



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Upravni odjel za  
pomorsko dobro, promet i veze

KLASA: 342-01/19-02/9  
URBROJ: 2170/1-07-02/1-19-3  
Rijeka, 8. ožujka 2019. godine

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE  
NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I  
GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA  
STARI RIBAR U NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ**



**Pročelnica**  
Nada Milošević, dipl. iur.

**Materijal izradio**  
Zlatan Marunić, dipl. ing.

## I. Pravni osnov

Temeljem članka 2. točka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16, u daljnjem 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 temeljem 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, u daljnjem 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 31. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17, 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

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije zaprimio je dana 14. rujna 2017. godine Pismo inicijative trgovačkog društva Hoteli Njivice d.o.o. za dodjelu koncesije na razdoblje od 20 godina.

Hoteli Njivice d.o.o. iskazali su svoj interes za izgradnju, rekonstrukciju i korištenje pomorskog dobra na dijelu k.č. 10344 i na cijelim k.č. 10347, k.č. 10348 i k.č. 10349 sve k.o. Omišalj za tri ugostiteljska objekta s terasama.

Pomorsko dobro koje je predmet koncesije graniči s pomorskim dobrom koje Hoteli Njivice d.o.o. već koriste temeljem Ugovora o koncesiji, a nije moglo biti uključeno u prvotnu koncesiju iz razloga kasnijeg upisa predmetnih katastarskih čestica kao pomorsko dobro u zemljišnoj knjizi.

Na pomorskom dobru za koje se traži koncesija već postoje ugostiteljski objekti i to: Plava terasa, Pizzeria Bukaleta i **Stari ribar**. Uz pismo inicijative dostavljen je Idejni projekt zahvata u prostoru za koji se traži koncesija, a koji zahvati uključuju uređenje, sanaciju i rekonstrukciju postojećih objekata s terasama, uređenje plažnog dijela, te dijelove mora namijenjenog sportovima na moru.

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji na sastanku dana 12. listopada 2018. predložilo je da se materijal pripremi na način da se umjesto jedne koncesije provedu tri postupka za davanje koncesije za svaki od objekata s terasama zasebno.

## III. Područje koje se daje u koncesiju

Pismo inicijative za koncesiju dopunjeno je grafičkim prilogom s prijedlogom lokacija opisanih u koordinatnom sustavu i izračunom površina pomorskog dobra.

Ukupna površina koje se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> kopnenog dijela od čega je:

- objekt ugostiteljske namjene s ostalim sadržajima površine 235 m<sup>2</sup>
- lako uklonjivi montažni objekt za prodaju sladoleda i sl. 1,5 m x 2 m = 3 m<sup>2</sup>
- dvorište 285 m<sup>2</sup>.

**Tablica 1.:** Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije za ugostiteljski objekt Stari ribar s dvorištem:

Broj točke	y koordinata HDKS/GK (m)	x koordinata HDKS/GK (m)
1	5464560,52	5003023,91
2	5464571,78	5003037,22
3	5464589,71	5003022,63
4	5464590,14	5003015,54
5	5464585,64	5003010,04
6	5464574,72	5003007,70
7	5464566,78	5003018,40

**Tablica 2.:** Popis katastarskih čestica u k.o. Omišalj-Njivice koje ulaze u koncesiju pomorskog dobra:

Broj k.č.	Zk.ul.br.	Površina (m <sup>2</sup> )	Parcela je u dijelu/cijela na predmetu koncesije	Status upisa Pomorsko dobro (Pd)
10347	11	523	cijela	Pd

**Tablica 3.: REKAPITULACIJA POVRŠINA I NAMJENE:**

REKAPITULACIJA POVRŠINA I NAMJENE				
KOPNENI DIO				
Oznaka/tip	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Naplata ulaska (m <sup>2</sup> )	Ugostiteljstvo i drugi sadržaji (m <sup>2</sup> )	Dvorište (plaža)
STARI RIBAR	523	Ne	238	285

Koncesija se daje na pomorskom dobru bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza u objekte s dvorištem, te s pravom na gradnju.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> od čega se na ugostiteljstvo i druge sadržaje u objektu odnosi 235 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup> na lako uklonjivi objekt u dvorištu, te na dvorište objekta (plažu), 285 m<sup>2</sup>.

Kopneni dio se odnosi na cijelu k.č. 10347, upisanu u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro. Vlasnički listi dostavlja se u **Prilogu 1.**

Gospodarsko korištenje na području restorana Stari ribar uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup>,
- prodaja sladoleda i sl. u vanjsko lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup>,

Budući koncesionar dužan je:

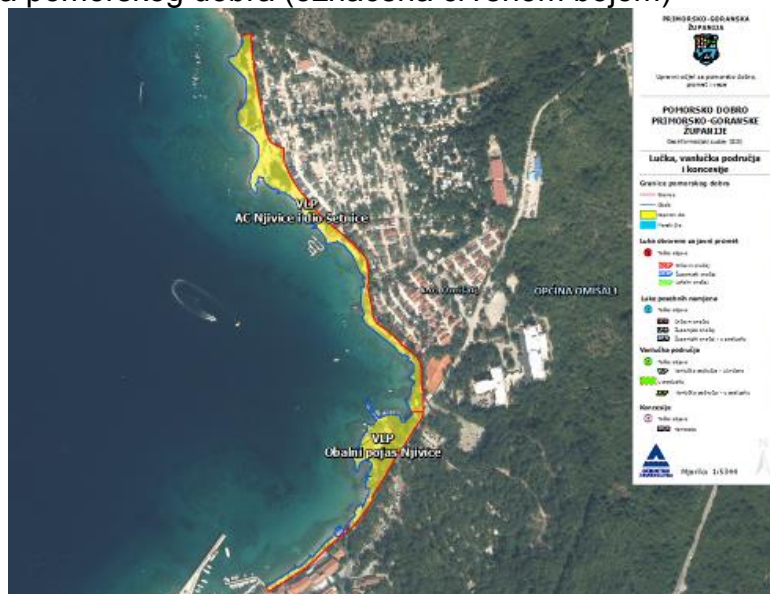
- postaviti info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m,
- u pomorsko dobro, za izgradnju, renoviranje, sanaciju, rekonstrukciju i uređenje postojećeg objekata s dvorištem uložiti minimalno 3.000.000,00 kuna u prve tri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan studiji gospodarske opravdanosti koju će budući koncesionar dostaviti u svojoj ponudi i to kroz preostale godine trajanja koncesije,
- 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,
- ukoliko naiđe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu) radove zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji obavlja arheološki nadzor,
- na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji za što će Davatelj koncesije budućem koncesionaru dostaviti predložak izgleda info ploče,
- po završetku izgradnje dostaviti uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući akt sukladno odredbama Zakona o gradnji.

Posebno se napominje da su se u prethodnom periodu na predmetnoj mikrolokaciji obavljale gospodarske djelatnosti temeljem koncesijskih odobrenja iz razloga neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na području.

#### IV. Granica pomorskog dobra

Granica pomorskog dobra određena je s dvije Uredbe Vlade Republike Hrvatske o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Omišalj i to za dio obalnog pojasa u Njivicama i za područje autokampa Njivice i šetališta Njivice („Narodne novine“ broj 2/01 i 14/01).

Slika 1.: granica pomorskog dobra (označena crvenom bojom)



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

## **V. Usklađenost Odluke s prostorno planskom dokumentacijom**

Usklađenost inicijative za koncesiju za zahvate u prostoru s prostorno planskom dokumentacijom temelji se na Lokacijskoj informaciji (KLASA: 350-05/17-07/277, URBROJ: 2170/1-03-04/8-17-2 od 28. lipnja 2017. godine) izdanoj od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava Krk. U **Prilogu 2.** dostavlja se Lokacijska informacija.

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

Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci dalo je Potvrdu (KLASA: 612-08/17-05/0427, URBROJ: 532-04-02-11/13-17-2) dana 17. kolovoza 2017. godine kojom potvrđuju da je nakon uvida u relevantnu dokumentaciju utvrđeno da katastarske čestice koje su predmet inicijative za koncesiju nisu pojedinačno zaštićene, niti se nalaze unutar obuhvata zaštićene cjeline upisane u Registar kulturnih dobara. (**Prilog 3.**)

## **VII. Mišljenje Općine Omišalj**

Dana 10. studenoga 2017. godine, a nakon dodatnih pojašnjenja i ponovnog obilaska lokacije od strane Odbora za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, zaprimljeno je očitovanje Općinske načelnice Općine Omišalj u kojem se navodi da je Odbor dao pozitivno mišljenje koje je dano za sva tri objekta u Njivicama (**Prilog 4.**), uz ispunjenje slijedećih uvjeta:

- koncesija mora biti otvorenog tipa, tj. plaže, uslužni i ugostiteljski prostori i sadržaji moraju biti dostupni svim građanima,
- plažni prostori moraju biti dostupni građanima – kupcima, te se prilikom uređenja plažnih i javnih površina budući koncesionar mora usuglasiti s Općinom Omišalj na način da se od strane Općine odobre idejna rješenja i idejni projekti,
- prilikom izgradnje parkirališta kod Plave terase potrebno je sačuvati svu vrijednu vegetaciju i minimalno mijenjati postojeći krajobraz,
- mulić i pristupnu cestu potrebno je ostaviti dostupnu građanima, ribarima i omogućiti korištenje za komunalne vezove.

Dana 12. listopada 2018. godine na sastanku s predstavnicima Općine Omišalj prihvaćeno je mišljenje Općine da koncesije za sve lokacije moraju biti otvorenog tipa, te da će se Idejni projekt razmatrati u postupcima dobivanja akata sukladno odredbama Zakona o graditeljstvu.

## **VIII. Upravni i sudski postupci na predmetu koncesije**

Na temelju članka 16. stavak 12. točka 5. ZOK-a od Općinskog i Županijskog državnog odvjetništva traženi su podaci da li se na području koncesije vode upravni i sudski postupci ili postoje neriješeni imovinskopравни odnosi koji se tiču predmeta koncesije. Županijsko državno odvjetništvo dostavilo je ovom Upravnom odjelu očitovanje u kojem se navodi da se na području koncesije ne vode upravni ili sudski postupci (**Prilog 5.**).

## **IX. Rok na koji se daje koncesija**

Predlaže se rok od 20 godina za trajanje koncesije počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz mogućnost raskida ugovora sukladno važećim zakonskim

propisima. Duljina roka trajanja koncesije uvjetovana je povratom investicijskog ulaganja.

## X. Kriteriji za izračun koncesijske naknade s prijedlogom visine koncesijske naknade

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

**Tablica 5.:** Početne cijene za uređene plaže

KONCESIJA							
VRSTE PLAŽA	OBRAČUN. JEDINICA (m <sup>2</sup> )	NAČIN UPOTREBE	STALNI DIO NAKNADE (kn) PO TUR. RAZREDIMA				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
			A*	B	C	D	
/	/	/	A*	B	C	D	/
UREĐENA JAVNA PLAŽA	po m <sup>2</sup>	bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu	5,00	4,00	3,00	2,00	3% od 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 6.:** Početne cijene za turističko–ugostiteljsku djelatnost

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

\*Tablica 5. i 6. - prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede Općina Omišalj razvrstana je u tur. razred A.

**Tablica 7.:** Rekapitulacija početne cijene za plaže

Oznaka/tip PLAŽA	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn)	Stalni dio (kn/god)	Promjenjivi dio
Dvorište (plaža) uz objekt Star ribar	285	5,00	1.425,00	3 %

**Tablica 8.:** Rekapitulacija početne cijene za ugostiteljstvo (restorani, konobe i sl.)

Oznaka/tip UGOSTITELJSTVO	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn)	Stalni dio (kn/god)	Promjenjivi dio
Restoran Stari ribar	235	300,00	70.500,00	3%
Lako uklonjivi objekt za prodaju sladoleda	3	300,00	900,00	
<b>UKUPNO</b>	<b>238</b>	<b>300,00</b>	<b>71.400,00</b>	<b>3%</b>

## REKAPITULACIJA UKUPNO:

- o početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi **72.825,00** kuna godišnje,
- o početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi **3%** od prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na koncesioniranom području.

Napominje se da prema odredbi iz članka 17. Uredbe:

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

## XI. 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:

- o ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 40%
- o ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade 30%
- o ponuđeni 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:

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

## XII. Studija opravdanosti i elementi davanja koncesije

Na temelju članka 18. Zakona o koncesijama:

*„Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije“.*

Davatelj koncesije izradio je Studiju opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru (**Prilog 6.**)

**Tablica 9.:** Rekapitulacija Studije opravdanosti davanja koncesije:

OPIS	IZNOS
Procijenjena vrijednost koncesije	32.757.993,58 kn
Početni stalni dio koncesije	72.825,00 kn
Početni promjenjivi dio koncesije	3% ostvarenih prihoda
Investicije (minimalno)	3.000.000,00 kn
Rok na koji se daje koncesija	20 godina

Na temelju Studije opravdanosti davanja koncesije predloženi su osnovni elementi Odluke o namjeri davanja koncesije.

### **XIII. Jamstva**

Predlažu se jamstva iz članka 18. Uredbe koje se dostavlja u sklopu ponude na Obavijest o namjeri davanja koncesije, 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“.*

### **XIV. Dokumentacija za nadmetanje**

Dokumentacija za nadmetanje izrađena je u skladu sa ZOK-om.

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“.

### **XV. Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji**

Stručno povjerenstvo je dana 7. ožujka 2019. godine dalo pozitivno mišljenje na predloženi Nacrt prijedloga odluke o namjeri davanja koncesije, te na Dokumentaciju za nadmetanje. Izvadak iz Zapisnika dostavlja se u **Prilogu 7**.

Na temelju članka 16. stavak 12. točka 5. ZOK-a, obaviješteno je nadležno državno odvjetništvo o namjeri davanja koncesije.

### **XVI. 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“.

### **XVII. 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.

### **XVIII. Prilozi**

1. Izvod iz Zemljišne knjige;
2. Lokacijska informacija;
3. Posebni uvjeti Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci;
4. Mišljenje Načelnice Općine Omišalj;
5. Očitovanje Županijskog državnog odvjetništva;
6. Studija opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru
7. Izvadak iz Zapisnika sa sjednice Stručnog povjerenstva (naknadno).



## **XIX. Prijedlog Zaključka**

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

Na temelju članka 31. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17), 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, 10/17), članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 23/14,16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), uz pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa od 7. ožujka 2019. godine (KLASA: 342-01/19-02/16, URBROJ: 2170/1-07-02/1-19-2), Župan Primorsko-goranske županije je dana \_\_\_\_\_ 2019. godine donio, sljedeći

### **Z a k l j u č a k**

Utvrđuje se Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj, te se prosljeđuje Županijskoj skupštini na razmatranje i usvajanje.

(Odluka je sastavni dio Zaključka).

Na temelju članka 31. stavak 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 68/17), 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, 10/17), članka 28. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), uz pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 7. ožujka 2019. godine (KLASA: 342-01/19-02/16, URBROJ: 2170/1-07-02/1-19-2), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na \_\_\_\_ . sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2019. godine donijela je

## **O D L U K U**

*o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj*

### **SADRŽAJ KONCESIJE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom Primorsko-goranska županija, (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije) iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj.

### **PREDMET KONCESIJE**

#### **Članak 2.**

Koncesija se daje na pomorskom dobru turističkog razreda A bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza u objekt i na dvorište, te s pravom na gradnju.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> od čega se na ugostiteljstvo i druge sadržaje u objektu odnosi 235 m<sup>2</sup>, na lako uklonjivi objekt u dvorištu površine 3 m<sup>2</sup>, te na dvorište objekta (plažu), 285 m<sup>2</sup>.

Kopneni dio se sastoji iz cijele k.č. 10347, upisane u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro.

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

<b>Broj točke</b>	<b>y koordinata HDKS/GK (m)</b>	<b>x koordinata HDKS/GK (m)</b>
1	5464560,52	5003023,91
2	5464571,78	5003037,22
3	5464589,71	5003022,63
4	5464590,14	5003015,54
5	5464585,64	5003010,04
6	5464574,72	5003007,70
7	5464566,78	5003018,40

Sastavni dio ove Odluke čine Dokumentacija nadmetanje koja će po stupanju na snagu ove Odluke činiti sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije i biti će objavljena u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“ i Grafički prikaz prijedloga za koncesiju ucrtan na katastarski plan k.o. Omišalj – Njivice izrađen

od trgovačkog društva Geodetski zavod Rijeka d.o.o. u lipnju 2017. godine koji se ne objavljuju u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

### **Članak 3.**

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., sve unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup>,
- prodaja sladoleda i sl. u vanjsko lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup>,
- info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m.

Budući koncesionar dužan je:

- postaviti info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m,
- u pomorsko dobro, za izgradnju, renoviranje, sanaciju, rekonstrukciju i uređenje postojećeg objekata s dvorištem uložiti minimalno 3.000.000,00 kuna u prve tri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan studiji gospodarske opravdanosti koju će budući koncesionar dostaviti u svojoj ponudi i to kroz preostale godine trajanja koncesije,
- 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,
- ukoliko naiđe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu) radove zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji je obavlja arheološki nadzor,
- na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji za što će Davatelj koncesije budućem koncesionaru dostaviti predložak izgleda info ploče,
- po završetku izgradnje dostaviti uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući akt sukladno odredbama Zakona o gradnji.

## **ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA**

### **Članak 4.**

Koncesija se daje na rok od **20** (dvadeset) 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 koncesijske naknade iznosi **72.825,00** (sedamdesetidvjetisućeosamstodvadesetipet) kuna godišnje,

Početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi **3%** od prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na koncesioniranom području.

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 ugovora o koncesiji promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, Davatelj koncesije

ima pravo promjene iznosa stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

Ukoliko Koncesionar ne plati dospjelu koncesijsku naknadu, Davatelj koncesije obračunat će pripadajuću zakonsku kamatu, te može pokrenuti postupak oduzimanja koncesije sukladno odredbama iz ugovora o koncesiji.

Stalni dio koncesijske naknade za razdoblje prve godine važenja koncesije koncesionar je dužan platiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Za početnu i godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja ugovora o koncesiji Koncesionar dužan je platiti do 1. svibnja tekuće godine.

Promjenjivi dio koncesijske naknade koncesionar dužan je platiti najkasnije do 1. svibnja tekuće godine, po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu.

U godini u kojoj koncesija ističe Koncesionar dužan je stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade platiti najkasnije do dana isteka koncesije.

Koncesionar je dužan u svojoj financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području.

Koncesionar je dužan osigurati podatke o visini godišnjeg prihoda i isto dostaviti Davatelju koncesije po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu, najkasnije do 15. travnja tekuće godine, te omogućiti osobama, koje odredi Davatelj koncesije, uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje je utvrđen ostvareni prihod na koncesioniranom području.

U slučaju da Koncesionar neuredno plaća koncesijsku naknadu u rokovima i iznosima određenim ugovorom o koncesiji Davatelj koncesije će ga pozvati da u narednom roku od 15 dana od dana zaprimanja pisane obavijesti uplati dospjeli iznos koncesijske naknade zajedno sa zakonskom zateznom kamatom. Ako Koncesionar ni u naknadno odobrenom roku ne plati dospjelu koncesijsku naknadu sa pripadajućim zakonskim kamatom Davatelj koncesije ima pravo oduzeti koncesiju odnosno raskinuti ugovor o koncesiji.

U slučaju nerazmjera većeg od 10.000,00 kuna između ponuđenog iznosa godišnjeg promjenjivog dijela koncesijske naknade i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesije, Davatelj koncesije zadržava pravo da razliku naplati putem bjanko zadužnice za svaku godinu zasebno, osim u slučaju više sile.

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

### **Članak 6.**

Ponuda obavezno sadrži dokumente, 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,
- 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 o pomorskom dobru i morskim lukama,
- 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, osim dokaza o tehničkoj i stručnoj sposobnosti za koju je dozvoljeno oslanjanje na druge članove zajednice.

2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade.  
*Napomena:* U tijeku koncesije Davatelj koncesije zadržava pravo da u slučaju nerazmjera većeg od 10.000,00 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 nadmetanje. 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.
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. 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.
6. Uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja (lokacijska informacija/lokacijska dozvola).
7. Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.
8. Rekapitulacijski list.
9. 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 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 – Stari ribar – ne otvarati“. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili se predaju osobno u pisarnicu Primorsko-goranske županije 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. 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) prema sljedećim kriterijima:

- ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 40%
- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade 30%
- ponuđeni 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:

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

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

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

## PREUZIMANJE DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE

### Članak 9.

Dokumentacija za nadmetanje čini sastavni dio ove Odluke i Obavijesti o namjeri davanja koncesije koja će biti objavljena u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

Sastavni dio Dokumentacije za nadmetanje čini i Studija opravdanosti davanja koncesije.

Dokumentacija za nadmetanje može se podići putem „Elektroničkog oglasnika javne nabave Republike Hrvatske“.

## OTVARANJE PONUDA

### Članak 10.

Otvaranje ponuda 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 dostavljenih ponuda, čita rekapitulacijski list i provjerava da li je dostavljena sva tražena dokumentacija.

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

Ponuda iz stavka 3. ovoga članka isključuje se iz daljnjeg postupka ocjenjivanja.

## **DONOŠENJE ODLUKE**

### **Članak 11.**

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje prijedlog odluke o davanju 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 donošenja odluke o davanju koncesije odabranom ponuditelju će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji, a o donesenoj odluci ostali ponuditelji biti će obaviješteni bez odgode preporučenom pošiljkom s povratnicom.

Ugovor o koncesiji ne smije se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostave Odluke o davanju koncesije svakom ponuditelju. Ako je pokrenut postupak pravne zaštite, ugovor o koncesiji sklapa se kad odluka o davanju koncesije postane izvršna.

Odabrani ponuditelj može, nakon isteka roka mirovanja od 15 dana, odnosno po izvršnosti odluke o davanju koncesije ako je pokrenut postupak pravne zaštite, u roku od 180 dana od dana izvršnosti odluke o davanju koncesije, 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, te 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. 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,
- 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,
- Lokacijsku dozvolu koja ima status izvršnosti.

#### **Članak 12.**

Ugovor o koncesiji može se mijenjati u skladu s člankom 62. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ 69/17).

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbama članka 66. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro.

Koncesionar može s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji sukladno odredbama iz članka 69. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije. U slučaju sklapanja ugovora o potkoncesiji, rok sklapanja toga ugovora ne smije biti dulji od roka na koji je sklopljen ugovor o koncesiji. Prihod od naknade za podkoncesiju čini prihod koncesionara, te se zbraja u ukupan prihod na koji se obračunava naknada za koncesiju. Naknada za podkoncesiju mora biti razmjerna vrijednosti područja koje se daje u podkoncesiju.

Za Davatelja koncesije ugovor o koncesiji potpisuje Župan.

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU**

##### **Članak 13.**

Žalba se može izjaviti na Odluku o davanju koncesije i Odluku o poništenju postupka davanja koncesije.

Žalba se podnosi u pisanom obliku Davatelju koncesije koji je prosljeđuje tijelu nadležnom za rješavanje o žalbi sukladno zakonskim odredbama.

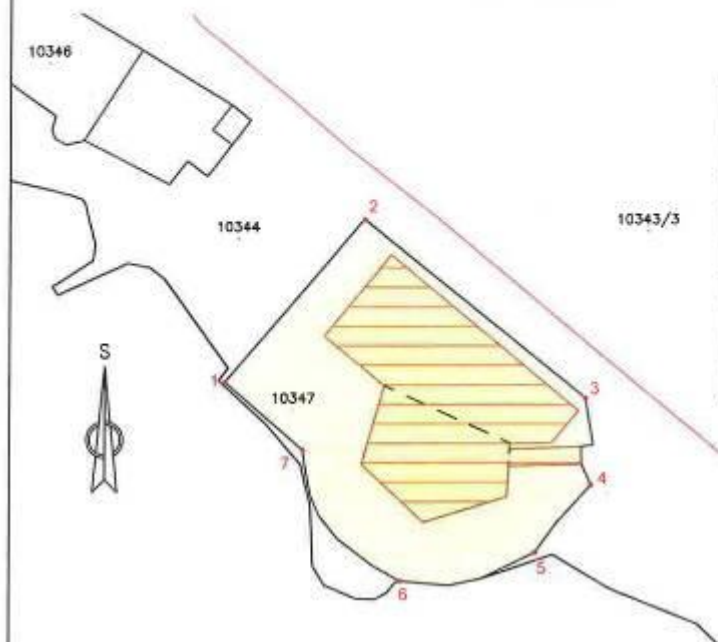
#### **ZAVRŠNA ODREDBA**

##### **Članak 14.**

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



**RESTORAN STARI RIBAR  
PRIJEDLOG ZA KONCESIJU  
GRAFIČKI PRIKAZ UCRTAN NA KATASTARSKI PLAN  
K.O. OMIŠALJ-NJIVICE  
M 1 : 500**



Broj točke	y koordinata HDKS/GK (m)	x koordinata HDKS/GK (m)
1	5464560.52	5003023.91
2	5464571.78	5003037.22
3	5464589.71	5003022.63
4	5464590.14	5003015.54
5	5464585.64	5003010.04
6	5464574.72	5003007.70
7	5464566.78	5003018.40

**K.O. OMIŠALJ - NJIVICE**  
KOPNENI DIO:  
ZKUL 11 - POMORSKO DOBRO

kć 10347	dvorište	288 m <sup>2</sup>
	restoran	235 m <sup>2</sup>
	ukupno:	523 m <sup>2</sup>

**POVRŠINA KONCESIJE:**

- kopneni dio: 523 m<sup>2</sup>

**IZDOJENA POVRŠINA:**

- ugostiteljska namjena: 235 m<sup>2</sup>

**LEGENDA:**

- katastarski plan
- utvrđena granica pomorskog dobra

Ovlašteni inženjer geodezije:

Adrijan Jadro dipl. ing. geod.

Adrijan Jadro  
dipl. ing. geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
GEODETSKI ZAVOD RIJEKA  
d.o.o.  
Rijeka



Izradila: Vilma Morić, geom.

Rijeka, lipanj 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U RIJECI  
STALNA SLUŽBA U KRKU  
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL  
KRK, 30.10.2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **OMIŠALJ - NJIVICE** Broj zemljišnoknjižnog uložka: **11**  
POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 10344, 10347, 10348 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina ha a m2	Primjedbe
1.	10344	UVALA BOČATA UREĐENA PLAŽA	1 72 73	
2.	10347	UVALA BOČATA DVORIŠTE RESTORAN	5 23 2 88 2 35	
3.	10348	UVALA BOČATA DVORIŠTE RESTORAN	3 01 1 21 1 80	
UKUPNO:			1 80 97	

**B**  
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 I. POMORSKO DOBRO,	

**C**  
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
TERETA NEMA !			

Komisija za preoblikovanje Zemljišnih knjiga utvrdila je u postupku preoblikovanja zemljišno-knjižno vlasništvo i upisala ga u ovaj z.k.ul. u preoblikovanju, a sa takvim izvatkom postupit će se kao sa zemljišnom knjigom kada bude udovoljeno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

Oslobođeno od takse izdano za Primorsko goransku županiju komisija za Pomorsko dobro u Knjizi izvadaka pod brojem 841/2018.

ZK referent:

*[Handwritten signature]*

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

KLASA: 342-09/17-02/44  
Ur broj: 2170/1-07-02/1-18-12

Primljeno: 1383	05.11.18
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 17-02/ 44	07-02 1
Urudžbeni broj	Pril. Vrij
434-18-13	1-

*pred. kod ref.*



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA  
Ispostava Krk

KLASA : 350-05/17-07/277  
RBROJ: 2170/1-03-04/8-17-2  
Krk, 28. lipnja 2017. godine

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Krk, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13), na zahtjev tvrtke HOTELI NJIVICE d.o.o. Njivice, Primorska cesta 30, izdaje

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

U svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru: rekonstrukcija postojećeg objekta na čestici k.č. broj 10347 k.o. Omišalj-Njivice, daje se informacija kako slijedi:

1. Prostorni planovi svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište su:
  - Prostorni plan uređenja Općine Omišalj („Službene novine PGŽ“ broj 52/07, 14/10, 37/11-ispr., 15/12-pročišćeni tekst, 19/13, 17/15, 9/17)
  - Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice ( SN PGŽ 30/10, 36/10, 16/11, 10/16)
2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planovima:
  - 1. Zemljište označeno oznakom k.č. 10347 nalazi se unutar površina za razvoj i uređenje izvan naselja **sportsko rekreacijske namjene oznake R3 – kupalište**- kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina
  - Kartografskim prikazom 3- sjever uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina na čestici je definirana pozicija plažne građevine površine 25 m<sup>2</sup>
  - Predmetno zemljište nalazi se unutar površina za razvoj i uređenje izvan naselja **sportsko rekreacijske namjene oznake R3 - kupalište**
  - Kartografskim prikazom 4 A sjever – način i uvjeti gradnje – oblici korištenja –**nova gradnja**
  - kartografskim prikazom 4B sjever-način i uvjeti gradnje- način gradnje – **sportsko rekreacijska namjena - kupalište**

#### Članak 73.

Područje kupališta (R3) koje obuhvaća morsku obalu i priobalno more namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije

na moru: plaža, utvrdica-molova za privez, ronilačkih i ostalih klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, trim staza, igrališta za sportove loptom, smještaj montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažne rekvizite, akvagane i druge naprave za rekreaciju i drugih sadržaja.

Osim sportsko-rekreacijskih sadržaja, unutar područja kupališta dozvoljena je gradnja i uređenje parkirališta, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, osim uređaja i objekata mobilne telefonije. Izuzetno, ukoliko unutar građevinskog područja kupališta nije moguće riješiti parkirališnu površinu, istu je moguće riješiti unutar kontaktnog građevinskog područja, a između parkirne površine i područja kupališta planirati izravne pješačke veze prikladne i za kretanje osoba s posebnim potrebama.

Unutar područja sportsko-rekreacijske namjene - kupalište R3-2 Plava terasa, planira se uređenje jedne ili više uređenih plaža. Najmanja površina pojedine uređene plaže (obale i mora) iznosi 2000 m<sup>2</sup>.

Unutar zona kupališta dozvoljena je gradnja građevine čija ukupna površina ne prelazi 10 % površine građevinskog područja (najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti 0.1), visine do 4,0 m. Gradnja i uređenje manje ugostiteljske građevine, kao prateće rekreacijskom sadržaju, moguća je na način da najveća dozvoljena bruto razvijena površina iznosi 100 m<sup>2</sup> na 3.000 m<sup>2</sup> uređene rekreacijske površine, ali ne više od 150 m<sup>2</sup>. Za smještaj pokretnih ugostiteljskih i drugih privremenih uslužno-trgovačkih objekata na obalnom području uređenih plaža i kupališta moguće je planirati i manje uslužne objekte, info punktove i sanitarne čvorove. Ove građevine moguće je graditi kao pojedinačne građevine do 25 m<sup>2</sup> i visine jedne etaže, odnosno 3m, i kao pojedinačne građevine do 12 m<sup>2</sup>, visine jedne etaže, odnosno 3m. Uz oba tipa građevina ugostiteljske namjene moguće je uređenje ugostiteljske terase površine do 70 m<sup>2</sup> pokrivene pergolom/tendom visine do 4,0 m. Postojeća plažna građevina na k.č. br.10529, 10539 i 10540/4 k.o. Omišalj-Njivice može se rekonstruirati do ukupne površine od 25 m<sup>2</sup>. Najmanja površina građevne čestice za plažnu građevinu iznosi 70 m<sup>2</sup>. Građevina smije imati jednu nadzemnu etažu visine do 3,0 m. Dopušta se uređenje ugostiteljske terase pokrivene pergolom / tendom (do 50 m<sup>2</sup>, visine do 3,0 m). Pozicija oba tipa uslužnih građevina definirana je kartografskim prikazom br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora. Građevina svojim oblikom, veličinom i visinom ne smije narušavati prirodne i tradicijske stvorene vrijednosti, te se odabirom materijala i gabaritima građevine mora uklopiti u okolni prostor. Pozicije za postavu ovakvih objekata odabiru se u skladu sa općinskom Odlukom, a na način da se uklapaju u okolni prostor te ne narušavaju vizure s kopna i mora.

#### Članak 73.a

Kupališta (uređene plaže) planiraju se kao pristupačne svima pod jednakim uvjetima, planiraju se za javno korištenje bez mogućnosti ograđivanja na kopnenoj strani dok se ograđivanje s morske strane planira plutačama, odnosno sukladno važećim propisima. Za područja sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (uređene plaže) R3 planiraju se zahvati uređenja u tri razine kako slijedi: I. razina uređenja se planira za slijedeća područja kupališta (uređenih plaža): - R3-2 Plava Terasa - R3-3 Njivice - centar Unutar područja uređenih plaža moguća je izgradnja podmorskih i nadmorskih dijelova pomorskih građevina (pera, pragova, i sl.) koji će se koristiti za oblikovanje plaže te zadržavanje kamenog materijala žala. Moguće je i nasipavanje čistim kamenom u cilju oblikovanja i dohranjivanja plaža. Uređenje kupališta uključuje



izgradnju zidova i platoa radi povećanja površine kopnenog dijela kupališta koja uključuje i izgradnju obalnih zidova u moru do najviše nivelacijske kote 1,5 m n.m., formiranje umjetnih plaža nasipavanjem priobalnog mora, izvedbu kamenometa i druge potrebne gradnje. U okviru kupališta se planira: - izgradnja pratećih građevina za smještaj sanitarija, kabina za presvlačenje, iznajmljivanje plažne i rekreacijske opreme, ugostiteljskog sadržaja, klupskih prostora za sportove na vodi i sl., - mogućnost izgradnje (rekonstrukcije) privezišta u funkciji kupališta R3-2 izvan poteza obale od luke Njivice, bazena (LO3-1) do ugostiteljsko-turističkog područja (T5-2) Plava terasa, a u funkciji kupališta R3-3 isključivo na južnom dijelu kupališta, - postava naprava za rekreaciju: trampulina, tobogana, splavi i sličnih naprava i njihovih sidrenih sustava u moru, postava akvagana i sl. rekreacijskih sadržaja na južnom dijelu kupališta R3-3 Njivice - centar i sl., - izvedba bazena u moru, - izvedba priključka na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju - infrastrukturno opremanje; tuševi, vanjska rasvjeta i sl. - hortikulturno uređenje pretežno autohtonim vrstama. - u dijelu površine u dužini 100m sjeverno od površine T5-1 moguće je planirati izgradnju obalnih zidica i terasa

II. razina uređenja se planira za slijedeća područja kupališta (uređenih plaža): - R3-1 Njivice (izvan naselja), - R3-4 Rosulje, - R3-5 Kijac 1, Na površinama kupališta se uz očuvanje osnovnih prirodnih obilježja, posebno tla i zelenila te prirodnih plaža kod kojih se planira mogućnost dopune prirodnog žala, planiraju zahvati uređenja koji uključuju pažljivo preoblikovanje terena izvedbom kamenih potpornih zidova radi zaštite tla od erozije i uređenja rekreacijskih igrališta i drugih sadržaja, plombiranje kamene obale radi uređenja sunčališta i izvedbe ulaza u more te formiranje umjetnih plaža nasipavanjem priobalnog mora s građevinama za zaštitu plaža. U okviru kupališta se planira: - mogućnost postave pokretne građevine za smještaj sanitarnih uređaja i drugih pratećih sadržaja, koja se smještaj izvan najužeg dijela obale, u pravilu od obalnog puta prema kopnu. - mogućnost izgradnje (rekonstrukcije) privezišta u funkciji kupališta okvirno na lokacijama označenim na grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - postava tuševa, naprava za rekreaciju: trampulina, tobogana, splavi i sličnih naprava i njihovih sidrenih sustava u moru, mogućnost postave akvagana i sl. rekreacijskih sadržaja u okviru kupališta R3-1 Njivice, - uređenje rekreacijskih i dječjih igrališta, - izvedba priključka na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju - izgradnja terasa i bazena. **Unutar površine R3-1 može se, u sklopu postojeće građevine na k.č.br.10347, na grafičkom prikazu br.3.Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina označene kao PG, organizirati i druga djelatnost -prateća djelatnost u funkciji plaže, na način da ne ometa proces osnovnih aktivnosti korištenja. Rekonstrukcijom se građevina zadržava u postojećim gabaritima a istu je moguće prenamijeniti u kupališne sadržaje sporta i rekreacije. Postojeće zelenilo se u cijelosti čuva, nova sadnja se planira ograničeno i isključivo autohtonim i mediteranskim vrstama. Na području kupališta R3-4 Rosulje, duž obalnog puta se planira sadnja pojedinačnih primjeraka i manjih grupa čempresa po uzoru na postojeće stanje.**

III. razina uređenja se planira za slijedeća područja kupališta (uređenih plaža): - R3-6 Kijac 2, Na površini kupališta se čuvaju u postojećem stanju, pretežno prirodnog obilježja, planiraju se minimalni zahvati uređenja koji uključuju opremanje plaže tuševima, košaricama za otpatke i sl. nužnom opremom.

Moguće je predvidjeti sanitarne uređaje i nužne prateće sadržaje u pokretnoj građevini površine do 15 m<sup>2</sup>, koja se smješta izvan najužeg dijela obale, od obalnog puta prema kopnu. Ne planira se plombiranje kamene obale radi uređenja sunčališta kao ni nasipavanje mora, niti izgradnja privezišta u funkciji kupališta. Postojeće zelenilo se u cijelosti čuva i ne planira se unošenje novih biljnih vrsta. Kupališta R3-4 Rosulje, R3-5 Kijac 1 i R3-6 Kijac 2 planirana su unutar područja značajnog krajobraza te se svi zahvati unutar tih područja planiraju sukladno mjerama zaštite iz članka 80. ovih odredbi. Pri uređenju svih kupališta u pravilu koristiti prirodne materijale, pješačke površine i sunčališta (plombe u stjenovitoj obali) izvoditi kamenom (pravilnim ili nepravilnim), oblutkom u betonu, kao šljunčane nasipane površine i sl. ili kao drvene platforme (pajol). Okvirna površina pojedinačnih ravnih platoa za sunčanje interpoliranih u prirodnu kamenu obalu može iznositi do 10 m<sup>2</sup>. Uređenje dodatnih površina sunčališta i rekreacijskih sadržaja se planira na obali i u moru postavljanjem drvenih montažnih platoa, plutača, splavi i sl. naprava. Potporni zidovi se na vidljivoj strani izvode kamenim klesancima bez fuga, po uzoru na postojeće suhozide. Najveća visina potpornih zidova iznosi do 1,0 m, iznimno zbog očuvanja postojećeg terena i postojećih stablašica ili postojeće konfiguracije obale iznosi do 1,5 m. Za izgradnju kupališta se ne planira obveza uređenja parkirnih mjesta. U funkciji kupališta R3-5 Kijac1 planiraju se javna parkirališta P5 i P7 sukladno članku 52. ovih odredbi. Neposredni pristup građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 3,0 m, pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,5 m. Ostali uvjeti priključenja građevnih čestica na prometne površine i drugu komunalnu infrastrukturu, definirani su u poglavlju br.5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi

3. Postorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čije su izrade i donošenja u tijeku:

- Nema .

4. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području:

- Nema.

5. Uvid u prostorne planove možete izvršiti u Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Krk, u sobi 23 do 25, I kat, Trg bana Jelačića 3, u uredovno vrijeme (ponedjeljak od 7,30 do 10,00 sati; srijeda od 7,30 do 10,00 sati i od 11,00 do 14,30 sati) ili uvidom u ISPU na web stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, odnosno u Registar prostornih planova Primorsko-goranske županije na web-stranici: [www.zavod.pgz.hr](http://www.zavod.pgz.hr).

**Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.**

Upravna pristojba za izdavanje ove obavijesti po Tar. broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj br. 115/16) plaćena je u iznosu od 40,00 kuna.



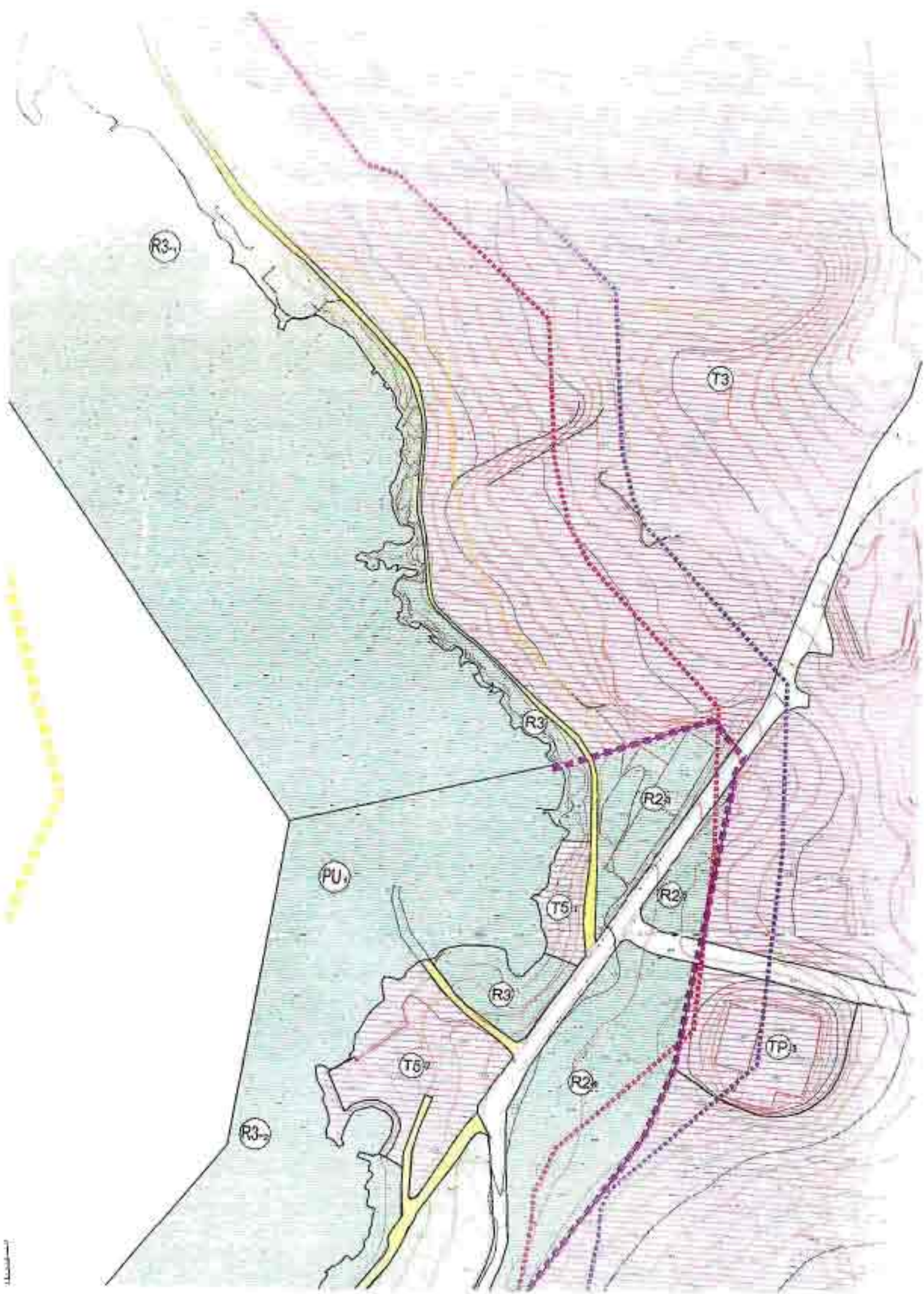
Voditelj Ispostave

Vlado Kirinčić, mag. ing. aedif

**DOSTAVITI: "AR"**

1. HOTELI NJIVICE d.o.o. Njivice, Primorska cesta 30
2. U spis, ovdje







	CESTOVNE POVRŠINE
	JAVNO PARKIRALIŠTE
	LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
	OBALNO MORE - SPORT I REKREACIJA
	OSTALO MORE
	PRIVEZIŠTE U Funkciji UREĐENE PLAŽE

**POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA**

	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA PRETEŽITO USLUŽNA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA SPORT
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA HOTEL
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA KAMP
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA PRATEĆI SADRŽAJI
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA KUPALIŠTE
	LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
	OBALNO MORE - SPORT I REKREACIJA
	PRIVEZIŠTE U ZONI UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

**VODOTOCI**

	KORITO VODOTOKA VODOTOCI
	VANJSKA GRANICA KORIDORA VODOTOKA
	GRANICA OROGRAFSKOG SLIVA
	PLANIRANA VODNA POVRŠINA

**ZOP - LINIJA POSEBNOG REŽIMA KORIŠTENJA:**

	U KAMPU - 25 m od obalne crte
	ZA SVA GRAĐEVINSKA PODRUČJA - 70 m od obalne crte
	U IZDOJENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU - 100 m od obalne crte
	NA MORU - 300 m od obalne crte

**POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	OSTALA POLJOPRIVREDNA OBRADIVA TLA

Županija **PRIMORSKO-GORANSKA**

Općina **OMIŠALJ**

Naziv prostornog plana: **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA  
UREĐENJA 2 - NJIVICE (NA 1)**

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2 - NJIVICE (NA 1)

Naziv kartografskog prikaza:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza: 1 - sjever Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000


Odluka o izradi prostornog plana Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana  
Sl. n. PGŽ 04/11, 11. 02. 2011. Sl. n. PGŽ 05/13, 16. 02. 2013. Sl. n. PGŽ 10/16, 29. 04. 2016.  
Sl. n. PGŽ 22/14, 21. 07. 2014. Sl. n. PGŽ 43/14, 31. 12. 2014.

Javna rasprava (datum objave): Javni uvid održan: od: 08.02.2012 do: 22.02.2012.  
NOVI LIST 31. siječanj 2012. Ponovljeni javni uvid održan: od: 05.07.2012. do: 13.07.2012.  
Ponovna javna rasprava (datum objave): NOVI LIST 29. lipanj 2012. Drugi ponovljeni javni uvid održan: od: 02.05.2013. do: 10.05.2013.  
Druga ponovna javna rasprava (datum objave): NOVI LIST 24. travanj 2013. Treći ponovljeni javni uvid održan: od: 16.07.2015. do: 30.07.2015.  
Treća ponovna javna rasprava (datum objave): NOVI LIST 07. srpanj 2015.

Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
  
mr.sc. MIRELA AHMETOVIĆ  
(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) broj suglasnosti KLASA:350-02/16-13/3 UR.BROJ: 531-05-16-5 datum: 19. travanj 2016.

Pravna osoba koja je izradila plan: PLAN 21 d.o.o., Prolaz M.K. Kozulić 4, 51000 Rijeka

Pečat pravne osobe koja je izradila plan: Odgovorna osoba:  
  
BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.  
(ime, prezime i potpis)

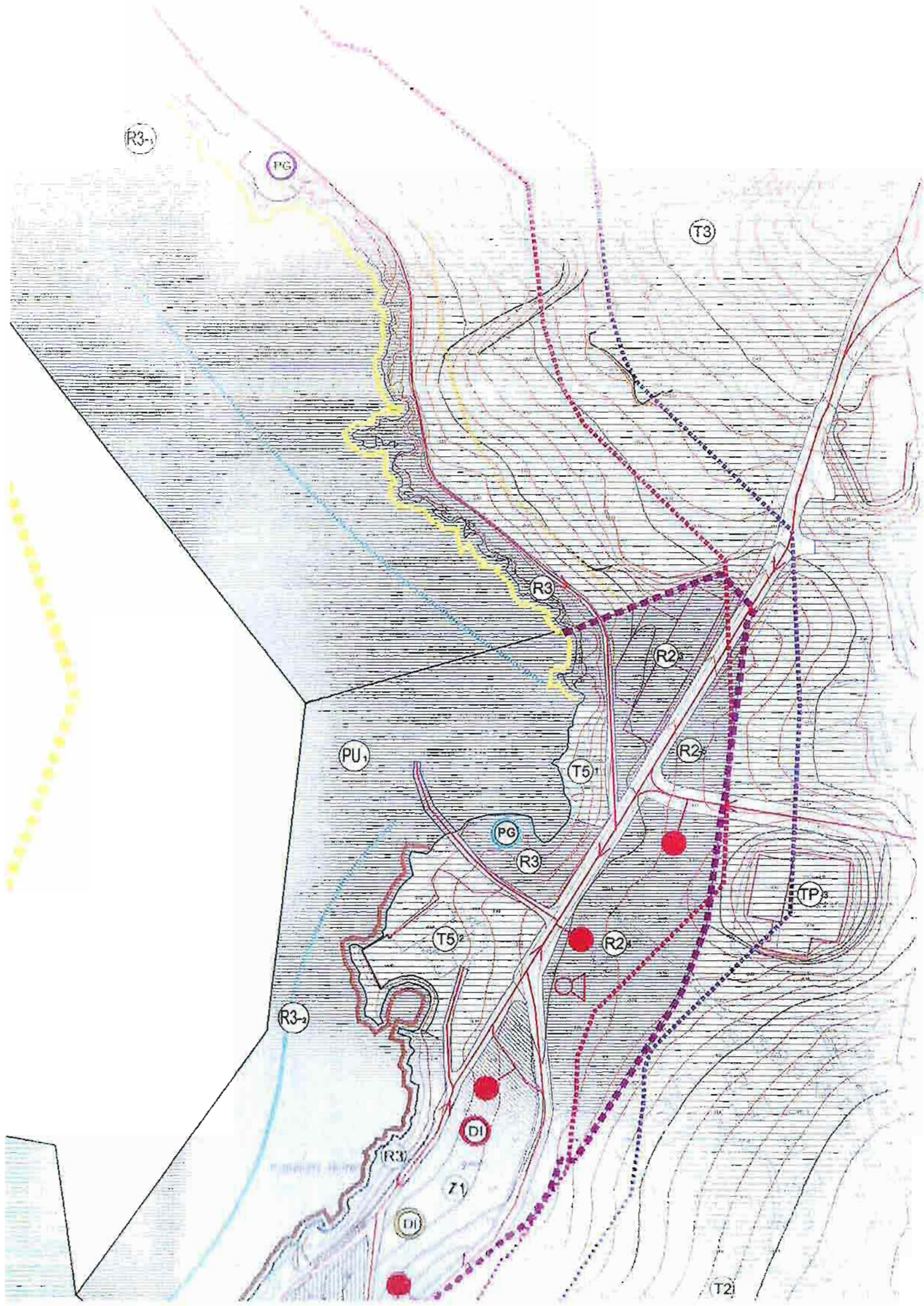
Odgovorni voditelj: BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt - urbanist

Stručni tim u izradi plana: Suradnici:  
1. BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. 1. DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.  
2. ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh. 2. LOVRO MATKOVIĆ, dipl.ing.el.  
3. ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif. 3. HRVOJE STRČIĆ, dipl.iur.  
4. 4. SANJA ZLOH, dipl.oec.  
5. 5. BIA GEC, mag.ing.prosp.arch.

Pečat predstavničkog tijela: Predsjednik predstavničkog tijela:  
  
KREŠIMIR KRALJIĆ, dipl.iur.  
(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog upravnog tijela:  
  
(ime, prezime i potpis)







## NAJMJENA MORA



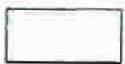
LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET  
LOKALNOG ZNAČAJA

PZ

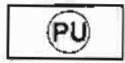
PRIVEZIŠTE U ZONI UGOSTITELJSKO TURISTIČKE RAZMJENE



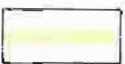
OBALNO MORE - SPORT I REKREACIJA



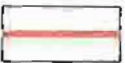
MORE U SASTAVU LUČKOG PODRUČJA



OSTALO MORE



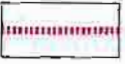
UREĐENE PLAŽE



PRIRODNA OBALA



KUPALIŠNO PODRUČJE



LINJE TURISTIČKIH BRODIĆA



AQUAGAN

## IGRALIŠTA I PLAŽNE GRAĐEVINE



DJEČJE IGRALIŠTE /0-3 god./



DJEČJE IGRALIŠTE /3-6 god./



DJEČJE IGRALIŠTE /7-15 god./



PLAŽNA GRAĐEVINA DO 12 m2



PLAŽNA GRAĐEVINA DO 25 m2

## VODOTOČI



KORITO VODOTOKA



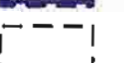
VODOTOČI



VANJSKA GRANICA KORIDORA VODOTOKA



GRANICA OROGRAFSKOG SLIVA



POPLAVNO PODRUČJE



PLANIRANE VODNE POVRŠINE

## ARHEOLOŠKA BAŠTINA

ARHEOLOŠKO PODRUČJE



ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET- KOPNENI  
Arheološki park 'Poje'

## POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA



SAKRALNA GRAĐEVINA  
Sv. Marija od Porođenja

## ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE



ZNAČAJNI KRAJOBRAZ

Općina: **OMISALJ**Naziv prostornog plana: **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2 - NJIVICE (NA 1)**

Naziv kartografskog prikaza:

**UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**Broj kartografskog prikaza: **3 - sjever**Mjerilo kartografskog prikaza: **1:2000**

Odluka o izradi prostornog plana

Sl. n. PGŽ 04/11, 11. 02. 2011. Sl. n. PGŽ 05/13, 16. 02. 2013.  
Sl. n. PGŽ 22/14, 21. 07. 2014. Sl. n. PGŽ 43/14, 31. 12. 2014.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana

Sl. n. PGŽ 10/16, 29. 04. 2016.

Javna rasprava (datum objave):

NOVI LIST 31. siječanj 2012.

Ponovna javna rasprava (datum objave):

NOVI LIST 29. lipanj 2012.

Druga ponovna javna rasprava (datum objave):

NOVI LIST 24. travanj 2013.

Treća ponovna javna rasprava (datum objave):

NOVI LIST 07. srpnja 2015.

Javni uvid održan:

od: **08.02.2012** do: **22.02.2012.**

Ponovljeni javni uvid održan:

od: **05.07.2012.** do: **13.07.2012.**

Drugi ponovljeni javni uvid održan:

od: **02.05.2013.** do: **10.05.2013.**

Treći ponovljeni javni uvid održan:

od: **16. 07. 2015.** do: **30.07.2015.**

Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:



Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

**mr.sc. MIRELA AHMETOVIĆ**

(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) broj suglasnosti: **KLASA:350-02/16-13/3 UR.BROJ: 531-05-16-5 datum: 19. travanj 2016.**

Pravna osoba koja je izradila plan:

**PLAN 21 d.o.o., Prolaz M. K. Kozulić 4, 51000 Rijeka**

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:



Odgovorna osoba:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlaštteni arhitekt - urbanist**

Stručni tim u izradi plana:

- BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**
- ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh.**
- ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif.**
- 
- 

Suradnici:

- DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.**
- LOVRO MATKOVIĆ, dipl.ing.el.**
- HRVOJE STRČIĆ, dipl.iur.**
- SANJA ZLOH, dipl.oec.**
- BIA GEC, mag.ing.prosp.arch.**

Pečat predstavničkog tijela:



Predsjednik predstavničkog tijela:

**KREŠIMIR KRALJIĆ, dipl.iur.**

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog upravnog tijela:

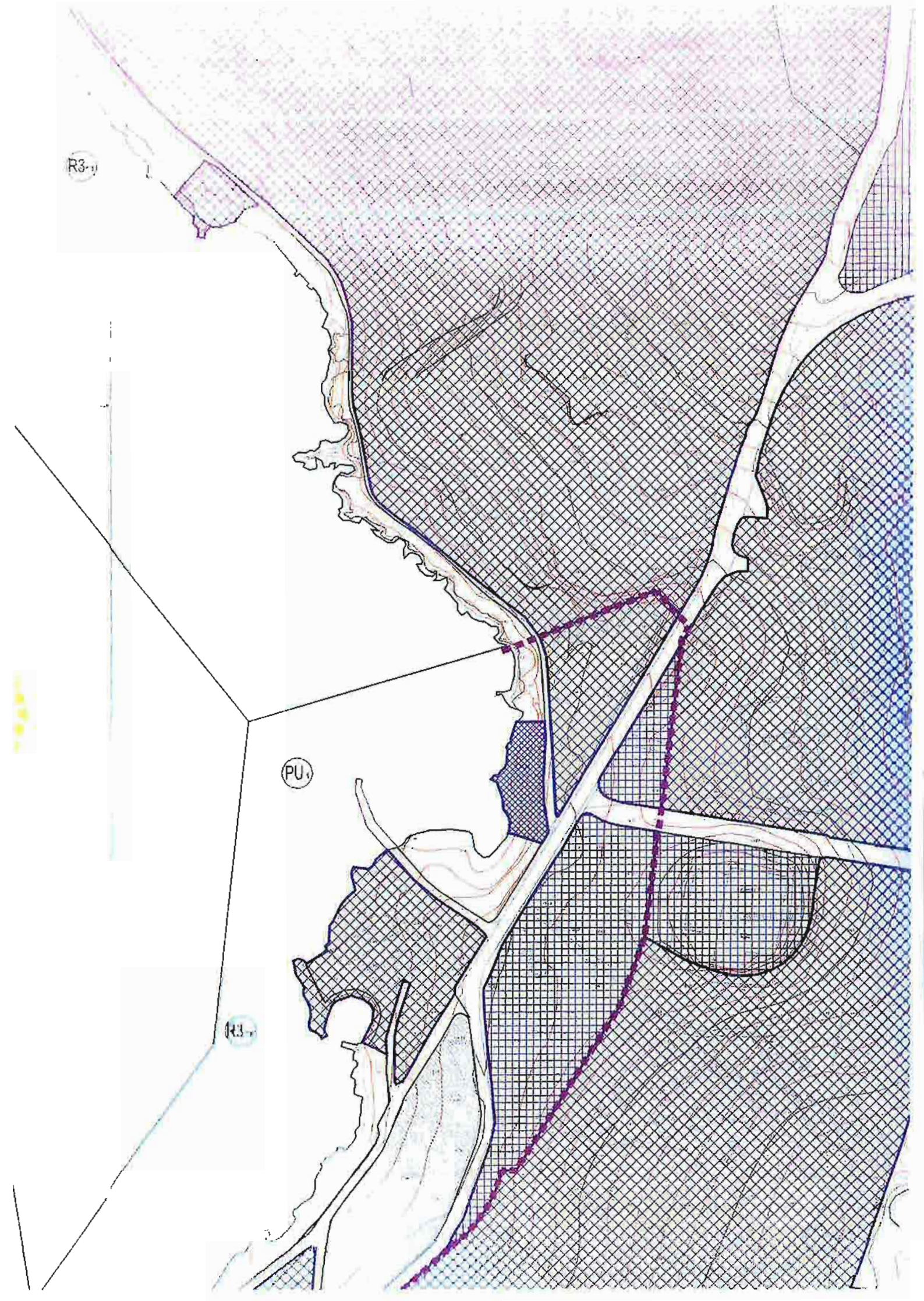
(ime, prezime i potpis)



R3-1

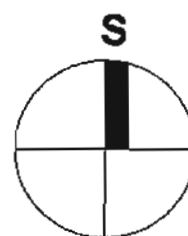
PU

R3-1





## 4A - NAČIN I UVJETI GRADNJE - OBLICI KORIŠTENJA



### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

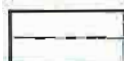
#### GRANICE



OBUH VAT UPU NJIVICA



GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



OBALNA CRTA

#### OBLICI KORIŠTENJA



ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA  
- DOVRŠENI DIO NASELJA



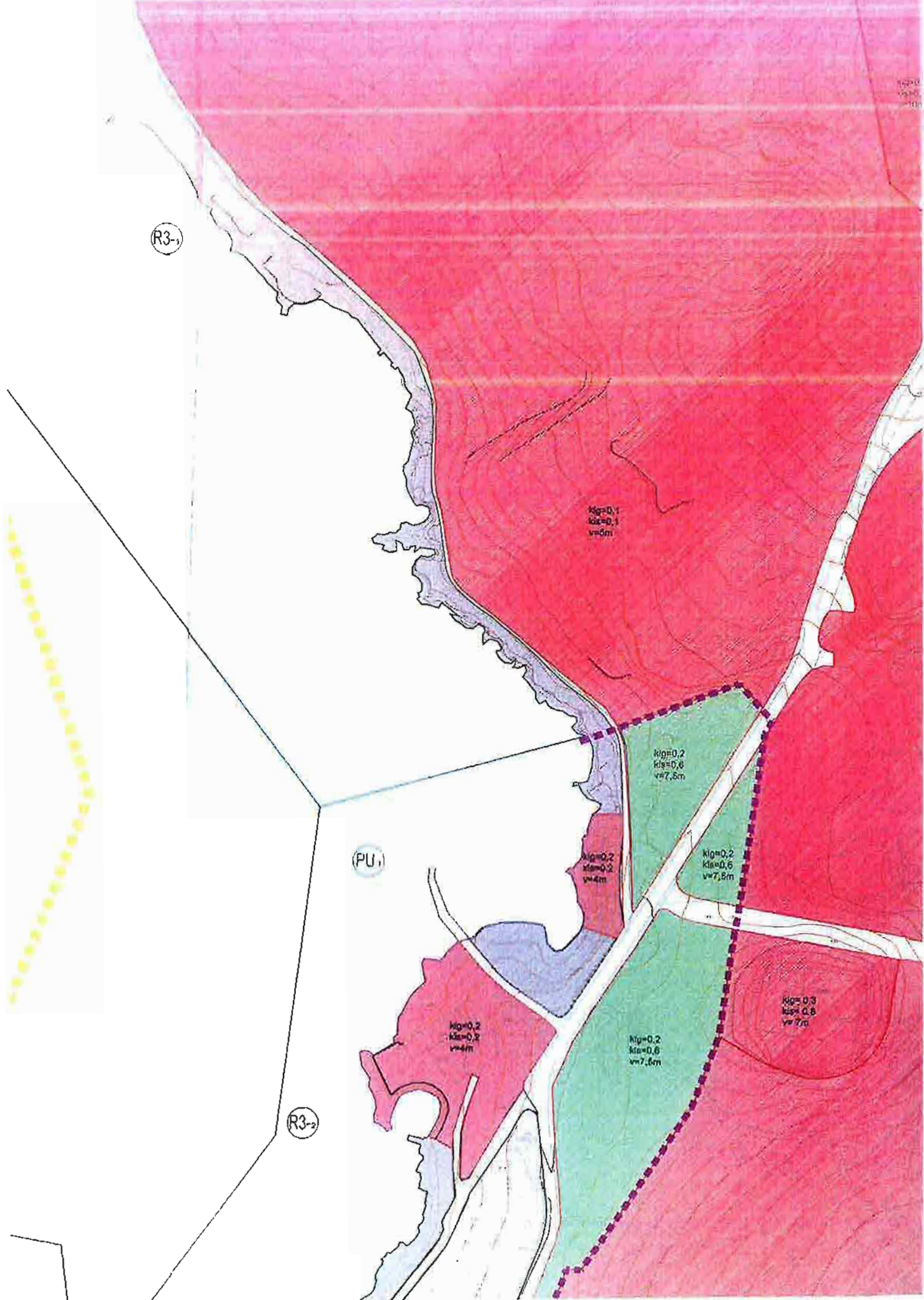
SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA - PROMJENA STANJA  
GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, OBNOVA)



REKONSTRUKCIJA - PROMJENA KORIŠTENJA  
RADI POBOLJŠANJA FUNKCIONALNOSTI DIJELOVA NASELJA



NOVA GRADNJA



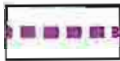
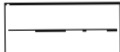






TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

	OBUHVAT UPU NJIVICA
	OBUHVAT JAVNOG NATJEČAJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	OBALNA CRTA

NAČIN GRADNJE

STAMBENA NAMJENA

	OBITELJSKE KUĆE
	VIŠEOBITELJSKE KUĆE
	VIŠESTAMBENE ZGRADE

MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

	MJEŠOVITA GRADNJA
---	-------------------

OSTALE NAMJENE

	SPORTSKO-REKREACIJSKE GRAĐEVINE
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE
	JAVNE GRAĐEVINE
	POSLOVNE GRAĐEVINE
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA KUPALIŠTE
	JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Naziv prostornog plana: **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2 - NJIVICE (NA 1)**

Naziv kartografskog prikaza:

**NAČIN I UVJETI GRADNJE - NAČIN GRADNJE**

Broj kartografskog prikaza: **4B - sjever**

Mjerilo kartografskog prikaza: **1:2000**

Odluka o izradi prostornog plana  
 Sl. n. PGŽ 04/11, 11. 02. 2011. Sl. n. PGŽ 05/13, 16. 02. 2013.  
 Sl. n. PGŽ 22/14, 21. 07. 2014. Sl. n. PGŽ 43/14, 31. 12. 2014.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana  
 Sl. n. PGŽ 10/16, 29. 04. 2016.

Javna rasprava (datum objave):  
 NOVI LIST 31. siječanj 2012.  
 Ponovna javna rasprava (datum objave):  
 NOVI LIST 29. lipanj 2012.  
 Druge ponovna javna rasprava (datum objave):  
 NOVI LIST 24. travanj 2013.  
 Treća ponovna javna rasprava (datum objave):  
 NOVI LIST 07. srpanj 2015.

Javni uvid održan: od: **08.02.2012** do: **22.02.2012.**  
 Ponovljeni javni uvid održan: od: **05.07.2012.** do: **13.07.2012.**  
 Drugi ponovljeni javni uvid održan: od: **02.05.2013.** do: **10.05.2013.**  
 Treći ponovljeni javni uvid održan: od: **16. 07.2015.** do: **30.07.2015.**

Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:



Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

**mr.sc. MIRELA AHMETOVIĆ**  
 (ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) broj suglasnosti **KLASA:350-02/16-113** UR.BROJ: 531-05-16-5 datum: 19. travanj 2016.

Pravna osoba koja je izradila plan:

**PLAN 21 d.o.o., Prolaz M. K. Kozulić 4, 51000 Rijeka**



Pečat pravne osobe koja je izradila plan:



Odgovorna osoba:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**  
 (ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt - urbanist**



Stručni tim u izradi plana:

1. **BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**
2. **ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh.**
3. **ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif.**
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Suradnici:

1. **DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.**
2. **LOVRO MATKOVIĆ, dipl.ing.el.**
3. **HRVOJE STRČIĆ, dipl.iur.**
4. **SANJA ZLOH, dipl.oec.**
5. **BIA GEC, mag.ing.prosp.arch.**

Pečat predstavničkog tijela:



Predsjednik predstavničkog tijela:

**KREŠIMIR KRALJIĆ, dipl.iur.**  
 (ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđava:



Pečat nadležnog upravnog tijela:



Naziv prostornog plana: **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2 - NJIVICE (NA 1)**

Naziv kartografskog prikaza:

**NAČIN I UVJETI GRADNJE - OBLICI KORIŠTENJA**Broj kartografskog prikaza: **4A - sjever**Mjerilo kartografskog prikaza: **1:2000**Odluka o izradi prostornog plana  
Sl. n. PGŽ 04/11. 11. 02. 2011. Sl. n. PGŽ 05/13. 16. 02. 2013.  
Sl. n. PGŽ 22/14. 21. 07. 2014. Sl. n. PGŽ 43/14. 31. 12. 2014.Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana  
Sl. n. PGŽ 10/16. 29. 04. 2016.Javna rasprava (datum objave):  
NOVI LIST 31. siječanj 2012.  
Ponovna javna rasprava (datum objave):  
NOVI LIST 29. lipanj 2012.  
Druga ponovna javna rasprava (datum objave):  
NOVI LIST 24. travanj 2013.  
Treća ponovna javna rasprava (datum objave):  
NOVI LIST 07. srpnja 2015.Javni uvid održan: od: **08.02.2012** do: **22.02.2012.**Ponovljeni javni uvid održan: od: **05.07.2012.** do: **13.07.2012.**Drugi ponovljeni javni uvid održan: od: **02.05.2013.** do: **10.05.2013.**Treći ponovljeni javni uvid održan: od: **16. 07.2015.** do: **30.07.2015.**

Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:



Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

**mr.sc. MIRELA AHMETOVIĆ**

(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12)  
broj suglasnosti KLASA:350-02/16-13/3 UR.BROJ: 531-05-16-5 datum: 19. travanj 2016.

Pravna osoba koja je izradila plan:

**PLAN 21 d.o.o., Prolaz M. K. Kozulić 4, 51000 Rijeka**

PLAN 21

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

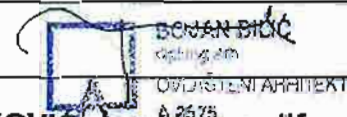


Odgovorna osoba:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj:

**BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt - urbanist**

Stručni tim u izradi plana:

- BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.**
- ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh.**
- ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif.**
- 
- 

Suradnici:

- DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.**
- LOVRO MATKOVIĆ, dipl.ing.el.**
- HRVOJE STRČIĆ, dipl.iur.**
- SANJA ZLOH, dipl.oec.**
- BIA GEC, mag.ing.prosp.arch.**

Pečat predstavničkog tijela:



Predsjednik predstavničkog tijela:

**KREŠIMIR KRALJIĆ, dipl.iur.**

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog upravnog tijela:

(ime, prezime i potpis)



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine  
Konzervatorski odjel u Rijeci  
Klasa : 612-08/17-05/0415 0427  
Ur.br. : 532-04-02-11/13-17-2  
Rijeka, 17. 8. 2017.

Hoteli Njivice d.o.o.  
Primorska cesta 30  
51512 njivice

**Predmet: Potvrda o pravnom statusu katastarskih čestica k.č. 10344, 10347, 10348 i 10349 k.o. Omišalj-Njivice s aspekta zaštite kulturnih dobara – dostavlja se**

Nakon uvida u relevantnu dokumentaciju utvrđeno je da predmetne katastarske čestice (k.č. 10344, 10347, 10348 i 10349 k.o. Omišalj-Njivice) nisu pojedinačno zaštićene, niti se nalaze unutar obuhvata zaštićene cjeline upisane u Registar kulturnih dobara.

Sastavio:  
VIŠI STRUČNI SAVJETNIK

Damir Sabalić, dipl.pov.umj.

PROČELNICA  
dr.sc. Biserka Dumbović Bilušić



PROČELNICA

dr.sc. Biserka Dumbović Bilušić

Dostaviti:

1. Pismohrana-ovdje

214064



PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ  
OPĆINSKA NAČELNICA

Prilježeno: <b>A48</b>	16.11.17
Klasifikacijska oznaka	Ustr. Jed.
<b>342-01/ 17-02/ 44</b>	<b>07-02 3</b>
Uredbeni broj	Pril   Vrij
<b>2142/06-17-8</b>	

*pred. do ref.*

KLASA: 053-01/17-01/38  
URBROJ: 2142-06-17-01-4  
U Omišlju, 10.11.2017. godine

**PREDMET: Zamolba za suglasnost – koncesija za gradnju i korištenje na pomorskom dobru u Njivicama, -odgovor, dostavlja se**

Poštovani,

Nakon dodatnih pojašnjenja i ponovnog obilaska lokacije od strane Odbora za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, a u vezi s prethodno danom djelomično pozitivnom suglasnosti od 11.10.2017. godine, obavještavamo Vas da je Odbor dao naknadno pozitivno mišljenje na prijedlog obuhvata koncesija Plave terase, Bukalete i Starog Ribara, uz obavezno ispunjavanje sljedećih uvjeta:

- Sve koncesije moraju biti „otvorenog tipa“ tj. plaže, uslužni i ugostiteljski prostori i sadržaji moraju biti dostupni svim građanima
- Prilikom izgradnje parkirališta kod Plave terase potrebno je sačuvati svu vrijednu vegetaciju i minimalno mijenjati postojeći krajobraz
- Mulić i pristupnu cestu potrebno je ostaviti dostupnu građanima, ribarima i omogućiti korištenje za komunalne vezove
- Plažni prostori moraju biti dostupni građanima – kupaćima
- Uređenje plažnih i javnih površina Hoteli Njivice moraju usuglasiti s Općinom Omišalj na način da se od strane općine odobre idejna rješenja i idejni projekti.

S poštovanjem,

Općinska načelnica  
Mr. sc. Mirela Ahmetović

*M*

DOSTAVITI:

1. HOTELI NJIVICE d.o.o., Primorska cesta 30, 51512 NJIVICE
2. PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, UO za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2/III, Rijeka
3. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJEKI

Primljeno : 1622	19.12.2018.
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 17-02/ 44	07-02 1
Uloženi broj	Pril   Vrij
411 -18-14	—

Broj: R-DO-135/2018-II  
Rijeka, 17. prosinca 2018.  
GK/GK

*pred. kod ref.*

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

**Veza predmet KLASA: 342-01/17-02/44**

**PREDMET:** Upravni i sudski postupci ili neriješeni imovinskopravni odnosi koji se tiču predmeta koncesije, podaci – dostavljaju se

Nastavno na vaš zahtjev od 31. studenoga 2018. godine, a temeljem odredbe članka 16. stavak 12. točka 5. Zakona o koncesijama (NN. br. 69/17) obavještavamo vas da na temelju provjera naših upisnika nije utvrđeno da bi u tijeku bili upravni ili sudski postupci za nekretnine koje bi bile predmet koncesije prema vašem upitu. No, ukazujemo da je riječ o česticama i zemljišnoknjižnim ulošcima formiranim u postupku preoblikovanja zemljišne knjige, što je vidljivo i iz dostavljenih zk uložaka, u odnosu na koje se primjenjuju odredbe čl. 185.a - 187. i čl. 190. Zakona o zemljišnim knjigama.

Pored toga, naslovu ukazujemo da državna odvjetništva evidencije ne vode prema nekretninama već prema strankama.

S poštovanjem,

ZAMJENIK ŽUPANIJSKE DRŽAVNE  
ODVJETNICE

Igor Udovičić



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

**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE  
NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I  
GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA  
STARI RIBAR U NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ**

U Rijeci, ožujak 2019. godine

## SADRŽAJ

1. OPERATIVNI SAŽETAK .....	3
1.1. PREDMET KONCESIJE .....	3
1.2. CILJ KONCESIJE .....	3
1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE.....	3
1.4. PODACI O AUTORIMA STUDIJE.....	4
2. OPĆI DIO .....	4
2.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE .....	4
2.2. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERES .....	6
2.3. SLIJED PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI.....	6
3. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE .....	6
3.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJE SE DAJU U KONCESIJE I/ILI REKONSTRUKCIJU.....	7
3.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA/GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE .....	7
4. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA – PRILOG 1 .....	7



## **1. OPERATIVNI SAŽETAK**

### **1.1. PREDMET KONCESIJE**

Predmet koncesije je izgradnja, rekonstrukcija i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar s pratećim sadržajima u Njivicama, Općina Omišalj.

### **1.2. CILJ KONCESIJE**

Cilj koncesije je gospodarsko korištenje pomorskog dobra pružanjem usluga radi zadovoljavanja potreba korisnika plaža.

### **1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE**

#### **- PRAVNA ANALIZA**

Pravni izvori:

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17),
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16),
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17).

Odredbom članka 3. st. 1. Zakona o koncesijama – u daljnjem tekstu: ZOK, propisano je da je koncesija pravo koje se stječe ugovorom, a stavkom 2. točkom 2. ZOK-a da je vrsta koncesije – koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra.

Odredbom članka 6. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (u daljnjem tekstu: ZPDML) propisano je da se pomorsko dobro upotrebljava ili koristi samo u skladu s tim zakonom, dok je odredbom članka 7. istoga Zakona propisano da se pravo na gospodarsko korištenje pomorskog dobra stječe na temelju koncesije.

Usklađujući svoje poslovanje s pravnim propisima, Primorsko-goranska županija pristupila je poduzimanju pripremnih radnji radi pokretanja postupka davanja koncesije za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj, a izrada studije opravdanosti davanja koncesije na predmetnom području predstavlja pripremnu radnju za davanje koncesije sukladno članku 14. st. 3. točka 2. ZOK-a.

Odredbom članka 19. ZOK-a propisano je da se Studija sastoji osobito od: operativnog sažetka, općeg dijela, tehničke, financijske, ekonomske i pravne analize, po potrebi elaborata zaštite okoliša sukladno posebnom propisu odnosno ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu gdje je to primjenjivo, kulturna dobra i zdravlje te pripadajućih priloga, zaključka i preporuka.

#### **Izrada Studije temeljila se na sljedećim propisima i dokumentima:**

- Zakon o koncesijama – ZOK,
- Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama – ZPDML,
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru - Uredba,
- Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede,

- Lokacijska informacija u svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru: rekonstrukcija postojećeg objekta na čestici k.č. 10348 k.o. Omišalj – Njivice izdana od strane Primorsko – goranske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Krk,
- Regionalni program uređenja i upravljanja morskim plažama na području Primorsko-goranske županije iz 2015. godine,
- Izvadci iz planova upravljanja pomorskim dobrom jedinica lokalne samouprave u 2018. godini koji se odnose na predmetne mikrolokacije
- Baza podataka Primorsko – goranske županije,
- Dostavljeni materijali od strane potencijalnih koncesionara uključujući i prijedloge koncesije, te lokacijske informacije,
- Terenska analiza,
- Iskustvo izrađivača Studije,
- Podaci porezne uprave i financijskih institucija,
- Financijska izvješća sličnih poduzeća.

#### 1.4. PODACI O AUTORIMA STUDIJE

Autori Studije su Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, te Pomorski fakultet Sveučilišta u Rijeci u dijelu ekonomsko-financijske analize.

## 2. OPĆI DIO

### 2.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE

Vrsta koncesije:

Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra s izgradnjom i rekonstrukcijom.

Koncesija se daje na pomorskom dobru turističkog razreda A bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza u objekt i na plažu, te s pravom na gradnju.

Opis predmeta koncesije:

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> od čega se na ugostiteljstvo i druge sadržaje u objektu odnosi 235 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup> na lako uklonjivi objekt u dvorištu, te na dvorište objekta (plažu), 285 m<sup>2</sup>.

Kopneni dio se sastoji iz cijele k.č. 10347, upisane u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro.

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

Broj točke	y koordinata HDKS/GK (m)	x koordinata HDKS/GK (m)
1	5464560,52	5003023,91
2	5464571,78	5003037,22
3	5464589,71	5003022,63
4	5464590,14	5003015,54
5	5464585,64	5003010,04

6	5464574,72	5003007,70
7	5464566,78	5003018,40

Prikupljenim podacima te uviđajem na licu mjesta utvrđeno je da područje koje se namjerava dati u koncesiju za gospodarsko korištenje ima kapacitet za predviđene ugostiteljske i uslužne djelatnosti koje bi povećale kvalitetu same plaže.

Područje koje se daje u koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti pružanja usluga u objektu i na plaži uključuje i obvezu koncesionara za investiranje i rekonstrukciju.

Donošenjem odluke o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi pružanja uslužnih djelatnosti, iskazuje se nedvojbeno opredijeljenost Primorsko-goranske županije, kao davatelja koncesije, za usklađenjem svojega poslovanja s pozitivnim propisima o koncesijama na pomorskom dobru.

Sukladno ZPDML koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra ne može se dati za zahtjev nego isključivo putem provedbe postupka davanja koncesije.

Davanjem predložene koncesije omogućilo bi se gospodarskim subjektima da samostalno ili u zajednici ponuditelja izvrše rekonstrukciju i gospodarsko korištenje objekta s dvorištem i pratećim sadržajima u Njivicama, te da obavljaju gospodarsku djelatnost na pomorskom dobru, uz istovremenu obvezu budućeg koncesionara za podmirivanjem troškova koje proizlaze iz obavljanja djelatnosti održavanja prostora.

U postupku davanja koncesije i određivanju uvjeta pod kojima bi se koncesija dala, predlaže se prvenstvo uzimati u obzir javni interes koji se ostvaruje na koncesijskom području.

U dokumentaciji za nadmetanje predvidjet će se mogućnost davanja potkoncesije radi kvalitetnijeg gospodarskog iskorištavanja pomorskog dobra, sukladno članku 35. ZPDML.

Potražnja za ugostiteljskim uslugama na plažama u Njivicama postoji. Iako navedeno upućuje da bi davatelj koncesije mogao ostvarivati značajan prihod od naknade za koncesiju, s obzirom na očekivani interes, valja imati na umu da smisao koncesije nije isključivo i prvenstveno ostvarivanje prihoda, već upravljanje pomorskim dobrom u cilju njegovog održavanja i oplemenjivanja te ostvarenja javnog interesa. Naime, naknada za koncesiju koja predstavlja glavnu obvezu budućeg koncesionara neposredno će utjecati na njegovu poslovnu politiku, prije svega određivanje cijena ugostiteljskih i drugih usluga na području koje se daje u koncesiju. Stoga treba biti oprezan da financijski interes davatelja koncesije ne zatire javni interes koji se želi postići ovom koncesijom.

**Koncesija se može dati na vremensko razdoblje od 20 godina** počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Rok na koji je koncesija dana ne može se produljiti, osim u slučajevima propisanim ZOK.

## 2.2. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERES

Dokumentacijom za nadmetanje te nacrtom ugovora o koncesiji predlaže se predvidjeti i pravo davatelja koncesije na ostvarivanje nadzora nad izvršavanjem koncesije, neposredno putem djelatnika davatelja koncesije ili formiranim Povjerenstvom u smislu članka 7. Uredbe.

Interes građana je da im se kroz sustav upravljanja osiguraju optimalni uvjeti života i rada u Općini. U interesu je svih onih koji mogu tome doprinijeti da svojim djelovanjem omoguće ostvarenje tog cilja. Općini Omišalj je u interesu da se usluge na plažama u Njivicama pružaju što kvalitetnije i privuku što više posjetitelja i korisnika.

Primorsko-goranskoj županiji važno je da pod optimalnim uvjetima dodijeli koncesiju za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta s pratećim sadržajima u Njivicama, Općina Omišalj, bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza, onom trgovačkom društvu koje će voditi računa o interesima građana.

## 2.3. SLIJED PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI

Slijed provedbe postupka davanja koncesije utvrđen je donjom shemom.



Nakon donošenja odluke o davanju koncesije pristupa se potpisu ugovora o koncesiji, njegov upis u Registar koncesija. Za praćenje izvršenja ugovornih obveza zaduženo je Povjerenstvo za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesijama u Primorsko-goranskoj županiji.

## 3. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Tehnička analiza Studije, sadrži:

- opis područja/djelatnosti i/ili građevine koja se daje u koncesije i/ili rekonstrukciju i
- opremanje i održavanje građevine koja se nalazi na području koncesije, odnosno popis tehničkih i ostalih preduvjeta za početak građenja.

### **3.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJE SE DAJU U KONCESIJE I/ILI REKONSTRUKCIJU**

Područje koje se daje u koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za pružanje usluga i pratećim sadržajima na kopnenom dijelu pomorskog dobra u Njivicama, Općina Omišalj sastoji iz cijele k.č. 10347, upisane u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro.

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljska namjena, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup>,
- prodaja sladoleda i sl. – vanjski lako uklonjivi montažni objekt dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup>,

Budući koncesionar, za vrijeme trajanja koncesije, dužan je:

- postaviti info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m.

U „Regionalnom programu uređenja i upravljanja morskim plažama na području Primorsko-goranske županije“ izrađena je SWOT matrica plaža Primorsko-goranske županije u kojima su neke od slabosti neusklađenost prostornog planiranja i planiranja turističkog razvoja, nedovoljna ulaganja u plaže i suvremene oblike zabave na plažama, kao i neujednačen vizualni identitet plaža, te će se ulaganjem u ugostiteljske objekte na plažama u Njivicama djelovati na smanjivanje navedenih slabosti.<sup>1</sup>

Postojeće plaže u Njivicama s ugostiteljskim objektima zahtijevaju obnovu i obogaćivanje novim sadržajima i aktivnostima.

### **3.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE GRAĐEVINE KOJA SE NALAZI NA PODRUČJU KONCESIJE, ODNOSNO POPIS TEHNIČKIH I OSTALIH PREDUVJETA ZA POČETAK GRAĐENJA**

Budući koncesionar morati će izdvojiti i određena investicijska sredstva za dovođenje predmeta koncesije u svrhu komercijalnog korištenja, i to u renoviranje, sanaciju, odnosno dogradnju, rekonstrukciju i uređenje postojećeg objekata i okoliša na pomorskom dobru u iznosu od najmanje 3.000.000,00 kuna u prve tri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan studiji gospodarske opravdanosti koju će budući koncesionar dostaviti u svojoj ponudi i to kroz preostale godine trajanja koncesije.

Od koncesionara se očekuje pored investiranja u objekt ugostiteljske namjene i investiranje u opremu.

## **4. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA**

Sastavni dio ove Studije je ekonomsko-financijska analiza izrađena od strane Pomorskog fakulteta Sveučilišta u Rijeci koja čini Prilog 1. ove Studije.

---

<sup>1</sup> „Regionalni program uređenja i upravljanja morskim plažama na području Primorsko-goranske županije“, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Opatija za naručitelja Primorsko-goransku županiju





*Sveučilište u Rijeci*

**POMORSKI FAKULTET U RIJECI**

**FACULTY OF MARITIME STUDIES RIJEKA**

*University of Rijeka*

**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE  
NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU  
I GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA  
STARI RIBAR U NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ  
(ekonomsko – financijski dio)**





**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE  
NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU  
I GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA  
STARI RIBAR U NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ  
(ekonomsko – financijski dio)**

**IZVOĐAČ:**

Sveučilište u Rijeci, Pomorski fakultet u Rijeci  
Studentska 2, 51 000 Rijeka, Hrvatska

**AUTORI STUDIJE:**

Prof. dr. sc. Alen Jugović  
Gorana Stumpf, mag. oec.

**ZA NARUČITELJA:**

Primorsko – goranska županija  
Adamićeva 10  
51000 Rijeka

Rijeka, veljača 2019. godine



## SADRŽAJ

IZVORI INFORMACIJA.....	4
PODACI O AUTORIMA STUDIJE.....	5
1. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE.....	8
1.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINANCIJSKE ANALIZE .....	8
1.1.1. VIJEK PROJEKTA.....	8
1.1.2. REALNA FINANCIJSKA DISKONTNA STOPA.....	8
1.2. ODREĐIVANJE NAKNADE ZA KONCESIJU .....	9
1.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE .....	10
1.2.2. ODREĐIVANJE VARIJABILNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE .....	12
1.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE .....	17
1.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA.....	17
1.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA .....	18
1.3.3. TROŠAK AMORTIZACIJE.....	19
1.3.4. DOBIT POSLOVANJA .....	20
1.4. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA .....	24
1.4.1. PLAN INVESTICIJA U OSNOVNA SREDSTVA .....	24
1.4.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA.....	25
1.4.3. METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE.....	25
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE.....	27
3. FINANCIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE .....	29
3.1. ANALIZA JAVNIH PRIHODA.....	29
3.2. PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST.....	32
3.3. PRIHODI OD POREZA NA DOBIT .....	33
3.4. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE .....	35
3.5. UKUPNI JAVNI PRIHODI .....	35
4. USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE.....	37
5. ZAKLJUČAK.....	38
REKAPITULACIJA STUDIJE.....	39
PRILOG 1.....	40





## **IZVORI INFORMACIJA**

Izrada Studije temeljila se na sljedećim dokumentima i pravilnicima:

- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16)
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)
- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17)
- Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Lokacijska informacija u svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru: rekonstrukcija postojećeg objekta na čestici k.č. 10347 k.o. Omišalj – Njivice izdana od strane Primorsko – goranske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Krk
- Regionalni program uređenja i upravljanja morskim plažama na području Primorsko-goranske županije iz 2015. godine
- Izvadci iz planova upravljanja pomorskim dobrom jedinica lokalne samouprave u 2018. godini koji se odnose na predmetne mikrolokacije i čine sastavni dio ovog Projektnog zadatka
- Dostavljeni materijali od strane Primorsko – goranske županije
- Dostavljeni materijali od strane potencijalnih koncesionara uključujući i prijedlog koncesije izrađen od Geodetskog zavoda Rijeka te lokacijske informacije (Prilog 1.)
- Terenska analiza
- Iskustvo izrađivača Studije
- Financijska izvješća sličnih poduzeća
- Cjenici sličnih poduzeća



## PODACI O AUTORIMA STUDIJE

Kako bi se navedena studija mogla realizirati prema ponuđenoj ponudi te izvršiti postavljeni cilj, voditelj projekta prof. dr. sc. Alen Jugović će po potrebi angažirati članove istraživačkog tima, koji su po svojem djelokrugu posla znanju i kompetencijama kvalificirani provesti ovu studiju, te su odgovorni za kvalitetu izvršenog rada i za poštivanje rokova.

Potrebno je naglasiti, da se studija izrađuje u ime Pomorskog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, te da ako se ukaže potreba prilikom izrade Studije uključit će se i dodatni stručnjaci sa Sveučilišta, ali i iz prakse.

S obzirom na vrstu poslova kojim se bavimo i izrazite reference, u daljnjem dijelu izdvojene su studije relevantne za izradu predmetne Studije čiji su autori članovi tima.

Tablica 1. Popis relevantnih studija

<b>R. BR.</b>	<b>PROJEKT</b>	<b>NARUČITELJ</b>
1.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje luke posebne namjene, Marina Admiral, Grad Opatija	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
2.	Devet (9) studija opravdanosti davanja koncesije za plaže na području Primorsko – goranske županije	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
3.	Studija opravdanosti davanja koncesije na plaži Kačjak, grad Crkivenica	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
4.	Poslovni plan za gospodarsko korištenje pomorskog dobra (plaže) uz hotel Miramar, Grad Opatija	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
5.	Studija gospodarske opravdanosti – produženja koncesije za luku posebne namjene – sidrište Maračol", Mali Lošinj	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije



6.	Studije gospodarske opravdanosti (poslovnog plana) na području pod jurisdikcijom Lučke uprave Krk, točnije poslovnih planova za koncesioniranje:  1) Istezališta, parkinga i dizalice na području općine Baška 2) Parkinga s komercijalnim djelatnostima na području općine Malinska 3) Pumpne stanice za plovila na području grada Krka 4) Komercijalnih (nautičkih vezova) na području grada Krka 5) Postavljanje kioska na području grada Krka	Županijska lučka uprava Krk
7.	Studija gospodarske opravdanosti za koncesiju na pomorskom dobru, Caffè bar Galija, Opatija	Alba Maris Adriatic d.o.o. i Zlatna kava d.o.o.
8.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Krk	Županijska lučka uprava Krk
9.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica na području luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Perčin	Županijska lučka uprava Crikvenica
10.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica, s pravom na izgradnju i gospodarsko korištenje objekata lučke podgradnje, na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luci Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
11.	Studije opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti dizanja i spuštanja u more brodova, jahti i brodica na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luci Baška, Općina Baška	Županijska lučka uprava Krk
12.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području lučkog područja luke Omišalj – Pesja	Županijska lučka uprava Krk
13.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti opskrbe	Županijska lučka uprava Krk





	brodova, jahti i brodica gorivom u luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja, luci Krk, Grad Krk	
14.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica s pravom na rekonstrukciju i dogradnju luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Črni mul, Grad Crikvenica	Županijska lučka uprava Crikvenica
15.	Kategorizacija luka i pojedinih dijelova luke u zone te analiza trenutnog stanja s prijedlogom visine lučkih pristojbi za luke na području pod jurisdikcijom Lučke uprave Rovinj	Lučka uprava Rovinj



## **1. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE**

Financijska i ekonomska analiza Studije, sadrži:

- a) Temeljne pretpostavke financijske analize**
- b) Određivanje naknade za koncesiju**
- c) Analizu troškova i koristi koncesije**
- d) Analizu investicijskog ulaganja**

### **1.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINANCIJSKE ANALIZE**

Za potrebe Studije, u ovom elaboratu izrađene su procjene budućih prihoda i troškova za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije, odredile su se fiksna i varijabilna naknada za koncesiju te napravio plan ukupnih investicija.

#### **1.1.1. VIJEK PROJEKTA**

S obzirom na procijenjena ulaganja u procijenjenom ukupnom iznosu od 3.000.000,00 kn, predviđen je vijek trajanja koncesije od **20 godina**.

#### **1.1.2. REALNA FINANCIJSKA DISKONTNA STOPA**

Financijskom diskontnom stopom izražava se oportunitetni trošak kapitala koji nastaje zbog odluke o ulaganju u jedan projekt umjesto u alternativni. Gubitak na prvom projektu u odnosu na drugi – alternativni predstavlja oportunitetni trošak. Inverzno, dobitak na drugom projektu u odnosu na prvi predstavlja oportunitetni dobitak kapitala. Dakle, financijska diskontna stopa koristi se u postupcima ocjene koristi od određene investicijske opcije. S time u svezi je i značaj koja će se financijska diskontna stopa koristiti u postupku ocjene prihvatljivosti investiranja u određenu investicijsku opciju. Tako je moguće odabrati: - prosječni ponderirani trošak kapitala, tj. prosječni ponderirani trošak ukupnih izvora financiranja konkretnog projekta. Odabirom ove diskontne stope preferira se obveza namirenja očekivanih stopa prinosa na tuđe (kredit, obveznice) i vlastite (kapital) izvore financiranja ponderirano relativnim učešćem pojedinog izvora financiranja; - minimalna granična stopa povrata od investicije koju je potrebno postići investiranjem u određenu investicijsku opciju.<sup>1</sup> Za potrebe diskontiranja ovoga projekta korištena je diskontna stopa od 6%.

---

<sup>1</sup> Agencija za javno-privatno partnerstvo



## **1.2. ODREĐIVANJE NAKNADE ZA KONCESIJU**

Davatelj koncesije u izradi studije opravdanosti davanja koncesije vodi se Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru u kojoj su definirani kriteriji za određivanje visine koncesijske naknade.

Naknada za koncesiju određuje se u dva dijela i to:

- stalni dio: plaća se s naslova ukupne površine koja se dodjeljuje u koncesiju
- promjenjivi dio: plaća se ovisno o opsegu djelatnosti

Stalni dio naknade za koncesiju valja postaviti na način da se u početku poslovanja ne optereti budućeg koncesionara u njegovu poslovanju te se radi toga u nastavku izradila procjena prihoda i troškova poslovanja.



### 1.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Sukladno navedenome, a za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za pružanje usluga, davatelj koncesije se prilikom definiranja fiksnog i varijabilnog dijela koncesijske naknade vodio kriterijima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Sljedeća tablica prikazuje početne cijene stalnog dijela koncesijske naknade po različitim turističkim razredima za plaže. Prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke gradove, Općina Omišalj spada u turistički razred A.

Tablica 2. Početne cijene iz Uredbe za plaže

KONCESIJA							
VRSTE PLAŽA	OBRAČUNSKA JEDINICA (m <sup>2</sup> )	STATUS PLAŽE	STALNI DIO NAKNADE PO TURISTIČKIM RAZREDIMA (kn)				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
			A*	B	C	D	
UREĐENA PLAŽA	po m <sup>2</sup>	Bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu	5,00	4,00	3,00	2,00	3% od prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži

\* Prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12) Općina Omišalj je razvrstan u turistički razred A.

Početne cijene stalnog dijela koncesijske naknade po turističkim razredima za turističko – ugostiteljske djelatnosti mogu se vidjeti u sljedećoj tablici.





Tablica 3. Početne cijene iz Uredbe za turističko – ugostiteljsku djelatnost

KONCESIJA						
TURISTIČKO – UGOSTITELJSKA DJELATNOST	OBRAČUNSKA JEDINICA (m <sup>2</sup> )	STALNI DIO NAKNADE PO TURISTIČKIM RAZREDIMA (kn)				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
		A*	B	C	D	
RESTORANI CAFFE BAROVI KONOBE I SL.	od 101 do 300 metara kvadratnih	300,00	275,00	250,00	200,00	3% od prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga

\* Prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12) Općina Omišalj je razvrstan u turistički razred A.

Sljedeća tablica prikazuje procijenjeni ukupni iznos stalnog dijela koncesijske naknade na predmetnom području.

Tablica 4. Procijenjena cijena za prostor na koncesijekom području

PODRUČJE	JEDINICA (m <sup>2</sup> )	GODIŠNJA ZAKUPNINA/m <sup>2</sup> (u kn)	GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE (u kn)
Plaža	285	5,00	1.425,00
Ugostiteljski objekt <sup>2</sup>	238	300,00	71.400,00
UKUPNO	523		72.825,00

Budući da će koncesionar imati obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 3.000.000,00 kn, prijedlog je da ga se ne optereti s visokim iznosom fiksne naknade za koncesiju.

Sukladno navedenom, procjena vrijednosti godišnjeg fiksnoga dijela koncesije za koncesijski prostor iznosi 72.825,00 kn.

S obzirom da se naknada za koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru sastoji od dva dijela, fiksnog (koji se veže uz površinu područja koje

<sup>2</sup> Ugostiteljski objekt površine je 235 m<sup>2</sup> te je navedenoj površini pridodan montažni lako uklonjivi objekt od 3 m<sup>2</sup> u kojemu će se obavljati usluge prodaje sladoleda. Navedeno je napravljeno prema sugestijama Primorsko-goranske županije.



se daje u koncesiju), te promjenjivog dijela (koji predstavlja određeni postotak od prihoda koncesionara od obavljanja djelatnosti), potrebno je također izračunati procijenjene ukupne prihode koji će se ostvarivati na koncesijskom prostoru.

### 1.2.2. ODREĐIVANJE VARIJABILNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

S obzirom na prirodu gospodarske djelatnosti, prateći smjernice Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, promjenjivi dio koncesijske naknade predložen je u iznosu od **3% od prihoda ostvarenih obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na koncesijskom prostoru.**

Područje koje obuhvaća predmetna koncesija ima ukupnu površinu od 523 m<sup>2</sup> te predstavlja izrazito dinamično obalno područje gdje prolaze brojni građani i turisti.

Područje koncesije jest pomorsko dobro koje obuhvaća ugostiteljski objekt Stari ribar te je intencija davatelja koncesije omogućiti pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra putem davanja koncesije sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Procjena ostvarenih prihoda iskazana na temelju kriterija koji su prethodno određeni jest sljedeća:

- Projekcija poslovanja na koncesijskom području temelji se na prethodno navedenim pretpostavkama koje se odnose na prihode koji se očekuju ostvariti te minimalnu visinu naknade za koncesiju koja je potrebna za pokriće sadašnjih rashoda predmetnog područja
- Povećanje prihoda svake godine planira se za 3%
- Prihodi se većinom ostvaruju tokom perioda ljetne sezone
- Cjenici su preuzeti od slučajnih gospodarskih objekata
- Prilikom procjene prihoda u obzir je uzeto da je kapacitet ugostiteljskog objekta 100 sjedećih mjesta

Na koncesijskom prostoru predviđeno je pružanje ugostiteljskih djelatnosti, usluge wellness centra te prodaja sladoleda.

Procjena ostvarenih prihoda od pružanja usluga na koncesijskom prostoru iskazana je na temelju prošlogodišnjih poslovnih podataka sličnih poslovnih objekata, odnosno na temelju prošlogodišnjih poslovnih podataka prethodnih korisnika prostora. Nadalje, u obzir su se uzeli i cjenici sličnih poslovnih objekata te prognoza budućeg stanja i broj



predviđenih dana u kojima se predviđa mogućnost obavljanja predmetne djelatnosti. U nastavku je objašnjeno formiranje planiranog prihoda u prvoj godini koncesije.

### Usluge ugostiteljskog objekta

Prilikom izračuna prihoda od ugostiteljskog objekta procijenila se prosječna cijena hrane od 75,00 kn te pića od 25,00 kn. Nadalje, procijenilo se da će prodana količina hrane biti 42 komada dnevno, a pića 84 komada dnevno. U obzir je uzeto 6 mjeseci sezone budući da se tada ostvaruje najveći promet, no navedeni iznosi mogu se primjeniti na cijelu godinu budući da u ostalim mjesecima nema značajnijeg prometa. Tokom različitih mjeseci promet se odvija različito tj. u nekim mjesecima je veći, a u nekima manji stoga su procijenjene količine uzete za cjelokupno razdoblje.

Tablica 5. Procjena prihoda od pružanja usluga u ugostiteljskom objektu

USLUGE	CIJENA (kn)	KOLIČINA DNEVNO	DANI	UKUPNO
Prodaja hrane	75,00	42	180	567.000,00
Prodaja pića	25,00	84	180	378.000,00
<b>UKUPNO</b>				<b>945.000,00</b>

### Usluge prodaje sladoleda

Za izračun prihoda od prodaje sladoleda u lako uklonjivom montažnom objektu, procijenila se prosječna cijena od 10,00 kn te prodana količina od 40 komada dnevno.

Tablica 6. Procjena prihoda od pružanja usluga u montažnom objektu

USLUGE	CIJENA (kn)	KOLIČINA DNEVNO	DANI	UKUPNO
Prodaja sladoleda	10,00	40	180	72.000,00
<b>UKUPNO</b>				<b>72.000,00</b>



## Wellness usluge

Na koncesijskom prostoru predviđa se pružanje wellness usluga. Za prvu godinu pretpostavila se iskorištenost kapaciteta od 35% budući da se radi o početnoj godini poslovanja, dok se svake iduće godine procjenjuje povećanje prihoda za 3%.

**Tablica 7.** Procjena prihoda od pružanja wellness usluga

USLUGE	PROSJEČNA CIJENA PO SATU	PLANIRANA KOLIČINA	SATI	DANI	UKUPNO PUNI KAPACITET	ISKORIŠTENOST KAPACITETA (35%)
Masaža	250,00	2	8	180	720.000,00	252.000,00
Ostali tretmani	100,00	2	8	180	288.000,00	100.800,00
<b>UKUPNO</b>						<b>352.800,00</b>

U sljedećoj tablici može se pratiti sveobuhvatna procjena prihoda za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije. Važno je za napomenuti da se u prvoj godini koncesije neće ostvarivati prihodi jer je predmetno područje prvenstveno potrebno urediti za uporabu. Budući da je po dobivanju koncesije potrebno dobiti dozvole, pretpostavlja se da će investicije u koncesijsko područje započeti 2020. godine, no neće se dovršiti iste godine. Stoga se u 2020. godini uzeo iznos predviđenih prihoda ali umanjen za 50%. Ne može se sa sigurnošću pretpostaviti za koji od navedenih prihoda će se ostvariti preduvjeti te su se radi toga svi predviđeni prihodi umanjili za 50%.



Tablica 8. Procjena ostvarivih prihoda od pružanja gospodarskih usluga na pomorskom dobru

OPIS	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Prihodi od ugostiteljskog objekta	0,00	472.500,00	945.000,00	973.350,00	1.002.550,50	1.032.627,02
Wellness centar	0,00	176.400,00	352.800,00	363.384,00	374.285,52	385.514,09
Prodaja sladoleda	0,00	36.000,00	72.000,00	74.160,00	76.384,80	78.676,34
<b>UKUPNO</b>	<b>0,00</b>	<b>684.900,00</b>	<b>1.369.800,00</b>	<b>1.410.894,00</b>	<b>1.453.220,82</b>	<b>1.496.817,44</b>

2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.
1.063.605,83	1.095.514,00	1.128.379,42	1.162.230,80	1.197.097,73	1.233.010,66	1.270.000,98
397.079,51	408.991,89	421.261,65	433.899,50	446.916,48	460.323,98	474.133,70
81.036,63	83.467,73	85.971,77	88.550,92	91.207,45	93.943,67	96.761,98
<b>1.541.721,97</b>	<b>1.587.973,63</b>	<b>1.635.612,84</b>	<b>1.684.681,22</b>	<b>1.735.221,66</b>	<b>1.787.278,31</b>	<b>1.840.896,66</b>

2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
1.308.101,01	1.347.344,04	1.387.764,36	1.429.397,29	1.472.279,21	1.516.447,58	1.561.941,01
488.357,71	503.008,44	518.098,69	533.641,65	549.650,90	566.140,43	583.124,64
99.664,84	102.654,78	105.734,43	108.906,46	112.173,65	115.538,86	119.005,03
<b>1.896.123,56</b>	<b>1.953.007,26</b>	<b>2.011.597,48</b>	<b>2.071.945,41</b>	<b>2.134.103,77</b>	<b>2.198.126,88</b>	<b>2.264.070,69</b>



Godišnja procjena prihoda koncesionara od obavljanja gospodarske djelatnosti u 2021. godini iznosi 1.369.800,00 kn, dok procijenjeni varijabilni dio koncesijske naknade u istoj godini poslovanja iznosi 41.094,00 kn.

Koncesijska naknada sastoji od dva dijela:

- Stalnog dijela, koji iznosi 72.825,00 kn godišnje, s time da se za godinu u kojoj koncesija počinje odnosno završava, stalni dio plaća u iznosu koji je razmjeran dijelu godine u kojemu koncesija traje
- Promjenjivog dijela, koji iznosi 3% od prihoda ostvarenog pružanjem usluga

Ukupna koncesijska naknada za davanje koncesije za obavljanje gospodarske djelatnosti pružanja usluga na bi trebala iznositi:

***GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU: 72.825,00 kuna***

***PROMJENJIVI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU: 3% od ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog pružanjem usluga***



### 1.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE

Kako bi se ustvrdila isplativost poslovanja na koncesijskom području, izrađene su procjene troškova te prethodno detaljno navedene procjene prihoda temeljem dosadašnjeg poslovanja, iskustvene procjene kao i dnevnog prometa sličnih objekata, uzimajući u obzir atraktivnost lokacije te uvažavajući rizik budućih događaja.

#### 1.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA

Troškovi redovitog poslovanja sastoje se od slijedećih troškova:

- Troškovi nabave hrane i pića
- Troškovi nabave sladoleda
- Režijski troškovi
- Troškovi knjigovodstva
- Troškovi materijala
- Ostali troškovi

Sljedeća tablica prikazuje procjenu godišnjih troškova poslovanja. Prikazani su troškovi iz 2021. godine kada se predviđa da će se ostvarivati cjelokupni planirani prihodi koje prate i pripadajući troškovi.

**Tablica 9.** Procjena godišnjih troškova redovitog poslovanja

OPIS	IZNOS (kn)
Troškovi nabave hrane i pića	283.500,00
Troškovi nabave sladoleda	21.600,00
Režijski troškovi	21.218,00
Troškovi knjigovodstva	6.365,40
Troškovi materijala	20.600,00
Ostali troškovi	10.609,00
<b>UKUPNO</b>	<b>363.892,40</b>



### 1.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA

Procjenjuje se da će na koncesijskom području biti potrebno zaposliti 11 djelatnika, od kojih 1 stalnozaposleni te 10 sezonskih djelatnika koji će raditi tokom 6 mjeseci. Troškovi osoblja su prikazani za 2021. godinu.

**Tablica 10.** Procjena godišnjih troškova osoblja

<b>OPIS</b>	<b>BROJ ZAPOSLENIH</b>	<b>BRUTO PLAĆA (U KN)</b>	<b>MJESECI RADA</b>	<b>UKUPAN GODIŠNJI TROŠAK OSOBLJA (U KN)</b>
Stalno zaposleni	1	10.000,00	12	120.000,00
Radnici u wellnessu	4	10.000,00	6	240.000,00
Radnici u ugostiteljskom objektu	6	10.000,00	6	360.000,00
<b>UKUPNO</b>	<b>11</b>			<b>720.000,00</b>



### 1.3.3. TROŠAK AMORTIZACIJE

Amortizacija je obračun na temelju procijenjene nabavne vrijednosti nove dugotrajne imovine i odgovarajućih stopa amortizacije. U sljedećoj tablici može se pratiti izračun amortizacije za vrijeme koncesijskog razdoblja.

Tablica 11. Obračun amortizacije za koncesijsko razdoblje

OPIS	2025.	2026.	2027.	2019.	2020.	2021.	2022.
Uređenje prostora i nabave potrebne opreme	3.000.000,00		5%	0,00	25.000,00	75.000,00	125.000,00
<b>UKUPNO</b>	<b>3.000.000,00</b>			<b>0,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>125.000,00</b>

2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>

2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>



#### 1.3.4. DOBIT POSLOVANJA

Kako bi se utvrdilo isplati li se pružati usluge na pomorskom dobru izradila se procjena dobiti poslovanja u trećoj koncesijskoj godini koja je prikazana u sljedećoj tablici.

**Tablica 12.** Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja u 2021. godini na koncesijskom području (u kn)

OPIS	IZNOS
<b>UKUPNI PRIHOD</b>	<b>1.369.800,00</b>
Ugostiteljski objekt	945.000,00
Wellness centar	352.800,00
Prodaja sladoleda	72.000,00
<b>UKUPNI TROŠAK</b>	<b>1.272.811,40</b>
<b><i>Materijalni troškovi</i></b>	
Troškovi nabave hrane i pića	283.500,00
Troškovi nabave sladoleda	21.600,00
Troškovi energenata	21.218,00
Troškovi knjigovodstva	6.365,40
Troškovi materijala	20.600,00
Ostali troškovi	10.609,00
<b><i>Troškovi zaposlenih</i></b>	
Troškovi djelatnika (11)	720.000,00
<b><i>Troškovi amortizacije</i></b>	
Amortizacija	75.000,00
<b><i>Troškovi koncesije</i></b>	
Koncesija - fiksni dio	72.825,00
Koncesija - varijabilni dio (3%)	41.094,00
<b>DOBIT (prije oporezivanja)</b>	<b>96.988,60</b>

U prvoj i drugoj godini poslovanja procjenjuje se da će koncesionar poslovati s gubitkom budući da će se investicijski radovi tek započeti odvijati te se prihodi neće u potpunosti ni moći ostvarivati. Planira se cjeloviti početak poslovanja tek u trećoj godini koncesije iako je i to procjena te se ne može sa sigurnošću odrediti kada će radovi biti gotovi. U svim ostalim godinama poslovanja procjenjuje se da će koncesionar poslovati s dobiti. Iduća tablica prikazuje prihode, troškove te dobit za svih dvadeset godina poslovanja. Povećanje prihoda i troškova procijenilo se za 3%.

**Tablica 13.** Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području za razdoblje od 2019. – 2038. godine (u kn)

OPIS	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<b>UKUPNI PRIHOD</b>	<b>0,00</b>	<b>684.900,00</b>	<b>1.369.800,00</b>	<b>1.410.894,00</b>	<b>1.453.220,82</b>	<b>1.496.817,44</b>
Ugostiteljski objekt	0,00	472.500,00	945.000,00	973.350,00	1.002.550,50	1.032.627,02
Weiness centar	0,00	176.400,00	352.800,00	363.384,00	374.285,52	385.514,09
Prodaja sladoleda	0,00	36.000,00	72.000,00	74.160,00	76.384,80	78.676,34
<b>UKUPNI TROŠAK</b>	<b>108.825,00</b>	<b>748.002,00</b>	<b>1.272.811,40</b>	<b>1.334.960,99</b>	<b>1.372.475,07</b>	<b>1.385.364,57</b>
<b>Materijalni troškovi</b>						
Troškovi nabave hrane i pića	0,00	141.750,00	283.500,00	292.005,00	300.765,15	309.788,10
Troškovi nabave sladoleda	0,00	10.800,00	21.600,00	22.248,00	22.915,44	23.602,90
Troškovi energenata	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48
Troškovi knjigovodstva	6.000,00	6.180,00	6.365,40	6.556,36	6.753,05	6.955,64
Troškovi materijala	0,00	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18
Ostali troškovi	10.000,00	10.300,00	10.609,00	10.927,27	11.255,09	11.592,74
<b>Troškovi zaposlenih</b>						
Troškovi djelatnika (11)	0,00	420.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
<b>Troškovi amortizacije</b>						
Amortizacija	0,00	25.000,00	75.000,00	125.000,00	150.000,00	150.000,00
<b>Troškovi koncesije</b>						
Koncesija - fiksni dio	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00
Koncesija - varijabilni dio (3%)	0,00	20.547,00	41.094,00	42.326,82	43.596,62	44.904,52
<b>DOBIT (prije oporezivanja)/</b>	<b>-108.825,00</b>	<b>-63.102,00</b>	<b>96.988,60</b>	<b>75.933,01</b>	<b>80.745,75</b>	<b>111.452,87</b>
<b>GUBITAK</b>						



2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.
1.541.721,97	1.587.973,63	1.635.612,84	1.684.681,22	1.735.221,66	1.787.278,31	1.840.896,66
1.063.605,83	1.095.514,00	1.128.379,42	1.162.230,80	1.197.097,73	1.233.010,66	1.270.000,98
397.079,51	408.991,89	421.261,65	433.899,50	446.916,48	460.323,98	474.133,70
81.036,63	83.467,73	85.971,77	88.550,92	91.207,45	93.943,67	96.761,98
<b>1.398.640,76</b>	<b>1.412.315,23</b>	<b>1.426.399,94</b>	<b>1.440.907,19</b>	<b>1.455.849,65</b>	<b>1.471.240,39</b>	<b>1.487.092,86</b>
319.081,75	328.654,20	338.513,83	348.669,24	359.129,32	369.903,20	381.000,29
24.310,99	25.040,32	25.791,53	26.565,28	27.362,23	28.183,10	29.028,59
23.881,05	24.597,48	25.335,40	26.095,46	26.878,33	27.684,68	28.515,22
7.164,31	7.379,24	7.600,62	7.828,64	8.063,50	8.305,40	8.554,57
23.185,48	23.881,05	24.597,48	25.335,40	26.095,46	26.878,33	27.684,68
11.940,52	12.298,74	12.667,70	13.047,73	13.439,16	13.842,34	14.257,61
720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00
46.251,66	47.639,21	49.068,39	50.540,44	52.056,65	53.618,35	55.226,90
<b>143.081,21</b>	<b>175.658,39</b>	<b>209.212,89</b>	<b>243.774,03</b>	<b>279.372,00</b>	<b>316.037,91</b>	<b>353.803,80</b>





2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
1.896.123,56	1.953.007,26	2.011.597,48	2.071.945,41	2.134.103,77	2.198.126,88	2.264.070,69
1.308.101,01	1.347.344,04	1.387.764,36	1.429.397,29	1.472.279,21	1.516.447,58	1.561.941,01
488.357,71	503.008,44	518.098,69	533.641,65	549.650,90	566.140,43	583.124,64
99.664,84	102.654,78	105.734,43	108.906,46	112.173,65	115.538,86	119.005,03
<b>1.503.420,89</b>	<b>1.520.238,77</b>	<b>1.537.561,18</b>	<b>1.555.403,27</b>	<b>1.573.780,62</b>	<b>1.592.709,28</b>	<b>1.612.205,81</b>
392.430,30	404.203,21	416.329,31	428.819,19	441.683,76	454.934,28	468.582,30
29.899,45	30.796,44	31.720,33	32.671,94	33.652,10	34.661,66	35.701,51
29.370,67	30.251,79	31.159,35	32.094,13	33.056,95	34.048,66	35.070,12
8.811,20	9.075,54	9.347,80	9.628,24	9.917,09	10.214,60	10.521,04
28.515,22	29.370,67	30.251,79	31.159,35	32.094,13	33.056,95	34.048,66
14.685,34	15.125,90	15.579,67	16.047,06	16.528,48	17.024,33	17.535,06
720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00	72.825,00
56.883,71	58.590,22	60.347,92	62.158,36	64.023,11	65.943,81	67.922,12
<b>392.702,66</b>	<b>432.768,49</b>	<b>474.036,30</b>	<b>516.542,14</b>	<b>560.323,15</b>	<b>605.417,60</b>	<b>651.864,87</b>

Procjenjuje se kako će koncesionar u prvoj i drugoj godini poslovati s gubitkom, dok će u trećoj godini početi poslovati s dobiti što će se nastaviti tokom svih preostalih godina poslovanja. Nadalje, potrebno je uzeti u obzir i prethodno procijenjene investicije u iznosu od 3.000.000,00 kn.

#### 1.4. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA

Budući investitor mora predvidjeti investicije procijenjenog iznosa **3.000.000,00 kn**. Investicije se sastoje od:

- Investicija u uređenje prostora
- Investicija u nabavu potrebne opreme

##### 1.4.1. PLAN INVESTICIJA U OSNOVNA SREDSTVA

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti investiranje u područje koje se daje u koncesiju radi podobnog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatraju investicije prikazane sljedećom tablicom. Koncesijski prostor treba u potpunosti preurediti da bi se djelatnosti mogle obavljati te se predviđa kako će radovi započeti tek 2020. godine. U početnom periodu potrebno je dobiti dozvole te započeti s radovima. Predviđa se provođenje investicijskih ulaganja u početne drugoj, trećoj, četvrtoj i petoj godini koncesije.

**Tablica 14.** Procijenjena ulaganja u osnovna sredstva na koncesijskom području

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Uređenje prostora i nabave potrebne opreme	3.000.000,00	0,00	500.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	500.000,00
<b>UKUPNO</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>500.000,00</b>



#### **1.4.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA**

Djelatnosti pružanja usluga koje su predmet koncesije se po svojim karakteristikama tehnološkog procesa ne mogu svrstati u zagađivače okoline. Sam kapacitet lokacije nije te veličine i frekventnosti da bi na bilo koji način mogao utjecati na povećanje zagađenja okoliša.

U cilju zaštite okoliša predviđa se ulaganje koje će smanjiti rizik od zagađenja okoliša. Predviđa se nabava odgovarajućeg broja koševa za otpad koje će biti na raspolaganju korisnicima usluga te svakodnevno čišćenje prostora od otpada. Također se planira investiranje u uređenje hortikulture.

#### **1.4.3. METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE**

Metoda razdoblja povrata investicije je razdoblje potrebno da bi se vratilo investicijsko ulaganje. Izračunava se tako da od primitaka ekonomskog toka (prihoda) oduzmu izdaci ekonomskog toka (investicije + materijalni troškovi + troškovi osoblja + porez na dobit i prirez) te se promatra u kojoj godini će zbroj neto primitaka biti pozitivan.

Povrat ukupno uložениh sredstava u koncesijski prostor je ostvariv u promatranom razdoblju tj. u 13. godini poslovanja. Sa stajališta ovoga pokazatelja, projekt je gospodarski prihvatljiv budući da se uloženi kapital vraća u razdoblju kraćem od vijeka trajanja projekta.



Tablica 15. Metoda razdoblja povrata

PERIOD	POSLOVNA GODINA	KUMULATIV NOVČANIH PRIMITAKA EKONOMSKOG TOKA
1	2019	-108.825,00
2	2020	-646.927,00
3	2021	-1.486.577,03
4	2022	-2.294.755,98
5	2023	-2.573.699,73
6	2024	-2.325.621,20
7	2025	-2.049.709,74
8	2026	-1.745.130,35
9	2027	-1.411.023,01
10	2028	-1.046.501,86
11	2029	-650.654,49
12	2030	-222.541,13
<b>13</b>	<b>2031</b>	<b>238.806,21</b>
14	2032	734.384,56
15	2033	1.265.220,83
16	2034	1.832.372,77
17	2035	2.436.929,86
18	2036	3.080.014,23
19	2037	3.762.781,71
20	2038	4.486.422,80





## 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Odredbom članka 20. ZOK-a, propisano je da davatelj koncesije računa procijenjenu vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u kunama bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), uključujući sve moguće izmjene i opcije ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena.

Procijenjena vrijednosti koncesije izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će koncesionar postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije. Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se objektivnom metodom utvrđenom u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom.

Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se na temelju podataka iz studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize davanja koncesije. Ako davatelj koncesije predviđa nagrade ili isplate budućem koncesionaru u skladu s posebnim zakonom, uzima ih u obzir prilikom izračuna procijenjene vrijednosti koncesije. Davatelj koncesije prije početka postupka davanja koncesije utvrđuje valjanu procijenjenu vrijednost koncesije. Pri izračunu procijenjene vrijednosti koncesije koriste se tržišne cijene u trenutku izračuna ili eventualna cijena usluge koja će se primijeniti u postupku davanja koncesije ili cijena usluge uređena posebnim zakonom.

Prihod koji je procijenjen prve godine, svake sljedeće godine uvećan je za 3%.



**Tablica 16.** Procijenjene vrijednosti ugovora o koncesiji od 2019. do 2038. godine (u kn)

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
<b>Ukupna procjena prihoda</b>	0,00	684.900,00	1.369.800,00	1.410.894,00	1.453.220,82	1.496.817,44	1.541.721,97
	<b>2026.</b>	<b>2027.</b>	<b>2028.</b>	<b>2029.</b>	<b>2030.</b>	<b>2031.</b>	<b>2032.</b>
<b>Ukupna procjena prihoda</b>	1.587.973,63	1.635.612,84	1.684.681,22	1.735.221,66	1.787.278,31	1.840.896,66	1.896.123,56
	<b>2033.</b>	<b>2034.</b>	<b>2035.</b>	<b>2036.</b>	<b>2037.</b>	<b>2038.</b>	<b>UKUPNO</b>
<b>Ukupna procjena prihoda</b>	1.953.007,26	2.011.597,48	2.071.945,41	2.134.103,77	2.198.126,88	2.264.070,69	<b>32.757.993,58</b>

Procijenjena vrijednost koncesije za svih dvadeset godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 32.757.993,58 kn.



### **3. FINANCIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE**

Neposredni financijski učinci davanja koncesije na pomorskom dobru čine:

- Stalni dio koncesijske naknade
- Promjenjivi dio koncesijske naknade

Posredni financijski učinci davanja koncesije su:

- Porez na dobit
- Porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće

#### **3.1. ANALIZA JAVNIH PRIHODA**

Ukupni financijski učinci koncesije na državni proračun i proračun jedinice lokalne samouprave prikazani su u narednoj tablici. Naknada za koncesiju dijeli se u tri dijela i to: jedna trećina u korist državnog proračuna, jedna trećina u korist proračuna Primorsko-goranske županije te jedna trećina u korist proračuna Općine Omišalj.



Tablica 17. Prihodi od koncesijske naknade

<b>GODINA</b>	<b>PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI</b>	<b>STALNI DIO KONCESIJE</b>	<b>PROMIJENJIVI DIO KONCESIJE</b>	<b>KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO</b>
1	0,00	72.825,00	0,00	72.825,00
2	684.900,00	72.825,00	20.547,00	93.372,00
3	1.369.800,00	72.825,00	41.094,00	113.919,00
4	1.410.894,00	72.825,00	42.326,82	115.151,82
5	1.453.220,82	72.825,00	43.596,62	116.421,62
6	1.496.817,44	72.825,00	44.904,52	117.729,52
7	1.541.721,97	72.825,00	46.251,66	119.076,66
8	1.587.973,63	72.825,00	47.639,21	120.464,21
9	1.635.612,84	72.825,00	49.068,39	121.893,39
10	1.684.681,22	72.825,00	50.540,44	123.365,44
11	1.735.221,66	72.825,00	52.056,65	124.881,65
12	1.787.278,31	72.825,00	53.618,35	126.443,35
13	1.840.896,66	72.825,00	55.226,90	128.051,90
14	1.896.123,56	72.825,00	56.883,71	129.708,71
15	1.953.007,26	72.825,00	58.590,22	131.415,22
16	2.011.597,48	72.825,00	60.347,92	133.172,92
17	2.071.945,41	72.825,00	62.158,36	134.983,36
18	2.134.103,77	72.825,00	64.023,11	136.848,11
19	2.198.126,88	72.825,00	65.943,81	138.768,81
20	2.264.070,69	72.825,00	67.922,12	140.747,12
<b>UKUPNO</b>	<b>32.757.993,58</b>	<b>1.456.500,00</b>	<b>982.739,81</b>	<b>2.439.239,81</b>





Tablica 18. Raspodjela prihoda od koncesijske naknade

<b>GODINA</b>	<b>KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO</b>	<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA</b>	<b>OPĆINA OMIŠALJ</b>
1	72.825,00	24.275,00	24.275,00	24.275,00
2	93.372,00	31.124,00	31.124,00	31.124,00
3	113.919,00	37.973,00	37.973,00	37.973,00
4	115.151,82	38.383,94	38.383,94	38.383,94
5	116.421,62	38.807,21	38.807,21	38.807,21
6	117.729,52	39.243,17	39.243,17	39.243,17
7	119.076,66	39.692,22	39.692,22	39.692,22
8	120.464,21	40.154,74	40.154,74	40.154,74
9	121.893,39	40.631,13	40.631,13	40.631,13
10	123.365,44	41.121,81	41.121,81	41.121,81
11	124.881,65	41.627,22	41.627,22	41.627,22
12	126.443,35	42.147,78	42.147,78	42.147,78
13	128.051,90	42.683,97	42.683,97	42.683,97
14	129.708,71	43.236,24	43.236,24	43.236,24
15	131.415,22	43.805,07	43.805,07	43.805,07
16	133.172,92	44.390,97	44.390,97	44.390,97
17	134.983,36	44.994,45	44.994,45	44.994,45
18	136.848,11	45.616,04	45.616,04	45.616,04
19	138.768,81	46.256,27	46.256,27	46.256,27
20	140.747,12	46.915,71	46.915,71	46.915,71
<b>UKUPNO</b>	<b>2.439.239,81</b>	<b>813.079,94</b>	<b>813.079,94</b>	<b>813.079,94</b>



### 3.2. PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

Porez na dodanu vrijednost po stopi od 25% kalkuliran je temeljem razlike prihoda i oporezivih rashoda u dvadesetogodišnjem razdoblju. Oporezivi rashodi uključuju procijenjene ostvarene materijalne troškove.

Tablica 19. Prihodi od PDV-a

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	PDV 25%	OPOREZIVI RASHODI	PDV 25%	RAZLIKA ZA UPLATU
1	0,00	0,00	36.000,00	9.000,00	-9.000,00
2	684.900,00	171.225,00	209.630,00	52.407,50	118.817,50
3	1.369.800,00	342.450,00	363.892,40	90.973,10	251.476,90
4	1.410.894,00	352.723,50	374.809,17	93.702,29	259.021,21
5	1.453.220,82	363.305,21	386.053,45	96.513,36	266.791,84
6	1.496.817,44	374.204,36	397.635,05	99.408,76	274.795,60
7	1.541.721,97	385.430,49	409.564,10	102.391,03	283.039,47
8	1.587.973,63	396.993,41	421.851,03	105.462,76	291.530,65
9	1.635.612,84	408.903,21	434.506,56	108.626,64	300.276,57
10	1.684.681,22	421.170,31	447.541,75	111.885,44	309.284,87
11	1.735.221,66	433.805,41	460.968,01	115.242,00	318.563,41
12	1.787.278,31	446.819,58	474.797,05	118.699,26	328.120,32
13	1.840.896,66	460.224,16	489.040,96	122.260,24	337.963,92
14	1.896.123,56	474.030,89	503.712,19	125.928,05	348.102,84
15	1.953.007,26	488.251,82	518.823,55	129.705,89	358.545,93
16	2.011.597,48	502.899,37	534.388,26	133.597,06	369.302,31
17	2.071.945,41	517.986,35	550.419,91	137.604,98	380.381,37
18	2.134.103,77	533.525,94	566.932,50	141.733,13	391.792,82
19	2.198.126,88	549.531,72	583.940,48	145.985,12	403.546,60
20	2.264.070,69	566.017,67	601.458,69	150.364,67	415.653,00
<b>UKUPNO</b>	<b>32.757.993,58</b>	<b>8.189.498,39</b>	<b>8.765.965,08</b>	<b>2.191.491,27</b>	<b>5.998.007,12</b>

### 3.3. PRIHODI OD POREZA NA DOBIT

Kako bi se utvrdili prihodi od poreza na dobit, potrebno je napraviti račun dobiti i gubitka koji je prikazan u sljedećoj tablici.

Tablica 20. Račun dobiti i gubitka

OPIS	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<b>PRIHODI PROJEKTA</b>	0,00	684.900,00	1.369.800,00	1.410.894,00	1.453.220,82	1.496.817,44
<b>RASHODI PROJEKTA</b>	108.825,00	748.002,00	1.272.811,40	1.334.960,99	1.372.475,07	1.385.364,57
Materijalni izdaci	108.825,00	303.002,00	477.811,40	489.960,99	502.475,07	515.364,57
Izdaci osoblja	0,00	420.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
Amortizacija	0,00	25.000,00	75.000,00	125.000,00	150.000,00	150.000,00
<b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>	-108.825,00	-63.102,00	96.988,60	75.933,01	80.745,75	111.452,87
<b>POREZ NA DOBIT (12%)<sup>3</sup></b>	0,00	0,00	11.638,63	9.111,96	9.689,49	13.374,34
<b>DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA/GUBITAK</b>	<b>-108.825,00</b>	<b>-63.102,00</b>	<b>85.349,97</b>	<b>66.821,05</b>	<b>71.056,26</b>	<b>98.078,53</b>

<sup>3</sup> Prema zakonu o porezu na dobit, prihodi do 3.000.000,00 kn oporezuju se stopom od 12%, a prihodi jednaki ili veći od 3.000.000,01 kn oporezuju se stopom od 18%.



2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.
1.541.721,97	1.587.973,63	1.635.612,84	1.684.681,22	1.735.221,66	1.787.278,31	1.840.896,66
1.398.640,76	1.412.315,23	1.426.399,94	1.440.907,19	1.455.849,65	1.471.240,39	1.487.092,86
528.640,76	542.315,23	556.399,94	570.907,19	585.849,65	601.240,39	617.092,86
720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
143.081,21	175.658,39	209.212,89	243.774,03	279.372,00	316.037,91	353.803,80
17.169,74	21.079,01	25.105,55	29.252,88	33.524,64	37.924,55	42.456,46
125.911,46	154.579,39	184.107,35	214.521,15	245.847,36	278.113,36	311.347,34

2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.
1.896.123,56	1.953.007,26	2.011.597,48	2.071.945,41	2.134.103,77	2.198.126,88	2.264.070,69
1.503.420,89	1.520.238,77	1.537.561,18	1.555.403,27	1.573.780,62	1.592.709,28	1.612.205,81
633.420,89	650.238,77	667.561,18	685.403,27	703.780,62	722.709,28	742.205,81
720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
392.702,66	432.768,49	474.036,30	516.542,14	560.323,15	605.417,60	651.864,87
47.124,32	51.932,22	56.884,36	61.985,06	67.238,78	72.650,11	78.223,78
345.578,34	380.836,27	417.151,94	454.557,08	493.084,37	532.767,48	573.641,09





### 3.4. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE

Procjenjuje se kako će biti potrebno zaposliti 11 djelatnika od kojih će jedan biti stalnozaposleni te 6 sezonskih radnika koji će raditi tokom 6 mjeseci. Plaće iznose 10.000,00 kn bruto. Navedeni iznosi plaća uvećani za doprinose iznose 11.650,00 kn mjesečno. Ukupan godišnji trošak plaće za zaposlene za 11 radnika iznosi 838.800,00 kn (139.800,00 kn + 699.000,00 kn). Ukupni iznos poreza i doprinosa iz i na plaće te prireza iznosi 340.416,00 kn godišnje.

### 3.5. UKUPNI JAVNI PRIHODI

Ukupni javni prihodi sastoje se od koncesijske naknade, poreza i doprinosa na plaće te poreza na dodanu vrijednost te se mogu vidjeti u sljedećoj tablici.

Tablica 21. Ukupni javni prihodi

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	POREZI I DOPRINOSI IZ I NA PLAĆE	POREZ NA DOBIT	PDV	UKUPNI JAVNI PRIHODI
1	72.825,00	0,00	0,00	-9.000,00	63.825,00
2	93.372,00	170.208,00	0,00	118.817,50	382.397,50
3	113.919,00	340.416,00	11.638,63	251.476,90	717.450,53
4	115.151,82	340.416,00	9.111,96	259.021,21	723.700,99
5	116.421,62	340.416,00	9.689,49	266.791,84	733.318,96
6	117.729,52	340.416,00	13.374,34	274.795,60	746.315,47
7	119.076,66	340.416,00	17.169,74	283.039,47	759.701,87
8	120.464,21	340.416,00	21.079,01	291.530,65	773.489,87
9	121.893,39	340.416,00	25.105,55	300.276,57	787.691,50
10	123.365,44	340.416,00	29.252,88	309.284,87	802.319,19
11	124.881,65	340.416,00	33.524,64	318.563,41	817.385,70
12	126.443,35	340.416,00	37.924,55	328.120,32	832.904,21
13	128.051,90	340.416,00	42.456,46	337.963,92	848.888,28
14	129.708,71	340.416,00	47.124,32	348.102,84	865.351,87
15	131.415,22	340.416,00	51.932,22	358.545,93	882.309,37
16	133.172,92	340.416,00	56.884,36	369.302,31	899.775,59
17	134.983,36	340.416,00	61.985,06	380.381,37	917.765,79
18	136.848,11	340.416,00	67.238,78	391.792,82	936.295,71
19	138.768,81	340.416,00	72.650,11	403.546,60	955.381,52
20	140.747,12	340.416,00	78.223,78	415.653,00	975.039,90
<b>UKUPNO</b>	<b>2.439.239,81</b>	<b>6.297.696,00</b>	<b>686.365,88</b>	<b>5.998.007,12</b>	<b>15.421.308,81</b>



Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 20 godina iznosi 15.421.308,81 kn.

Nadalje, potrebno je izračunati neto sadašnju vrijednost ukupnih javnih prihoda, odnosno izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora uz primjenu diskontne stope od 6%.

**Tablica 22.** Obračun neto sadašnje vrijednosti izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora

<b>GODINA</b>	<b>OSNOVICA</b>	<b>DISKONTNA STOPA (6%)</b>	<b>NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>
1	63.825,00	0,943396226	60.212,26
2	382.397,50	0,889996440	340.332,41
3	717.450,53	0,839619283	602.385,30
4	723.700,99	0,792093663	573.238,97
5	733.318,96	0,747258173	547.978,58
6	746.315,47	0,704960540	526.122,95
7	759.701,87	0,665057114	505.245,13
8	773.489,87	0,627412371	485.297,11
9	787.691,50	0,591898464	466.233,39
10	802.319,19	0,558394777	448.010,84
11	817.385,70	0,526787525	430.588,59
12	832.904,21	0,496969364	413.927,88
13	848.888,28	0,468839022	397.991,95
14	865.351,87	0,442300964	382.745,97
15	882.309,37	0,417265061	368.156,87
16	899.775,59	0,393646284	354.193,32
17	917.765,79	0,371364419	340.825,56
18	936.295,71	0,350343791	328.025,39
19	955.381,52	0,330513010	315.766,02
20	975.039,90	0,311804727	304.022,05
<b>UKUPNO</b>	<b>15.421.308,81</b>		<b>8.191.300,56</b>

Neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora za ukupno dvadesetogodišnje koncesijsko razdoblje iznosi 8.191.300,56 kn.



#### **4. USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE**

Potrebno je napomenuti da je davanje predmetne koncesije u skladu s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije (Primorsko – goranske županije).

Predmetna koncesije je u skladu s Regionalnim programom uređenja i upravljanja morskim plažama na području Primorsko – goranske županije iz 2015. godine te prati temeljne smjernice navedenog dokumenta. Koncesija je također u skladu s izvadcima iz planova upravljanja pomorskim dobrom jedinica lokalne samouprave iz 2018. godine koji se odnose na predmetne mikrolokacije i čine sastavni dio ovog Projektnog zadatka.

Na predmetnom području koncesije očekuju se slijedeći gospodarski učinci:

- nova ulaganja u predmetni prostor
- nova ulaganja u nabavku opreme
- ulaganja u ekološku zaštitu prostora pomorskog dobra
- održavanje postojeće infrastrukture

Pomorsko dobro predstavlja cjelinu s gradom i njen je logični dio zbog čega Primorsko – goranska županija prirodno nastoji svoje aktivnosti i potrebe prilagoditi aktivnostima i potrebama grada radi svekolikog razvoja za opću dobrobit.

Davanjem predmetne koncesije, Primorsko – goranska županija želi postići dugoročni razvoj predmetnog područja, a temelji ga na poboljšanju kvalitete pružanja svih vrsta usluga, ali i proširenju dosadašnjih djelatnosti. Modernizacijom koncesijskog područja moguće je također utjecati na socio – ekonomsku situaciju lokalnog stanovništva. Lokalno stanovništvo te mali i srednji poduzetnici u tradicionalnim djelatnostima vezanim uz korištenje predmetnog područja mogu ostvariti višestruke koristi poput poboljšavanja konkurentskih potencijala za razvoj poduzetničkih djelatnosti vezanih uz korištenje koncesijskog područja na razini malog gospodarstva i obrtništva.

Modernizacijom koncesijskog područja te realizacijom pružanja usluga, koncesijsko područje postaje atraktivnija lokacija čime se stvaraju preduvjeti za dulji boravak na pomorskom dobru što osigurava i dodatne prihode. Također je moguć pozitivan utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti predmetnog područja.

Cilj davatelja koncesije je pratiti aktualne potrebe građana, turista, gostiju i lokalnog stanovništva te poboljšati ponudu na način da se posveti poslovima pružanja kvalitetnije usluge na pomorskom dobru.



## 5. ZAKLJUČAK

Ugostiteljski objekt Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj je vrlo privlačan objekt koji tokom ljetne sezone, te djelomično tokom predsezone i postsezone, posjećuju mnogi turisti i lokalno stanovništvo, te je radi toga nastala potreba za poboljšanjem kvalitete pružanja usluga u objektu.

Potaknuti postojećim stanjem opremljenosti i gospodarenjem te željom da se razina kvalitete usluga podigne na višu razinu, Primorsko – goranska županija ima namjeru dati koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti pružanja usluga na prostoru pomorskog dobra čiji je sastavni dio ugostiteljski objekt Stari ribar.

Poslovanje obuhvaćeno u ovoj Studiji nudi pregled djelatnosti koje bi koncesionar mogao obavljati na predmetu koncesije, a u svrhu daljnjeg oplemenjivanja prostora i na način da se značajno doprinese zadovoljstvu turista ali i lokanog stanovništva, a što bi rezultiralo povećanjem ukupnih prihoda davatelja koncesije.

Ponuđeni rok trajanja koncesije od 20 godina primjereno je razdoblje, u kojem budući poduzetnik (koncesionar) može ostvariti svoje poslovne planove odnosno ispuniti svoju poduzetničku viziju. Navedeno pokazuju i provedene temeljne analize pomoću kojih se došlo do slijedećeg zaključka: realizacijom koncesije omogućuje se nastavak i poboljšanje kvalitete poslovanja na pomorskom dobru, ugostiteljskom objektu Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj.



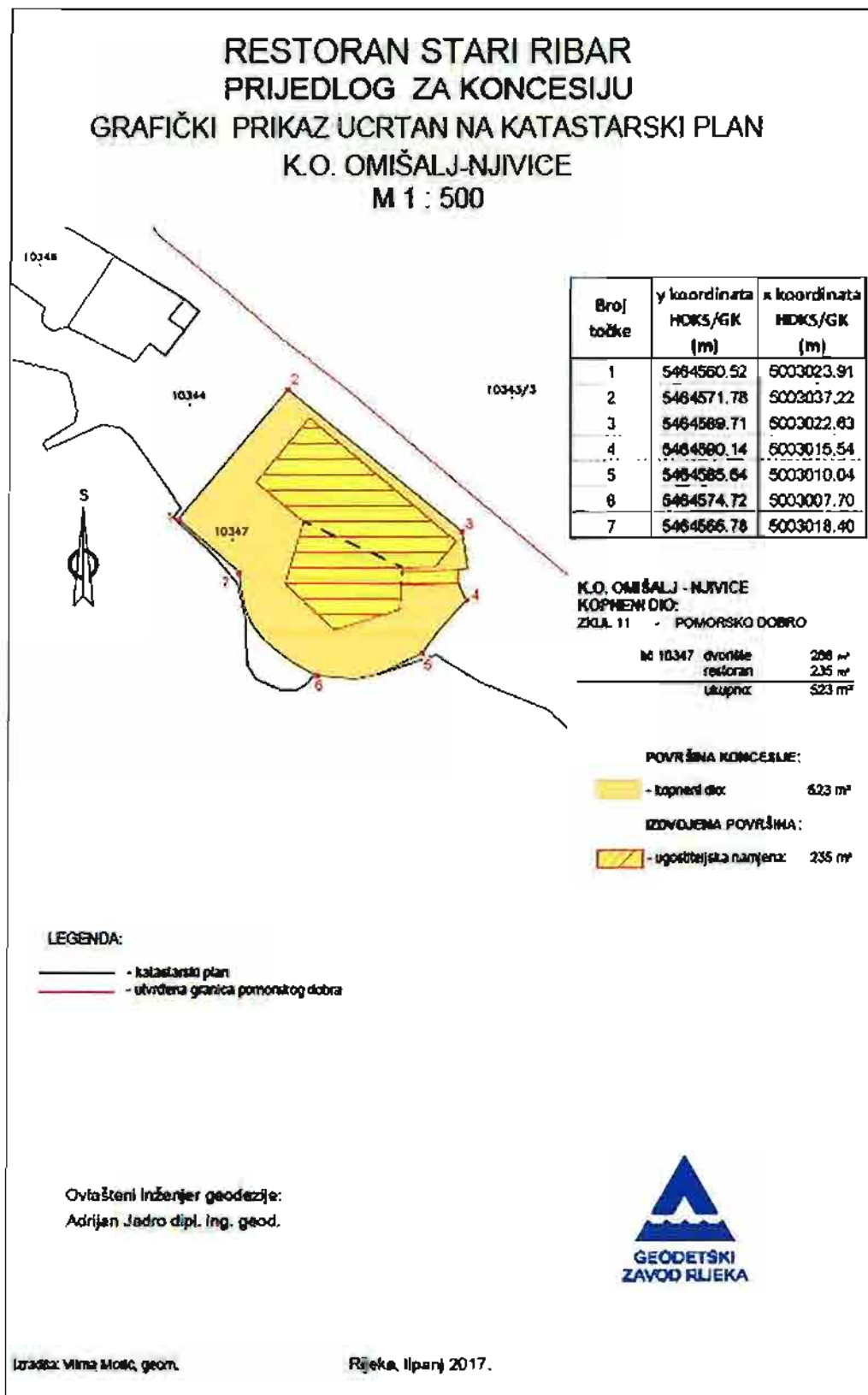


## REKAPITULACIJA STUDIJE

OPIS	IZNOS	STRANICA U STUDIJU
Stalni dio koncesije	72.825,00 kn	Str. 10.
Varijabilni dio koncesije	3% od ukupnog godišnjeg prihoda od pružanja usluga	Str. 12.
Investicije	3.000.000,00 kn	Str. 24.
Rok na koji se daje koncesija	20 godina	Str. 8.
Broj planiranih radnih mjesta	11	Str. 18.



PRILOG 1.





REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Upravni odjel za  
pomorsko dobro, promet i veze

KLASA: 342-01/19-02/9  
URBROJ: 2170/1-07-02/1-19-4  
Rijeka, 8. ožujka 2019. godine

## DOKUMENTACIJA ZA NADMETANJE

U POSTUPKU DAVANJA KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU  
ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE  
UGOSTITELJSKOG OBJEKTA STARI RIBAR U NJIVICAMA,  
OPĆINA OMIŠALJ

Pročelnica  
Nada Milošević, dipl. iur.



Materijal izradio  
Zlatan Marunić, dipl. ing.

## 1. PODACI O DAVATELJU KONCESIJE – OPĆI PODACI

### 1.1. Naziv i sjedište davatelja koncesije

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Adamićeve 10, 51000 Rijeka

OIB: 32420472134

tel: 051 351 952

fax: 051 351 953

internetska adresa: www.pgz.hr

e-mail: pomorstvo@pgz.hr

### 1.2. Osoba zadužena za kontakt

Zlatan Marunić

tel: 051 351 957

fax: 051 351 953

e-mail: pomorstvo@pgz.hr

### 1.3. Popis gospodarskih subjekata s kojima je davatelj koncesije u sukobu interesa

Ne postoje gospodarski subjekti s kojima je davatelj koncesije u sukobu interesa u smislu članka 80. stavak 2. točka 2. u svezi članka 76. stavak 2. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16) - dalje u tekstu ZJN2016.

### 1.4. Procijenjena vrijednost koncesije

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 32.757.993,58 kn.

Procijenjena vrijednost koncesije izračunata je kao procijenjeni ukupni prihod koji će koncesionar ostvariti za vrijeme trajanja koncesije.

### 1.5 Vrsta koncesije

Koncesija za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj.

## 2. PODACI O PREDMETU KONCESIJE

### 2.1. Opis predmeta koncesije

Koncesija se daje na pomorskom dobru turističkog razreda A bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza u objekt i na dvorište, te s pravom na gradnju.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> od čega se na ugostiteljstvo i druge sadržaje u objektu odnosi 235 m<sup>2</sup>, na lako uklonjivi objekt u dvorištu površine 3 m<sup>2</sup>, te na dvorište objekta (plažu), 285 m<sup>2</sup>.

Kopneni dio se sastoji iz cijele k.č. 10347, upisane u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro.

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

**Tablica 1.:** Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

Broj točke	y koordinata HDKS/GK (m)	x koordinata HDKS/GK (m)
1	5464560,52	5003023,91
2	5464571,78	5003037,22

3	5464589,71	5003022,63
4	5464590,14	5003015,54
5	5464585,64	5003010,04
6	5464574,72	5003007,70
7	5464566,78	5003018,40

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., sve unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup>,
- prodaja sladoleda i sl. u vanjsko lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup>.

Budući koncesionar dužan je:

- postaviti info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m,
- u pomorsko dobro, za izgradnju, renoviranje, sanaciju, rekonstrukciju i uređenje postojećeg objekata s dvorištem uložiti minimalno 3.000.000,00 kuna u prve tri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan studiji gospodarske opravdanosti koju će budući koncesionar dostaviti u svojoj ponudi i to kroz preostale godine trajanja koncesije,
- 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,
- ukoliko naiđe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu) radove zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji je obavlja arheološki nadzor,
- na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji za što će Davatelj koncesije budućem koncesionaru dostaviti predložak izgleda info ploče,
- po završetku izgradnje dostaviti uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući akt sukladno odredbama Zakona o gradnji.

**2.2. Predviđeno trajanje ugovora o koncesiji:** 20 (dvadeset) godina.

### **2.3. Izmjena ugovora o koncesiji, prijenos koncesije, potkoncesije**

Ugovor o koncesiji može se mijenjati u skladu s člankom 62. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ 69/17).

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbama članka 66. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro.

Koncesionar može s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji sukladno odredbama iz članka 69. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije. U slučaju sklapanja ugovora o potkoncesiji, rok sklapanja toga ugovora ne smije biti dulji od roka na koji je sklopljen ugovor o koncesiji. Prihod od naknade za potkoncesiju čini prihod koncesionara, te se zbraja u ukupan prihod na koji se obračunava naknada za koncesiju. Naknada za potkoncesiju mora biti razmjerna vrijednosti područja koje se daje u potkoncesiju.



## 2.4. Početni iznos naknade za koncesiju i način određivanja naknade

Početni iznos naknade za koncesiju određen je u skladu s Uredbom 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), na način:

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

**Tablica 2.:** Početne cijene za uređene plaže

KONCESIJA							
VRSTE PLAŽA	OBRAČUN. JEDINICA (m <sup>2</sup> )	NAČIN UPOTREBE	STALNI DIO NAKNADE (kn) PO TUR. RAZREDIMA				PROMJENJIVI DIO NAKNADE
/	/	/	A*	B	C	D	/
UREĐENA JAVNA PLAŽA	po m <sup>2</sup>	bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu	5,00	4,00	3,00	2,00	3% od 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 3.:** Početne cijene za turističko–ugostiteljsku djelatnost

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

\*Tablica 2. i 3. - prema Pravilniku o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede Općina Omišalj razvrstana je u turistički razred A.

Sukladno članku 17. Uredbe:

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

Koncesijska naknada obračunata je u propisanom početnom iznosu za stalni i promjenjivi dio.

**Tablica 4.:** Rekapitulacija početne cijene za plaže

Oznaka/tip PLAŽA	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn)	Stalni dio (kn/god)	Promjenjivi dio
Dvorište (plaža) uz objekt Star ribar	285	5,00	1.425,00	3 %

**Tablica 5.:** Rekapitulacija početne cijene za ugostiteljstvo (restorani, konobe i sl.)

Oznaka/tip UGOSTITELJSTVO	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn)	Stalni dio (kn/god)	Promjenjivi dio
Restoran Stari ribar	235	300,00	70.500,00	3%
Lako uklonjivi objekt za prodaju sladoleda	3	300,00	900,00	
<b>UKUPNO</b>	<b>238</b>	<b>300,00</b>	<b>71.400,00</b>	<b>3%</b>

**REKAPITULACIJA UKUPNO:**

- o početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi **72.825,00** kuna godišnje,
- o početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi **3%** od prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na koncesioniranom području.

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 ugovora o koncesiji promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, Davatelj koncesije ima pravo promjene iznosa stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

Ukoliko Koncesionar ne plati dospjelu koncesijsku naknadu, Davatelj koncesije obračunat će pripadajuću zakonsku kamatu, te može pokrenuti postupak oduzimanja koncesije sukladno odredbama iz ugovora o koncesiji.

Stalni dio koncesijske naknade za razdoblje prve godine važenja koncesije koncesionar je dužan platiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Za početnu i godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja ugovora o koncesiji odabrani ponuditelj koncesionar dužan je platiti do 1. svibnja tekuće godine.

Promjenjivi dio koncesijske naknade koncesionar dužan je platiti najkasnije do 1. svibnja tekuće godine, po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu.

U godini u kojoj koncesija ističe Koncesionar dužan je stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade platiti najkasnije do dana isteka koncesije.

Budući koncesionar je dužan u svojoj financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području.

Budući koncesionar je dužan osigurati podatke o visini godišnjeg prihoda i isto dostaviti Davatelju koncesije po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu, najkasnije do 15. travnja tekuće godine, te omogućiti osobama, koje odredi Davatelj koncesije, uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje je utvrđen ostvareni prihod na koncesioniranom području.

U slučaju da Koncesionar neuredno plaća koncesijsku naknadu u rokovima i iznosima određenim ugovorom o koncesiji Davatelj koncesije će ga pozvati da u narednom roku od 15 dana od dana zaprimanja pisane obavijesti uplati dospjeli iznos koncesijske naknade zajedno sa zakonskom zateznom kamatom. Ako Koncesionar ni u naknadno odobrenom roku ne plati dospjelu koncesijsku naknadu sa pripadajućim zakonskim kamatama Davatelj koncesije ima pravo oduzeti koncesiju odnosno raskinuti ugovor o koncesiji.

U slučaju nerazmjera većeg od 10.000,00 kuna između ponuđenog iznosa godišnjeg promjenjivog dijela koncesijske naknade i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesije, Davatelj koncesije zadržava pravo da razliku naplati putem bjanko zadužnice za svaku godinu zasebno, osim u slučaju više sile.

### 3. RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDE

#### 3.1. Obvezni razlozi isključenja ponuditelja te dokumenti na temelju kojih se utvrđuje postoje li razlozi za isključenje:

3.1.1. Davatelj koncesije će iz postupka davanja koncesije obvezno isključiti onog ponuditelja ili osobu ovlaštenu po zakonu za zastupanje ponuditelja koji su pravomoćno osuđeni za bilo koje od kaznenih djela iz odredaba članka 251. Zakona o javnoj nabavi, odnosno za odgovarajuća kaznena djela prema propisima države sjedišta gospodarskog subjekta ili države čiji je državljanin osoba ovlaštena po zakonu za zastupanje gospodarskog subjekta:

- Za potrebe utvrđivanja da li postoji obvezni razlog isključenja iz točke 3.1.1. Dokumentacije za nadmetanje, ponuditelj u ponudi dostavlja Izjavu. Izjavu daje i potpisuje osoba po zakonu ovlaštena za zastupanje ponuditelja. Izjava ne smije biti starija od 3 (tri) mjeseca računajući od dana početka postupka davanja koncesije **(PRILOG A)**.

3.1.2. Ako ponuditelj nije ispunio obvezu plaćanja dospjelih poreznih obveza, osim ako mu prema posebnom zakonu plaćanje tih obveza nije dopušteno ili je odobrena odgoda plaćanja.

- Za potrebe dokazivanja da li postoji obvezni razlog isključenja iz točke 3.1.2. Dokumentacije za nadmetanje, ponuditelj je dužan u ponudi dostaviti potvrdu porezne uprave o stanju duga ili važeći jednakovrijedni dokument nadležnog tijela države sjedišta ponuditelja, ako se ne izdaje Potvrda porezne uprave.
- Ako se u državi sjedišta ponuditelja ne izdaje potvrda ili važeći jednakovrijedni dokument, oni mogu biti zamijenjeni izjavom pod prisegom ili odgovarajućom izjavom osobe koja je po zakonu ovlaštena za zastupanje ponuditelja ispred nadležne sudske ili upravne vlasti ili bilježnika ili nadležnog strukovnog ili trgovinskog tijela u državi sjedišta ponuditelja, ili izjavom s ovjerenim potpisom kod bilježnika.
- Potvrde ili jednakovrijedni dokumenti odnosno izjave ne smiju biti starije od 30 (trideset) dana računajući od dana početka postupka davanja koncesije.

3.1.3. Ako ponuditelj na BON-2 obrascu ima evidentirano više od 15 dana neprekinute blokade glavnog računa u posljednjih 6 mjeseci.

- Za potrebe dokazivanja da li postoji razlog isključenja iz točke 3.1.3. Dokumentacije, ponuditelj je dužan u ponudi dostaviti BON-2 ili važeći jednakovrijedni dokument nadležnog tijela države sjedišta ponuditelja.

3.1.4. U slučaju postojanja sumnje u istinitost podataka u priloženim dokumentima ili izjavama ponuditelja, davatelj koncesije može se obratiti nadležnim tijelima radi dobivanja informacija o situaciji tih subjekata - ponuditelja, a u slučaju da se radi o ponuditelju sa sjedištem u drugoj državi davatelj koncesije može zatražiti suradnju nadležnih vlasti.

### **3.2. Ostali razlozi za isključenje ponuditelja te dokumenti na temelju kojih se utvrđuje postoje li razlozi za isključenje**

Davatelj koncesije će iz postupka davanja koncesije isključiti onog ponuditelja:

- nad kojim je pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, koji se nalazi u postupku likvidacije, odnosno nad njim je u tijeku postupak obustavljanja poslovnih djelatnosti,
- koji nije ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao,
- kojemu je do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona
- koji je gospodarski koristio pomorsko dobro bez pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru ukoliko nije prethodno platio naknadu štete zbog stjecanja bez osnove, sukladno odredbi članka 17. stavka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama,
- ili osobu ovlaštenu za zastupanje kojoj je izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskoga kriminala.

Za potrebe utvrđivanja da li postoje razlozi isključenja iz točaka 3.2. Dokumentacije za nadmetanje ponuditelj je dužan u ponudi dostaviti Izjave navedene u 6.1.3. i 6.1.4. ove Dokumentacije, te izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana od dana početka postupka davanja koncesije.

U slučaju zajednice ponuditelja postojanje okolnosti navedenih u točkama 3.1. i 3.2. utvrđuje se za sve članove zajednice pojedinačno.

Napomena:

Danom početka postupka davanja koncesije smatra se dan objave u Obavijesti o namjeri davanja koncesije i Dokumentacije za nadmetanje u EOJN.

## **4. UVJETI SPOSOBNOSTI PONUDITELJA**

### **4.1. Pravna i poslovna sposobnost**

Pravna i poslovna sposobnost dokazuju se izvatkom iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvatkom iz obrtnog registra (odnosno odgovarajućom potvrdom) s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija te iz koje je razvidno da nad ponuditeljem nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti, ne stariji od 30 dana od dana početka postupka davanja koncesije.

### **4.2. Financijska sposobnost**

Ponuditelji financijsku sposobnost dokazuju dostavom:

- podataka o bonitetu (BON 1), osim za obrte, obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte,
- podataka o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja.

Traženi dokazi ne smiju biti stariji od 30 dana od dana početka postupka davanja koncesije.

### **4.3. Stručna sposobnost**

Ponuditelji svoju stručnu sposobnost dokazuju:

- izjavom da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao,

- o izjavom da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona.

#### Napomene:

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

Novoosnovana društva i obrti, u smislu ove Dokumentacije, su društva i obrti koji su upisani u nadležnom registru i nisu za prethodnu poslovnu godinu ili do dana podnošenja ponude imala poslovne aktivnosti odnosno poslovne događaje, niti su u poslovnim knjigama imala podatke o imovini i obvezama, što se dokazuje **izjavom o neaktivnosti** koja se daje sukladno Zakonu o računovodstvu.

#### **4.4. Uvjeti sposobnosti u slučaju zajednice ponuditelja**

Zajednica ponuditelja je udruženje više gospodarskih subjekata koje je pravodobno dostavilo zajedničku ponudu po ovom nadmetanju.

U tom slučaju ponuditelj mora dokazati davatelju koncesije da će imati na raspolaganju nužne resurse cijelo vrijeme trajanja postupka davanja koncesije i ugovora o koncesiji (primjerice, prihvaćanjem obveze drugih subjekata da će te resurse staviti na raspolaganje ponuditelju).

U slučaju zajednice ponuditelja svi članovi zajednice ponuditelja moraju **pojedinačno** dokazati nepostojanje okolnosti za isključenje iz točke 3.1. i 3.2. te dokazati pravnu i poslovnu sposobnost sukladno točki 4.1. Dokumentacije za nadmetanje.

Ukoliko bude izabrana zajednica ponuditelja kao najpovoljniji ponuditelj dužna je urediti svoj odnos i o istom dostaviti javnobilježnički ovjereni dokument prije potpisa ugovora (Konzorcijski Ugovor odnosno neki drugi ugovor o uređenju međusobnih odnosa kao zajednica).

Odgovornost članova zajednice ponuditelja iz zajedničke ponude je solidarna.

#### **5. NAČIN DOSTAVE TRAŽENIH DOKUMENATA**

Svi dokumenti koje davatelj koncesije zahtijeva od ponuditelja moraju biti u skladu s **člankom 18. Uredbe** o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, osim dokumenata izdanih od poslovnih banaka koji moraju biti dostavljeni u izvorniku.

#### **6. PODACI O PONUDI**

##### **6.1. Sadržaj i način izrade ponude**

Ponuditelj dostavlja svoju ponudu u roku određenom u obavijesti o namjeri davanja koncesije objavljenoj u Elektroničkom oglasniku javne nabave, u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici.

Podloga za izradu ponude je ova Dokumentacija za nadmetanje.

Ponuda mora biti sačinjena sukladno Dokumentaciji za nadmetanje, uz obvezno ispunjeni Ponudbeni list i druge obrasce i priloge Dokumentaciji za nadmetanje, koji moraju biti potpisani po osobi ili osobama ovlaštenima za zastupanje ponuditelja i ovjereni pečatom.

- o Ponuda mora biti uvezana u neraskidivu cjelinu da se onemogući naknadno umetanje ili vađenje stranica, a povezuje se jamstvenikom. Uvezanu ponudu potrebno je zapečatiti stavljanjem naljepnice na mjesto vezivanja jamstvenika te utisnuti pečat ponuditelja,
- o ako je ponuda izrađena od više dijelova ponuditelj mora u sadržaju ponude navesti od koliko se dijelova ponuda sastoji, svaki dio se uvezuje na prethodno



navedeni način, a stranice se označavaju na način da svaki slijedeći dio započinje rednim brojem koji se nastavlja na redni broj stranice kojim završava prethodni dio,

- stranice ponude se označavaju brojem na način da je vidljiv redni broj stranice i ukupan broj stranica ponude,
- jamstvo za ozbiljnost ponude (bankovna garancija) se ne uvezuje u cjelinu, već se ulaže u prozirnu plastičnu košuljicu koja se uvezuje u cjelinu s ostalom dokumentacijom. Broj stranice se ne piše na bankovnoj garanciji, već na košuljici,
- ponuda se podnosi u papirnatom obliku, predaje se u izvorniku, a ponuditelj može dostaviti samo jednu ponudu,
- ponuda se ispisuje neizbrisivom tintom,
- ponuda se dostavlja i na elektronskom mediju (CD, DVD, USB stick i sl.) koji mora biti u zasebnoj zatvorenoj omotnici, koja se uvezuje u cjelinu s ostalom dokumentacijom,
- ispravci u ponudi moraju biti izrađeni na način da su vidljivi ili dokazivi (npr. brisanje ili uklanjanje slova, brojeva ili otisaka), odnosno moraju biti precrtani, a ne izbrisani korektorom. Ispravci moraju uz navod datuma ispravka biti potvrđeni potpisom ponuditelja,
- ako ponuditelj u ponudi označava određene podatke poslovnom tajnom, obvezan je u ponudi navesti pravnu osnovu na temelju koje su ti podaci tajni.

**Ponuda obavezno sadrži sve elemente i podatke navedene u Rekapitulaciji sadržaja ponude, a osobito:**

**6.1.1.** Dokaze o nepostojanju obveznih i ostalih razloga za isključenje ponuditelja, sukladno točki 3. Dokumentacije za nadmetanje.

**6.1.2.** Dokaze o ispunjenju traženih uvjeta sposobnosti ponuditelja, sukladno točki 4. Dokumentacije za nadmetanje.

**6.1.3.** Izjavu osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja o tome da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao (**PRILOG C**), a u slučaju da nije imao koncesija, Izjavu da do sada nije imao zaključen ni jedan Ugovor o koncesiji (**PRILOG D**).

**6.1.4.** Izjavu osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja o tome da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (**PRILOG E**).

**6.1.5.** Izjavu osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja iz čijeg je sadržaja razvidno da ponuditelj nije gospodarski koristio pomorsko dobro bez pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru, a da nije prethodno platio naknadu štete zbog stjecanja bez osnove, sve sukladno odredbi članka 17. stavka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (**PRILOG F**).

**6.1.6.** Izjavu ponuditelja o preuzimanju obveze poduzimanja mjera radi osiguranja zaštite i sigurnosti korisnika i njihovih stvari (**PRILOG G**).

**6.1.7.** Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade (**OBRAZAC 1**) i Rekapitulacijski list (**OBRAZAC 2**).

**6.1.8.** Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi sukladno Predlošku za izradu Studije gospodarske opravdanosti davanja koncesije koja je sastavni dio Dokumentacije za nadmetanje te u suglasju s odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i Uredbom 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).

Obavezan sadržaj Studije gospodarske opravdanosti je:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija,
- plan investicija detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- iznos planirane ukupne investicije pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- izvore i iznose financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti),
- procjenu rentabilnosti projekta (prihodi - rashodi),
- dokaz da ponuditelj raspolaže odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije a sukladno odredbi članka 17. stavak 3. točka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16) – **PRILOG B**.

Napomene:

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 koja su potrebna za obavljanje djelatnosti koje su predmet koncesije.

Za vrijeme trajanja koncesije, obveza je Koncesionara 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.

**6.1.9. Jamstvo za ozbiljnost ponude i Pismo namjere poslovne banke**

**a)** Ponuditelj uz ponudu dostavlja bezuvjetnu bankarsku garanciju za ozbiljnost ponude (u izvorniku). Bankarska garancija za ozbiljnost ponude mora biti izdana u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja Ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije u „Elektroničkom oglasniku javne nabave“.

Rok valjanosti ponude mora biti najmanje 6 mjeseci od dana isteka roka za dostavu ponuda.

Ako istekne rok valjanosti ponude, davatelj koncesije će od ponuditelja tražiti produženje roka valjanosti ponude i jamstva za ozbiljnost ponude sukladno tom produženom roku.

U svrhu dostave pisane izjave ponuditelja o produženju roka valjanosti ponude te dostave jamstva za ozbiljnost ponude sukladno produženom roku valjanosti ponude, davatelj koncesije će ponuditelju dati primjereni rok.

**b)** Ponuditelj uz ponudu dostavlja 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

#### **6.1.10. Jamstvo za osiguranje naplate naknade za koncesiju**

Odabrani najpovoljniji ponuditelj je dužan prije sklapanja ugovora o koncesiji dostaviti davatelju koncesije:

- jamstvo osiguranja naplate naknade za koncesiju i to bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostruke godišnje naknade za koncesiju solemniziranu kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja urednog plaćanja naknade za koncesiju.
- jamstvo osiguranja naplate naknade za koncesiju i to bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu ponuđenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesiju solemniziranu kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja naplate razlike između ponuđenog i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesiju.

**6.1.11.** Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.

**6.1.12.** Izjavu ponuditelja o prihvaćanju teksta Nacrta ugovora o koncesiji (**PRILOG H**).

**6.1.13.** Rekapitulacija sadržaja ponude (**PRILOG I**).

**6.1.14.** Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku (CD i CD, DVD, USB stick i sl.).

#### **6.2. Način dostave ponude**

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici s naznakom:

„Dostava ponude za koncesiju – Stari ribar – ne otvarati" s adresom ponuditelja. Ponude se mogu predati neposredno u Pisarnicu Primorsko-goranske županije, Slogin kula 2, Rijeka ili preporučeno poštom na adresu: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, 51000 Rijeka.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

#### **6.3. Jezik i pismo na kojem se izrađuje ponuda**

Ponuda se izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

#### **6.4. Alternativna ponuda**

Nije dopušteno davanje inačica, varijanti ili alternativnih ponuda.

#### **6.5. Valuta ponude**

Koncesijska naknada se izražava u hrvatskim kunama.

#### **6.6. Kriterij za odabir ponude**

U slučaju dva ili više ponuditelja 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, 83/12 i 10/17) prema sljedećim kriterijima:

- ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 40%
- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade 30%
- ponuđeni 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:

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

### Napomene:

Kriteriji iz ovog članka s iznosima trebaju biti posebno istaknuti u ponudi na rekapitulacijskom listu.

U tijeku trajanja koncesije Davatelj koncesije zadržava pravo da u slučaju nerazmjera većeg od 10.000,00 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 ili drugog opravdanog razloga.

Ne može se dati koncesija onom ponuditelju za kojeg se u postupku pregleda i ocjene ponuda utvrdi da nije ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao, kojem je do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i koji je gospodarski koristio pomorsko dobro bez pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru ukoliko nije prethodno platio naknadu štete zbog stjecanja bez osnove, sukladno odredbi članka 17. stavka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

### **6.8. Rok valjanosti ponude**

Rok valjanosti ponude je minimalno **6 (šest)** mjeseci dana od dana krajnjeg roka za dostavu ponuda.

## 7. OSTALE ODREDBE

### 7.1. Odredbe o zajednici ponuditelja

Ukoliko se dva ili više ponuditelja udruže radi podnošenja zajedničke ponude, u ponudi se obavezno navodi da se radi o ponudi zajednice ponuditelja. Za svakog pojedinog člana zajednice ponuditelja navodi se naziv i sjedište, adresa, OIB (ili nacionalni identifikacijski broj prema zemlji sjedišta pojedinog člana zajednice), broj računa, navod o tome je li član zajednice ponuditelja u sustavu PDV-a, adresa za dostavu pošte, adresa e-pošte, broj telefona i telefaksa te kontakt osoba.

Nositelj zajedničke ponude potpisuje ponudu, ako članovi zajednice ponuditelja ne odrede drugačije.

U slučaju zajednice ponuditelja tražena jamstva može dostaviti i samo jedan od članova zajednice ponuditelja.

U zajedničkoj ponudi mora se navesti koji će **dio ugovora o koncesiji izvršavati pojedini član zajednice ponuditelja.**

Odgovornost ponuditelja iz zajedničke ponude je solidarna.

### 7.2. Rok za dostavu ponuda, zaprimanje ponuda i podaci o javnom otvaranju ponuda

#### 7.2.1. Rok za dostavu ponuda je     .            2019. godine do 12:00 bez obzira na način dostave

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

#### 7.2.2. Zaprimanje ponuda

Svaka pravodobno zaprimljena ponuda upisuje se u upisnik o zaprimanju ponuda te dobiva redni broj prema redoslijedu zaprimanja.

Ako je dostavljena izmjena i/ili dopuna ponude, ponuda dobiva novi redni broj prema redoslijedu zaprimanja posljednje izmjene i/ili dopune te ponude. Ponuda se u tom slučaju smatra zaprimljenom u trenutku zaprimanja posljednje izmjene i/ili dopune.

Upisnik je sastavni dio zapisnika o otvaranju ponuda.

Na omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja te redni broj ponude prema redoslijedu zaprimanja.

Kada ponuditelj neposredno dostavlja ponudu, davatelj koncesije mu je obvezan izdati potvrdu o zaprimanju ponude. Potvrda sadrži najmanje podatke o davatelju koncesije, ponuditelju, predmetu postupka davanja koncesije na koji se ponuda odnosi te vremenu i datumu zaprimanja.

Ponuda dostavljena nakon isteka roka za dostavu ponuda ne upisuje se u upisnik o zaprimanju ponuda, ali se evidentira kod davatelja koncesije kao zakašnjela ponuda, obilježava se kao zakašnjela te neotvorena vraća pošiljatelju bez odgode.

Do trenutka javnog otvaranja ponuda nije dopušteno davanje informacija o zaprimljenim ponudama.

Ponude ne smiju biti dostupne neovlaštenim osobama.

#### 7.2.3. Postupak otvaranja ponuda

Otvaranje ponuda održat će se po isteku roka za predaju ponuda dana     .            2019. godine u            sati u Primorsko-goranskoj županiji, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, Rijeka, sala za sastanke VI. kat, prema rednom broju iz upisnika o zaprimanju ponuda.



U slučaju da je dostavljena izmjena i/ili dopuna ponude, rednim brojem ponude smatra se redni broj posljednje dostavljene izmjene i/ili dopune ponude.

Pravo sudjelovanja na otvaranju ponuda imaju samo ovlaštene predstavnici ponuditelja, predstavnici Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze i predstavnici Stručnog povjerenstva za davanje koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji.

Ponude otvara Stručno povjerenstvo za davanje koncesija na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji.

O otvaranju ponuda sastavlja se zapisnik koji se bez odgode uručuje svim ovlaštenim predstavnicima ponuditelja nazočnima na otvaranju ponuda, a ostalima na pisani zahtjev.

### **7.3. Dokumenti koji će se nakon završetka postupka vratiti ponuditeljima**

Jamstvo za ozbiljnost ponude vraća se ponuditeljima koji nisu odabrani u postupku davanja koncesije neposredno nakon završetka postupka davanja koncesije, a preslika jamstva se pohranjuje.

### **7.4. Posebni i ostali uvjeti za izvršenje ugovora**

Sastavni dio Dokumentacije za nadmetanje je Prijedlog Ugovora o koncesiji. Sklopljeni Ugovor o koncesiji mora biti sukladan Prijedlogu Ugovora o koncesiji koji je sastavni dio Dokumentacije za nadmetanje i sukladan ponudi odabranog ponuditelja. Ugovor o koncesiji ne smije se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koji 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 180 dana od dana izvršnosti Odluke o davanju koncesije, s Davateljem koncesije sklopiti Ugovor o koncesiji, u protivnom će se smatrati da je odustao od sklapanja Ugovora o koncesiji.

Ako je pokrenut postupak pravne zaštite, Ugovor o koncesiji smije se sklopiti kada Odluka o davanju koncesije postane izvršna.

Posebni i ostali uvjeti za izvršenje ugovora, navedeni su u Prijedlogu Ugovora o koncesiji, koji je sastavni dio Dokumentacije za nadmetanje.

### **7.5. Rok donošenja odluke o davanju koncesije**

Nakon što Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji pregleda i ocjeni ponude, Davatelj koncesije donosi odluku o davanju koncesije na Županijskoj skupštini.

Rok za donošenje odluke o davanju koncesije iznosi 180 dana, a počinje teći danom isteka roka za dostavu ponuda.

Odluku o davanju koncesije s preslikom zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, Davatelj koncesije će dostaviti svakom ponuditelju, bez odgode, preporučenom poštanskom pošiljkom uz povratnicu ili na drugi način kojim će se dostava moći dokazati.

### **7.6. Rok, način i uvjeti plaćanja koncesijske naknade**

Stalni dio koncesijske naknade za razdoblje prve godine važenja koncesije koncesionar je dužan platiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Za početnu i godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja ugovora o koncesiji odabrani ponuditelj koncesionar dužan je platiti do 1. svibnja tekuće godine.

Promjenjivi dio koncesijske naknade koncesionar dužan je platiti najkasnije do 1. svibnja tekuće godine, po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu.

U godini u kojoj koncesija ističe Koncesionar dužan je stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade platiti najkasnije do dana isteka koncesije.

### 7.7. Propisi koji se primjenjuju

Za sve što nije navedeno u Dokumentaciji za nadmetanje, u postupku davanja koncesije se primjenjuju odredbe Zakona o koncesijama, Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, Zakona o javnoj nabavi, Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, propisa iz građenja i prostornog uređenja, Zakona o obveznim odnosima, te ostali podzakonski propisi kojima je uređeno područje koncesija na pomorskom dobru i područje javne nabave.

### 7.8. Pravna zaštita

Protiv odluke o davanju koncesije i odluke o poništenju može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od njena primitka.

Žalba se podnosi u pisanom obliku Davatelju koncesije koji je prosljeđuje tijelu nadležnom za rješavanje o žalbi sukladno zakonskim odredbama.

## 8. UPUTE ZA PRIBAVLJANJE DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE U ELEKTRONSKOM OGLASNIKU JAVNE NABAVE – dalje u tekstu: EOJN

Od dana objave obavijesti o namjeri davanja koncesije, Dokumentacija za nadmetanje može se podići putem EOJN. Od datuma objave obavijesti o namjeri davanja koncesija do datuma potpisivanja ugovora o koncesiji svi gospodarski subjekti su obvezni komunicirati isključivo s osobama davatelja koncesije određenima za komunikaciju.

Davatelj koncesije ne odgovara ni na koji način za bilo koje troškove ponuditelja u svezi s izradom, predajom, prezentacijom ponude ili bilo kojom drugom radnjom vezanom uz pripremu ponude.

Sva priopćenja, pozivi na objašnjenja, obavijesti između davatelja koncesije i ponuditelja moraju biti u pisanom obliku.

Obrada osobnih podataka prikupljenih u ovom postupku, koristit će u smislu Zakona o zaštiti osobnih podataka isključivo u svrhu obrade osobnih podataka u ovom postupku davanja koncesije, a u skladu s procedurom propisanom odredbama Zakona o koncesijama, Zakona o javnoj nabavi i Zakona o pomorskom dobru i morskom lukama.

## 9. STUDIJA OPRAVDANOSTI I ELEMENTI DAVANJA KONCESIJE

Na temelju članka 18. Zakona o koncesijama:

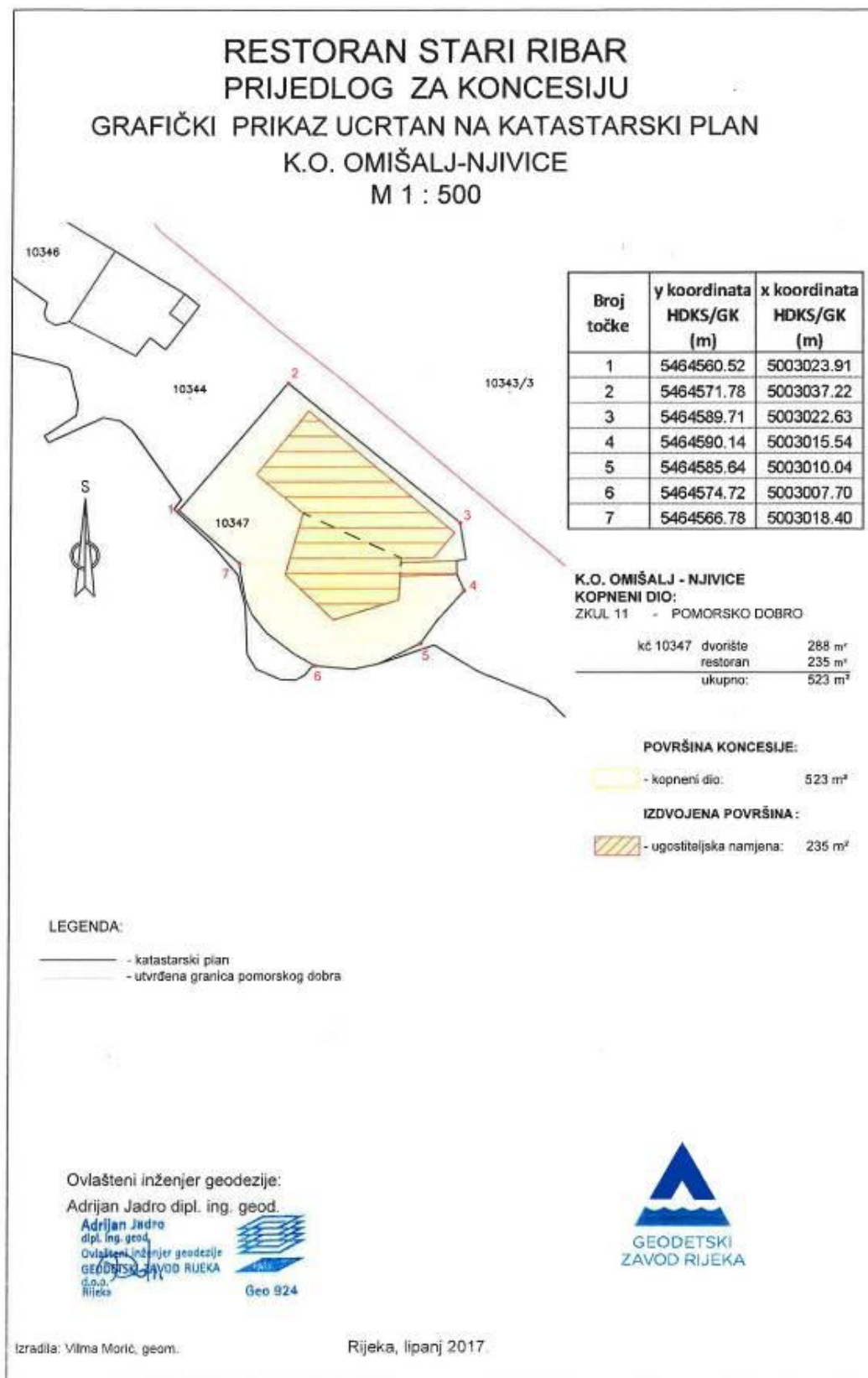
*„Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije“.*

Davatelj koncesije izradio je Studiju opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru koja će biti objavljena u EOJN.

**Tablica 5.:** Rekapitulacija Studije opravdanosti davanja koncesije:

OPIS	IZNOS
Procijenjena vrijednost koncesije	32.757.993,58 kn
Početni stalni dio koncesije	72.825,00 kn
Početni promjenjivi dio koncesije	3% ostvarenih prihoda
Investicije (minimalno)	3.000.000,00 kn
Rok na koji se daje koncesija	20 godina

## 10. GRAFIČKI PRIKAZ PODRUČJA KONCESIJE



## **SADRŽAJ PONUDE**

## **OBRASCI I IZJAVE**

**PREDLOŽAK PONUDBENOG LISTA...1 (List 1-1)**  
(ponuditelja koji ponudu daje samostalno)

Za davatelja koncesije  
Primorsko-goranska županija  
Adamićeva 10, Rijeka

Naziv ponuditelja	
Adresa sjedišta	
MB	
OIB	
Broj računa	
U sustavu PDV-a	da                      ne                      (zaokružiti)
Telefon	
Telefaks	
E-mail	
Adresa za dostavu pošte	
Kontakt osoba/e	

**PONUĐA ZA**  
**DAVANJE KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I**  
**GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA STARI RIBAR U**  
**NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ**  
broj ili oznaka \_\_\_\_\_

**1. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - STALNI DIO NAKNADE**

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade je 72.825,00 kuna godišnje	<u>Ponuđeni iznos</u> .....kuna godišnje
Ukupan iznos za razdoblje od 20 godina za područje koncesije iznosi najmanje 1.456.500,00 kuna	.....kuna

**2. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - PROMJENJIVI DIO NAKNADE**

Početni iznos je 3% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na koncesioniranom području	<u>Ponuđeni iznos</u> .....% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na koncesioniranom području što u apsolutnom iznosu za cijelo vrijeme trajanja koncesije iznosi ..... kuna.
--	--

Rok valjanosti ponude iznosi \_\_\_\_\_ dana (najmanje 6 mjeseci).

Potpis ponuditelja:

Datum:



**PREDLOŽAK PONUDBENOG LISTA...2 (List 1-2)**  
(zajednice ponuditelja)

**Za davatelja koncesije**  
**Primorsko-goranska županija**  
**Adamićeva 10, Rijeka**

**Podaci o ponuditelju u zajednici ponuditelja s ovlaštenjem za komunikaciju s naručiteljem:**

<b>Naziv</b>	
<b>Adresa sjedišta</b>	
<b>MB</b>	
<b>OIB</b>	
<b>Broj računa</b>	
<b>U sustavu PDV-a</b>	<b>da</b> <b>ne</b> (zaokružiti)
<b>Telefon</b>	
<b>Telefaks</b>	
<b>E-mail</b>	
<b>Adresa za dostavu pošte</b>	
<b>Kontakt osoba/e</b>	

**Podaci o ponuditelju u zajednici ponuditelja:**

<b>Naziv</b>	
<b>Adresa sjedišta</b>	
<b>MB</b>	
<b>OIB</b>	
<b>Broj računa</b>	
<b>U sustavu PDV-a</b>	<b>da</b> <b>ne</b> (zaokružiti)
<b>Telefon</b>	
<b>Telefaks</b>	
<b>E-mail</b>	
<b>Adresa za dostavu pošte</b>	
<b>Kontakt osoba/e</b>	

**Podaci o ponuditelju u zajednici ponuditelja:**

<b>Naziv</b>	
<b>Adresa sjedišta</b>	
<b>MB</b>	
<b>OIB</b>	
<b>Broj računa</b>	
<b>U sustavu PDV-a</b>	<b>da</b> <b>ne</b> (zaokružiti)
<b>Telefon</b>	
<b>Telefaks</b>	
<b>E-mail</b>	
<b>Adresa za dostavu pošte</b>	
<b>Kontakt osoba/e</b>	

**PREDLOŽAK PONUDBENOG LISTA...2 (List 2-2)**  
(zajednice ponuditelja)

**PONUĐA ZA  
DAVANJE KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I  
GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA STARI RIBAR U  
NJIVICAMA, OPĆINA OMIŠALJ**

broj ili oznaka \_\_\_\_\_

**1. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - STALNI DIO NAKNADE**

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade je 72.825,00 kuna godišnje	<u>Ponuđeni iznos</u> .....kuna godišnje
Ukupan iznos za razdoblje od 20 godina za područje koncesije iznosi najmanje 1.456.500,00 kuna	.....kuna

**2. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - PROMJENJIVI DIO NAKNADE**

Početni iznos je 3% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na koncesioniranom području	<u>Ponuđeni iznos</u> .....% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na koncesioniranom području, što u apsolutnom iznosu za cijelo vrijeme trajanja koncesije iznosi ..... kuna.
---	---

Rok valjanosti ponude iznosi \_\_\_\_\_ dana (najmanje 6 mjeseci).

Nositelj zajednice ponuditelja:

Ponuditelj(i):

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

## REKAPITULACIJSKI LIST

\_\_\_\_\_

pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_

adresa

\_\_\_\_\_

tel/mob

\_\_\_\_\_

OIB

**Ponuda:**

1. ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti \_\_\_\_\_
2. ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade \_\_\_\_\_
3. ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade \_\_\_\_\_
4. djelatnosti iz predmeta koncesije koje će obavljati pojedini član Zajednice ponuditelja (ispunjava se samo kad je ponuditelj Zajednica ponuditelja)
  - ugostiteljstvo, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., sve unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
  - prodaja sladoleda i sl. u vanjsko lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
  - info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija \_\_\_\_\_

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_

ponuditelj

\_\_\_\_\_

adresa

\_\_\_\_\_

tel/mob:

Sukladno odredbi točke 3.1.1. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_

daje se slijedeća

**I Z J A V A**

Na temelju članka 251. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16):

Ja \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_, broj osobne iskaznice \_\_\_\_\_ izdane od \_\_\_\_\_,

**izjavljujem**

pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću, u svoje ime i kao odgovorna osoba ponuditelja \_\_\_\_\_ sa sjedištem u \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_, MB: \_\_\_\_\_, da

pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću, u svoje ime i kao odgovorna osoba ponuditelja \_\_\_\_\_ sa sjedištem u \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_, MB: \_\_\_\_\_, da

Društvo \_\_\_\_\_ kao ni ja osobno, nismo pravomoćno osuđeni za bilo koja dijela navedena u članku 251. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16).

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_

fizička/pravna osoba

\_\_\_\_\_

adresa

\_\_\_\_\_

tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.8. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja  
koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

daje se slijedeća

### I Z J A V A

kojom izjavljujemo da raspolažemo odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim  
sposobnostima za ostvarenje koncesije a sukladno odredbi članka 17. stavak 3. točka 2.  
Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09,  
123/11 i 56/16).

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja



\_\_\_\_\_  
pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_  
adresa

\_\_\_\_\_  
tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.3. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

daje se slijedeća

**I Z J A V A**

kojom izjavljujemo da sam/smo do sada podmirio/li sve obveze iz ranijih koncesija a sukladno odredbi članka 17. stavak 3. točka 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16).

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_  
pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_  
adresa

\_\_\_\_\_  
tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.3. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja  
koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

daje se slijedeća

**I Z J A V A**

kojom izjavljujemo da do sada nisam/nismo imao/li zaključen ni jedan Ugovor o koncesiji.

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_  
pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_  
adresa

\_\_\_\_\_  
tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.4. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

daje se slijedeća

**I Z J A V A**

kojom izjavljujemo da mi/nam do sada nije oduzimana koncesija na pomorskom dobru sukladno odredbi članka 17. stavak 3. točka 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, a iz razloga navedenih u odredbi članka 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16).

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_  
pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_  
adresa

\_\_\_\_\_  
tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.5. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

daje se slijedeća

### I Z J A V A

kojom izjavljujemo da do sada nisam/nismo gospodarski koristio/li pomorsko dobro bez pravne osnove i/ili uzrokovao/li štetu na pomorskom dobru a da za navedeno nisam platio naknadu štete zbog stjecanja bez osnove, sukladno odredbi članka 17. stavak 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16).

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

\_\_\_\_\_  
pravna/fizička osoba

\_\_\_\_\_  
adresa

\_\_\_\_\_  
tel/mob:

Sukladno odredbi točke 6.1.6. Dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
daje se slijedeća

**I Z J A V A**

kojom izjavljujemo da preuzimamo obveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i njihovih stvari.

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja



DAVATELJ KONCESIJE: Primorsko-goranska županija, Adamićeva 10, 51000 Rijeka

**IZJAVA  
O PRIHVAĆANJU PRIJEDLOGA UGOVORA O KONCESIJI**

kojom ponuditelj izjavljuje da je upoznat sa svim odredbama Prijedloga ugovora o koncesiji, predmet kojeg je reguliranje međusobnih odnosa ugovornih stranaka u vezi sa koncesijom na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj, te da iste prihvaća u cijelosti, u slučaju da ponuda ovoga ponuditelja bude prihvaćena kao najpovoljnija.

**Ponuditelj:**

M.P.

\_\_\_\_\_  
(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)\*

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine

\*upisati ime, prezime i funkciju ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja

Primorsko-goranska županija, Adamićeva 10, Rijeka, OIB: 32420472134, zastupana po Županu \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije)

i

\_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_, koju zastupa \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Koncesionar)

sklopili su sljedeći

**U G O V O R broj \_\_\_\_\_**  
**o koncesiji na pomorskom dobru za i za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj.**

**Članak 1.**

Ovim Ugovorom o koncesiji (u daljnjem tekstu: Ugovor), Davatelj koncesije daje Koncesionaru koncesiju na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj, te se određuju opseg, način i uvjeti korištenja pomorskog dobra, kao i prava i obveze ugovornih strana.

Predmetna koncesija temelji se na Odluci o davanju koncesije na pomorskom dobru za izgradnju, rekonstrukciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta Stari ribar u Njivicama, Općina Omišalj („Službene novine PGŽ“ broj \_\_\_\_\_) - u daljnjem tekstu: Odluka o davanju koncesije.

**Predmet koncesije**

**Članak 2.**

Koncesija se daje na pomorskom dobru turističkog razreda A bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza u objekt i na dvorište, te s pravom na gradnju.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 523 m<sup>2</sup> od čega se na ugostiteljstvo i druge sadržaje u objektu odnosi 235 m<sup>2</sup>, na lako uklonjivi objekt u dvorištu površine 3 m<sup>2</sup>, te na dvorište objekta (plažu), 285 m<sup>2</sup>.

Kopneni dio se sastoji iz cijele k.č. 10347, upisane u zk.ul.br. 11, k.o Omišalj-Njivice, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kao pomorsko dobro.

Koordinate lomnih točaka koje definiraju područje koncesije:

Broj točke	y koordinata HDKS/GK (m)	x koordinata HDKS/GK (m)
1	5464560,52	5003023,91
2	5464571,78	5003037,22
3	5464589,71	5003022,63
4	5464590,14	5003015,54
5	5464585,64	5003010,04
6	5464574,72	5003007,70
7	5464566,78	5003018,40

Sastavni dio ovog Ugovora je Grafički prikaz prijedloga za koncesiju ucrtan na katastarski plan k.o. Omišalj – Njivice izrađen od trgovačkog društva Geodetski zavod Rijeka d.o.o. u lipnju 2017. godine.

**Članak 3.**

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo, wellness centar s masažom, tretmani, jacuzzi, slana soba i sl., sve unutar objekta ukupne površine 235 m<sup>2</sup>,

- o prodaja sladoleda i sl. u vanjsko lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1,5 m x 2 m ukupne površine 3 m<sup>2</sup>,

Izgradnja i rekonstrukcija mora biti u skladu s Lokacijskom dozvolom (KLASA: UP/\_\_\_\_ i URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_. \_\_\_\_\_ 2019. godine.

Koncesionar dužan je:

- o postaviti info punkt u vanjskom lako uklonjivom montažnom objektu dimenzija 1 m x 2 m,
- o u pomorsko dobro, za izgradnju, renoviranje, sanaciju, rekonstrukciju i uređenje postojećeg objekata s dvorištem uložiti minimalno \_\_\_\_\_ kuna u prve tri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan studiji gospodarske opravdanosti koju će budući koncesionar dostaviti u svojoj ponudi i to kroz preostale godine trajanja koncesije,
- o 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,
- o ukoliko naiđe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu) radove zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji obavlja arheološki nadzor,
- o na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji za što će Davatelj koncesije budućem koncesionaru dostaviti predložak izgleda info ploče,
- o po završetku izgradnje dostaviti uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući akt sukladno odredbama Zakona o gradnji.

## Trajanje koncesije

### Članak 4.

Koncesija se daje na rok od 20 (dvadeset) godina počevši od dana sklapanja ovog Ugovora o koncesiji uz mogućnost raskida ugovora, odnosno produljenja roka ugovora sukladno važećim zakonskim propisima.

## Koncesijska naknada

### Članak 5.

U skladu s Odlukom o davanju koncesije, Koncesionar je dužan plaćati godišnju koncesijsku naknadu koja se sastoji iz dva dijela, a utvrđuje se kako slijedi:

- o stalni dio u iznosu od \_\_\_\_\_ kuna godišnje (slovima: \_\_\_\_\_ kuna)
- o promjenjivi dio od \_\_% godišnjeg prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na koncesioniranom području.

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 ugovora o koncesiji promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, Davatelj koncesije ima pravo promjene iznosa stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

Ukoliko Koncesionar ne plati dospjelu koncesijsku naknadu, Davatelj koncesije obračunat će pripadajuću zakonsku kamatu, te može pokrenuti postupak oduzimanja koncesije sukladno odredbama iz ugovora o koncesiji.

Budući koncesionar je dužan u svojoj financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području.

Budući koncesionar je dužan osigurati podatke o visini godišnjeg prihoda i isto dostaviti Davatelju koncesije po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu, najkasnije do 15. travnja tekuće godine, te omogućiti osobama, koje odredi Davatelj koncesije, uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje je utvrđen ostvareni prihod na koncesioniranom području.

U slučaju da Koncesionar neuredno plaća koncesijsku naknadu u rokovima i iznosima određenim ugovorom o koncesiji Davatelj koncesije će ga pozvati da u narednom roku od 15 dana od dana zaprimanja pisane obavijesti uplati dospjeli iznos koncesijske naknade zajedno sa zakonskom zateznom kamatom. Ako Koncesionar ni u naknadno odobrenom roku ne plati dospjelu koncesijsku naknadu sa pripadajućim zakonskim kamatama Davatelj koncesije ima pravo oduzeti koncesiju odnosno raskinuti ugovor o koncesiji.

U slučaju nerazmjera većeg od 10.000,00 kuna između ponuđenog iznosa godišnjeg promjenjivog dijela koncesijske naknade i uplaćenog iznosa promjenjivog dijela naknade za koncesije, Davatelj koncesije zadržava pravo da razliku naplati putem bjanko zadužnice za svaku godinu zasebno, osim u slučaju više sile.

#### **Članak 6.**

Stalni dio koncesijske naknade za razdoblje prve godine važenja koncesije koncesionar je dužan platiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Za početnu i godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja ugovora o koncesiji odabrani ponuditelj koncesionar dužan je platiti do 1. svibnja tekuće godine.

Promjenjivi dio koncesijske naknade koncesionar dužan je platiti najkasnije do 1. svibnja tekuće godine, po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu.

U godini u kojoj koncesija ističe Koncesionar dužan je stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade platiti najkasnije do dana isteka koncesije.

#### **Članak 7.**

Koncesijska naknada se uplaćuje sukladno Naredbi o načinu uplaćivanja naknada za koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine" broj 68/04) i Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba. Naknada se uplaćuje na račun koji služi za uplatu zajedničkih prihoda državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna otvorenog na razini Općine Omišalj broj: HR\_\_\_\_\_ s naznakom naknada za koncesiju na pomorskom dobru. Nakon upisa Ugovora u Registar koncesija obveznici uplate naknade za koncesiju, u „poziv na broj odobrenja“ upisuju u pretpolje model „05“, a u polje elementa identifikacijski broj ID iz Registra koncesija dodijeljen od Ministarstva financija.

#### **Članak 8.**

Prije sklapanja ovog Ugovora Koncesionar je dostavio 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, te 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. 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,
- Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostruke naknade za koncesiju solemniziranu/e 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 solemniziranu/e 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,
- Lokacijsku dozvolu koja ima status izvršnosti.

## **Prava i obveze**

### **Članak 9.**

Koncesionar se obvezuje pomorsko dobro iz članka 2. ovog Ugovora koristiti sukladno Dokumentaciji za nadmetanje, Studiji gospodarske opravdanosti koja je priložena Ponudi i djelatnostima predviđenim člankom 3. ovog Ugovora.

Ukoliko se tijekom trajanja koncesije naiđe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu), dužnost je investitora iste zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji je obavezan obavljati arheološki nadzor.

### **Članak 10.**

Koncesionar je u obvezi opremiti područje koncesije sukladno djelatnostima koje su predmet Ugovora.

Prilikom opremanja Koncesionar je dužan postupati sukladno pozitivnim propisima te uvjetima i suglasnostima u svezi predmeta koncesije.

### **Članak 11.**

Koncesionar se obvezuje osigurati cjelovitu zaštitu okoliša, a posebno sanitarno-higijenske uvjete i zaštitu mora od onečišćenja na koncesioniranom području u skladu s propisima Republike Hrvatske i međunarodnim konvencijama.

### **Članak 12.**

Koncesionar je u obvezi za vrijeme trajanja koncesije održavati, štiti i koristiti pomorsko dobro pažnjom dobrog gospodara te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom, osim onih koje su dopuštene ovim Ugovorom.

Koncesionar je u obvezi tijekom cijele godine čuvati, održavati područje, popravljati i održavati oštećenu opremu te sanirati područje sukladno građevinskim propisima.

Koncesionar ne smije umanjiti, ometati ili onemogućiti upotrebu i/ili korištenje susjednih dijelova pomorskog dobra prema njihovoj namjeni, a koncesionirano pomorsko dobro dužan je čuvati i unapređivati.

Koncesionar je odgovoran za svaku štetu koja nastane uslijed gospodarskog korištenja pomorskog dobra.

Iz razloga neodržavanja i nekorištenja pomorskog dobra na način predviđen člancima od 9. do 12. Ugovora od strane Koncesionara, Davatelj koncesije može raskinuti ovaj Ugovor.

### **Članak 13.**

Koncesionar je dužan do isteka roka iz članka 4. Ugovora, s pomorskog dobra navedenog u članku 2. Ugovora, o svom trošku ukloniti naprave i opremu koju koristi za obavljanje djelatnosti odnosno vratiti pomorsko dobro u prvobitno stanje utvrđeno zapisnikom o primopredaji te isto predati Davatelju koncesije na slobodno raspolaganje.

Potpisom Ugovora Koncesionar izričito izjavljuje da u slučaju nepostupanja sukladno stavku 1. ovog članka dozvoljava Davatelju koncesije da ovaj bez ikakve daljnje dozvole Koncesionara može stupiti u posjed pomorskog dobra koji je predmet Ugovora, a u odnosu na njegove naprave i opremu iste ili ukloniti i o trošku Koncesionara deponirati ili ih zadržati za potrebe daljnjeg korištenja.

### **Članak 14.**

Ako za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, Koncesionar je dužan poduzeti ili omogućiti radnje koje mu s tim u vezi odredi Davatelj koncesije, npr. da u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (kanalizacija, vodovod, podmorski kabeli i sl.).

### **Članak 15.**

Ugovor o koncesiji može se mijenjati u skladu s člankom 62. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ 69/17).

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbi članka 66. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro.

Koncesionar može s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbi članka 69. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije.

U slučaju sklapanja ugovora o potkoncesiji, rok sklapanja toga ugovora ne smije biti dulji od roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor.

Prihod od naknade za podkoncesiju čini prihod Koncesionara, te se zbraja u ukupan prihod na koji se obračunava naknada za koncesiju. Naknada za podkoncesiju mora biti razmjerna vrijednosti područja koje se daje u podkoncesiju.

### **Prestanak koncesije**

#### **Članak 16.**

Koncesija može prestati ili se oduzeti i prije isteka roka iz članka 4. Ugovora u slučajevima određenim Odlukom o davanju koncesije, Ugovorom te odredbama navedenim u Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama i Zakonu o koncesijama.

#### **Članak 17.**

Koncesija prestaje:

- ispunjenjem zakonskih uvjeta,
- raskidom Ugovora zbog javnog interesa,
- sporazumnim raskidom Ugovora,
- jednostranim raskidom Ugovora,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se Ugovor utvrđuje ništetnim ili se poništava,
- u svim ostalim slučajevima određenim Ugovorom, Zakonom o koncesijama i Zakonom kojim se uređuje pomorsko dobro.

#### **Članak 18.**

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

- ako Koncesionar ne poštuje zakonske i podzakonske akte kojima se uređuje pomorsko dobro ili uvjete koncesije određene Odlukom o davanju koncesije i Ugovorom,
- ako Koncesionar ne iskorištava koncesiju ili je iskorištava za svrhe za koje mu nije dana ili preko mjere određene Ugovorom,
- ako Koncesionar bez odobrenja izvrši na pomorskom dobru, koji je predmet Ugovora, radnje koje nisu predviđene Ugovorom ili su u suprotnosti sa odobrenom koncesijom,
- ako Koncesionar ne plaća koncesijsku naknadu na način i u rokovima određenim Ugovorom,
- u drugim slučajevima predviđenim Zakonima i podzakonskim aktima.

#### **Članak 19.**

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti Ugovor u slijedećim slučajevima:

- ako Koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako Koncesionar ne provodi mjere i radnje nužne radi zaštite pomorskog dobra te radi zaštite prirode i kulturnih dobara,
- ako se ne izvrše ulaganja predviđena u Studiji gospodarske opravdanosti,
- ako ne izvrši investicijska ulaganja sukladno odredbama ovog Ugovora,
- ako Koncesionar bez odobrenja Davatelja koncesije izvrši na pomorskom dobru označenom u članku 2. Ugovora radnje koje nisu predmetom koncesije ili su u suprotnosti s odobrenom koncesijom,



- ako je Koncesionar naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u dokumentaciji za nadmetanje,
- ako Koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom Ugovora ili njegovog dijela u ugovorenom roku,
- ako Koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s Ugovorom ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene Ugovorom,
- ako je Koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ovog Ugovora suprotno odredbama Zakona o koncesiji i ovog Ugovora,
- ako Koncesionar ne dostavi novi odgovarajući instrument kojeg Davatelj koncesije zatraži na temelju članka 55. Zakona o koncesijama,
- u drugim slučajevima u skladu s odredbama Ugovora, Zakona o obveznim odnosima i zakona kojim se uređuje pomorsko dobro.

Prije oduzimanja koncesije iz članka 18. Ugovora i jednostranog raskida Ugovora, Davatelj koncesije će prethodno pisanim putem upozoriti Koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti Koncesionaru rok od 30 dana za otklanjanje razloga za oduzimanje ili raskid Ugovora i za izjašnjavaње o tim razlozima.

Ukoliko Koncesionar ne otkloni razloge za oduzimanje ili raskid Ugovora u roku iz stavka 2. ovog članka Davatelj koncesije raskinut će Ugovor.

U slučaju jednostranog raskida Ugovora od strane Davatelja koncesije, Davatelj koncesije ima pravo na naknadu štete koju mu je prouzročio Koncesionar u skladu s općim odredbama obveznog prava.

U slučaju raskida Ugovora iz razloga utvrđenih stavkom 1. ovog članka Koncesionar nema pravo na naknadu zbog raskida Ugovora.

#### **Članak 20.**

Prestankom koncesije prestaju sva prava Koncesionara stečena Ugovorom te je Koncesionar dužan napustiti pomorsko dobro koje je predmet ove koncesije i predati ga slobodnog od stvari i osoba predstavniku davatelja koncesije.

### **Nadzor**

#### **Članak 21.**

Povjerenstvo iz članka 7. 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) prati provedbu izvršavanja ovog Ugovora i redovito izvještava Davatelja koncesije o uočenim nepravilnostima.

Upravni nadzor nad provedbom ovog Ugovora provode ovlaštene državni službenici ministarstva nadležnog za pomorsko dobro i ureda državne uprave u Županiji sukladno Zakonu o sustavu državne uprave.

Inspeksijski nadzor nad provedbom ovog Ugovora obavljaju inspektori pomorskog dobra ministarstva nadležnog za pomorsko dobro i inspektori lučke kapetanije.

### **Završne odredbe**

#### **Članak 22.**

Izmjene Ugovora moguće su u skladu s uvjetima iz Zakona o koncesijama i propisima kojima se uređuje pomorsko dobro.

Izmjene Ugovora valjane su jedino ako su sastavljene u pisanom obliku i ako ih potpišu obje ugovorne strane.

#### **Članak 23.**

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko to nije moguće isključivo je nadležan Trgovački sud u Rijeci.

#### **Članak 24.**

Davatelj koncesije se obvezuje, po potpisu Ugovora, koncesionara uvesti u posjed predmeta koncesije.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ovlaštteni predstavnici ugovornih strana isti vlastoručno potpisuju.

**Članak 25.**

Ovaj ugovor je sklopljen u dva primjerka koje ugovorne strane obostrano potpisuju u znak suglasnosti i ovjeravaju pečatom. Od navedenih primjeraka jedan za potrebe ovjere zadržava Javni bilježnik, te po ovjeri izvornika, ovjerava i četiri (4) preslike, tako da Davatelj koncesije zadržava izvornik i dvije (2) ovjerene preslike, a dvije (2) ovjerene preslike zadržava Koncesionar.

**za Koncesionara  
(ovlaštena osoba)**

**za Davatelja koncesije  
Župan**

U Rijeci \_\_\_\_\_ 2019. g.

KLASA: 342-01/17-02/\_\_\_\_  
URBROJ: 2170/1-07-02/1-19-  
U Rijeci, \_\_\_\_\_ 2019. g.

## . REKAPITULACIJA SADRŽAJA PONUDE

r.b.	TRAŽENA DOKUMENTACIJE	TOČKA/PRILOG/ OBRAZAC IZ DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE	STRANICA PONUDE Popunjiva ponuditelj	DOSTAVA (DA/NE) Popunjiva Stručno povjerenstvo za koncesije
1.	Predložak ponudbenog lista...1 / 2 (ponuđeni stalni i promjenjivi dio naknade za koncesiju)	<b>OBRAZAC 1.</b> 6.1.7. List 1-1 List 1-2 List 2-2		
2.	Rekapitulacijski list	<b>OBRAZAC 2.</b> 6.1.7.		
3.	Izjava da ne postoje razlozi isključenja iz odredbe članka 251. i 252. Zakona o javnoj nabavi.	<b>PRILOG A</b> 3.1.1.		
4.	Potvrdu porezne uprave o stanju duga ne stariju od 30 (trideset) dana	3.1.2.		
5.	Izvod iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 30 (trideset) dana	4.1.		
6.	BON 1 ne stariji od 30 (trideset) dana (za d.d. i d.o.o.) odnosno ----- Izjava o neaktivnosti (za novoosnovana društva i obrte do 31.12.2017.) odnosno ----- ništa od navedenog za obrte i novoosnovana društva i obrte u 2017. godini	4.1.		
7.	BON 2 – za glavni račun ponuditelja ne stariji od 30 dana od dana početka postupka davanja koncesije odnosno ----- Izjava o neaktivnosti (za novoosnovana društva i obrte do 31.12.2017.) odnosno ----- ništa od navedenog za novoosnovana društva i obrte u 2018. godini	4.1.		
8.	Izjava o raspolaganju odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za izvršenje ugovora o koncesiji	<b>PRILOG B</b> 6.1.8.		
9.	Izjavu o tome da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao odnosno ----- Izjavu da do sada nije imao zaključen ni jedan Ugovor o koncesiji	<b>PRILOG C</b> 6.1.3.  <b>PRILOG D</b> 6.1.3.		

10.	Izjavu o tome da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama	<b>PRILOG E</b> 6.1.4.		
11.	Izjavu iz čijeg je sadržaja razvidno da ponuditelj nije gospodarski koristio pomorsko dobro bez pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru, a da nije prethodno platio naknadu štete zbog stjecanja bez osnove	<b>PRILOG F</b> 6.1.5.		
12.	Izjavu ponuditelja o preuzimanju obveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i njihovih stvari	<b>PRILOG G</b> 6.1.6.		
13.	Studija gospodarske opravdanosti	6.1.8.		
14.	Bankarska garancija za ozbiljnost ponude	6.1.9.		
15.	Pismo namjere poslovne banke da će izdati 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	6.1.9.		
16.	Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti	6.1.11.		
17.	Izjavu ponuditelja o prihvaćanju teksta Prijedloga ugovora o koncesiji	<b>PRILOG H</b> 6.1.12.		
18.	Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku	CD ili drugi elektronski medij 6.1.14.		
19.	Rekapitulacija sadržaja ponude	<b>PRILOG I</b>		

**Napomena:**

Ponudu izraditi sukladno točki 6.1. Dokumentacije za nadmetanje.