



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro,
promet i veze

KLASA: 342-01/15-02/46
URBROJ: 2170/1-07-02/3-15-3
Rijeka, 03. studeni 2015.

**NACRT
PRIJEDLOGA ODLUKE O NAMJERI DAVANJA
KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU ZA
SANACIJU, IZGRADNJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE PLAŽE
ISPRED HOTELA SAVOY, GRAD OPATIJA**


Pročelnica,
Nada Milošević, dipl. iur.

Materijal izradila
dr. sc. Mirjana Kovačić


I. Pravni osnov

Na temelju članka 2. točka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06 i 38/09, dalje u tekstu – Zakon) koncesija je pravo kojim se dio pomorskog dobra djelomično ili potpuno isključuje iz opće upotrebe i daje na posebnu upotrebu ili gospodarsko korištenje fizičkim i pravnim osobama, sukladno prostornim planovima, a na temelju članka 7. stavak 4. Zakona, koncesija na pomorskom dobru može se dati nakon što je utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljišnim knjigama.

Prema odredbama iz članaka 17. i 18. Zakona propisano je da se koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje na temelju javnog prikupljanja ponuda, a da odluku o javnom prikupljanju ponuda donosi davatelj koncesije.

U članku 14. stavak 1. i 2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12, dalje u tekstu – Uredba) definirano je da davatelj koncesije odlučuje o pokretanju postupka davanja koncesije donošenjem odluke o javnom prikupljanju ponuda te da odluka o javnom prikupljanju ponuda osim elemenata određenih člankom 18. Zakona mora sadržavati kriterije temeljem kojih će se izvršiti odabir najpovoljnije ponude.

Sukladno navedenom postupak davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje provest će se prema Zakonu o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12, u daljnjem tekstu: ZOK), a u dijelu koristeći i odredbe Zakona i Uredbe koji imaju specifične odredbe za provedbu postupka.

Prema članku 21. stavak 1. ZOK-a utvrđeno je da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

Na temelju članka 13. stavak 3. Uredbe Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije obavijestit će, nakon sastanka Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji (dalje u tekstu: Stručno povjerenstvo), Grad Opatiju o namjeri davanja koncesije te im dostaviti Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije, a Stručno povjerenstvo Županijsko državno odvjetništvo.

II. Obrazloženje

Trgovačko društvo B.N.L. d.o.o. ovlaštenik je koncesije na pomorskom dobru za plažu ispred hotela Savoy, Grad Opatija, temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja plaže („Službene novine“ broj 08/06) i Ugovora o koncesiji KLASA: 342-01/05-02/39, URBROJ: 2170/1-09/7-06-08, od 01. travnja 2006. godine na rok od deset godina, što znači do 2016. godine. U proteklom koncesijskom razdoblju, ovlaštenik koncesije uredno je izvršavao obveze iz Odluke i Ugovora o koncesiji.

Dana 19. listopada 2015. godine Upravni odjel zaprimio je Pismo inicijative trgovačkog društva B.N.L. d.o.o., M. Tita 129, 51410 Opatija za dobivanje koncesije na pomorskom dobru na razdoblje od 20 godina za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija, čime je iskazan interes za pokretanje postupka davanja koncesije.

III. Područje koje se daje u koncesiju i djelatnosti za koje se koncesija daje

Pismo inicijative za koncesiju dopunjeno je grafičkim prilogom s prijedlogom obuhvata koncesije opisanom u koordinatnom sustavu i izračunom površine

pomorskog dobra. Predmet koncesije sastoji se od k.č. 1987/83 i k.č. 1987/78, z.k.ul. 1334, obje upisane u k.o. Vasanska u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Opatiji kao pomorsko dobro i novonastala k.č. 2038 (Prilog 1). Površina k.č. 1987/78 odnosi se na prostor koji se proteže ispod šetnice.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi ukupno 3.779 m² i sastoji se od:

- kopna u površini od 1.351 m²
- objekata na kopnu u površini od 172 m² i
- mora u površini od 2.256 m².

Gospodarsko korištenje plaže uključuje:

- obavljanje ugostiteljske djelatnosti na ukupnoj površini od 172 m² (šank, sjenica i terasa)
- iznajmljivanje 90 ležaljki i 45 suncobrana, sve predviđeno u Idejnom projektu.

IV. Granica pomorskog dobra i upis pomorskog dobra u zemljišnu knjigu

Granica pomorskog dobra utvrđena je Uredbom Vlade Republike Hrvatske o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu dijelu k.o. Vasanska („Narodne novine“ broj 31/02).

V. Usklađenost Odluke s prostorno planskom dokumentacijom

Usklađenost inicijative s prostorno-planskom dokumentacijom temelji se na Lokacijskoj informaciji izdanoj od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava u Opatiji (KLASA: 350-05/15-07/177, URBROJ: 2170/1-03-06/5-15-3 od 22. listopada 2015. godine (Prilog 2), kojom je utvrđeno da se područje koje obuhvaća k.č. 1987/78 i k.č. 1987/83 k.o. Vasanska nalazi unutar obuhvata prostornih planova, gdje je namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određena Odlukom o donošenju Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07 i 56/12), unutar ZOP-a u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Opatija, u obuhvatu obveze izrade UPU1-naselja Opatija. Člankom 66. navedenog plana određuje se kupališno - rekreacijska namjena R6 kao uređena kupališta koja obuhvaćaju slijedeće zone postojećeg kopnenog dijela i mogućeg proširenja do ukupnih površina R6u6- kupališta Slatina (sa šetnicom), 3,11 ha.

Istovremeno trgovačko društvo B.N.L. d.o.o., predalo je zahtjev za ishodovanjem lokacijske dozvole.

VI. Konzervatorski uvjeti zaštite i očuvanja kulturnog dobra i način njihove provedbe za kulturno dobro

Konzervatorsko mišljenje (Prilog 3) za Idejno rješenje uređenja plaže, izdano je dana 10. rujna 2015. godine (KLASA: 612-08/15-23/4434, URBROJ: 532-04-02-11/10-15-2), od strane Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, za Idejno rješenje uređenja plaže.

VII. Mišljenje Grada Opatije

Dana 28. srpnja 2015. godine Grad Opatija izdao je suglasnost na Idejno rješenje KLASA: 361-03/15-01/29, URBROJ: 2156/01-03/01-15-2 (Prilog 4).

VIII. Rok na koji se daje koncesija

Koncesija se daje na rok od 20 godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz mogućnost raskida ugovora sukladno važećim zakonskim propisima.

IX. Kriteriji za izračun koncesijske naknade s prijedlogom visine koncesijske naknade

Kriteriji za određivanje početne visine koncesijske naknade propisani su u Uredbi:

Tablica: koncesijska naknada za plaže

KONCESIJA							
VRSTE PLAŽA	OBRAČUNSKA JEDINICA (m ²)		STALNI DIO NAKNADE (kn) PO TURISTIČKIM RAZREDIMA				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
			A	B	C	D	
/	/	/					/
Uređene javne plaže	do 5.000 m ²	bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu	5,00	4,00	3,00	2,00	3 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
		s mogućnosti ograđivanja plaže	10,00	9,00	8,00	7,00	
		s mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu	15,00	14,00	13,00	12,00	

Tablica: koncesijska naknada za turističko – ugostiteljsku djelatnost

KONCESIJA						
TURISTIČKO UGOSTITELJSKA DJELATNOST	OBRAČUNSKA JEDINICA (metar kvadratni)	STALNI DIO NAKNADE (kn) PO TURISTIČKIM RAZREDIMA				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
		A	B	C	D	
/	/					/
RESTORANI CAFFE BAROVI KONOBE I SL	od 12 do 100 metara kvadratnih	400,00	375,00	350,00	300,00	3% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga
	od 101 do 300 metara kvadratnih	300,00	275,00	250,00	200,00	
	od 301 do 500 metara kvadratnih	200,00	175,00	150,00	100,00	
	od 501 do 1000 metara kvadratnih	100,00	75,00	65,00	50,00	
	od 1001 do 2000 metara kvadratnih	50,00	40,00	25,00	10,00	
	od 2001 do 5000 metara kvadratnih	10,00	9,00	8,00	6,00	
	preko 5000 metara kvadratnih	8,00	7,00	6,00	5,00	

- Grad Opatija razvrstan je u turistički razred A.

Početni dio stalnog dijela koncesijske naknade za uređene javne plaže propisan je Uredbom i iznosi 5 kuna po m².

Obzirom na činjenicu da koncesionari plaža na području Liburnije plaćaju višu početnu naknadu za stalni dio koncesijske naknade, a koja početna cijena je u svezi sa vrstom plaže i visinom ulaganja to se umjesto početnih 5 kuna po m², predlaže viša početna cijena i to umjesto 5 kuna po m², 10 kuna po m².

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir odredbu iz članka 17. Uredbe:

„Iznimno, davatelj koncesije može, ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju“:

slijedi izračun stalnog dijela koncesijske naknade:

- kopno 1.351 m² + more 2.256 m² = 3.607,00 m² x 10kn/ m² = 36.070,00 kuna
- objekti na kopnu 172 m² x 300kn/m² = 51.600, 00 kuna

Ukupno površina kopno + more + objekti = 87.670,00 kuna/godišnje

Rekapitulacija

- **STALNI DIO: 87.670,00 kuna/godišnje**
- **PROMJENJIVI DIO: 2% prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži**

IX. Rok na koji se daje koncesija

Koncesija se daje na rok od 20 godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz mogućnost raskida ugovora sukladno važećim zakonskim propisima.

X. Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude

U slučaju dva ili više ponuditelja najpovoljniji ponuditelj bit će odabran sukladno članku 21. Uredbe.

Ocjenjivanje ponuda za sve koncesije na pomorskom dobru, obavlja se prema sljedećim kriterijima:

- | | |
|--|-----|
| • ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti | 25% |
| • ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade | 20% |
| • prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini | 15% |
| • ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini | 15% |
| • ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade | 10% |
| • iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju | 10% |
| • broj planiranih novootvorenih radnih mjesta | 5% |

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Formule i način izračuna:

a) Koef. ukupne investicije:

$$\frac{25\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

b) Koef. stalnog dijela koncesijske naknade:

$$\frac{20\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koef. prihoda od redovne djelatnosti:

$$\frac{15\% \times \text{prihoda od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}{\text{najviši prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}$$

d) Koef. ostvarene dobiti:

$$\frac{15\% \times \text{ostvarene dobiti, odnosno dohotka uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}{\text{najviši iznos ostvarene dobiti, odnosno dohotka uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}$$

e) Koef. promjenjivog dijela koncesijske naknade:

$$\frac{10\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$

f) Koef. iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti:

$$\frac{10\% \times \text{broj godina obavljanja djelatnosti}}{\text{najveći broj godina}}$$

g) Koef. broja planiranih novootvorenih radnih mjesta:

$$\frac{5\% \times \text{ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}{\text{najveći ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}$$

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

XI. Studija opravdanosti i analiza davanja koncesije

Na temelju članka 12. Zakona o koncesijama:

„Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije.

Kod koncesije za javne usluge procijenjene vrijednosti manje od 2.000.000 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, bez PDV-a i koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra davatelj koncesije može umjesto studije opravdanosti davanja koncesije izraditi analizu davanja koncesije. Analiza davanja koncesije mora na odgovarajući način obuhvatiti elemente studije opravdanosti davanja koncesije iz članka 13. ovoga Zakona kako bi se postupak davanja koncesije mogao provesti u skladu s načelima i pravilima postupka davanja koncesije uređenih ovim Zakonom...“.

U članku 13. stavak 8. ZOK-a navodi se:

„Studija opravdanosti davanja koncesije ili analiza davanja koncesije mora uvijek sadržavati: određene vrste i predmeta koncesije, procijenjenu vrijednost ugovora o koncesiji, predložene minimalne uvjete sposobnosti gospodarskog subjekta, rok na koji se daje koncesija, obrazloženje ima li koncesija značajke javno-privatnog partnerstva, te sve ostale podatke nužne za izradu dokumentacije za nadmetanje“.

Analiza davanja koncesije dana je u tablici kroz osnovne elemente iz članka 13. stavak 8. ZOK-a.

Redni broj	Predmet davanja koncesije	Analiza davanja koncesije
1.	Vrsta i predmet koncesije	Koncesija na pomorskom dobru
2.	Procijenjenu vrijednost ugovora o koncesiji	15.264.000,00 kuna
3.	Predloženi minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta	Bonitet i solventnost, te uvjeti iz članka 5. Odluke o namjeri davanja koncesije
4.	Rok na koji se daje koncesija	20 godina
5.	Obrazloženje ima li koncesija značajke javno-privatnog partnerstva	Ne
6.	Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja	3.369.440,00 kuna
7.	Broj planiranih radnih mjesta	6
8.	Pravo na izgradnju	Da

Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja temelji se na predviđenoj dinamici realizacije ulaganja definiranoj u Predinvesticijskoj studiji gospodarske opravdanosti podnositelja inicijative i iznosi neto 3.369.440,00 kuna od čega će se u prvoj godini uložiti 2.509.440,00 kuna, a ostatak ravnomjerno po godinama.

XII. Jamstva

Predlažu se jamstva, koja se dostavljaju u sklopu ponude na Obavijest o namjeri davanja koncesije, iz članka 18. Uredbe i to:

1. „Garancija poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine;
2. Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa“.

XIII. Dokumentacija za nadmetanje

Na temelju članka 17. stavak 2. Zakona o koncesijama:

„(1) Dokumentacija za nadmetanje sadrži sve potrebne podatke koji gospodarskom subjektu omogućavaju izradu zahtjeva za sudjelovanje i/ili ponude.

Dokumentacija za nadmetanje sastavni je dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije koja se objavljuje u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

XIV. Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru

Stručno povjerenstvo surađivalo je pri analizi i utvrđivanju uvjeta za davanje koncesije, te u izradi dokumentacije za nadmetanje, a na sastanku održanom dana 03. studeni 2015. godine razmatralo predloženu analizu davanja koncesije i dalo pozitivno mišljenje na Prijedlog Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija, te je temeljem članka 14. stavak 12. točke 5. Zakona o koncesijama obavijestilo nadležno državno odvjetništvo o namjeri davanja.

XV. Objava u Elektroničkom oglasniku javne nabave

Po stupanju na snagu predmetne Odluke o namjeri davanja koncesije Upravni odjel dužan je objaviti Obavijest o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

XVI. Iznos novčanih sredstava za provedbu akta

Potrebna su sredstva za objavljivanje Odluke o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“ koja su predviđena u Proračunu Primorsko – goranske županije, odnosno u Proračunu Upravnog odjela na poziciji 70 02 05 02 – promidžba i informiranje i iznose cca. 1.000,00 kuna.

XVII. Prilozi

1. Grafički prilog prijedloga obuhvata koncesije
2. Vlasnički list
3. Lokacijska informacija
4. Mišljenje Konzervatora
5. Mišljenje Grada Opatije
6. Izvadak iz Zapisnika sa sastanka Stručnog povjerenstva

XVIII. Prijedlog Zaključka

Slijedom iznijetog Upravni odjel predlaže Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 21. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12), članka 18. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11), članka 14. stavka 1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12), članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14 i 16/15), a uz pribavljeno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od veljače 2015. godine (KLASA:342-01/15-02/53, URBROJ:2170/1-07-02/3-15-2) Župan Primorsko-goranske županije je dana _____ 2015. godine donio, sljedeći:

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija, te se prosljeđuje Županijskoj skupštini na razmatranje i usvajanje. (Odluka je sastavni dio Zaključka).
2. Zadužuje se Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze u Primorsko-goranskoj županiji da po stupanju na snagu Odluke iz točke 1. ovog Zaključka objavi Obavijest o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

Na temelju članka 21. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12), članka 18. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11), članka 14. stavka 1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12), članka 28. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), a uz pribavljeno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 03. studeni 2015. godine (KLASA:342-01/15-02/53, URBROJ: 2170/1-07-02/3-15-2) Županijska skupština Primorsko-goranske županije na ____ sjednici održanoj _____ 2015. godine donijela je

ODLUKU

o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija

SADRŽAJ KONCESIJE

Članak 1.

Ovom Odlukom Primorsko-goranska županija, (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije) iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija.

PREDMET KONCESIJE

Članak 2.

Predmet koncesije je pomorsko dobro i to: k.č. 1987/83 i k.č. 1987/78, z.k.ul. 1334, obje upisane u k.o. Vasanska u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Opatiji i dio kopna nastao izgradnjom na moru, k.č. 2038, te akvatorij ispred predmetnih k.č.. Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi ukupno 3.779 m² i sastoji se od: kopna u površini od 1.351 m², objekata na kopnu u površini od 172 m² i mora u površini od 2.256 m². Površina k.č. 1987/78 odnosi se na prostor koji se proteže ispod šetnice.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prikaz koncesije pomorskog dobra na plaži ispred hotela Savoy Opatiji u mjerilu 1:700 izrađen je od trgovačkog društva Krešimir d.o.o. u rujnu 2015. godine.

Grafički prikaz i lomne točke iz stavka 2. ovoga članka se ne objavljuje.

Za izgradnju na pomorskom dobru potrebno je u redovnoj proceduri ishoditi lokacijsku dozvolu, te potvrdu na glavni projekt, a sve sukladno idejnom projektu izrađenim od trgovačkog društva Terin d.o.o. u rujnu 2015. godine te prijedlogu obuhvata koncesije izrađenom od trgovačkog društva Krešimir d.o.o., koji čini sastavni dio natječajne dokumentacije iz članka 9. ove Odluke.

Po izvršnosti lokacijske dozvole, koja se temelji na Lokacijskoj informaciji izdanoj od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava Opatija (KLASA: 350-05/15-07/177, URBROJ: 2170/1-03-06/5-15-3 od 22. listopada 2015. godine i na Konzervatorskom mišljenju izdanom od strane Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, za Idejno rješenje uređenja plaže, koje je izdano dana 10. rujna 2015. godine (KLASA: 612-08/15-23/4434, URBROJ: 532-04-02-11/10-15-

2), a prije potpisivanja ugovora o koncesiji, odabrani ponuditelj dužan je ishoditi bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji u visini 5% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicije, koja garancija mora biti bezuvjetna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv i prihvatljive instrumente osiguranja plaćanja koncesijske naknade.

Ukoliko je investicija podijeljena u više faza, odnosno ciklusa, garancija iz stavka 1. ovoga članka, po proteku 6 mjeseci od završetka pojedinog investicijskog ciklusa, može se zamijeniti istovrsnom novom garancijom na preostali iznos investicije i tako za svaki daljnji investicijski ciklus.

Ukoliko odabrani ponuditelj u roku od 180 dana od dana konačnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ne ishodi garanciju iz stavka 1. ovoga članka, neće se sklopiti ugovor o koncesiji, a davatelj koncesije će naplatiti garanciju za ozbiljnost ponude.

Ugovor o koncesiji može se sklopiti po izvršnosti lokacijske dozvole izdane za zahvat u prostoru obuhvaćen koncesijom, a najkasnije u roku od 180 dana od dana konačnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Sanacija, izgradnja i obavljanje gospodarske djelatnosti na plaži ispred hotela Savoy, Grad Opatija, moguća je uz obavezno poštivanje uvjeta izdanih od Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Članak 3.

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje slijedećih djelatnosti:

- obavljanje ugostiteljske djelatnosti na ukupnoj površini od 172 m² (šank, sjenica i terasa)
- iznajmljivanje 90 ležaljki i 45 suncobrana, sve predviđeno u Idejnom projektu.

Za uređenje i opremanje plaže potrebno je u pomorsko dobro uložiti najmanje 3.369.440,00 kuna od čega je u prvoj godini potrebno uložiti 2.509.440,00 kuna, a ostatak ravnomjerno po godinama. Pored uređenja i opremanja plaže, potrebno je postaviti spasilački toranj s opremom za prvu pomoć i kabine za presvlačenje, te omogućiti pristup osobama sa posebnim potrebama. Budući koncesionar bit će u obvezi za vrijeme trajanja koncesije, Davatelju koncesije dostavljati izvješća i dokaze o ostvarenim investicijskim ulaganjima na koncesioniranom području. Izvješća će se dostavljati do kraja siječnja tekuće godine za prošlu godinu.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Članak 4.

Koncesija se daje na rok od 20 godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz mogućnost raskida ugovora sukladno važećim zakonskim propisima.

POČETNI IZNOS NAKNADE ZA KONCESIJU

Članak 5.

Početni iznos koncesijske naknade propisan je u Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

Početni iznos stalnog dijela godišnje naknade za koncesiju iznosi za:

- STALNI DIO: 87.670,00 kuna/godišnje
- PROMJENJIVI DIO: 2% prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži

U slučaju da se za vrijeme trajanja koncesijskog ugovora promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, Davatelj koncesije ima pravo promjene stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

OSOBNI, STRUČNI I FINACIJSKI UVJETI KOJE MORAJU ZADOVOLJITI PONUDITELJI I ISPRAVE KOJIMA SE DOKAZUJE NJIHOVO ISPUNJENJE

Članak 6.

Ponuda obavezno sadrži dokumente u izvornom obliku ili u preslici ovjerenoj od strane javnog bilježnika, i to:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;
- račun dobiti i gubitka i bilancu za prošlu godinu, odnosno prijavu poreza na dohodak s uključenim pregledom primitaka i izdataka i popisom dugotrajne imovine za protekle dvije godine (osim za novoosnovana društva i obrte) sve ovjereno od nadležne Porezne uprave;
- ovjerenu izjavu ponuditelja ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1) osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- JOPPD obrazac za mjesec koji prethodi davanju ponude;
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona;
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminaliteta;
- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj sposobnosti za ostvarenje koncesije;
- izjavu ponuditelja o preuzimanju obveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i posjetitelja plaže i njihovih stvari.

2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Napomena: U tijeku trajanja koncesije Davatelj koncesije zadržava pravo da u slučaju nerazmjera većeg od 10.000 kuna ponuđenog iznosa promjenjivog dijela koncesijske naknade i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesije budućeg koncesionara, razliku naplati putem bjanko zadužnice za svaku godinu zasebno, osim u slučaju više sile.

3. Studiju gospodarske opravdanosti, u svezi Predmeta koncesije iz članka 2. ove Odluke, koja se izrađuje prema sadržaju i u formi prema predlošku za izradu studije gospodarske opravdanosti iz članka 8. ove Odluke.

Studija gospodarske opravdanosti obavezno sadrži:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija,
- plan investicija detaljno razrađen zasebno za svaku godinu za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini,

- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša,
- iznos planirane ukupne investicije,
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti),
- procjenu rentabilnosti projekta (prihodi - rashodi),
- podatke o ostvarenoj dobiti odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini,
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju,
- broj planiranih radnih mjesta,
- za Zajednicu ponuditelja, potrebno je definirati koje djelatnosti iz predmeta koncesije će obavljati pojedini poslovni subjekt unutar Zajednice ponuditelja.

Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva.

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.
5. Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5,0% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.
6. Uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja;
7. Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja, izrađen od trgovačkog društva Terin d.o.o. u rujnu 2015. godine te prijedlogu obuhvata koncesije izrađenom od trgovačkog društva Krešimir d.o.o., izrađenom od trgovačkog društva Krešimir d.o.o. u rujnu 2015. godine.
8. Prijedlog o vrsti i opsegu namjere gospodarskog korištenja pomorskog dobra (idejno rješenje);
9. Rekapitulacijski list;
10. Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku;

ROK ZA DOSTAVU PONUDE

Članak 7.

Rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za sanaciju, izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Savoy, Grad Opatija u „Elektroničkom oglasniku javne nabave“.

Ponude se dostavljaju na adresu: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, 51000 Rijeka, u zatvorenoj omotnici s naznakom: „Dostava ponude za koncesiju – plaža hotela Savoy, Grad Opatija – ne otvarati“. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili se predaju osobno u Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze s adresom ponuditelja.

Jezik i pismo na kojima ponuda mora biti napisana je hrvatski jezik i latinično pismo.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 8.

Najpovoljniji ponuditelj bit će odabran sukladno članku 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) prema slijedećim kriterijima:

- | | |
|--|-----|
| ○ ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti | 25% |
| ○ ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade | 20% |
| ○ prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini | 15% |
| ○ ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini | 15% |
| ○ ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade | 10% |
| ○ iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju | 10% |
| ○ broj planiranih novootvorenih radnih mjesta | 5% |

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Formule i način izračuna:

a) Koef. ukupne investicije:

$$\frac{25\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

b) Koef. stalnog dijela koncesijske naknade:

$$\frac{20\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koef. prihoda od redovne djelatnosti:

$$\frac{15\% \times \text{prihoda od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}{\text{najviši prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}$$

d) Koef. ostvarene dobiti:

$$\frac{15\% \times \text{ostvarene dobiti, odnosno dohotka uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}{\text{najviši iznos ostvarene dobiti, odnosno dohotka uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}$$

e) Koef. promjenjivog dijela koncesijske naknade:

$$\frac{10\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$

f) Koef. iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti:

$$\frac{10\% \times \text{broj godina obavljanja djelatnosti}}{\text{najveći broj godina}}$$

g) Koef. broja planiranih novootvorenih radnih mjesta:

$$\frac{5\% \times \text{ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}{\text{najveći ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}$$

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

Kriteriji iz stavka 1. ovog članka trebaju biti posebno istaknuti u ponudi na rekapitulacijskom listu.

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

PREUZIMANJE NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE

Članak 9.

Natječajna dokumentacija sadrži Dokumentaciju za nadmetanje koja čini sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije koja će biti objavljena u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“ po stupanju na snagu ove Odluke.

Dokumentacija za nadmetanje može se, uz prethodnu najavu, podignuti u Primorsko-goranskoj županiji, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, Rijeka radnim danom od 9 do 15 sati u sobi 309, III. kat.

OTVARANJE PONUDA, OTVORENI POSTUPAK

Članak 10.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru po isteku roka za predaju ponuda u službenim prostorijama Primorsko-goranske županije, Slogin kula 2, Rijeka.

Prilikom otvaranja pristiglih ponuda utvrđuje se broj i naziv ponuditelja, te se navode elementi iz rekapitulacijskog lista.

Utvrđivanje sposobnosti ponuditelja, te provjeru i uspoređivanje zaprimljenih ponuda s obveznom dokumentacijom prema Obavijesti o namjeri davanja koncesije obaviti će Stručno povjerenstvo.

Ponuditelj se smatra nesposobnim, iako je dostavio svu potrebnu dokumentaciju, ukoliko ima nepodmirenih dospjelih obveza temeljem javnih davanja i ukoliko na BON 2 obrascu ima evidentirano više od 15 dana blokade glavnog računa u posljednjih šest mjeseci.

Ponuda iz stavka 4. ovoga članka isključuje se iz daljnjeg postupka ocjenjivanja.

DONOŠENJE ODLUKE

Članak 11.

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za davanje koncesije ili prijedlog odluke o poništenju postupka davanja koncesije, uz obrazloženje istog.

Prijedlog odluke iz stavka 1. ovog članka dostavlja Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije koja donosi odluku o davanju koncesije ili odluku o poništenju postupka davanja koncesije.

U slučaju odabira najpovoljnijeg ponuditelja istom će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji, a o donesenoj odluci ostali ponuditelji biti će obaviješteni bez odgode preporučenom pošiljkom s povratnicom.

U slučaju donošenja odluke o poništenju postupka davanja koncesije primjenjuju se odredba članka 28. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12).

Ugovor o koncesiji ne smije se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostave Odluke o davanju koncesije svakom ponuditelju.

Odabrani ponuditelj može, nakon isteka roka mirovanja od 15 dana, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, s Davateljem koncesije sklopiti ugovor o koncesiji, u protivnom će se smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o koncesiji.

Prije sklapanja ugovora o koncesiji, odabrani ponuditelj je dužan predati Davatelju koncesije:

- Izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika o obavezi uklanjanja naprava i opreme koju koristi za obavljanje djelatnosti o svom trošku te vraćanja pomorskog dobra u prvobitno stanje slobodnog od osoba i stvari,
- Izjavu ponuditelja o preuzimanju obaveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i posjetitelja luke i njihovih stvari,
- Bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji u visini 5% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicije, koja garancija mora biti bezuvjetna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv,
- Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostruke naknade za koncesiju. Bjanko zadužnica/e mora biti solemizirana kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja urednog plaćanja naknade za koncesiju,
- Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu ponuđenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesiju. Bjanko zadužnica/e mora biti solemizirana kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja naplate razlike između ponuđenog i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesiju,
- Važeću policu osiguranja ponuditelja za cijelo vrijeme važenja ugovora, kao dokaz jamstva za pokriće osiguranja odgovornosti iz djelatnosti i dokaz jamstva za otklanjanje štete koja može nastati u svezi obavljanja djelatnosti temeljem ugovora o koncesiji,
- Lokacijsku dozvolu koja ima status izvršnosti.

Za Davatelja koncesije ugovor o koncesiji potpisuje Župan.

Ugovor o koncesiji može se mijenjati u skladu s člankom 39. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ 143/12).

Za Davatelja koncesije ugovor o koncesiji potpisuje Župan.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Članak 12.

Žalba se može izjaviti na dokumentaciju za nadmetanje koja je sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave Obavijesti u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

Žalba se izjavljuje Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture putem Davatelja koncesije u pisanom obliku izravno ili preporučenom pošiljkom.

Žalitelj je dužan istodobno jedan primjerak žalbe na isti način podnijeti Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb.

ZAVRŠNA ODREDBA

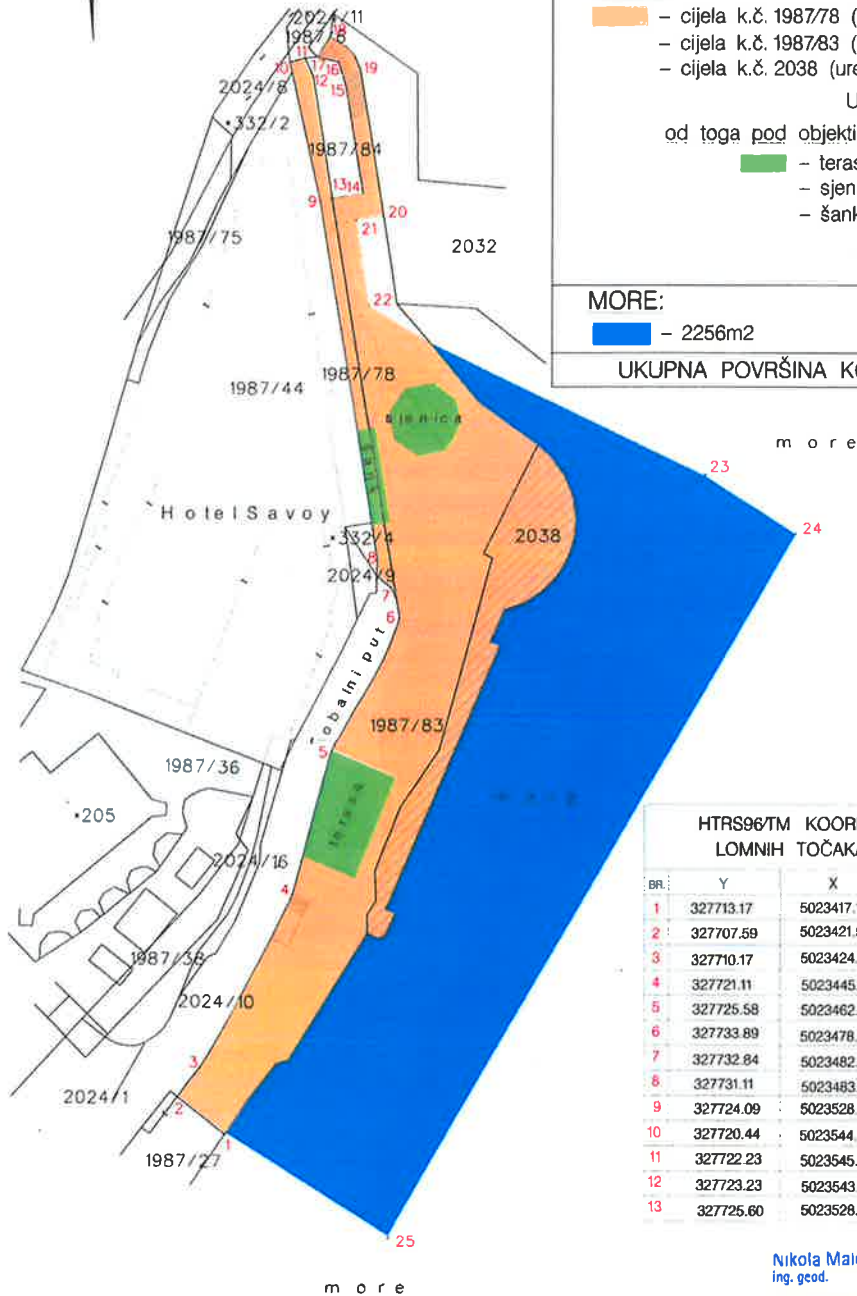
Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a postupak davanja koncesije započinje danom objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

PRIJEDLOG OBUHVATA KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU ZA PLAŽU
ISPRED HOTELA SAVOY U OPATIJI

M = 1:700

R.H.-PGŽ
Grad Opatija
k.o.Vasanska



POVRŠINA KONCESIJE NAKON REKONSTRUKCIJE PLAŽE:

KOPNO:

- cijela k.č. 1987/78 (ispod šetnice) od 114m²
- cijela k.č. 1987/83 (uređena plaža) od 1162m²
- cijela k.č. 2038 (uređena plaža) od 247m²

UKUPNO KOPNO = 1523m²

od toga pod objektima:

- terasa na k.č. 1987/83 od 98m²
 - sjenica na k.č. 1987/83 od 49m²
 - šank na k.č. 1987/78 i na k.č. 1987/83 od 25m²
- ukupno objekti = 172m²

MORE:

- 2256m²

UKUPNA POVRŠINA KONCESIJE = 3779m²

HTRS96/TM KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH LOMNIH TOČKA OBUHVATA KONCESIJE

BR.	Y	X	BR.	Y	X
1	327713.17	5023417.10	14	327729.30	5023529.16
2	327707.69	5023421.52	15	327727.15	5023542.18
3	327710.17	5023424.98	16	327726.30	5023544.88
4	327721.11	5023445.69	17	327723.72	5023545.51
5	327725.58	5023462.20	18	327725.27	5023547.86
6	327733.89	5023478.58	19	327728.95	5023543.97
7	327732.84	5023482.13	20	327731.80	5023526.55
8	327731.11	5023483.59	21	327728.52	5023525.99
9	327724.09	5023528.37	22	327730.04	5023515.70
10	327720.44	5023544.92	23	327770.25	5023495.61
11	327722.23	5023545.38	24	327781.10	5023488.62
12	327723.23	5023543.20	25	327732.74	5023404.76
13	327725.60	5023528.60			

KREŠIMIR d.o.o.
MATULJI, Mihelčić 1A

Nikola Malec
ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

KREŠIMIR d.o.o.

Geo 319

Matulji, 28.9.2015.

Izradio:
Ivica Malec geod. teh.

Ovlašteni ing.geod.: Nikola Malec ing.geod.