



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

KLASA: 342-01/16-01/234
URBROJ: 2170/1-07-02/1-17-8
Rijeka, 9. veljače 2017. godine

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE NA
POMORSKOM DOBRU ZA GOSPODARSKO KORIŠTENJE ZGRADE, TERASA I
LAKO UKLONJIVIH UGOSTITELJSKIH OBJEKATA NA OTOKU SV. GRGUR,
OPĆINA LOPAR**



Pročelnica
Nada Milošević, dipl. iur.

Materijal izradio
Zlatan Marunić, dipl. ing.

I. Pravni osnov

Na temelju članka 2. točka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09 i 56/16, 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, 83/12 i 10/17, 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.

Prema članku 21. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12, u daljnjem tekstu: ZOK) utvrđeno je da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

Sukladno navedenom postupak davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje provest će se prema odredbama iz ZOK-a, a u dijelu koristeći i odredbe Zakona i Uredbe koji imaju specifične odredbe za provedbu postupka.

II. Obrazloženje

Dana 15. prosinca 2016. godine Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije zaprimio je Pismo inicijative U.O. Arta, vl. Marino Pirić, Lopar 239, 51 281 Lopar za dobivanje koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje lako uklonjivih ugostiteljskih objekata, terasa i zgrade na otoku Sv. Grgur, Općina Lopar, na razdoblje od 20 godina, a dana 3. veljače 2017. godine Dopunu pisma inicijative sa zamolbom da početna cijena naknade za koncesiju iznosi 5 kuna po metru četvornome iz razloga što je otok Sv. Grgur nenaseljen i nema infrastrukture. Također napominju da je Općina Lopar razvrstana u turistički razred A, ta da ostala mjesta koja su u ingerenciji Općine Lopar nisu kategorizirana u razrede što smatraju nelogičnim, te predlažu da se početna cijena formira prema razredu D iz Uredbe. Pismo, Dopuna pisma inicijative i Poslovni plan dostavljaju se u **Prilogu 1.**

Na predmetnom području do sada nije bilo koncesija na pomorskom dobru.

Poslovnim planom od strane podnositelja inicijative najavljena su nova ulaganja u pomorsko dobro za 20 godina u iznosu od 1.508.000,00 kuna, dok se u prvoj godini trajanja koncesije predviđaju ulaganja od 1.028.000,00 kuna.

III. Područje koje se daje u koncesiju

Sastavni dio Pisma inicijative za koncesiju je grafički prikaz područja s vlasničkim listom (**Prilog 2.**) i prijedlogom lokacije opisanom u koordinatnom sustavu i izračunom površina pomorskog dobra. Područje koncesije (kopneni dio) namijenjeno ugostiteljstvu ima ukupnu površinu od 1175 m² i nalazi se na dijelu katastarske čestice broj 40, upisane u k.o Sveti Grgur kako je to prikazano u narednoj tablici.

Broj katastarske čestice	Broj Zemljišnoknjižnog uloška	Površina za koncesiju (m ²)	Katastarska čestica je u dijelu/cijela u pomorskom dobru	Status upisa Pomorsko dobro (Pd)
40	1	1175 (od 3234)	U dijelu	Pd
		Σ = 1175		

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

POPIS KOORDINATA DETALJNIH TOČAKA		
BR.TOČKE	E (HTRS/TM)	N (HTRS/TM)
1	361536.95	4971999.19
2	361571.60	4972010.39
3	361574.44	4972011.48
4	361586.55	4972012.23
5	361587.34	4972009.28
6	361588.31	4972009.54
7	361588.66	4972008.45
8	361589.43	4972008.77
9	361592.16	4971999.86
10	361590.60	4971999.33
11	361591.15	4971997.69
12	361593.48	4971998.48
13	361594.91	4971994.16
14	361592.63	4971993.32
15	361586.43	4971991.19
16	361543.83	4971977.69

IV. Granica pomorskog dobra

Granica pomorskog dobra određena je Rješenjem Ministarstva mora, prometa i infrastrukture dana 14. travnja 2005. godine

Slika 1.: granica pomorskog dobra



----- granica pomorskog dobra
Izvor: GIS – UO PDPiV

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 Rabu (KLASA: 350-05/16-07/13 i URBROJ: 2170/1-03-07/1-17-03 od 3. veljače 2017. godine – **Prilog 3.**), kojom je utvrđeno da se četica koja je predmet koncesije nalazi na području ugostiteljsko turističke namjene kako u Prostornom planu Primorsko-goranske županije, tako i prema Prostornom planu Općine Lopar.

Posebno se napominje da se na području koje je predmet koncesije ne smije graditi nove građevine do donošenja urbanističkog plana uređenja, dok se za postojeću zgradu navodi da je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, te da je moguće izvoditi radove, sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama, bez građevinske dozvole i glavnog projekta.

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

Na zahtjev Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije, a na temelju članka 43.b. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Rijeci dostavio je dana 31. siječnja 2017. godine (**Prilog 4.**) uvjete u kojima navodi da je rekonstrukcija dozvoljena samo u postojećim gabaritima, a ukoliko se pri izvođenju radova naiđe na arheološko nalazište potrebno je prekinuti radove i obavijestiti nadležno tijelo.

VII. Mišljenje Općine Lopar

Dana 7. studenog 2016. godine zaprimljena je podrška Općinskog načelnika Općine Lopar na inicijativu obrta "Arta" u vlasništvu Marina Pirića, te predlaže da se početna cijena formira na način da se Sv. Grgur smatra D turističkim razredom – **Prilog 5.**

VIII. Rok na koji se daje koncesija

Koncesija se predlaže dati na rok od 10 godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

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

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

KONCESIJA						
TURISTIČKO UGOSTITELJSKA DJELATNOST	OBRAČUNSKA JEDINICA (m ²)	STALNI DIO NAKNADE PO TURISTIČKIM RAZREDIMA (kn)				PROMJENIVI 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

- Općina Lopar razvrstana je u turistički razred – A.

Prema početnim cijenama iz Uredbe naknada za koncesiju iznosila bi:

REKAPITULACIJA POVRŠINA ZA POČETNU CIJENU				
Vrsta	Ukupna površina (m ²)	Jedinična cijena (kn)	Stalni dio naknade (kn)	Promjenjivi dio naknade %
RESTORANI, CAFFE BAROVI, KONOBE I SL.	1175	50,00	58.750,00	3

Napominje se da prema odredbi iz članka 17. Uredbe:
«Iznimno, davatelj koncesije može, ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju».

Kako se radi o dislociranom području, nenaseljenom otoku, bez prateće infrastrukture predlaže se smanjenje početne cijene od 50%, odnosno da se naknada obračuna prema razredu C.

Rekapitulacija:

Ukupno za površinu od 1175 m² predlaže se početna koncesijska naknada od 25,00 kn/m² za:

- **STALNI DIO:** 29.375,00 kuna/godišnje
- **PROMJENJIVI DIO:** 3% prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti

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 40%
- ponuđena iznos stalnog dijela koncesijske naknade 30%
- ponuđena iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade 30%

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

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

Formule i način izračuna:

a) Koeficijent ukupne investicije:

$\frac{40\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$

b) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade:

$\frac{30\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$

c) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade:

$\frac{30\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$

XI. Studija opravdanosti i analiza davanja koncesije

Na temelju članka 12. ZOK-a:

„Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije.

Kod koncesije za javne usluge procijenjene vrijednosti manje od 2.000.000 EUR, u kunsjoj 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. Zakona o koncesijama navodi se:

„Studija opravdanosti davanja koncesije ili analiza davanja koncesije mora uvijek sadržavati: određenje 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	2.302.661,41 kunu
3.	Predloženi minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta	Bonitet i solventnost, te uvjeti iz članka 6. Odluke o namjeri davanja koncesije
4.	Rok na koji se daje koncesija	10 godina
5.	Obrazloženje ima li koncesija značajke javno-privatnog partnerstva	Ne
6.	Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja	1.508.000,00 kuna
7.	Broj planiranih radnih mjesta	7 – 10 sezonskih
8.	Pravo na izgradnju	Ne

Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja temelji se na predviđenoj dinamici realizacije ulaganja definiranoj u Poslovnom planu gospodarske opravdanosti podnositelja inicijative i iznosi 1.508.000,00 kuna od čega u prvoj godini trajanja koncesije predviđaju ulaganja od 1.028.000,00 kuna.

XII. Jamstvo za ozbiljnost ponude

Predlaže se jamstvo iz članka 18. Uredbe, odnosno 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.

XIII. Dokumentacija za nadmetanje

Na temelju članka 17. stavak 1. ZOK-a:

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

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

XIV. Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u PGŽ

Stručno povjerenstvo surađivalo je pri analizi i utvrđivanju uvjeta za davanje koncesije, te u izradi dokumentacije za nadmetanje, a na sastanku održanom dana 7. veljače 2017. godine (**Prilog 6.**) razmatralo predloženu analizu davanja koncesije i dalo pozitivno mišljenje i prihvatilo Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru, 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

Sredstva za objavljivanje Odluke o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“ osigurana su 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. Pismo inicijative, Dopuna pisma i Poslovni plan;
2. Izvod iz zemljišne knjige;
3. Lokacijska informacija;
4. Posebni uvjeti Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci;
5. Mišljenje načelnika Općine Lopar;
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, 123/11 i 56/16), 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, 83/12 i 10/17), 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, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), a uz pribavljeno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 7. veljače 2017. godine (KLASA: 342-01/17-02/11, URBROJ: 2170/1-07-02/4-17-2) Župan Primorsko-goranske županije je dana _____ 2017. 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 gospodarsko korištenje zgrade, terasa i lako uklonjivih ugostiteljskih objekata na otoku Sv. Grgur, Općina Lopar. (Odluka je sastavni dio Zaključka).
2. Sastavni dio Odluke iz točke 1. ovog Zaključka čini Dokumentacija za nadmetanje koja će se po stupanju predmetne Odluke činiti sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije i biti će objavljena 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, 123/11 i 56/16), 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, 83/12 i 10/17), 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 7. veljače 2017. godine (KLASA: 342-01/17-02/11, URBROJ: 2170/1-07-02/4-17-2) Županijska skupština Primorsko-goranske županije na ____ sjednici održanoj _____ 2017. godine donijela je

ODLUKU

o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje zgrade, terasa i lako uklonjivih ugostiteljskih objekata na otoku Sv. Grgur, Općina Lopar

SADRŽAJ KONCESIJE

Članak 1.

Ovom Odlukom Primorsko-goranska županija (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije) iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje zgrade, terasa i lako uklonjivih ugostiteljskih objekata na otoku Sv. Grgur, Općina Lopar.

PREDMET KONCESIJE

Članak 2.

Predmet koncesije je pomorsko dobro namijenjeno za gospodarsko korištenje za ugostiteljstvo (kopneni dio) i ima ukupnu površinu od 1175 m².

Katastarska čestica u dijelu u k.o. Sveti Grgur koja ulazi u koncesiju pomorskog dobra:

Broj katastarske čestice	Broj Zemljišnoknjižnog uloška	Površina za koncesiju (m ²)	Katastarska čestica je u dijelu/cijela u pomorskom dobru	Status upisa Pomorsko dobro (Pd)
40	1	1175 (od 3234)	U dijelu	Pd
		Σ = 1175		

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

POPIS KOORDINATA DETALJNIH TOČAKA		
BR.TOČKE	E (HTRS/TM)	N (HTRS/TM)
1	361536.95	4971999.19
2	361571.60	4972010.39
3	361574.44	4972011.48
4	361586.55	4972012.23

5	361587.34	4972009.28
6	361588.31	4972009.54
7	361588.66	4972008.45
8	361589.43	4972008.77
9	361592.16	4971999.86
10	361590.60	4971999.33
11	361591.15	4971997.69
12	361593.48	4971998.48
13	361594.91	4971994.16
14	361592.63	4971993.32
15	361586.43	4971991.19
16	361543.83	4971977.69

Sastavni dio ove Odluke je Dokumentacija za nadmetanje i Grafički prikaz prijedloga koncesije u mjerilu 1:500 izrađen od trgovačkog društva Teh Line d.o.o. u studenome 2016. godine.

Grafički prikaz i Dokumentacija za nadmetanje ne objavljuju se u „Službenim novinama“, dok Dokumentacija za nadmetanje čini sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije koja se objavljuje u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

Članak 3.

Gospodarsko korištenje uključuje ugostiteljske djelatnosti na površini od 1175 m².

Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja iznosi najmanje 1.508.000,00 kuna od čega se u prvoj godini trajanja koncesije predviđaju ulaganja od najmanje 1.028.000,00 kuna.

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 proteklu godinu.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Članak 4.

Koncesija se daje na rok od **10** 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 stalnog dijela godišnje naknade za koncesiju iznosi **29.375,00** (slovima: dvadesetdevettisućatristosedamdesetpet) kuna.

Početni iznos promjenjivog dijela godišnje naknade iznosi **3%** prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine naknade u skladu s odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i podzakonskim aktima uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pisanu obavijest koncesionaru.

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.

Budući koncesionar dužan je u svojoj financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području, te je dužan omogućiti osobama koje odredi Davatelj koncesije uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje se može utvrditi ostvareni prihod na području koje je predmet koncesije.

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

Članak 6.

Ponuda obavezno sadrži sljedeće dokumente:

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,
- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni 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,
- 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 gospodarskoga kriminala.

U slučaju dostave ponude od strane zajednice ponuditelja svaki član unutar zajednice mora tražene dokaze dostaviti pojedinačno.

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

Napomena: U tijeku koncesije Davatelj koncesije zadržava pravo da u slučaju nerazmjera većeg od 10.000 kuna između ponuđenog iznosa godišnjeg 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 koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za javno prikupljanje ponuda. Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva.

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 infrastrukturu i osnovna sredstva.

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvornom obliku u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.
5. Rekapitulacijski list;
6. Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku.

ROK ZA DOSTAVU PONUDE

Članak 7.

Rok za dostavu ponuda najmanje je 30 dana od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

Ponude se dostavljaju na adresu: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, 51000 Rijeka, u zatvorenoj dvostrukoj omotnici s naznakom: „Dostava ponude za koncesiju – Ugostiteljstvo Sv. Grgur – 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.

U slučaju dva ili više ponuditelja najpovoljniji ponuditelj bit će odabran sukladno članku 21. i 22. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17).

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

- | | |
|---|-----|
| • ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti | 40% |
| • ponuđena iznos stalnog dijela koncesijske naknade | 30% |
| • ponuđena iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade | 30% |

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

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

Formule i način izračuna:

a) Koeficijent ukupne investicije:
$$40\% \times \frac{\text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

b) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade:
$$30\% \times \frac{\text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade:

$30\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}$
najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade

Kriteriji iz ovog članka s iznosima 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 (tel: 051/351-952, faks: 051/351-953, e-pošta: pomorstvo@pgz.hr), Rijeka, radnim danom od 9 do 15 sati u sobi 309, III. kat.

OTVARANJE PONUDA, OTVORENI POSTUPAK

Članak 10.

Javno otvaranje ponuda u postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji po isteku roka za predaju ponuda u Primorsko-goranskoj županiji, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, 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 za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko – goranskoj županiji.

Ponuditelj se smatra nesposobnim, iako je dostavio svu potrebnu dokumentaciju u ponudi, 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 u PGŽ 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,
- Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostruke naknade za koncesiju. Bjanko zadužnica/e mora biti solemnizirana 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 solemnizirana 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.

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 mora, 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 mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb.

ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama“. Postupak davanja koncesije započinje danom objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.



Teh LINE

TEH LINE d.o.o. za geodetske poslove
Mate Balote 53, 51000 Rijeka,
tel. 098 675 111, 099 66 555 55
e-mail: tehline@geo.hr

K.O. SV. GRGUR (mbr. 336874)
DETALJNI LIST: 4

PRIJEDLOG KONCESIJE
Grafički prikaz ucrtan na katastarski plan i DOF 5
Mjerilo 1:500

Lokacija: Otok Sv. Grgur - obalni pojas oko restorana



Popis koordinata detaljnih točaka		
Točka	E (HTRS/TM)	N (HTRS/TM)
1	361536.95	4971999.19
2	361571.60	4972010.39
3	361574.44	4972011.48
4	361586.55	4972012.23
5	361587.34	4972009.28
6	361588.31	4972009.54
7	361588.66	4972008.45
8	361589.43	4972008.77
9	361592.16	4971999.86
10	361590.60	4971999.33
11	361591.15	4971997.69
12	361593.48	4971998.48
13	361594.91	4971994.16
14	361592.63	4971993.32
15	361586.43	4971991.19
16	361543.83	4971977.69

K.O. SV. GRGUR
KOPNENI DIO
PL 1 - POMORSKO DOBRO (k.č. 40)

- Gospodarska zgrada, P = 99 m² (prije 1959. godine)
- Terasa, P = 369 m²
- Ruševina, P = 629 m²
- Prilazni podest, P = 18 m²
- Montažni i tako P = 60 m² uklonjivi objekti

Ukupna površina koncesije; P = 1175 m²

OVJERAVA: Veljko Flego, dipl.ing.geod.

Veljko Flego
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
TEH LINE d.o.o.
Rijeka

Rijeka, studeni 2016. god. Izradio: Damir Strehovac, geod.

15.12.2016. P. 1.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

U.O. „Arta“
vl. Marino Pirić
Lopar 239.;51281 Lopar
098/849-296

Primljeno: 1846	15.12.16
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 16-01/ 234	07
Urudžbeni broj	Pril Vrij
361 -16-1	Bez

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
Slogin kula 2, 51 000 Rijeka

**Predmet: Pismo inicijative za koncesije na pomorskom dobru za ugostiteljski objekt i terasu, otok Grgur, Općina Lopar
- dostavlja se;**

Poštovani,

temeljem koncesijskog odobrenja već nekoliko godina gospodarski koristimo pomorsko dobro i to ugostiteljski objekt s terasom na otoku Grguru, Općina Lopar. Obzirom na činjenicu potrebe značajnog ulaganja u svrhu rekonstrukcije postojećeg objekta i unaprjeđenja postojeće ponude ovime iskazujemo interes za višegodišnju koncesiju.

Gospodarsko korištenje pomorskog dobra za koje se traži koncesija uključuje obavljanje djelatnosti pružanja usluga u ugostiteljstvu i trgovini. Rok na koji se traži koncesija je 20 godina.

Usklađenost inicijative s prostorno-planskom dokumentacijom temelji se na Lokacijskoj informaciji izdanoj od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, za mikrolokaciju za koju se traži koncesija.

Pomorsko dobro koje se traži u koncesiju sastoji se od kopnenog dijela i to k.č. upisane u katastarsku općinu, k.o. . U prilogu se daje vlasnički list za česticu za koju se traži koncesija na pomorskom dobru.

S poštovanjem,

Prilaže se:

1. Preslika registracije tvrtke/obrta
2. Lokacijska informacija
3. Izvadak iz katastra zemljišta
4. Vlasnički list za čestice za koje se traži koncesija na pomorskom dobru
5. Grafički prikaz obuhvata koncesije ucrtan na katastarski plan
6. Suglasnost Općine Lopar
7. Poslovni plan.

Potpis
"ARTA"
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
Lopar, Slogin kula 2
015 667 1832 143

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Ugostiteljski obrt „Arta“
 vl. Marino Pirić
 Lopar 239,51281 Lopar
 098/849 296

Primljeno : 142	03.02.17
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 16-01/ 234	07-02 1
Unudžbeni broj	Pril Vrij
377 -17-4	4 -

pred. kod ref.
REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
 Slogin kula 2, 51 000 Rijeka

Predmet: Dopuna pisma inicijative za koncesiju na pomorskom dobru za ugostiteljski objekt , otok Sv.Grgur, Općina Lopar - dostavlja se;

Poštovani,

razgovarali smo s turističkom zajednicom gdje nam je rečeno da otok Sv.Grgur nema utvrđen turistički razred.

Prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede („Narodne novine“ broj 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11 i 146/11, 141/12, 144/12, 38/13 i 153/13), Općina Lopar je razvrstana u turistički razred A. Nigdje nema otoka Sv.Grgur, za njega nam je rečeno da će to biti idućih godina.

Jasno nam je da Uredba u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru propisuje cijene sukladno turističkom razredu, no ovdje treba uvažiti činjenicu da se radi o nenaseljenom otoku koji ima svoju povijest i koji nema infrastrukturu. Zbog toga je pribavljeno mišljenje općine kojim je podržan rok od 20 godina kao i početna cijena od 5 kn po m², D turistički razred.

Tim više što je jedan od ciljeva Hrvatske, poticanje ostanka stanovništva na otocima, demografska obnova kao i zapošljavanje otočnog stanovništva.,

Unaprijed zahvaljujem.

S poštovanjem,

Marino Pirić
 Ugostiteljski obrt
 vl. Marino Pirić
 Lopar, Lopar 239,51281
 098/849 296

Prilaže se:

1. Izmjena grafičkog prikaza obuhvata koncesije ucrtanog na katastarski plan
2. Ortofoto slika kao dokaz o godini (1959.g) postojanosti gospodarskog objekta

**POSLOVNI PLAN "KONCESIONIRANJE
POMORSKOG DOBRA NA OTOKU SVETI GRGUR U
SVRHU PRUŽANJA UGOSTITELJSKIH USLUGA"**

POSLOVNI PLAN

KONCESIJA NA POMORSKOM DOBRU - OTOK SV.GRGUR OBJEKT ZA PRUŽANJE UGOSTITELJSKIH USLUGA

INVESTITOR:
Ugostiteljski obrt Arta
OIB: 68218521634
LOPAR 239, 51281 Lopar
Vlasnik: Marino Pirić

IZVODITELJ STUDIJE:
Liburnia pomorska agencija d.o.o.
OIB: 69441170749
Viktora Cara Emina 3, 51410 Opatija

Opatija 22.11.2016.

SADRŽAJ

1. OPIS PREDMETA KONCESIJE	4
2. PROCJENA ULAGANJA U OSNOVNA SREDSTVA	5
3. PRIHODI	6
4. TROŠKOVI	7
5. RAČUN DOBITI I GUBITKA	9
6. EKONOMSKI TOK PROJEKTA	11
7. METODA VREMENA POVRATA	13
8. METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI I WACC	14
9. ROE	16
10. ZAKLJUČAK	17

OPIS PREDMETA KONCESIJE

Lokacija: otok Sveti Grgur

Predmet koncesije: pružanje ugostiteljskih usluga

Period poslovanja: sezonski – od početka 5 do kraja 9. mjeseca

Opis lokacije : ugostiteljski objekt u obnovljenoj starini sa pripadajućom natkrivenom terasom



PROCJENA ULAGANJA U OSNOVNA SREDSTVA

S obzirom da je investitor temeljem koncesijskog odobrenja upravljao objektom kroz prethodne godine značajna sredstva su već investirana u objekt i opremu. Vrijednost tih sredstva navedena su kao ulaganje u 0-oj godini, prije početka perioda koncesije. Od četvrte godine koncesije na dalje završilo bi se sa investicijama te bi trošak predstavljalo tekuće održavanje postojeće imovine. Ukupno ulaganje u osnovna sredstva iznosi 1.508.000 kn.

	0	1	2	3	4-20	UKUPNO ULAGANJE:
UKUPNO ULAGANJE U OSNOVNA SREDSTVA:	1.028.000,00	-	180.000,00	300.000,00	-	1.508.000,00
ULAGANJE U OBJEKT:	288.000,00	-	190.000,00	-	-	478.000,00
troškovi raščlavanja ruševine i odvoz krupnog otpada	15.000,00	-	-	-	-	15.000,00
troškovi izgradnje i popravke terase	100.000,00	-	-	-	-	100.000,00
keramika, sanitarije, radovi na keramici i sanitarijama	45.000,00	-	-	-	-	45.000,00
zidani radovi i razne betonuže	50.000,00	-	-	-	-	50.000,00
troškovi izgradnje vode, struje i kanalizacije	60.000,00	-	-	-	-	60.000,00
obnova betonske cisterne za vodu	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
prijevoz popratnih objekata za smještaj i sami objekti za smještaj	40.000,00	-	-	-	-	40.000,00
bar i popratni objekti	-	-	180.000,00	-	-	180.000,00

UKUPNO ULAGANJE U OSNOVNA SREDSTVA:

ULAGANJE U OBJEKT:

troškovi raščlavanja ruševine i odvoz krupnog otpada
 troškovi izgradnje i popravke terase
 keramika, sanitarije, radovi na keramici i sanitarijama
 zidani radovi i razne betonuže
 troškovi izgradnje vode, struje i kanalizacije
 obnova betonske cisterne za vodu
 prijevoz popratnih objekata za smještaj i sami objekti za smještaj
 bar i popratni objekti

ULAGANJE U OPREMU:

inventar za restoran (stoli, stolice, roštilj, kombinirani elementi u kuhinji i dodani inventar u kuhinji)
 biološki pročistač
 generatori za struju 3kom
 šank
 dodatni rezervoari za vodu i gorivo
 pilinska stanica i boce za pivo
 novi biološki pročistač
 decalozator vode
 solarni paneli

UKUPNO ULAGANJE:	-	-	-	308.000,00	-	308.000,00
255.000,00	-	-	-	-	-	255.000,00
60.000,00	-	-	-	-	-	60.000,00
200.000,00	-	-	-	-	-	200.000,00
25.000,00	-	-	-	-	-	25.000,00
10.000,00	-	-	-	-	-	10.000,00
8.000,00	-	-	-	-	-	8.000,00
-	-	-	80.000,00	-	-	80.000,00
-	-	-	70.000,00	-	-	70.000,00
-	-	-	158.000,00	-	-	158.000,00
140.000,00	-	-	-	-	-	140.000,00
140.000,00	-	-	-	-	-	140.000,00

PRIVEZNA SREDSTVA

2 plovila

PRIHODI

Predviđeni prihodi temeljeni su na stvarnom prometu koji je objekt ostvario u prethodnim godinama poslovanja temeljem koncesijskog odobrenja.

U početnoj godini poslovanja prihod iznosi 403.000,00 kn te se isti povećava kroz naredne godine poslovanja za 0,5% godišnje kako bi se u obzir uzelo kretanje inflacije. Temeljem dodatnog ulaganja u izgradnju cocktail bara, od 3. godine poslovanja dodatno se povećaju prihodi za 200.000,00 kn u prvoj godini nakon investiranja, te se isti uvećavaju za 0,5% godišnje uzimanjem u obzir inflacije.

	1	2	3	4	5	6-9	10-20	UKUPNO:
UKUPNI PRIHODI:	403.000,00	405.015,00	607.040,08	610.075,28	613.125,65	2.489.312,55	7.090.172,55	12.211.741,10
RESTORAN	403.000,00	405.015,00	407.040,08	409.075,28	411.120,65	1.665.141,68	4.754.190,84	8.454.583,52
COCKTAIL BAR	-	-	200.000,00	201.000,00	202.000,00	818.170,88	2.335.981,71	3.757.157,58

TROŠKOVI

Troškovi su grupirani u sljedeće kategorije:

1. TROŠAK KONCESIJE
2. KOMUNALIJE
3. TROŠAK OSOBLJA
4. TROŠAK NABAVE HRANE I PIĆA
5. OSTALE USLUGE I TEKUĆE ODRŽAVANJE
6. AMORTIZACIJA
7. FINANCIJSKI RASHODI

	1	2	3	4	5	6-9	10-20	UKUPNO
UKUPNI TROŠKOVI	577.450,00	577.392,78	681.960,99	787.235,27	593.003,71	2.223.493,03	5.307.378,58	10.737.993,70
TROŠAK KONCESIJE	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	60.000,00	165.000,00	300.000,00
OSTALE USLUGE I TEK ODRŽAVANJE	25.000,00	25.125,00	25.250,63	25.376,88	25.503,76	103.296,63	294.924,99	594.677,88
KOMUNALIJE	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	348.000,00	957.000,00	1.740.000,00
TROŠAK HRANE I PIĆA	100.750,00	101.253,75	151.760,02	152.518,82	153.281,41	620.828,14	1.772.543,14	3.052.935,28
TROŠAK OSOBLJA	127.000,00	127.540,00	174.832,43	175.611,59	176.394,65	713.487,77	2.029.108,51	3.523.974,35
AMORTIZACIJA	207.500,00	207.500,00	225.500,00	300.500,00	125.000,00	354.000,00	87.000,00	1.508.000,00
FINANCIJSKI RASHODI	15.200,00	13.933,98	12.617,31	11.247,98	9.823,88	23.880,49	1.801,94	88.505,59

- **TROŠAK KONCESIJE** – izračunat na temelju dobivenih rezultata poslovanja i tražene isplativosti projekta. Prihvatljiv trošak za investitora iznosi 15.000 kn godišnje i isti iznos je ubačen u poslovni plan.
- **KOMUNALIJE** – trošak komunalija za sve godine poslovanja izračunat je temeljem stvarnih troškova iz dosadašnjeg poslovanja.
- **TROŠAK OSOBLJA** – trošak osoblja temelji se na broju od 7 zaposlenih sezonskih radnika u prve dvije godine koncesije te 10 sezonski zaposlenih radnika od 3 godine koncesije kada kreće poslovanje cocktail bara. Kroz godine je uzeto povećanje plaća od 0,5%.

Kretanje troška osoblja prve 4 godine:

TROŠKOVI OSOBLJA	1	2	3	4
BRJ OSOBA:	7	7	10	10
neto	66.000,00	66.330,00	95.230,93	95.707,08
porez i doprinosi	42.000,00	42.210,00	60.601,50	60.904,51
smještaj radnika	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00
UKUPNO	127.000,00	127.540,00	174.832,43	175.611,59

- **TROŠAK NABAVE HRANE I PIĆA** – temeljeno na stvarnim troškovima poslovanja.
- **OSTALE USLUGE I TEKUĆE ODRŽAVANJE** - temeljeno na stvarnim troškovima poslovanja.
- **AMORTIZACIJA** – kod izračuna su primjenjene slijedeće stope otpisa:
 - GRAĐEVINSKI OBJEKT**: primjenjene ubrzane stope otpisa, sa najvišim porezno priznatim stopama amortizacije . Amortizacijski vijek – 10 godina / godišnja stopa amortizacije 10%
 - OPREMA**: amortizacijski vijek – 4 godine / godišnja stopa otpisa 25%
 - PRIJEVOZNA SREDSTVA**: amortizacijski vijek – 4 godine / godišnja stopa amortizacije 25%
- **FINANCIJSKI RASHODI** – kredit u vrijednosti 380.000 kn na period od 10 godina:

GODINA	ANUITET	KAMATA	OTPL. KVOTA	OSTATAK DUGA
1.godina	- 46.850,56	- 15.200,00	- 31.650,56	348.349,44
2.godina	- 46.850,56	- 13.913,98	- 32.916,58	315.432,86
3.godina	- 46.850,56	- 12.617,31	- 34.233,24	281.199,62
4.godina	- 46.850,56	- 11.247,98	- 35.602,57	245.597,04
5.godina	- 46.850,56	- 9.823,08	- 37.026,68	208.570,36
6.godina	- 46.850,56	- 8.342,81	- 38.507,74	170.062,62
7.godina	- 46.850,56	- 6.802,50	- 40.048,05	130.014,57
8.godina	- 46.850,56	- 5.200,58	- 41.649,98	88.364,59
9.godina	- 46.850,56	- 3.594,58	- 43.315,98	45.048,61
10.godina	- 46.850,56	- 1.801,94	- 45.048,61	0,00
UKUPNO	- 468.505,59	- 88.505,59	- 380.000,00	

RAČUN DOBITI I GUBITKA

Izrada računa dobiti i gubitka ima za cilj utvrđivanje uspješnosti poslovanja tijekom razdoblja poslovanja investicijskog projekta.

	1	2	3	-	5	6-10	11-20
RAČUN DOBITI I GUBITKA							
GODINA							
UKUPNI PRIHODI	403.000,00	405.015,00	607.040,08	610.075,28	613.125,65	3.111.920,40	6.461.564,70
RESTORAN	403.000,00	405.015,00	407.040,08	409.075,28	411.120,65	2.086.643,64	4.332.688,88
COCKTAIL BAR	-	-	200.000,00	201.000,00	202.005,00	1.025.276,76	2.128.875,83
UKUPNI RASHODI	577.450,00	577.352,73	691.960,39	767.255,27	593.003,71	2.741.963,76	4.788.907,85
KONCESUA	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	75.000,00	150.000,00
OSTALI TEKUĆI TROŠKOV	25.000,00	25.125,00	25.250,63	25.376,88	25.503,76	129.444,39	268.777,23
KOMUNALJE	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	435.000,00	870.000,00
HRANA I PIĆE	100.750,00	101.253,75	151.760,02	152.518,82	153.281,41	777.980,10	1.615.391,18
TROŠAK OSOBLJA	127.000,00	127.540,00	174.832,43	175.611,59	176.394,65	893.856,84	1.848.739,45
AMORTIZACIJA	207.500,00	207.500,00	225.500,00	300.500,00	126.000,00	405.000,00	36.000,00
FINANCIJSKI RASHODI	15.200,00	13.933,98	12.617,31	11.247,98	9.823,88	25.642,43	-
EBIT	- 159.250,00	- 158.408,75	- 72.303,00	- 145.932,01	- 29.945,83	395.639,07	1.672.656,85
EBITDA	48.250,00	48.096,25	153.197,00	154.567,89	155.945,80	800.639,07	1.708.656,85
BRUTO DOBIT	- 174.450,00	- 173.337,73	- 84.928,31	- 157.180,00	- 20.121,95	369.956,64	1.672.656,85
PORZ NA DOBIT	-	-	-	-	4.024,39	78.991,33	334.991,37
NETO DOBIT	- 174.450,00	- 173.337,73	- 84.928,31	- 157.180,00	- 16.097,56	295.965,31	1.338.125,48

Iz računa dobiti i gubitka ovog projekta vidljivo je da neto dobit iz poslovanja postaje pozitivna u petoj godini projekta. U prve četiri godine rezultat je negativan zbog visokog troška amortizacije. EBITDA je i u prve četiri godine poslovanja pozitivan.

FINANCIJSKI TOK PROJEKTA

U planiranju projekta značajnu ulogu igra financijski potencijal, kao nužan preduvjet učinkovitog investiranja i kasnijeg uspješnog poslovanja, a njega čine sva raspoloživa sredstva plaćanja u tijeku projekta. Cilj izrade financijskog toka je ocjena likvidnosti projekta, odnosno sposobnost da podmiruje poslovne obveze te doprinese jačanju financijskog potencijala organizacije.

FINANCIJSKI TOK	0	1	2	3	4	5	6-10	11-20
GDODINA								
PRIMICI	1.048.000,00	403.000,00	585.015,00	907.040,08	610.075,28	613.125,65	3.111.920,40	6.461.564,70
UKUPAN PRIHOD	-	403.000,00	405.035,00	607.040,08	610.075,28	613.125,65	3.111.920,40	6.461.564,70
IZVORI FINANCIRANJA	1.048.000,00	-	380.000,00	300.000,00	-	-	-	-
Vlastiti izvori financiranja	668.000,00	-	180.000,00	300.000,00	-	-	-	-
Kredit	380.000,00	-	-	-	-	-	-	-
Neopratna sredstva	-	-	-	-	-	-	-	-
OSTATAK VRIEDNOSTI PROJEKTA	-	-	-	-	-	-	-	-
Osnovna sredstva	-	-	-	-	-	-	-	-
Obrtna sredstva	-	-	-	-	-	-	-	-
IZDACI	1.048.000,00	401.600,56	582.769,31	800.693,63	502.357,85	508.054,77	2.619.525,45	5.087.439,22
INVESTICIA	1.048.000,00	-	180.000,00	300.000,00	-	-	-	-
osnovna sredstva	1.028.000,00	-	180.000,00	300.000,00	-	-	-	-
obrtna sredstva	20.000,00	-	-	-	-	-	-	-
KONCESIA	-	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	75.000,00	150.000,00
OSTALI TEKUĆI TROŠKOV	-	25.000,00	25.125,00	25.250,63	25.376,88	25.503,76	129.444,39	288.777,23
KOMUNALJE	-	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	435.000,00	870.000,00
HRANA I PIĆE	-	100.750,00	101.253,75	151.760,02	152.518,82	153.281,41	777.980,10	1.615.391,18
TROŠAK OSOBLJA	-	127.000,00	127.540,00	174.832,43	175.611,59	176.394,65	893.856,84	1.848.739,45
POREZ	-	-	-	-	-	4.024,39	73.991,33	334.531,37
AKUITET	-	46.850,56	46.850,56	46.850,56	46.850,56	46.850,56	234.252,79	-
NETO NOVČANI TOK	-	1.399,44	2.265,69	106.346,44	107.717,43	105.070,88	692.394,96	1.374.125,48
KUMULATIVNU NINT	-	1.399,44	3.665,13	109.991,59	217.709,00	322.779,88	815.174,83	2.189.300,31

Iz tablice financijskog toka vidljivo je da projekt neće imati problema sa financiranjem tj. planirane investicije biti će dovoljne da se pokrije projekt kroz sve godine poslovanja.

EKONOMSKI TOK PROJEKTA

Ekonomski tok prati kretanje ekonomskog potencijala projekta, a razlikuje se od financijskog toka zbog izuzimanja efekata financijskih transakcija projekta u prihodima i izdacima projekta. Primici u ekonomskom toku projekta su prihodi i ostatak vrijednosti projekta u zadnjoj promatranom godini vijeka projekta. Ostatak vrijednosti projekta predstavlja tržišnu vrijednost imovine na kraju promatranog razdoblja.

Izdaci uključuju ulaganja u investicijski projekt, poslovne rashode bez troška amortizacije i porez na dobit. Trošak investicije pojavljuje se u godini ulaganja, a u ostalim godinama obrtna sredstva se povećavaju u visini povećanja poslovne aktivnosti uvažavajući dane vezivanja. Neto primici predstavljaju razliku između primitaka i izdataka. Pozitivni neto primici ukazuju na povećanje imovine projekta u toj godini, dok negativni ukazuju na njeno smanjivanje. Ukoliko su primici jednaki izdacima to znači da nije došlo do promjene imovine.

EKONOMSKI TOK	0	1	2	3	4	5	6-10	11-20
GODINA								
PRIMICI		403.000,00	405.015,00	607.040,08	610.075,28	613.125,65	3.111.920,40	6.461.564,70
UKUPAN PRIMIO		403.000,00	405.015,00	607.040,08	610.075,28	613.125,65	3.111.920,40	6.461.564,70
OSTATAK VRIJEDNOSTI PROJEKTA								
Osnovna sredstva								
Obrtna sredstva								
IZDACI		354.750,00	535.918,75	753.843,07	455.507,29	461.204,21	2.385.272,66	5.087.439,22
INVESTICIJA			180.000,00	300.000,00				
osnovna sredstva			180.000,00	300.000,00				
obrtna sredstva								
KONCESIJA		15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	75.000,00	150.000,00
OSTALI TEKUĆI TROŠKOVI		25.000,00	25.125,00	25.250,63	25.376,88	25.503,76	129.444,39	268.777,23
KOMUNALNE		87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	87.000,00	435.000,00	870.000,00
HRANA I PIĆE		100.750,00	101.253,75	151.760,02	152.518,82	153.281,41	777.980,10	1.615.391,18
TROŠAK OSOBLJA		227.000,00	227.540,00	174.832,43	175.611,59	176.394,65	883.856,84	1.848.739,45
POREZ						4.024,39	73.991,33	334.531,37
NETO EKONOMSKI TOK		48.250,00	130.903,75	146.803,00	154.567,99	151.921,44	726.647,74	1.374.125,48
KUMULATIVNU BI. TOK		999.750,00	1.130.653,75	1.277.456,75	1.432.024,74	1.583.946,18	2.310.593,92	3.684.719,40

Na promatranom projektu nema ostatka vrijednosti jer je sva imovina u potpunosti otpisana kroz 20 godina koncesije. Ekonomski tokovi negativni su u nultoj godini projekta koja se odnosi na investiranje te u drugoj i trećoj godini projekta zbog dodatnih investiranja u objekt i opremu. U godinama u kojima nema dodatnih investicija, ekonomski tok iz tekućeg poslovanja je pozitivan.

METODA VREMENA POVRATA

Ovom metodom utvrđuje se vrijeme potrebno za povrat uložених sredstava u projekt. Potrebno je utvrditi vrijeme u kojem se izjednačuje ulaganje u investicijski projekt i neto primici iz ekonomskog toka projekta, pri čemu su iz neto primitaka isključeni troškovi investiranja u projekt, te je prema tomu: ulaganje u investiciju jednako neto primicima ekonomskog toka projekta bez troškova investicije.

Prema ekonomskom toku projekta, vidljivo je da se povrat uložених sredstava u 1. scenariju ostvaruje u 12. godini projekta.

GODINA	EKONOMSKI TOK	KUMULATIV
0	- 1.048.000,00	1.048.000,00
1	48.250,00	999.750,00
2	130.903,75	1.130.653,75
3	146.803,00	1.277.456,75
4	154.567,99	1.432.024,74
5	151.921,44	1.583.946,18
6	152.733,01	1.736.679,19
7	153.538,27	1.890.217,46
8	139.336,77	2.029.554,23
9	140.128,06	2.169.682,29
10	140.911,63	2.310.593,92
11	135.087,00	2.445.680,92
12	136.228,44	2.581.909,36
13	133.775,58	2.715.684,94
14	134.928,46	2.850.613,40
15	136.087,10	2.986.700,50
16	137.251,53	3.123.952,03
17	138.421,79	3.262.373,82
18	139.597,90	3.401.971,72
19	140.779,89	3.542.751,61
20	141.967,79	3.684.719,40

METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI I WACC

Ukupno uložena sredstva u projekt iznose 1.528.000,00 kn. 1.148.000,00 kn investira se iz tuđih izvora, a 380.000,00 kn iz vlastitih izvora. Tuđi izvori predstavljaju kredit sa godišnjom kamatnom stopom od 4%. Vlastiti kapital također košta, jer se nova iz ovog projekta mogao uložiti negdje drugdje i donositi određeni prihod. Na management tvrtke je da procijeni trošak vlastitog kapitala. Procijenjeni trošak vlastitog kapitala u ovom projektu iznosi 6%. Na osnovu navedenog izračunat je ponderirani prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC).

Za razliku od metode razdoblja povrata investicijskog projekta, metoda neto sadašnje vrijednosti uvažava diskontiranje i buduće neto primitke iz ekonomskog toka projekta putem diskontnog faktora svodi na sadašnju vrijednost.

Neto sadašnja vrijednost iskazuje vrijednost povećanja imovine projekta za razdoblje cijelog ekonomskog vijeka svedenog na sadašnju vrijednost. Za izračun neto sadašnje vrijednosti od osobitog je značaja ispravno utvrditi diskontni faktor, odnosno stopu diskontiranja. U našem projektu dobili smo stopu diskontiranja od 5,50% , izračunom WACC-a - weighted average capital cost ili prosječnog ponderiranog troška kapitala.

WACC - PROSJEČNI PONDERIRANI TROŠAK KAPITALA					
IZVOR SREDSTAVA	IZNOS KN	KAMATNA STOPA	UDIO	UDIO*KAMATNA STOPA	
TS	380.000,00	4,00%	0,25		0,99%
VS	1.148.000,00	6,00%	0,75		4,51%
UKUPNO	1.528.000,00		WACC		5,50%

DISKONTNA STOPA/WACC 5,50%

GODINA	EKONOMSKI TOK	DISK. STOPA 5,50%	NETO SADAŠNJA V	KUMULATIV
0	- 1.048.000,00		- 1.048.000,00	- 1.048.000,00
1	48.250,00	0,95	45.734,60	- 1.002.265,40
2	130.903,75	0,90	117.610,79	- 1.119.876,19
3	146.803,00	0,85	125.019,44	- 1.244.895,63
4	154.567,99	0,81	124.769,87	- 1.120.125,76
5	151.921,44	0,77	116.240,31	- 1.003.885,45
6	152.733,01	0,73	110.768,98	- 893.116,47
7	153.538,27	0,69	105.547,86	- 787.568,62
8	139.336,77	0,65	90.791,68	- 696.776,93
9	140.128,06	0,62	86.547,19	- 610.229,75
10	140.911,63	0,59	82.493,98	- 527.735,77
11	135.087,00	0,55	74.961,20	- 452.774,57
12	136.228,44	0,53	71.653,64	- 381.120,93
13	133.775,58	0,50	66.695,24	- 314.425,69
14	134.928,46	0,47	63.763,06	- 250.662,63
15	136.087,10	0,45	60.957,91	- 189.704,72
16	137.251,53	0,42	58.274,41	- 131.430,32
17	138.421,79	0,40	55.707,37	- 75.722,95
18	139.597,90	0,38	53.251,84	- 22.471,11
19	140.779,89	0,36	50.903,06	28.431,95
20	141.967,79	0,34	48.656,47	77.088,43
NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST			77.088,43	

Neto sadašnja vrijednost projekta je pozitivna kroz period od 20 godina što govori da je projekt isplativ.

ROE

ROE (Return on Equity)

ili povrat na kapital pokazuje koliko je dobit po kuni uloženog kapitala. ROE je i dobar pokazatelj brzine rasta poduzeća.

ROE= neto dobit / kapital

Projekt ima prosječan ROE kroz 20 godina koncesije: 3,81% godišnje

ZAKLJUČAK

Projekt pokazuje isplativost po primjenjenim metodama isplativosti.

Metodom vremena povrata vidljivo je da se povrat investicije ostvaruje se u 12 godini projekta. Metodom neto sadašnje vrijednosti, primjenom diskontne stope os 5,5%, projekt pokazuje isplativost kroz 20 godina. Temeljem iste metode vidljivo je da je projekt neisplativ na period od 17 godina i kraće.

Iz svega navedenog vidljivo je da projekt nema potencijala za značajan porast troškova poslovanja bez da istovremeno raste i prihodovna strana.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 05.02.2017. 23:06

Katastarska općina: 336874, SVETI GRGUR

Broj ZK uložka: 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1946/2014
Aktivne plombe:Izvadak iz BZP-a
OPĆE DOBRO-POMORSKO DOBROA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1	1	BADNJA GROMAČA, CRNO	551020	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	9102	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	3576	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	13645	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	14242	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	136282	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	53813	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	27170	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	4146	
			IZVOR VODE	27	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	16429	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	23191	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	13785	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	121734	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	29292	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	49387	
			OBALA-NEPLODNO-KRŠ	34505	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	92	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	47	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	389	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	22	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	36	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	42	
			RUŠEVINA, BADNJA GROMAČA, CRNO	66	
2.	40	4	SV. GRGUR	3234	
			GOSPOD.ZGR.	99	
			OBALA - NEPLODNO	2455	
			RUŠEVINA, SV. GRGUR	680	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
UKUPNO:				554254	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.08.2010. Broj Z-1149/10	
1.1	Na temelju ovos. rješenja posl. br. RZ.608/10 od 09.kolovoza 2010.g., zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.	ZABILJEŽNA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1 POMORSKO DOBRO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2017.



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA U RABU**

KLASA: 350-05/16-07/13
URBROJ: 2170/1-03-07/1-17-03
Rab, 3. veljače 2017.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Rabu, na zahtjev Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze, za izdavanje lokacijske informacije, temeljem članka 36. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13) izdaje slijedeću

LOKACIJSKU INFORMACIJU

1. Otok Sv. Grgur nalazi se u obuhvatu slijedećih prostornih planova:
 - Prostorni plan Primorsko-goranske županije („Službene novine PGŽ“, broj 32/13);
 - Prostorni plan uređenja Općine Lopar („Službene novine PGŽ“, broj 53/11);

2. Namjena predmetnog prostora na k.č. 40 k.o. Sv. Grgur određena prostornim planovima iz točke 1. ove lokacijske informacije je slijedeća:
 - Po Prostornom planu Primorsko-goranske županije nalazi se na području ugostiteljsko turističke namjene;
 - Po Prostornom planu uređenja Općine Lopar, nalazi se na području obuhvata granica izvan naselja za izdvojene namjene, odnosno unutar zone „ugostiteljsko turističke namjene – T 23 – turističko naselje“ i unutar granica područja Urbanističkog plana uređenja turističke zone Sveti Grgur;

3. Odredbom članka 67. Prostornog plana uređenja Općine Lopar Plana propisana je obvezna izrada urbanističkih planova uređenja za zone ugostiteljsko turističke namjene, i to alinejom 5 – UPU turističke zone otok Sv. Grgur (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene otok Sv. Grgur T23, morski dio površine luke otvorene za javni promet, rekreacijske zone na moru, uređenu i prirodnu plažu).
 - Odluka o donošenju urbanističkog plana za navedeno područje nije donijeta, pa stoga nije moguće izdavati lokacijske ili građevinske dozvole za gradnju novih građevina.

- Na predmetnoj k.č. 40 k.o. Sv. Grgur evidentirana je postojeća zgrada prije 15. veljače 1968. godine i moguće je izvoditi radove koji se sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 79/14, 41/15 i 75/15) mogu izvoditi bez građevinske dozvole i glavnog projekta.

4. Uvid u prostorne planove iz točke 1. ove lokacijske informacije može se izvršiti u službenim prostorijama ovog naslova na adresi: Rab, Poslovni centar Mali Palit, Palit 71, ponedjeljkom i srijedom od 9 do 11 sati.
5. Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno plaćanja upravne pristojbe temeljem članka 8. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16).

VODITELJ ISPOSTAVE:



DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Rijeka, Slogin Kula 2
2. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine
Konzervatorski odjel u Rijeci
Užarska 26, Rijeka
Klasa : 612-08/16-23/6619
Ur.br. : 532-04-02-11/14-17-2
Rijeka, 31. siječnja 2017.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

7-4.

Primljeno : 140	03.02.17
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 16-01/ 234	07-02 1
Uredžbeni broj	Pril Vrij
532 -17-3	/ /

pred. kod ref.

PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
Slogin kula 2/IV, Rijeka

Predmet: Posebni uvjeti za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje pomorskog dobra, otok Sv. Grgur, Općina Lopar, daju se

Na temelju članka 60. u svezi s člankom 6. stavkom 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("NN" br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15), a povodom zahtjeva naslova daju se posebni uvjeti za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje pomorskog dobra na otoku Sv. Grgur na području Općine Lopar, prema dostavljenom grafičkom prikazu kojeg je izradio Teh line d.o.o., M. Balote 53, Rijeka, kako slijedi:

1. Rekonstrukcija predmetnog objekta moguća je samo u postojećim gabaritima.
2. Ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijesnuti nadležno tijelo.

PROČELNICA:
[Signature]
dr.sc. Biserka Dumbović Bilušić, d.i.a.

Sastavila:
Mia Rizner, dipl. arheolog
viša stručna savjetnica

Na znanje:
1. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



OPĆINA LOPAR
Načelnik

KLASA:363-03/16-02/01
URBROJ:2169/02-02-16-01
Lopar, 07. studeni 2016.

U.O. ARTA
vl. Marino Pirić
Lopar 239
51281 Lopar

Predmet: *suglasnost na dobivanje koncesije na pomorskom dobru za ugostiteljski objekt, otok Grgur*

- *dostavlja se*

Općina Lopar podržava inicijativu i prijedlog Naslova kao dosadašnjeg nositelja koncesijskog odobrenja koji se potvrdio kao kvalitetan pružatelj ugostiteljskih usluga na otoku Sv. Grgur, u iskazivanju interesa, odnosno podnošenju zahtjeva za koncesioniranje navedenog područja.

Između ostalog, Naslov daje podršku u sigurnosti prihvata turista i plovila u nevremenu, , a i funkcionira u otežanim uvjetima bez električne energije, vode i s dodatnim troškovima transporta odnosno dostave, pa stoga podržavamo i prijedlog niske početne cijene za stalni dio koncesijske naknade iz D turističkog razreda.

S poštovanjem,

Načelnik
mr.sc. Alen Andreškić

Dostaviti:

- Naslovu
- Archiva, ovdje

ZAPISNIK S 15. SASTANKA
Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru
u Primorsko-goranskoj županiji

Sazivač	Ime i prezime
	Prof. dr. sc. Pavao Komadina, Predsjednik Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji

Naziv sastanka:	Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Stručno povjerenstvo) - 15. sastanak
------------------------	--

1.	Mjesto:	Slogin kula 2, VI. kat, Rijeka	Početak:	13:00
	Dan i datum:	utorak, 07. veljače 2017.	Završetak:	14:30

2.	Prisutni:	Članovi Stručnog povjerenstva: <ol style="list-style-type: none"> 1. prof. dr. sc. Pavao Komadina, predsjednik 2. Višnja Felker, članica 3. Tanja Knežić, članica 4. Ivo Šantić, član 5. Franjo Volarić, član Iz Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nada Milošević, pročelnica UO 2. Zlatan Marunić, voditelj Odsjeka za pomorsko dobro i koncesije 3. Maja Jurasić, savjetnica za pomorsko dobro i koncesije II 4. Daria Perčić Petretić, savjetnica za pravne poslove II
-----------	------------------	--

3.	Odsutni (opravdano):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Loris Rak, zamjenik predsjednika 2. Dražen Vranić, član
-----------	-----------------------------	---

4.	Dnevni red:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prijedlog Zapisnika II. s pregleda i ocjene pristiglih ponuda, te utvrđivanja prijedloga odluke o davanju koncesije u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, sidrišta u uvali Krivica II., Grad Mali Lošinj 2. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje zgrade, terasa i lako uklonjivih gospodarskih objekata na otoku Sv.Grgur, Općina Lopar 3. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje terase ispred restorana Bevanda, Zert, Grad Opatija 4. Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Dubravku Caru,
-----------	--------------------	--

		<p>vlasniku obrta BOX na davanje potkoncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela plaže Omorika u Crikvenici</p> <p>5. Prijedlog odluke o davanju suglasnosti trgovačkom društvu Schneider d.o.o. na davanje potkoncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela plaže Rokan u Selcima, Grad Crikvenica</p> <p>6. Razno.</p>
--	--	---

TIJEK IZLAGANJA I REZULTATI SASTANKA

Predsjednik Stručnog povjerenstva Pavao Komadina iznio je prijedlog Dnevnog reda koji je dopunjen na način da se dodaje točka 4. Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Dubravku Caru, vlasniku obrta BOX na davanje potkoncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela plaže Omorika u Crikvenici i točka 5. Prijedlog odluke o davanju suglasnosti trgovačkom društvu Schneider d.o.o. na davanje potkoncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela plaže Rokan u Selcima, Grad Crikvenica. Dnevni red je jednoglasno prihvaćen, te je utvrđeno da na sastanku prisustvuje natpolovična većina članova Stručnog povjerenstva, te da su sve odluke i zaključci pravovaljani.

2. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje zgrade, terasa i lako uklonjivih gospodarskih objekata na otoku Sv.Grgur, Općina Lopar

Uvodno obrazloženje dao je Zlatan Marunić te napomenuo da je zaprimljena kompletna dokumentacija kako bi se o predmetu moglo odlučivati. Posebno je napomenuo da podnositelj inicijative traži koncesiju na 20 godina, a da ukupna ulaganja iznose cca 1.500.000,00 kuna. Također je ukazao na činjenicu da se koncesija traži po cijeni od 5,00 kuna po metru četvornom iako najniža cijena za razred D prema razvrstaju mjesta u turističke razrede iznosi 10,00 kuna po metru četvornome. Posebno je napomenuo da načelnik Općine Lopar predlaže početnu cijenu od 10,00 kuna po m² odnosno razred D iako se cijelo područje Općine Lopar nalazi u razredu A pa bi početna cijena trebala iznositi 50,00 kn/m².

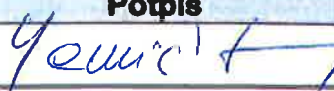
Upravni odjel predlaže da se, s obzirom na predloženu visinu investicije, vrijeme trajanja koncesije predloži na rok od 10 godina, te da se primjeni odredba iz članka 17. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) prema kojoj iznimno, davatelj koncesije može, ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju.




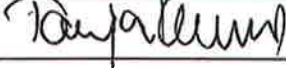
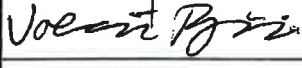
Naime, kako se radi o dislociranom području, nenaseljenom otoku, bez prateće infrastrukture predlaže se smanjenje početne cijene od 50%, odnosno da se naknada obračuna prema razredu C, te da iznosi 25,00 kuna po metru četvornom.

Nakon rasprave i pregleda dokumentacije članica Stručnog povjerenstva Tanja Knežić uočila je nesklad u površini postojeće građevine iz 1958. godine koja se daje u koncesiju i prijedloga grafičkog prikaza područja koncesije, te zatražila da Upravni odjel isto provjeri i uskladi nakon čega treba dati informaciju Stručnom povjerenstvu.

Zaključno, Stručno povjerenstvo daje pozitivno mišljenje na Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje lako uklonjivih gospodarskih objekata, terasa i zgrade na otoku Sv.Grgur, Općina Lopar kako je to predložio Upravni odjel.

Ad 2. ZAKLJUČAK	Zadužena osoba	Rok
Daje se pozitivno mišljenje na Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje lako uklonjivih gospodarskih objekata, terasa i zgrade na otoku Sv.Grgur, Općina Lopar, te se upućuje Upravni odjel da materijal uputi na razmatranje i donošenje.	Upravni odjel	Odmah po dobivanju ispravljenog grafičkog prikaza

Zapisnik sastavio:	Ime i prezime	Potpis
	Zlatan Marunić	

Članovi Stručnog povjerenstva	Ime i prezime	Vlastoručni potpis
	1. prof. dr.sc. Pavao Komadina, predsjednik	
	2. Loris Rak, zamjenik predsjednika	
	3. Višnja Felker, članica	
	4. Ivo Šantić, član	
	5. Tanja Knežić, članica	
	6. Franjo Volarić, član	
	7. Dražen Vranić, član	

KLASA:	342-01/17-02/11
URBROJ:	2170/1-07-02/4-17-2