



Стара планина д.о.о.

ДОО за развој планинског туризма Стара планина Књажевац

СРЕДЊОРОЧНИ ПЛАН

**Друштво с ограниченом одговорношћу
за развој планинског туризма
Стара планина, Књажевац
за период од 2027. до 2029. године**

Београд, мај 2026. године



Милоша Обилића 1 | 19350 Књажевац | +381 19 73 11 10
Огранак Београд - Коче Поповића 3 | 11000 Београд | +381 11 26 26 596 | office@jpstaraplanina.rs
Матични бр: 07405669 | Шифра дел: 7022 | ПИБ: 100630918 | Текући рачун: 200-2773940101862-94

Садржај

I Основне информације о друштву	3
II Организациона шема.....	4
III Резиме.....	5
IV Мисија, визија, циљеви	5
V Анализа пословања и анализа тржишта	7
VI SWOT анализа.....	11
VII Управљање ризицима	12
VIII Средњорочни план – табеларни приказ акционог плана.....	13
IX Закључак	17

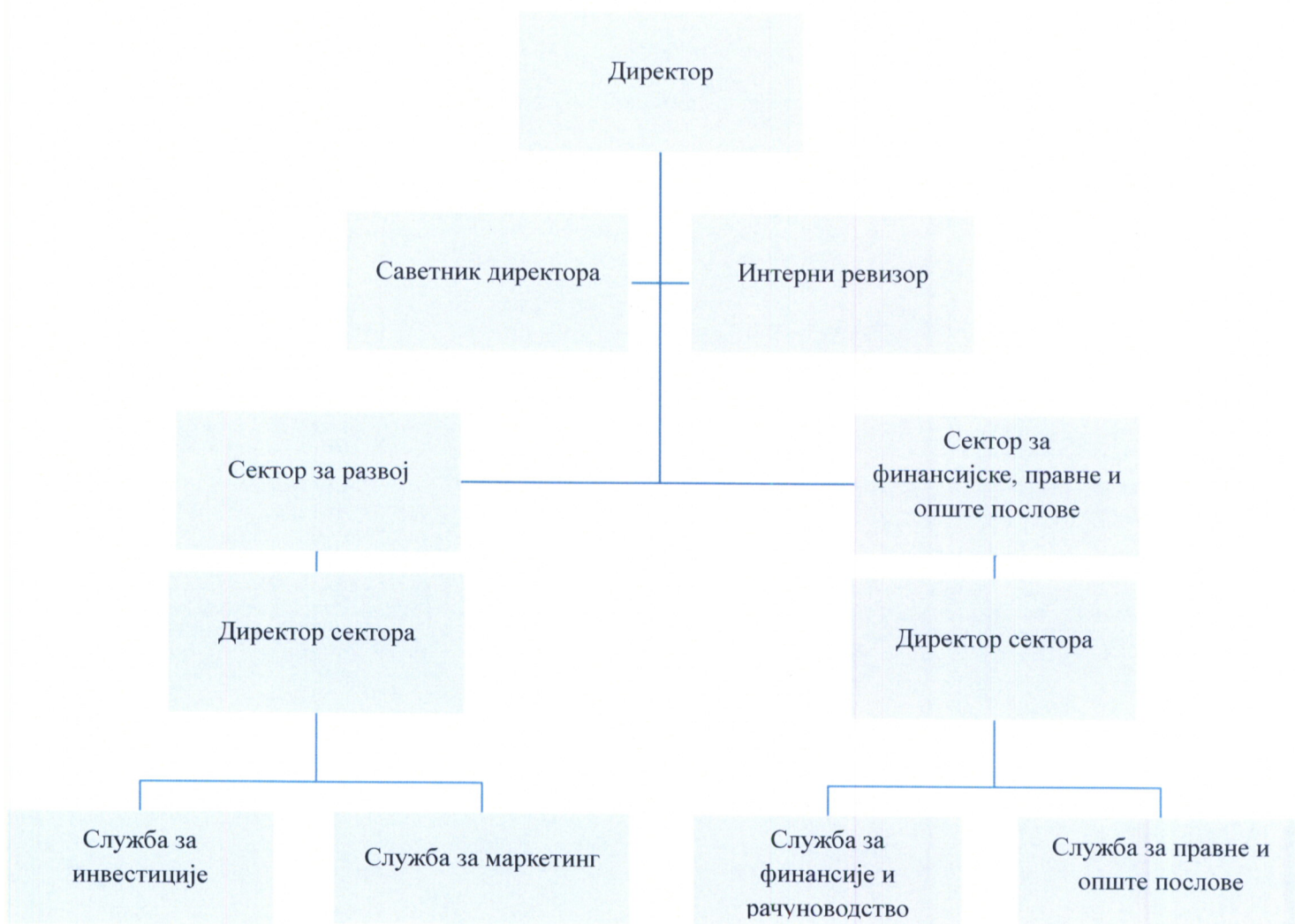
I Основне информације о друштву

Информације о друштву	
Назив друштва	Друштво с ограниченом одговорношћу за развој планинског туризма Стара планина, Књажевац
Адреса друштва	Књажевац, Милоша Обилића 1
Контакт телефон	011 / 26 26 596
Електронска адреса за пријем поште	office@jpstaraplanina.rs
Интернет сајт друштва	www.jpstaraplanina.rs
Основна делатност друштва	7022
Опис делатности друштва	Консултантске активности у вези са пословањем и осталим управљањем
Остале делатности друштва	Реализација капиталних инвестиција у циљу унапређења комуналне и туристичке инфраструктуре Старе планине и подизање квалитета туристичких услуга туристичког центра на Јабучком равништу
ПИБ	100630918
Матични број	07405669
Величина друштва	Мало
Организација друштва	Једнодомно

Власничка структура	
Назив акционара / чланова друштва	Процент власништва
Република Србија	100%

II Организациона шема

Графички приказ организационе структуре



III Резиме

Основни циљ Друштва је развој туристичког центра Стара планина кроз одржавање постојеће и изградњу нове туристичке и комуналне инфраструктуре, ради јачања конкурентности туристичке понуде Републике Србије и стварања услова за одрживи развој туризма.

У периоду од 2027. до 2029. године посебан акценат биће стављен на реализацију пројекта изградње мултифункционалне спортско-рекреативне сале са пратећим садржајима на Старој планини, средствима Буџета Републике Србије. За реализацију пројекта израђена је комплетна пројектно-техничка документација и прибављене су све неопходне дозволе и сагласности надлежних институција.

Реализацијом овог капиталног пројекта створиће се услови за развој целогодишњег туризма, организацију спортских припрема и такмичења, конгресних, едукативних и других догађаја, чиме ће се значајно унапредити туристичка понуда Старе планине и повећати њена атрактивност током целе године.

Као један од значајних туристичких пројеката у Републици Србији, туристички центар Јабучко равниште има потенцијал да привуче нове инвестиције у туристичке и смештајне капацитете, повећа туристички промет и допринесе даљем позиционирању Србије као конкурентне туристичке дестинације.

Поред наведеног, Друштво ће континуирано спроводити активности на одржавању и унапређењу постојеће инфраструктуре и сарадњи са надлежним институцијама у циљу даљег развоја туристичког центра Стара планина.

IV Мисија, визија, циљеви

Мисија

Мисија привредног друштва „Стара планина“ д.о.о. Књажевац је да кроз одговорно и ефикасно управљање развија Стару планину као одрживу и конкурентну туристичку дестинацију, унапређујући инфраструктуру, туристичку понуду и инвестициони амбијент, уз очување природних и културних вредности простора. Својим активностима доприноси јачању конкурентности туристичке понуде Републике Србије, повећању туристичког промета и прихода од туризма, стварању нових радних места и укупном друштвено-економском развоју земље.

Визија

Стара планина је водећа планинска дестинација у Србији и један од препознатљивих туристичких центара југоисточне Европе, позната по квалитетној инфраструктури, одрживом развоју, целогодишњој туристичкој понуди и одговорном управљању природним ресурсима. Као пример успешног развоја туристичког потенцијала од националног значаја, Стара планина доприноси јачању међународне препознатљивости Србије, развоју домаћег туризма и укупном економском и друштвеном напретку земље.

Циљеви

Полазећи од развојних потенцијала Старе планине као једног од најзначајнијих туристичких подручја у Републици Србији, основни циљ Друштва је убрзан и одржив развој туристичког центра Стара планина кроз реализацију инфраструктурних и развојних пројеката, унапређење туристичке понуде и јачање инвестиционог потенцијала дестинације.

Посебан циљ у средњорочном периоду је развој садржаја који ће омогућити целогодишње коришћење туристичког центра, пре свега кроз изградњу мултифункционалне спортско-рекреативне сале и развој пратеће инфраструктуре за спортски, рекреативни, конгресни и пословни туризам.

Реализацијом планираних инвестиција створиће се услови за повећање туристичког промета, привлачење нових инвестиција у смештајне и туристичке капацитете, јачање конкурентности туристичке понуде Републике Србије и позиционирање Старе планине као препознатљиве целогодишње туристичке дестинације на домаћем и међународном тржишту.

Истовремено, Друштво ће наставити активности на одржавању и унапређењу постојеће инфраструктуре и стварању предуслова за даљи развој туристичког центра Јабучко равниште као једног од најзначајнијих туристичких пројеката у Републици Србији.

V Анализа пословања и анализа тржишта

Анализа пословања



Привредно друштво је у 2025. години остварило ниже приходе у односу на претходне године што је условило и негативан нето финансијски резултат. Приходи привредног друштва у значајној мери зависе од пословања зависног правног лица СП Ресор д.о.о. Кална, као и спољних фактора, пре свега временских прилика током туристичке зимске сезоне, које у претходним годинама нису биле повољне, што је непосредно утицало на смањење обима пословања.

Повећање цена енергената у 2024. години, довело је до раста оперативних трошкова, док је друштво у 2025. години, у циљу рационализације пословања, спровело мере усмерене на смањење текућих расхода и из наведеног разлога је дошло до смањења укупних трошкова у 2025.години. Негативан нето резултат у износу од 21.300 милиона динара превасходно је

последица извршене процене вредности хотела, која је довела до умањења вредности имовине.

Привредно друштво располаже значајном имовином, при чему су промене у вредности имовине у највећој мери последица обрачунате амортизације, као и наведене процене вредности хотела. Смањење прихода је истовремено утицало и на умањење капитала.

Привредно друштво није повећавало број запослених, те је број запослених задржан на истом нивоу као и у претходном периоду, што је условило стабилност трошкова зарада.

Привредно друштво није кредитно задужено, а реализација инвестиција је у највећој мери зависила од административних процедура и динамике решавања инфраструктурних пројеката и средстава субвенција.

Друштво је средствима обезбеђеним од стране Министарства туризма и омладине финансирало израду и реализацију пројекта „Изградња спортско-рекреативног центра у оквиру туристичког ризорта Јабучко равниште“.

У претходном периоду завршена је израда комплетне пројектно-техничке документације, као и поступак прибављања свих неопходних услова, сагласности и дозвола за изградњу предметног објекта.

Реализација наредне фазе пројекта, односно изградња Спортско-рекреативног центра, условљена је обезбеђивањем средстава субвенције. Изградњом овог објекта створили би се услови за унапређење туристичке понуде Старе планине, повећање броја посетилаца и туристичког промета, као и за остваривање већих прихода и подстицање даљег развоја туризма на овом подручју.

Друштво је завршило у 2024. години постављање ски бифеа који је прикључен на комуналну инфраструктуру и у функцији је од децембра 2025. године.

Најважнији извор прихода Јавног предузећа је месечна закупнина од издавања непокретности – Хотела Стара планина и од децембра 2025. године закупнина ски бифеа.

Друштво је за оба објекта закључило уговор о закупу са зависним правним лицем СП Ресорт д.о.о. Кална.

Анализа тржишта

Стара планина представља једну од највећих неискоришћених туристичких подручја у Србији. Њена тржишна позиција је специфична јер није масовни центар, нема урбану комерцијализацију али поседује веома јак природни и развојни потенцијал.

Стара планина је још увек у фази развоја дестинације, за разлику од већ афирмисаних планинских центара као што су Копаоник или Златибор. Држава преко предузећа Стара планина д.о.о. годинама улаже у инфраструктуру, урбанистичке планове, водовод и канализацију, туристичке капацитете а преко Скијалишта Србије у ски садржаје, што све треба да као крајњи ефекат има привлачење приватних инвеститора и повећање броја туриста на овој дестинацији.

Научне и стратешке студије годинама истичу да Стара планина има изузетне предуслове за развој одрживог планинског и руралног туризма, али уз снажну зависност од државне инфраструктуре и координисаног развоја.

Највећа конкурентска предност Старе планине је њена аутентичност и очуваност природног окружења. Стару планину одликују нетакнути природни предели, мала густина изграђености, изузетан биодиверзитет и висок степен очуваности природних екосистема. Посебну вредност представљају богато природно наслеђе, геолошка разноврсност и јединствени пејзажи, по којима је Стара планина препознатљива у Србији и региону. Посетиоци је често препознају као једно од најлепших и најаутентичнијих планинских подручја у Србији.

Кључни носилац будућег развоја је туристички центар Јабучко равниште, који је планским документима дефинисан као централна зона развоја Старе планине са капацитетом од око 6.000 лежајева. Као један од најзначајнијих greenfield туристичких пројеката у Републици Србији, Јабучко равниште представља основу за дугорочни развој туристичке привреде, привлачење инвестиција и ширење туристичке понуде Старе планине.

Према подацима из 2025. године број туриста у односу на 2023. годину на подручју Старе планине порастао је око 23% што доказује да интересовање за ову дестинацију постоји, а од укупног броја ноћења у општини Књажевац чак 63,9% је остварено у хотелу Стара планина.

Постоји континуирана државна подршка пројекту кроз улагање у инфраструктуру. За планинске центре у Србији то је веома битно јер инфраструктура директно утиче на цену некретнина и заинтересованост инвеститора и туриста. У поређењу са развијеним планинским центрима као што су Копаоник и Златибор цене земљишта су ниже, апартмани су знатно јефтинији а постоји више простора за раст, што привлачи ране инвеститоре јер је почетна вредност инвестиције у овој фази знатно мања а потенцијал раста велики.

Највећи проблем Старе планине је што и даље нема критичну масу садржаја тј. има релативно мали број стаза, ограничен нескијашки садржај и слабији летњи садржај него на Златибору. Тржиште некретнина је недовољно развијено тј. нема много трансакција. Излазак из инвестиције није брз као у градовима или у развијеним туристичким центрима.

Један од кључних развојних изазова Старе планине јесте изражена сезоналност туристичког промета. Због тога је од приоритетног значаја развој садржаја који ће омогућити целогодишње коришћење туристичког центра, пре свега кроз улагања у спортску, рекреативну, конгресну и другу туристичку инфраструктуру.

Приватни инвеститори купују земљиште али за сада изостају крупни пројекти па велики део будућег раста и даље превасходно зависи од државе и њеног улагања у комуналну инфраструктуру и туристичке садржаје. Са једне стране потребна је изградња нових жичара и стаза а са друге стране нема довољно смештајних капацитета који би пратили раст скијалишта. Та неусклађеност је класичан проблем планинских туристичких дестинација у раном развоју.

Стара планина је високо потенцијално инвестиционо тржиште, погодно за дугорочне инвеститоре, посебно оне који у инвестиције улазе у раној фази развоја центра. У односу на већ афирмисане планинске центре као што су Копаоник и Златибор, Стара планина има знатно већи потенцијал раста. Захваљујући планском развоју и давању великог значаја очувању животне средине, Стара планина може избећи потенцијалне опасности развијенијих планинских центара као што су преизграђеност и пренатрпаност. То отвара простор за одрживи премиум туризам, контролисану градњу, стабилан раст цена некретнина и повећање интересовања домаћих и страних инвеститора.

У наредном средњорочном периоду кључни задатак биће стварање услова за прелазак Старе планине из фазе иницијалног развоја у фазу интензивнијег туристичког и инвестиционог раста, кроз даљи развој инфраструктуре, диверсификацију туристичке понуде и јачање сарадње јавног и приватног сектора.

VI SWOT анализа

Преглед тренутне снаге и слабости, као и екстерних шанси и претњи, изведене су на основу анализе како спољног тако и унутрашњег окружења, који непосредно и посредно утичу на тренутни положај и перспективу друштва „Стара планина“ д.о.о. Књажевац.

Познавање снага, слабости, прилика и претњи треба да осигура постављање реалних циљева, који ће бити усмерени на приоритетна подручја и пројекте, и да даје идеје о томе које би се активности и пројекти могли и требали реализовати, као и који од њих су потенцијално најкориснији.

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
Изузетни природни ресурси, висок степен очуваности природе и биодиверзитета.	Ограничени финансијски капацитети за самосталну реализацију капиталних инвестиција.
Статус Старе планине као једног од приоритетних туристичких подручја Републике Србије.	Ограничено учешће приватног сектора у инвестицијама.
Постојећа комунална и туристичка инфраструктура изграђена средствима Републике Србије.	Незаинтересованост приватног сектора за улагање и изградњу хотела и побољшање квалитета услуга.
Потпуна планска покривеност кључних развојних зона Старе планине, са усвојеном просторно-планском и урбанистичком документацијом која омогућава реализацију пројеката.	Удаљеност од локалних центара може негативно утицати на запошљавање младог стручног кадра.
Припремљена пројектно-техничка документација и прибављене дозволе за нове развојне пројекте.	Недовољно развијени туристички садржаји ван зимске сезоне.
Власништво над хотелом Стара планина.	Изражена сезоналност туристичког промета.
Стручни кадровски потенцијали	Недовољно развијено тржиште туристичких некретнина.
Добра сарадња са локалном самоуправом.	Спорија динамика стављања у функцију грађевинског земљишта у јавној својини ради привлачења нових инвестиција.
ШАНСЕ	ПРЕТЊЕ
Подршка Владе Републике Србије развоју туристичке инфраструктуре.	Неизвесност буџетских средстава за финансирања пројеката на подручју Старе планине.
Доступност европских и других међународних фондова.	Изостанак дугорочне лојалности гостију хотела и посетилаца Старе планине, услед недостатака садржаја.
Сарадња јавног и приватног сектора у циљу формирања препознатљивог туристичког бренда Стара планина.	Економска нестабилност у Републици Србији
Реализација пројекта прекограничне сарадње.	Климатске промене и смањење броја дана са природним снежним покривачем.
Развој спортског, конгресног и рекреативног туризма.	Конкуренција развијених туристичких центара у Србији и региону.
Раст тражње за активним, планинским и одрживим туризмом.	Раст цена грађевинских радова и опреме.
Повећано интересовање инвеститора за туристичке некретнине.	Недовољна заинтересованост приватног сектора за улагање у смештајне објекте.

VII Управљање ризицима

Након изведене анализе препознате су интерне снаге друштва које кроз стратегију развоја туризма Републике Србије и идентификовањем Старе планине као једног од приоритетних подручја за развој туризма, које уз све напред наведене снаге друштва, пружа могућности за даљи развој туризма у Републици Србији кроз изградњу пратећих садржаја, развој нових пројеката уз истовремено побољшање постојеће инфраструктуре, али је тренутна слабост недостатак финансијске подршке, одсуство маркетинг плана у сврху привлачења домаћи и страних инвеститора и спорија динамика стављања у функцију грађевинског земљишта у јавној својини ради привлачења нових инвестиција.

С друге стране препознати су недостаци и претње, како би се кроз брзе и ефикасне активности смањио ризик негативног пословања друштва.

Основну развојну препреку представља недовољно развијена саобраћајна, комунална и енергетска инфраструктура у планинском центру и окружењу. Будућа изградња и обнова постојеће саобраћајне инфраструктуре уз изградњу спортске хале, дала би значајан допринос даљем развоју Старе планине. Тренутна ситуација у окружењу је неповољна са становишта регионалног развоја. Економска нестабилност у земљама у окружењу, која се следствено томе преноси и на Републику Србију, раст цена енергената, утиче на чињеницу да број страних гостију опада, што изискује додатне напоре који ће бити усмерени ка привлачењу домаћих туриста посебно ван туристичке сезоне, како би се на дужи рок стабилизовао број гостију.

VIII Средњорочни план – табеларни приказ акционог плана

Прилог 1

Назив Документа	Средњорочни план – „Стара планина“ д.о.о. Књажевац за период од 2027 до 2029
-----------------	--

Стратешки циљ: Развој туристичког центра „Јабучко равниште“ на Старој планини							
Показатељ(и) на нивоу стратешког циља (показатељ ефекта)	Јединица мере	Извор провере	Почетна вредност	Базна година	Циљана вредност у 2027.	Циљана вредност у 2028.	Последња година важења
Годишњи број ноћења туриста на Старој планини.	број	Туристички промет – Сајт Републичког завод за статистику	63.518	2025	65.000	68.000	71.000

Мера 1.1: Унапређење спортско-рекреативне инфраструктуре туристичког центра
Период спровођења: 2027- 2029

Показатељ(и) на нивоу мере (показатељ ефекта)	Јединица мере	Извор провере	Почетна вредност	Базна година	Циљана вредност у 2027.*	Циљана вредност у 2028.	Циљана вредност у 2029.**
Степен реализације изградње спортске хале	%	Финансијска документација уговора	0	2026	30%	60%	100%

Изграђена спортска хала	бр. објекта	Издата употребна дозвола	0	2026	0	0	1
-------------------------	-------------	--------------------------	---	------	---	---	---

*Прва година важења

**Последња година важења

Извор финансирања мере	Укупна процењена финансијска средства у 000 дин.					
	У 2027. години*		У 2028. години		У 2029. години**	
Буџет Републике Србије – Министарство туризма и омладине	170.000		180.000		250.000	

*Прва година важења

**Последња година важења

Назив активности:	Рок за завршетак активности	Извор финансирања	Укупна процењена финансијска средства по изворима у 000 дин.		
			2027.* година	2028. година	2029. година**
Израда техничке спецификације и спровођење поступка јавне набавке за избор извођача радова	II квартал 2027	сопствена средства	0	0	0
Изградња мулти-функционалне спортске хале	IV квартал 2029	буџет РС - МТО	170.000	180.000	240.000
Опремање мулти-функционалне спортске хале	IV квартал 2029	буџет РС - МТО	0	0	10.000

*Прва година важења

**Последња година важења

Мера 1.2: Унапређење комуналне инфраструктуре туристичког центра	
Период спровођења: 2027 - 2029	

Показатељ(и) на нивоу мере (показатељ ефекта)	Јединица мере	Извор провере	Почетна вредност	Базна година	Циљана вредност у 2027.*	Циљана вредност у 2028.	Циљана вредност у 2029.**
Количина испоручене воде за пиће	m ³	Интерни извештај о очитавању мерача протока	13.302	2025	15.000	17.000	19.000
Количина пречишћене отпадне воде	m ³	Интерни извештај о очитавању мерача протока	10.023	2025	11.000	13.000	15.000

*Прва година важења

**Последња година важења

Извор финансирања мере	Укупна процењена финансијска средства у 000 дин.	
	У 2027. години*	У 2028. години У 2029. години**
Средства из буџета РС	1.000	1.000 1.000

*Прва година важења

**Последња година важења

Назив активности:	Рок за завршетак активности	Извор финансирања	Укупна процењена финансијска средства по изворима у 000 дин.		
			2027. година*	2028. година	2029. година**
Одржавање водоводног система	IV квартал 2029	Средства из буџета РС	300	300	300
Одржавање канализационог система и постројења за пречишћавање отпадних вода	IV квартал 2029	Средства из буџета РС	700	700	700

*Прва година важења

**Последња година важења

IX Закључак

Средњорочни план привредног друштва „Стара планина“ д.о.о. Књажевац за период од 2027. до 2029. године представља стратешки оквир за даљи развој туристичког центра Стара планина и реализацију пројеката од значаја за развој туризма Републике Србије. Посебан акценат у планском периоду биће стављен на развој спортско-рекреативне инфраструктуре и стварање услова за развој целогодишњег туризма, као једног од кључних предуслова за повећање туристичког промета и привлачење нових инвестиција.

Реализацијом планираних активности и пројеката, а нарочито развојем туристичког центра Јабучко равниште као једног од најзначајнијих greenfield туристичких пројеката у Републици Србији, створиће се услови за јачање конкурентности туристичке понуде Србије, боље коришћење природних потенцијала Старе планине и даљи развој туристичке привреде.

Друштво ће и у наредном периоду своје активности усмеравати на одговорно управљање ресурсима, очување природних и културних вредности простора и стварање предуслова за дугорочан, одржив и инвестиционо атрактиван развој Старе планине као препознатљиве туристичке дестинације у Србији и региону.



В. д. председника Скупштине Друштва

Љиљана Пајевић