Business Case – Eko selo

Mentor:

prof. dr Ivan Mihajlović

Student:

_____

Beograd, novembar 2025.

1. Business case istorija

1.1 Revizija dokumenta

Redni broj	Datum revizije	Datum prethodne revizije	Pregled izvršenih izmena
1.	05.12.2025.	05.11.2025.	/

1.2 Odobrenja

Redni broj	Ime i prezime	Potpis	Pozicija	Datum odobrenja	Verzija dokumenta
1.	Ivan Mihajlović	*Mihajlović I.*	Top menadžer	05.12.2025.	1.
2.	Ermina Ćosović	*Ćosović E.*	Projektni menadžer	05.12.2025.	1.

2. Sadržaj

3. Rezime 3

4. Razlozi za pokretanje projekta (Reasons) 4

5. Poslovne opcije 4

6. Očekivani benefiti 5

7. Očekivani nedostaci 6

8. Vremenski okvir 6

9. Troškovi projekta 7

10. Procena prihoda od investicije 8

11. Rizik 9

3. Rezime

Projekat „Eko selo“ predstavlja razvoj održivog turističkog i poljoprivrednog kompleksa zasnovanog na ekološkim principima, zamišljenog kao destinacija koja spaja prirodu, zajednicu i edukaciju. Osnovna ideja jeste da se kroz spoj ekoturizma, organske proizvodnje, edukativnih programa i wellness sadržaja stvori jedinstveno iskustvo za posetioce, ali i dugoročnu vrednost za lokalnu zajednicu.

U okviru sela predviđeni su brojni sadržaji:

- **Radionice za decu** - kreativne i edukativne aktivnosti kroz koje deca uče o prirodi, reciklaži, izradi predmeta od prirodnih materijala, kao i kroz igru na otvorenom i kontakt sa domaćim životinjama.
- **Programi za odrasle** - od praktičnih radionica o zdravoj ishrani, baštovanstvu i održivim praksama, do opuštajućih aktivnosti kao što su časovi joge, meditacije i šetnje prirodnim stazama.
- **Biblioteka i čitaonica u prirodi** - prostor gde posetioci mogu čitati knjige i časopise o ekologiji, filozofiji, turizmu i književnosti, uživajući u miru i tišini prirodnog ambijenta.
- **Wellness i rekreacija** -mali spa centar na bazi prirodnih materijala, saunice i biljne kupke, biciklističke i pešačke staze, prostori za timske igre i sportove.
- **Organska farma i degustacioni prostor** - gde gosti mogu da obiđu plastenike, voćnjake i bašte, ali i da probaju proizvode napravljene od lokalno uzgojene hrane, uključujući mini radionice kuvanja.
- **Kulturni i umetnički kutak** - galerija lokalnih umetnika, večernje projekcije filmova na otvorenom, koncerti akustične muzike i izložbe fotografija prirode.

Na ovaj način “Eko selo” ne predstavlja samo smeštaj u prirodi, već celovit ekosistem - mesto susreta, učenja i odmora, gde se spajaju tradicija, inovacija i održivost. Projekat teži da postane regionalni primer održivog razvoja i da inspiriše posetioce da slične principe primene u sopstvenom životu.

Ovaj poslovni slučaj detaljno razmatra sve benefite ovog projekta, dalje predloge za rešenja i definiše ciljeve projekta.

4. Razlozi za pokretanje projekta (Reasons)

Pokretanje projekta opravdano je nizom strateških, ekonomskih, društvenih i ekoloških razloga kao što su:

1. Rastuća potražnja za ekoturizmom i autentičnim iskustvima u prirodi. Globalni trendovi pokazuju da turisti sve češće biraju destinacije koje nude spoj prirode, održivog boravka i edukacije. „Eko selo“ bi ispunilo upravo tu potrebu – od smeštaja sa niskim ekološkim otiskom do kulturnih i edukativnih programa.

2. Podsticaj lokalnoj ekonomiji i nova radna mesta. Projekat bi stvorio direktna radna mesta u turizmu, poljoprivredi i uslugama, ali i indirektne prilike za lokalne dobavljače hrane, zanatlije i preduzetnike. Time se doprinosi razvoju ruralne sredine i smanjenju odliva stanovništva iz manjih zajednica.

3. Organska proizvodnja i promocija zdravog načina života. Pored turističkog aspekta, projekat uključuje i organsku farmu koja omogućava proizvodnju hrane bez pesticida i veštačkih đubriva. Na taj način „Eko selo“ ne samo da nudi autentične i zdrave proizvode posetiocima, već i promoviše ekološki prihvatljive poljoprivredne prakse.

4. Edukativni karakter i društvena odgovornost. Projekat ima snažnu edukativnu dimenziju kroz radionice za decu i odrasle, čitaonicu u prirodi i programe koji podstiču svest o održivosti, reciklaži i očuvanju prirodnih resursa. Time se ostvaruje širi društveni uticaj, jer „Eko selo“ postaje i centar znanja i inspiracije.

5. Doprinos ciljevima održivog razvoja (SDGs, ESG standardi, nacionalne strategije). Usklađivanje projekta sa globalnim i nacionalnim strategijama za održivi razvoj, uključujući povećanje udela obnovljivih izvora energije, cirkularnu ekonomiju i smanjenje emisija CO_2, dodatno jača opravdanost njegove realizacije.

6. Razvoj jedinstvenog brenda i dugoročna konkurentska prednost. „Eko selo“ može postati prepoznatljiv brend u regionu, privlačeći domaće i strane turiste koji traže spoj prirodnog ambijenta i kvalitetnog sadržaja. Na taj način projekat stvara diferencijaciju na tržištu i osigurava dugoročnu održivost.

5. Poslovne opcije

Analizirane su različite opcije i alternative kako bi se odredio najbolji način da se kroz projekat „Eko selo“ podstakne održivi turizam, unapredi lokalna ekonomija i smanji ekološki otisak.

Razmatrane opcije uključuju nepreduzimanje aktivnosti (*status quo*), faznu implementaciju projekta u manjem obimu i realizaciju u punom obimu sa svim planiranim sadržajima. Na osnovu analize pokazalo se da pun obim realizacije donosi najveće dugoročne koristi, jer omogućava

diverzifikovane prihode, jačanje brenda i pozicioniranje „Eko sela“ kao centra ekoturizma i edukacije.

Preporučeni pristup podrazumeva postepenu izgradnju svih planiranih kapaciteta – od smeštajnih jedinica i organske farme, do edukativnog centra, biblioteke u prirodi, wellness zone i kulturnih sadržaja. Na taj način se obezbeđuje kontrolisana dinamika ulaganja, a istovremeno se stvara snažna osnova za generisanje stabilnih prihoda i ostvarenje društveno-ekoloških ciljeva.

Neki od načina kojima će ovaj pristup postići željene rezultate su:

- Posetioci će imati priliku da koriste različite sadržaje – od radionica za decu do biblioteke i wellness zone – što povećava zadovoljstvo i vreme provedeno u kompleksu.
- Organska proizvodnja i degustacioni prostor omogućiće dodatne izvore prihoda i promociju zdravog načina života.
- Edukativne radionice za decu i odrasle povećaće društveni uticaj projekta i doprineće širenju svesti o održivosti.
- Integracija obnovljivih izvora energije i cirkularnih tokova otpada smanjiće troškove eksploatacije i poboljšati ekološke performanse projekta.

6. Očekivani benefiti

Realizacija projekta „Eko selo” doneće niz značajnih koristi, izraženih u finansijskim, društvenim i ekološkim merljivim jedinicama, a ujedno će stvoriti nove mogućnosti za turizam i razvoj lokalne zajednice.

Prvenstveno, izgradnjom i razvojem „Eko sela“ obezbediće se diverzifikovani izvori prihoda - turizam, prodaja organskih proizvoda, edukativne radionice, wellness programi i kulturni sadržaji. Na ovaj način projekat ne zavisi od jednog tržišnog segmenta, već gradi održiv poslovni model koji generiše stabilne godišnje prihode i omogućava povraćaj investicije u periodu od 5-6 godina.

Kroz partnerstva sa turističkim agencijama, „Eko selo“ može postati atraktivna destinacija u ponudi koja se razlikuje od standardnih i komercijalizovanih aranžmana. Umesto samo gradske ponude (Beograd, Novi Sad, Niš…), agencije će moći da turistima predstave i autentično iskustvo života u prirodi, sa lokalnim proizvodima, edukacijom i aktivnostima koje promovišu Srbiju u potpuno drugačijem svetlu. Time se otvara prostor za privlačenje inostranih turista koji traže upravo manje otkrivene i netaknute destinacije.

Projekat donosi i značajne društvene benefite. Uvođenjem radionica za decu i odrasle (ekološke radionice, kreativne umetničke aktivnosti), posetioci će sticati nova znanja i razvijati svest o održivosti. Posebno važan doprinos jeste obrazovni karakter projekta - deca će imati priliku da

kroz igru uče o prirodi, dok će odrasli uživati u sadržajima poput biblioteke i čitaonice u prirodi, prostora za jogu i meditaciju, kao i kulturnih događaja.

Zahvaljujući organskoj farmi i degustacionom prostoru, gosti će moći da konzumiraju hranu proizvedenu na samoj lokaciji, što ne samo da promoviše zdrav način života, već i jača lokalne poljoprivredne kapacitete. Procena je da će projekat kreirati 20-30 stalnih radnih mesta, uz dodatne sezonske poslove i saradnju sa lokalnim dobavljačima, čime se direktno podstiče razvoj ruralnog područja.

Ekološki benefiti su takođe značajni: korišćenje obnovljivih izvora energije, sistema za sakupljanje i preradu vode, kao i reciklažnih tokova smanjiće troškove i umanjiti negativan uticaj na životnu sredinu. Projekat se na taj način uklapa u globalne ciljeve održivog razvoja (SDGs) i ESG standarde.

7. Očekivani nedostaci

Značajna početna ulaganja predstavljaju rizik jer se period povraćaja investicije može produžiti ukoliko prihodi u prvim godinama ne budu u skladu sa projekcijama. Dodatni izazov leži u sezonalnosti turističke potražnje - tokom zimskih meseci očekuje se manji broj posetilaca, što može uticati na stabilnost prihoda i dovesti do potrebe za razvojem dodatnih sadržaja koji će popuniti praznine u vansezoni.

Održavanje eko standarda i dobijanje sertifikata nosi svoje troškove i administrativne izazove, što zahteva kontinuirana ulaganja i stručnu podršku. Takođe, kompleksnost projekta - koji objedinjuje turizam, poljoprivredu, edukaciju, wellness i kulturne aktivnosti - može otežati koordinaciju i menadžment, naročito u prvim godinama rada kada se tim i procedure još razvijaju.

Važno je pomenuti i potencijalni otpor lokalne zajednice. Iako projekat stvara nova radna mesta i doprinosi ekonomskom razvoju, deo stanovništva može sa rezervom gledati na promene u korišćenju zemljišta i na povećan priliv turista.

8. Vremenski okvir

Ključni događaji koji su identifikovani u ovoj fazi pripreme prikazani su u tabeli 1. Kako se planiranje bude razvijalo i kako se budu donosile konačne odluke, ovi događaji i njihovi ciljni datumi završetka biće prilagođeni i usaglašeni u skladu sa potrebama i resursima projekta. Na ovaj način obezbeđuje se fleksibilnost u planiranju, a istovremeno i jasnoća u pogledu očekivanih rezultata i rokova.

Tabela 1.Ključni događaji i ciljni datumi realizacije

Ključni događaji	Ciljani datum
Definisanje koncepta projekta (business case, osnovna vizija i ciljevi)	01/01/2026
Okupljanje projektnog tima i raspodela pozicija u okviru tima	15/01/2026
Prva faza - Odabir lokacije i kupovina placa	01/02/2026
Druga faza - Pregovori sa lokalnom samoupravom	15/02/2026
Treća faza -Uređenje zemljišta i izgradnja objekata	15/05/2026
Četvrta faza - Nabavka životinja	15/09/2026
Peta faza - Pregovori sa turističkim agencijama	20/09/2026
Početak rada i svečano otvaranje „Eko sela“	15/12/2026

9. Troškovi projekta

Procena obuhvata troškove izgradnje i uređenja prostora, nabavke tehnologije i opreme, ulaganja u marketing i distribucione kanale, troškove vezane za obuku osoblja i inicijalno zapošljavanje, kao i nabavku životinja koje su neophodne za funkcionisanje farme i realizaciju edukativnih sadržaja za posetioce.

Tabela 2. Procena ukupnih troškova projekta

Stavka	Procena troškova (EUR)
Građevinski radovi i objekti (ekološke kućice, zajednički prostori)	1.200.000
Tehnologija i oprema (solarni paneli, sistemi za vodu i otpad, navodnjavanje)	400.000
Marketing, brendiranje i kanali prodaje/distribucije	100.000
Obuka osoblja i inicijalno zapošljavanje	50.000
Nabavka životinja (domaće životinje za farmu)	30.000
Ukupno	1.780.000

10. Procena prihoda od investicije

Tabela 3. Procena koristi i prihoda od investicije

Aktivnost	Tip efekta	Opis	Efekat tokom prve godine realizacije projekta
Građevinski radovi i objekti (ekološke kućice, zajednički prostori)	Trošak	Inicijalna izgradnja i uređenje prostora	-1.200.000 €
Tehnologija i oprema (solarni paneli, sistemi za vodu i otpad, navodnjavanje)	Trošak	Ulaganje u obnovljive izvore energije i cirkularne resurse	-400.000 €
Nabavka životinja	Trošak	Životinje za farmu i edukativne programe	-30.000 €
Marketing i kanali distribucije	Trošak	Brendiranje i promocija na tržištu	-100.000 €
Obuka osoblja i inicijalno zapošljavanje	Trošak	Obuka zaposlenih za turizam, poljoprivredu i ugostiteljstvo	-50.000 €
Plata za zaposlene	Trošak	Redovne zarade za stalno zaposlene osoblje (administracija, vodiči, ugostiteljstvo)	-120.000 € godišnje
Nabavka za restoran (potrošna roba)	Trošak	Namirnice, piće i ostala potrošna roba potrebna za rad restorana	-80.000 € godišnje
Ukupni inicijalni i operativni troškovi			**-1.980.000 €**
Prihodi od smeštaja i ekoturizma	Benefit / Prihod	Noćenja, vikend aranžmani i paketi za porodice i grupe	+360.000 €
Prihodi od prodaje organskih proizvoda	Benefit / Prihod	Prodaja voća, povrća, mlečnih proizvoda i prerađevina	+90.000 €
Prihodi od edukativnih radionica i programa	Benefit / Prihod	Ekološke radionice, programi za decu i team-building paketi	+60.000 €
Prihodi od wellness i rekreativnih sadržaja	Benefit / Prihod	Spa tretmani, joga, sportske aktivnosti i biciklizam	+60.000 €
Prihodi od dodatnih usluga	Benefit / Prihod	Suvenirnica, kafić, kulturni i umetnički programi	+30.000 €
Naknada za dnevni boravak u eko selu	Benefit / Prihod	Ulaznice i jednodnevni aranžmani za posetioce bez noćenja	+40.000 €
Prihodi od restorana	Benefit / Prihod	Prihodi od obroka, pića i keteringa u okviru kompleksa	+120.000 €
Prihodi od organizacije skupova, rođendana i sajmova	Benefit / Prihod	Događaji, proslave i manifestacije organizovane u eko selu	+70.000 €
Ukupni očekivani prihodi u prvoj godini			**+830.000 €**

Na osnovu prethodne cost–benefit analize može se zaključiti da projekat „Eko selo“ zahteva inicijalna ulaganja od približno 1,98 miliona evra, dok se očekivani prihodi u prvoj godini procenjuju na oko 830.000 evra. Iako početna investicija predstavlja značajan iznos, diverzifikacija prihoda kroz smeštaj, dnevne posete, restoran, organizaciju događaja, wellness i prodaju organskih proizvoda jasno pokazuje da projekat poseduje stabilne i održive izvore zarade.

Planirano je da se neophodna sredstva obezbede kombinacijom sopstvenog kapitala, povoljnih kredita i potencijalnih fondova za ruralni razvoj i obnovljive izvore energije. Time se obezbeđuje finansijska sigurnost projekta i njegova dugoročna održivost.

11. Rizik

Tabela 4. Pregled ključnih rizika projekta

Rizik br.	Vrsta rizika	Opis rizika	Moguće posledice	Verovatnoća pojave	Uticaj	Izloženost riziku	Akcija (odgovor)
1	Tehnologija / Inženjering	Kašnjenje u izgradnji i uređenju zemljišta	Odlaganje otvaranja i povećanje troškova	3 – Verovatna	3 – Značajan	9 – visoka	Izbegavanje rizika – izbor pouzdanih izvođača, ugovori sa penalima i redovan nadzor
2	Osoblje	Nedostatak kvalifikovanog osoblja za turizam i poljoprivredu	Smanjen kvalitet usluge, nezadovoljstvo posetilaca	2 – Moguća	3 – Značajan	6 – srednja	Smanjenje verovatnoće – obuke, partnerstva sa školama i fakultetima, motivacioni paketi
3	Finansije	Nedostatak sredstava za završetak svih faza	Kašnjenje ili prekid projekta	2 – Moguća	4 – Katastrofalan	8 – visoka	Transfer rizika – krediti, EU fondovi, osiguranje od prekida posla
4	Legalni / Regulatorni	Problemi sa dozvolama i saglasnostima	Odlaganje realizacije i dodatni troškovi	2 – Moguća	3 – Značajan	6 – srednja	Izbegavanje – angažovanje pravnih savetnika i rana saradnja sa lokalnom samoupravom
5	Strategijski	Slabija posećenost tokom vansezone	Pad prihoda i teža isplativost	3 – Verovatna	2 – Srednji	6 – srednja	Smanjenje uticaja – kreiranje vansezonskih programa (wellness, team building, edukacija)
6	Reputacioni / Stejkholderi	Negativna percepcija lokalne zajednice	Otpornost zajednice, loš imidž projekta	2 – Moguća	3 – Značajan	6 – srednja	Smanjenje verovatnoće – zapošljavanje lokalnog stanovništva, aktivna komunikacija

7	Ostali – Zdravstveni	Bolesti životinja, pandemije	Veliki gubici i zatvaranje farme	1 – Malo verovatna	4 – Katastrofalan	4 – srednja	Transfer – veterinarski protokoli, osiguranje životinja
8	Ostali – Klimatski	Oštećenja usled poplava ili suša	Troškovi sanacije i prekid rada	2 – Moguća	3 – Značajan	6 – srednja	Transfer i smanjenje uticaja – osiguranje imovine, ulaganje u otpornu infrastrukturu

Projektni tim

Za realizaciju projekta od ključnog je značaja dobro organizovan i kompetentan tim. Pored stručnog znanja u različitim oblastima, projekat zahteva i visok stepen koordinacije i saradnje između sektora. U nastavku je u Tabeli 5 prikazana predložena struktura projektnog tima sa jasno definisanim funkcijama, brojem zaposlenih i odgovornostima po sektorima.

Tabela 5.Struktura projektnog tima

Red. br.	**Sektor**	**Funkcija**	**Broj zaposlenih**	**Odgovornosti**
1	Upravljanje projektom	Rukovodilac projekta	1	Koordinacija svih faza, komunikacija sa investitorima i lokalnom samoupravom, donošenje ključnih odluka
2	Građevinarstvo i infrastruktura	Inženjer građevine	2	Nadgledanje radova, kontrola izvođača, kvalitet i rokovi izgradnje
3	Poljoprivreda i farma	Agronom / Menadžer farme	2	Organizacija organske proizvodnje, briga o životinjama, implementacija održivih praksi
4	Turizam i ugostiteljstvo	Menadžer ugostiteljstva i turizma	2	Organizacija smeštaja, dnevnih poseta, saradnja sa turističkim agencijama i partnerima
5	Restoran	Šef kuhinje i ugostiteljsko osoblje	5	Priprema i serviranje hrane, vođenje restorana, nabavka i kontrola potrošne robe, usluga posetiocima i gostima
6	Biblioteka	Bibliotekar / kulturni koordinator	2	Upravljanje bibliotekom, briga o knjigama i multimediji, organizacija kulturnih programa i radionica čitanja
7	Edukacija i radionice	Koordinator za edukaciju	2	Priprema i realizacija radionica za decu i odrasle, saradnja sa školama i agencijama

8	Marketing i prodaja	Marketing menadžer	2	Promocija projekta, brendiranje, digitalne kampanje i komunikacija sa turističkim agencijama
9	Finansije i administracija	Finansijski menadžer	1	Upravljanje budžetom, finansijsko izveštavanje, knjigovodstvo i administracija
10	IT i održavanje sistema	IT stručnjak / Tehnička podrška	1	Održavanje IT sistema, online rezervacije, tehnička podrška za opremu i interne procese
11	Wellness i rekreacija	Instruktori / terapeuti	2	Organizacija wellness programa (spa, joga, sportske aktivnosti)
12	Pomoćno osoblje	Radnici održavanja i čistoće	4	Održavanje objekata, higijena, tehnička podrška u svakodnevnom radu

Ukupno projektni tim broji 26 zaposlenih, a njihov zajednički rad, međusektorska saradnja i sinergija ključni su za uspeh projekta i pružanje korisnicima vrhunskog iskustva i usluge.