0	0	0	0	0
Otplata glavnice	395	406	418	430	443	226
UKUPNI IZDACI	486	486	487	488	488	260
Neto novčani tijek	0	0	0	0	0	0
Stanje novca (kraj god.)	0	0	0	0	0	0

Potreban dodatni ulog osnivača iznosi 2.859.240 EUR - približno 160.000 EUR više nego u osnovnom scenariju (2.698.687 EUR). Prijevremena otplata iz dodjele grobnih mjesta stoga je financijski povoljnija.

7 Popis tablica, slika i grafikona

POPIS TABLICA

Tablica 1 Proračun Općine Bol za razdoblje 2026.-2028. (EUR) 4
Tablica 2 Skraćena bilanca Grabov rat d.o.o. na dan 31.12.2025. (u EUR) 6
Tablica 3 Skraćeni račun dobiti i gubitka Grabov rat d.o.o. za 2025. godinu (u EUR) 7
Tablica 4 Ključni financijski pokazatelji Grabov rat d.o.o. (2023.-2025.) 8
Tablica 5 Struktura investicije po godinama (EUR) 15
Tablica 6 Izvori financiranja izgradnje (EUR) 15
Tablica 7 Projekcija računa dobiti i gubitka (u 000 EUR) 17
Tablica 8 Otplatni plan kredita (sa zatvaranjem zajma), 2027.–2032. (u 000 EUR) 18
Tablica 9 Otplatni plan kredita (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR) 18
Tablica 10 Financijski tok projekta, 2026.–2032. (u 000 EUR) 19
Tablica 11 Financijski tok projekta (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR) 20
Tablica 12 Sažetak ključnih financijskih pokazatelja projekta 21
Tablica 13 Otplatni plan kredita (bez zatvaranja zajma), 2027.–2032. (u 000 EUR) 22
Tablica 14 Otplatni plan kredita (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR) 22
Tablica 15 Financijski tok bez zatvaranja, 2026.–2032. (u 000 EUR) 23
Tablica 16 Financijski tok bez zatvaranja (nastavak), 2033.–2038. (u 000 EUR) 24

POPIS SLIKA

Slika 1 Vizualizacija izgleda novog groblja Sv. Lucije 3

POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1 Struktura investicije 16
Grafikon 2 Izvori financiranja izgradnje 16
Grafikon 3 Projekcija poslovnih prihoda po godinama 17
Grafikon 4 Otplata kredita - ostatak duga i anuitet 18
Grafikon 5 Kumulativni ekonomski tijek 20
Grafikon 6 Bez zatvaranja: ostatak duga i stanje novca 23

UHY
Connect to possibility

Let us help you achieve further business success

UHY Savjetovanje d.o.o.

Tehnološki Park Split, Dračevac 3D, 21000 Split

Phone	+385 21 612 673
Fax	+385 21 612 672
Email	savjetovanje@uhy.hr

UHY Savjetovanje (The Firm) is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members.
© 2025 UHY SAVJETOVANJE.

Audit | Tax | Consulting | EU Funds |M&A | ESG

www.uhyincroatia.hr