



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Župan

P R I J E D L O G
ODLUKE O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE
ZA REKONSTRUKCIJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE LUKE
POSEBNE NAMJENE, LUKE NAUTIČKOG TURIZMA,
MARINE ADMIRAL, GRAD OPATIJA

Župan
Zlatko Komadina, dipl. ing., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Županijska skupština
Predsjednik

- članovima Županijske skupštine
- predsjednicima radnih tijela Županijske skupštine

Na temelju članka 97. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst), u prilogu upućujem *Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.*

Predsjednik

Erik Fabijanić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Župan

Županijska skupština
Primorsko-goranske županije
n/r predsjednika Erika Fabijanića

Na temelju članka 96. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst) upućujem **Prijedlog odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.**

Za svoju predstavnicu, koja će sudjelovati u radu Županijske skupštine Primorsko-goranske županije i njenih radnih tijela, određujem **Nadu Milošević**, pročelnici Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze.

Župan
Zlatko Komadina, 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, 56/16, u dalnjem 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 zemljишnim 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 dalnjem 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 dalnjem tekstu: ZOK) utvrđeno je da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

II. Obrazloženje

Dana 22. kolovoza 2017. godine ovaj Upravni odjel zaprimio je Pismo inicijative trgovačkog društva Liburnia Riviera Hoteli d.d. (dalje u tekstu: LRH) za dobivanje koncesije na pomorskom dobru na razdoblje od 20 godina za gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, čime je iskazan interes za pokretanje postupka davanja koncesije.

Marina Admiral kako je to obrazloženo u Pismu inicijative i dostavljenoj dokumentaciji izgrađena je 1982. godine i predstavlja neodvojivu tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu Hotela Admiral. LRH kao pravni slijednik RO Kvarner-express – Hotelijerstvo izgradio je hotele, Kristal II i današnji hotel Admiral s lukom nautičkog turizma temeljem građevinske dozvole od 09. travnja 1979. godine i dozvole za upotrebu izgrađenog objekta od 17. svibnja 1982. godine, koje dozvole čine prilog Pismu inicijative.

Opravdanost davanja koncesije

Kako bi se utvrdila opravdanost davanja predmetne koncesije temeljem članka 18. ZOK-a propisano je da Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije i to za koncesije za usluge i koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra procijenjene vrijednosti veće od 15.000.000,00 kuna, bez poreza na dodanu vrijednost.

Studijom opravdanosti davanja koncesije posebno se uzimaju u obzir javni interesi, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun Republike Hrvatske, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija iz članka 78. ZOK-a.

Nadalje u članku 19. stavak 9. ZOK-a navodi se:

Studija opravdanosti davanja koncesije ili analiza davanja koncesije mora uvijek sadržavati određenje vrste i predmeta koncesije, procijenjenu vrijednost koncesije,

predložene minimalne uvjete sposobnosti gospodarskog subjekta, rok na koji se daje koncesija, obrazloženje ima li koncesija značajke javno-privatnog partnerstva, a prema potrebi i sve ostale podatke nužne za izradu dokumentacije za nadmetanje.

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze za potrebe postupka davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, naručio je Studiju opravdanosti davanja koncesije od Pomorskog fakulteta u Rijeci. **Prilog 1.**

Najvažniji elementi Studije koja čini osnovu za donošenje Odluke o namjeri davanja izloženi su u nastavku.

Sukladno odredbi članka 20. ZOK-a, procijenjena vrijednost koncesije računa se kao ukupna vrijednost predmeta koncesije, izražena u kunama bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), uključujući sve moguće izmjene i opcije ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena. Procijenjena vrijednost predmetne koncesije je 54.197.550,00 kuna.

U Studiji opravdanosti davanja koncesije obrazlaže se gospodarsko korištenje pomorskog dobra, luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Admiral, sukladno članku 85. Zakona o pružanju usluga u turizmu („Narodne novine“ broj 130/17).

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

Područje koje se daje u koncesiju

Ukupna površina pomorskog dobra na kojem se određuje luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iznosi 16.359 m² od čega 6.066 m² kopna i 10.293 m² mora. Predmet koncesije čini:

- k.č. 1950 (more) površine 10.293 m² u ZK ulošku broj 466
- k.č. 1776/1 (Marina Admiral) površine 5.296 m² u ZK ulošku broj 464
- k.č. 1776/2, (bazen) površine 770 m² u ZK ulošku broj 465

sve k.o. Opatija, sve upisano u Zemljiniim knjigama Općinskog suda u Opatiji kao pomorsko dobro. **Prilog 2.**

Luka posebne namjene – luka nautičkog turizma, marina Admiral određuje se na pomorskom dobru koje obuhvaća more i s morem neposredno povezani kopneni prostor u obuhvatu granica određenih lomnim točkama 1. – 52. u projekcijskom koordinatnom referentnom sustavu poprečne Mercatorove projekcije (HTRS96/TM), sve kako je prikazano na izvodu iz katastarskog plana u mjerilu 1:1000, izrađen je od trgovačkog društva GEOPROJEKT d.o.o., Opatija u svibnju 2016. godine.

Pristup Marini Admiral moguć je na tri načina:

1. kopnenim putem preko teretnog lifta (za osobe i vozila), uz napomenu da je vlasnik tih nekretnina trgovačko društvo Liburnia Riviera Hotela
2. morskim putem i
3. putem obalne šetnice.

Djelatnosti za koje se koncesija daje

Koncesija se daje za luku posebne namjene – luku nautičkog turizma marinu od županijskog značaja kapaciteta do maksimalno 199 vezova u moru prema prostornom planu Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 32/13, 7/17), u kojoj koncesionar stječe pravo pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu:

- usluge korištenja veza, prihvat i smještaj plovnih objekata s turistima – nautičarima ili bez turista – nautičara koji borave na njima;
- prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i na suhom vezu;

- uređenje i pripremanje plovnih objekata;
- druge usluge za potrebe turista – nautičara:
 - opskrba plovnih objekta vodom i električnom energijom;
 - prikupljanje i otprema krutog i tekućeg otpada s plovnih objekata;
 - dizanje i spuštanje u more plovnih objekata lučkom dizalicom;
 - usluge elektroničke komunikacije i drugo.

Koncesija obuhvaća i pravo pružanja usluga ugostiteljske djelatnosti.

Investicijsko ulaganje

Koncesionar je dužan u studiji gospodarske opravdanosti ponuditi investicijsko ulaganje od najmanje 6.050.000,00 kuna bez PDV-a, koje će se izvršiti u sanaciju objekata lučke podgradnje i objekta lučke nadgradnje te nabavu uređaja i opreme u funkciji obavljanja djelatnosti koje su predmet koncesije, sve prema idejnom rješenju koji će priložiti ponudi.

Investicijsko ulaganje potrebno je iskazati u terminskom planu unutar studije gospodarske opravdanosti koja se prilaže ponudi, razrađeno po godina tijekom cijelog predviđenog trajanja ugovora o koncesiji, pri čemu se u razdoblju do kraja 2021. godine mora uložiti najmanje 4.700.000,00 kuna, a preostali dio do kraja 2028. godine.

IV. Granica pomorskog dobra

Granica luke posebne namjene, luke nautičkog turizma određena je Rješenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture od dana 20. ožujka 2014. godine.

V. Usklađenost Odluke s prostorno planskom dokumentacijom

Usklađenost inicijative s prostorno-planskom dokumentacijom temelji se na Lokacijskoj informaciji izdanoj od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava u Opatiji (KLASA:350-05/16-07/229, URBROJ: 2170/1-03-06/02-17-02 od 19. rujna 2017. godine) - **Prilog 3.**, kojom je utvrđeno da se područje koje obuhvaća kć 1950, k.o. Opatija, nalazi unutar obuhvata prostornih planova, gdje su namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni Odlukom o donošenju Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16 i 8/16), predmetna katastarska čestica se nalazi unutar površine morske luke posebne namjene-luke nautičkog turizma od važnosti za Županiju, planske oznake LN unutar obveze izrade UPU1, unutar ZOP-a.

Odlukom o izmjeni i dopuni urbanističkog plana uređenja naselja Opatija („Službene novine“ broj 10/09, 56/12), predmetna katastarska čestica se nalazi unutar površine infrastrukturnog sustava, luke posebne namjene-nautički turizam sa 200 vezova, planske oznake LN.

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

Konzervatorsko mišljenje (**Prilog 4.**) i posebni uvjeti zaštite na za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, izdano je dana 08. rujna 2017. godine (KLASA:612-08/17-23/4079, URBROJ:532-04-02-11/7-17-2), od strane Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

VII. Mišljenje Grada Opatije

Dana 21. rujna 2017. godine zaprimljeno je očitovanje Grada Opatije (KLASA:342-01/17-01/29, URBROJ:2156/01-06/01-17-2 - **Prilog 5.**), na namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, gdje je navedeno da je Grad Opatija suglasan s pokretanjem postupka koncesioniranja i sa predloženim rokom od 20 godina.

VIII. 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 odnosno produljenja roka ugovora sukladno važećim zakonskim propisima. Duljina roka prioritetno je uvjetovana visinom ulaganja u pomorsko dobro.

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

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

Tablica 1.: Početne cijene stalnog dijela koncesijske naknade za luke nautičkog turizma

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	početni iznos u kn/m ² za kopno i za II skupinu otoka	početni iznos u kn/m ² za kopno i za I skupinu otoka	početni iznos u kn/m ² za kopno i za III skupinu otoka
1. Sidrišta i privezišta	5 kn/m ²	4 kn/m ²	6 kn/m ²
2. Marine			
2.1. Postojeće i izgrađene marine	10 kn/m ²	8 kn/m ²	
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2 kn/m ²	1,6 kn/m ²	

Rekapitulacija:

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 16.359 m² od čega se 6.066 m² odnosi na kopneni dio, a 10.293 m² na morski dio.

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade izračunava se kao:

$$16.359 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ kn} = 163.590,00 \text{ kn}$$

Početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade za postojeće i izgrađene marine iznosi 4 % od ostvarenog prihoda ponuditelja.

Tablica 2.: Početne cijene promjenjivog dijela koncesijske naknade za luke nautičkog turizma

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	početni iznos u % od prihoda ponuditelja
1. Sidrišta i privezišta	2%
2. Marine	
2.1. Postojeće i izgrađene marine	4%
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2%

Napominje se da prema odredbi iz članka 17. Uredbe:

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

Sukladno navedenom, a uvažavajući činjenicu atraktivnosti mikrolokacije te činjenicu da koncesionari na području Grada Opatije plaćaju višestruko veću koncesijsku naknadu, predlaže se povećanje stalnog dijela koncesijske naknade sa **10 kn/m²** na **15 kn/m²**, te **povećanje promjenjivog dijela koncesijske naknade sa 4 % na 6 %** od prihoda ponuditelja ostvarenog na koncesioniranom području.

Slijedom navedenoga predlaže se početna cijena:

Stalni dio: **245.385,00 kn/godišnje** ($16.359 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ kn} = 245.385,00 \text{ kn}$)

Promjenjivi dio: **6% od prihoda ponuditelja ostvarenog na koncesioniranom području**

X. Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude

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

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

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

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

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

Formule i način izračuna:

a) Koeficijent ukupne investicije:

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

b) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade:

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

c) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade:

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

XI. Jamstva

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

1. „Garancija poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine;

XII. Dokumentacija za nadmetanje

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

Dokumentacija za nadmetanje sastavni je dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije koja se objavljuje u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske – priloženo posebno uz ovaj materijal.

XIII. Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji

Stručno povjerenstvo je dana 24. i 31. siječnja 2018. godine dalo pozitivno mišljenje na Studiju opravdanosti davanja koncesije i nacrt prijedloga odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija uz uvjet da se prije rasprave o točci na Županijskoj skupštini pribave novi vlasnički listovi za predmet koncesije - **Prilog 6.**

Na temelju članka 16. stavak 12. točka 5. ZOK-a, obavještava se nadležno državno odvjetništvo o namjeri davanja koncesije i traže podaci od Općinskog i Županijskog državnog odvjetništva da li se na predmetu koncesije vode upravni i sudski postupci ili neriješeni imovinskopopravni odnosi.

Dana 23. studeni 2017. godine zatražena su očitovanja Županijskog i Općinskog državnog odvjetništva koja u trenutku izrade ovog materijala još nisu zaprimljena. Budući da u listu C nisu vidljive zabilježbe, očekuje se da će odgovori odvjetništva to potvrditi.

XIV. Studija opravdanosti davanja koncesije

Na temelju članka 18. Zakona o koncesijama:

Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije.

Studijom opravdanosti davanja koncesije posebno se uzimaju u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštita prirode i kulturnih dobara, finansijski učinci koncesije na državni proračun Republike Hrvatske, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te uskladjenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija iz članka 78. ovoga Zakona.

Kod koncesije za usluge i koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra procijenjene vrijednosti manje od 15.000.000,00 kuna, bez poreza na dodanu vrijednost, davatelj koncesije može umjesto studije opravdanosti davanja koncesije izraditi analizu davanja koncesije. Analiza davanja koncesije mora na odgovarajući način obuhvatiti osnovne elemente studije opravdanosti davanja koncesije iz članka 19. ovoga Zakona kako bi se postupak davanja koncesije mogao provesti u skladu s načelima i pravilima postupka davanja koncesije uređenih ovim Zakonom.

U članku 19. stavak 9. ZOK-a navodi se:

Studija opravdanosti davanja koncesije ili analiza davanja koncesije mora uvijek sadržavati određenje vrste i predmeta koncesije, procijenjenu vrijednost koncesije, predložene minimalne uvjete sposobnosti gospodarskog subjekta, rok na koji se daje koncesija, obrazloženje ima li koncesija značajke javno-privatnog partnerstva, a prema potrebi i sve ostale podatke nužne za izradu dokumentacije za nadmetanje.

Studija opravdanosti davanja koncesije izradio je Davatelj koncesije, sastavni je dio ove ovog materijala i dostavlja se u Prilogu 1.

XV. Objava u Elektroničkom oglasniku javne nabave

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

XVI. Iznos novčanih sredstava za provedbu akta

Potrebna su sredstva za objavljivanje Odluke o namjeri davanja koncesije u „Električkom 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.

XVI. Prijedlog Zaključka

Dana 5. veljače 2018. godine Župan Primorsko-goranske županije utvrdio je Prijedlog odluke, te predlaže Županijskoj skupštini da doneše zaključak u tekstu kako slijedi

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) 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 31. siječnja 2018. godine (KLASA:342-01/18-02/5, URBROJ:2170/1-07-02/4-18-3 Županijska skupština Primorsko-goranske županije na _____. sjednici održanoj _____ 2018. godine donijela je

Zaključak

1. Donosi se Odluka o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)
2. Sastavni dio Odluke iz točke 1. ovog Zaključka čini Dokumentacija za nadmetanje koja će po stupanju na snagu Odluke iz točke 1. ovog Zaključka činiti sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije i biti će objavljena u „Električkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“.

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) 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 31. siječnja 2018. godine (KLASA:342-01/18-02/5, URBROJ:2170/1-07-02/4-18-3 Županijska skupština Primorsko-goranske županije na _____. sjednici održanoj _____ 2018. godine donijela je

O D L U K U

***o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral,
Grad Opatija***

SADRŽAJ KONCESIJE

Članak 1.

Ovom Odlukom Primorsko-goranska županija, (u daljem tekstu: Davatelj koncesije) iskazuje namjeru davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.

PREDMET KONCESIJE

Članak 2.

Koncesija se daje za luku posebne namjene – luku nautičkog turizma marinu od županijskog značaja kapaciteta do maksimalno 199 vezova u moru u kojoj koncesionar stječe pravo pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu:

- usluge korištenja veza, prihvat i smještaj plovnih objekata s turistima – nautičarima ili bez turista – nautičara koji borave na njima;
- prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i na suhom vezu;
- uređenje i pripremanje plovnih objekata;
- druge usluge za potrebe turista – nautičara:
 - opskrba plovnih objekta vodom i električnom energijom;
 - prikupljanje i otprema krutog i tekućeg otpada s plovnih objekata;
 - dizanje i spuštanje u more plovnih objekata lučkom dizalicom;
 - usluge elektroničke komunikacije i drugo.

Koncesija obuhvaća i pravo pružanja usluga ugostiteljske djelatnosti.

Članak 2.a

Luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iz članka 2. ove Odluke određuje se na pomorskom dobru koje obuhvaća more i s morem neposredno povezani kopneni prostor u obuhvatu granica određenih lomnim točkama 1. – 52. u projekcijskom koordinatnom referentnom sustavu poprečne Mercatorove projekcije (HTRS96/TM), sve kako je prikazano na izvodu iz katastarskog plana u mjerilu 1:1000, izrađen je od trgovačkog društva GEOPROJEKT d.o.o., Opatija u svibnju 2016.

godine. Granica luke posebne namjene, luke nautičkog turizma određena je Rješenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture od dana 20. ožujka 2014. godine.

Grafički prikaz i lomne točke iz stavka 1. ovoga članka se ne objavljuju.

Ukupna površina pomorskog dobra na kojem se određuje luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iz članka 2. ove Odluke iznosi 16.359 m^2 od čega 6.066 m^2 kopna i 10.293 m^2 mora.

Kopno iz prethodnog stavka čini:

- k.č. 1950 (more) površine 10.293 m^2 u ZK ulošku broj 466
- k.č. 1776/1 (Marina Admiral) površine 5.296 m^2 u ZK ulošku broj 464
- k.č. 1776/2, (bazen) površine 770 m^2 u ZK ulošku broj 465

sve k.o. Opatija, sve upisano u Zemljишnim knjigama Općinskog suda u Opatiji kao pomorsko dobro.

Pristup Marini Admiral moguć je kopnenim putem preko teretnog lifta (za osobe i vozila), uz napomenu da je vlasnik tih nekretnina trgovačko društvo Liburnia Riviera Hotela, morskim putem i putem obalne šetnice.

Budući koncesionar bit će u obvezi za vrijeme trajanja koncesije, Davatelju koncesije dostavljati izvješća i dokaze o ostvarenim investicijskim ulaganjima na koncesioniranom području. Izvješća će se dostavljati do kraja siječnja tekuće godine za prošlu godinu.

Budući koncesionar bit će u obvezi na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji.

Članak 2.b

Koncesionar je dužan u studiji gospodarske opravdanosti ponuditi investicijsko ulaganje od najmanje $6.050.000,00$ kuna bez PDV-a, koje će se izvršiti u sanaciju objekata lučke podgradnje i objekta lučke nadgradnje te nabavu uređaja i opreme u funkciji obavljanja djelatnosti koje su predmet koncesije, sve prema idejnom rješenju koji će priložiti ponudi.

Investicijsko ulaganje iz prethodnog stavka potrebno je iskazati u terminskom planu unutar studije gospodarske opravdanosti koja se prilaže ponudi, razrađeno po godina tijekom cijelog predviđenog trajanja ugovora o koncesiji, pri čemu se u razdoblju do kraja 2021. godine mora uložiti najmanje $4.700.000,00$ kuna, a preostali dio do kraja 2028. godine.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Članak 3.

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

POČETNI IZNOS NAKNADE ZA KONCESIJU

Članak 4.

Sukladno članku 16. 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 dalnjem tekstu: Uredba), početna cijena za stalni dio koncesijske naknade za luke nautičkog turizma, postojeće i izgrađene marine za kopno iznosi 10 kn/m^2 , što za Marinu Admiral iznosi $163.590,00$ kuna, a promjenjivi dio koncesijske naknade 4% od prihoda ponuditelja.

Primjenom članka 17. Uredbe početni iznos godišnje naknade za koncesiju iznosi za:

- stalni dio: **245.385,00** (slovima: dvjestočetrdesetpetisućatrisko samdesetpet) kuna
- promjenjivi dio: **6%** prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga u luci posebne namjene, luci nautičkog turizma, Marina Admiral.

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 pisani obavijest koncesionaru.

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

Ukoliko Koncesionar ne plati dospjelu koncesijsku naknadu, Davatelj koncesije obračunat će pripadajuću zakonsku kamatu.

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

Članak 6.

Ponuda obavezno sadrži sljedeće dokumente:

1. Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana,
- odgovarajući potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti,
- podatke o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte,
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana,
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao,
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona,
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskoga kriminala.

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

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

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

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za 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.

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

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvorniku, u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.
5. Idejno rješenje zahvata u prostoru na pomorskom dobru sukladno dokumentima prostornog uređenja i u skladu s grafičkim prikazom obuhvata koncesije.
6. Rekapitulacijski list.
7. Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku.

ROK ZA DOSTAVU PONUDE

Članak 7.

Rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija u „Elektroničkom oglasniku javne nabave“.

Ponude se dostavljaju na adresu: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, 51000 Rijeka, u zatvorenoj omotnici s naznakom: „Dostava ponude za koncesiju – Marina Admiral, Grad Opatija – 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. i 22. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17).

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

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

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

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

Formule i način izračuna:

a) Koeficijent ukupne investicije:

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

b) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade:

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

c) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade:

30% × ponuđeni absolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade
najviši ponuđeni absolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade

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

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvaćanja svih pristiglih ponuda.

PREUZIMANJE NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE

Članak 9.

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

OTVARANJE PONUDA

Članak 10.

Otvaranje ponuda obavit će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji po isteku roka za predaju ponuda u Primorsko-goranskoj županiji, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Slogin kula 2, Rijeka.

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

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

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

DONOŠENJE ODLUKE

Članak 11.

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru 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 kada odluka o davanju koncesije postane izvršna.

Odabrani ponuditelj može, nakon isteka roka mirovanja odnosno po izvršnosti odluke o davanju koncesije ako je pokrenut postupak pravne zaštite, u roku od 30 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, odabran 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,
- Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostrukе 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.

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

Za Davatelja koncesije ugovor o koncesiji potpisuje Župan.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Članak 12.

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

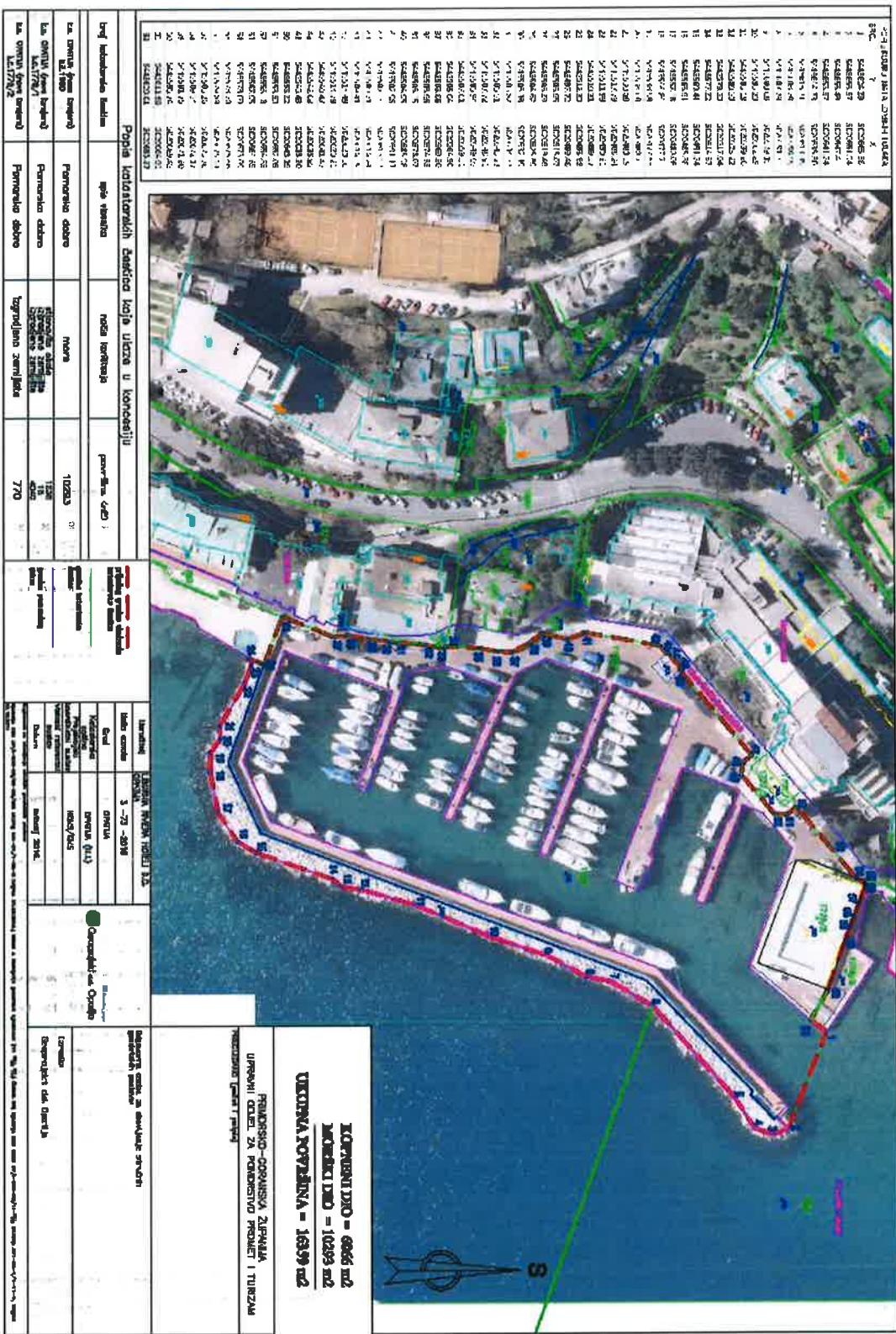
Žalba se podnosi u pisanim oblicima Davatelju koncesije koji je prosljeđuje Tijelu nadležnom za rješavanje o žalbi sukladno zakonskim odredbama.

ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 13.

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“.

Predlog granta obuhvata koncepta -marina Admiral Operativa





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

KLASA: 342-01/17-02/48
URBROJ: 2170/1-07-02/3-18-11
Rijeka, 31. siječnja 2018. godine

DOKUMENTACIJA O NADMETANJU

**U POSTUPKU DAVANJA KONCESIJE
ZA REKONSTRUKCIJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE LUKE POSEBNE NAMJENE,
LUKE NAUTIČKOG TURIZMA, MARINE ADMIRAL, GRAD OPATIJA**

Pročelnica
Nada Milošević, dipl. iur.

Materijal izradila
dr.sc. Mirjana Kovačić

1. PODACI O DAVATELJU KONCESIJE – OPĆI PODACI

1.1. Naziv i sjedište davatelja koncesije:

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Adamićeva 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:

Mirjana Kovačić

tel: 051 351 958

fax: 051 351 953

e-mail: mirjana.kovacic@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 54.197.550,00 kuna.

1.5 Vrsta koncesije:

Koncesija za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.

2. PODACI O PREDMETU KONCESIJE

Koncesija se daje za luku posebne namjene – luku nautičkog turizma marinu od županijskog značaja kapaciteta do maksimalno 199 vezova u moru prema prostornom planu Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 32/13, 7/17), u kojoj koncesionar stječe pravo pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu:

- usluge korištenja veza, prihvat i smještaj plovnih objekata s turistima – nautičarima ili bez turista – nautičara koji borave na njima;
- prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i na suhom vezu;
- uređenje i pripremanje plovnih objekata;
- druge usluge za potrebe turista – nautičara:
 - opskrba plovnih objekta vodom i električnom energijom;
 - prikupljanje i otprema krutog i tekućeg otpada s plovnih objekata;
 - dizanje i spuštanje u more plovnih objekata lučkom dizalicom;
 - usluge elektroničke komunikacije i drugo.

Koncesija obuhvaća i pravo pružanja usluga ugostiteljske djelatnosti.

Ukupna površina pomorskog dobra na kojem se određuje luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iznosi 16.359 m² od čega 6.066 m² kopna i 10.293 m² mora. Predmet koncesije čini:

- k.č. 1950 (more) površine 10.293 m² u ZK ulošku broj 466
- k.č. 1776/1 (Marina Admiral) površine 5.296 m² u ZK ulošku broj 464
- k.č. 1776/2, (bazen) površine 770 m² u ZK ulošku broj 465

sve k.o. Opatija, sve upisano u Zemljšnim knjigama Općinskog suda u Opatiji kao pomorsko dobro.

Luka posebne namjene – luka nautičkog turizma, marina Admiral određuje se na pomorskom dobru koje obuhvaća more i s morem neposredno povezani kopneni prostor u obuhvatu granica određenih lomnim točkama 1. – 52. u projekcijskom koordinatnom referentnom sustavu poprečne Mercatorove projekcije (HTRS96/TM), sve kako je prikazano na izvodu iz katastarskog plana u mjerilu 1:1000, izrađen je od trgovačkog društva GEOPROJEKT d.o.o., Opatija u svibnju 2016. godine. Granica luke posebne namjene, luke nautičkog turizma određena je Rješenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture od dana 20. ožujka 2014. godine.

Pristup Marini Admiral moguć je kopnenim putem preko teretnog lifta (za osobe i vozila), uz napomenu da je vlasnik tih nekretnina trgovačko društvo Liburnia Riviera Hotela, morskim putem i putem obalne šetnice.

Budući koncesionar bit će u obvezi za vrijeme trajanja koncesije, Davatelju koncesije dostavljati izvješća i dokaze o ostvarenim investicijskim ulaganjima na koncesioniranom području. Izvješća će se dostavljati do kraja siječnja tekuće godine za prošlu godinu.

Budući koncesionar bit će u obvezi na koncesioniranom području postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji.

Koncesionar je dužan u studiji gospodarske opravdanosti ponuditi investicijsko ulaganje od najmanje 6.050.000,00 kuna bez PDV-a, koje će se izvršiti u sanaciju objekata lučke podgradnje i objekta lučke nadgradnje te nabavu uređaja i opreme u funkciji obavljanja djelatnosti koje su predmet koncesije, sve prema idejnom projektu koji će priložiti ponudi.

Investicijsko ulaganje potrebno je iskazati u terminskom planu unutar studije gospodarske opravdanosti koja se prilaže ponudi, razrađeno po godina tijekom cijelog predviđenog trajanja ugovora o koncesiji, pri čemu se u razdoblju do kraja 2021. godine mora uložiti najmanje 4.700.000,00 kuna, a preostali dio do kraja 2028. godine.

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

2.3. Potkoncesija

Za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji koncesionar može, uz izričitu suglasnost davatelja koncesije, s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji sukladno odredbi članka 68. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17) i članka 26. i 35. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16).

2.4. Početni iznos naknade za koncesiju

Početni iznos naknade za koncesiju određen je u skladu s Prilogom 1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17), na način:

Tablica 1.: Početne cijene za luke nautičkog turizma

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA		početni iznos u kn/m ² za kopno i za II skupinu otoka	početni iznos u kn/m ² za kopno i za I skupinu otoka	početni iznos u kn/m ² za kopno i za III skupinu otoka
1.	Sidrišta i privezišta	5 kn/m ²	4 kn/m ²	6 kn/m ²
2.	Marine			
2.1.	Postojeće i izgrađene marine	10 kn/m ²	8 kn/m ²	
2.2.	Neizgrađene marine (nove)	2 kn/m ²	1,6 kn/m ²	

Sukladno članku 17. Uredbe definirano je da:

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

Primjenom članka 17. Uredbe, početna cijena stalnog dijela koncesijske naknade za postojeće i izgrađene marine se povećava sa **10 kuna po m², na 15 kn/m², te povećanje promjenjivog dijela koncesijske naknade sa 4 % na 6 % od prihoda ponuditelja ostvarenog na koncesioniranom području.**

Za površinu od **16.359 m²** koncesijska naknada iznosi **245.385,00 kuna** godišnje za stalni dio i **6%** prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom području za promjenjivi dio.

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 pisani obavijest koncesionaru.

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

Ukoliko Koncesionar ne plati dospjelu koncesijsku naknadu, Davatelj koncesije obračunat će pripadajuću zakonsku kamatu.

3. RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDE

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

Davatelj koncesije će iz postupka davanja koncesije obvezno isključiti onog ponuditelja u odnosu na kojeg su ostvareni razlozi isključenja iz odredbe članka 251. i 252. Zakona o javnoj nabavi.

3.1.1. Ako je ponuditelj ili osoba ovlaštena po zakonu za zastupanje ponuditelja pravomoćno osuđena za bilo koje od sljedećih kaznenih djela 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.
- Potvrda ili jednakovrijedni dokument ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana računajući od dana početka postupka davanja koncesije.
- 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.

Izjava ne smije biti starija od 30 (trideset) dana računajući od dana početka postupka davanja koncesije.

3.1.3. 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 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.

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

U slučaju zajednice ponuditelja postojanje okolnosti navedenih u točkama 3.1., 3.2. i 3.3. utvrđuje se za sve članove zajednice pojedinačno.

4. UVJETI SPOSOBNOSTI PONUDITELJA

4.1. Dokazi 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 (dokazuje se izvatkom iz prethodne točke)
- podatke o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskoga kriminala.

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.

4.2. Uvjeti sposobnosti u slučaju zajednice ponuditelja

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

Ponuditelj se može, ako je potrebno, osloniti na sposobnost drugih gospodarskih subjekata, bez obzira na pravnu prirodu njihovog međusobnog odnosa. 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., 3.2. i 3.3. 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 (Konzorski Ugovor odnosno neki drugi ugovor o uređenju međusobnih odnosa kao zajednica).

Ako se ponuditelj oslanja na sposobnost drugih članova zajednice odgovornost ponuditelja iz zajedničke ponude je solidarna.

5. NACIN DOSTAVE TRAZENIH DOKUMENATA

Svi dokumente 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 objavljenom u Elektroničkom oglasniku javne nabave, u pisanim oblicima, 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 Dokumentacije za nadmetanje, koji moraju biti potpisani po osobi ili osobama ovlaštenima za zastupanje ponuditelja i ovjereni pečatom.

- Ponuda mora biti uvezena 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;
- 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 otiska), 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 koncesiju, 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. Ponođeni 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 cijelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša pojedinačno po godinama za cijelokupno vrijeme trajanja koncesije,
- iznos planirane ukupne investicije pojedinačno po godinama za cijelokupno 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

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 „Električnom 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.

6.1.10. Jamstvo za osiguranje naplate naknade za koncesiju

Odarbani 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 dvostrukе godišnje naknade za koncesiju. Bjanko zadužnica/e mora biti solemnizirana 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. 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

6.1.11. Idejno rješenje zahvata u prostoru na pomorskom dobru - sukladno dokumentima prostornog uređenja i u skladu s grafičkim prikazom obuhvata koncesije.

6.1.12. Izjavu ponuditelja o prihvaćanju teksta Prijedloga 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 pisanim oblicima u zatvorenoj omotnici s naznakom:

"Dostava ponude za koncesiju – Marina Admiral, Grad Opatija - NE OTVARATI" i sa 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. Način određivanja naknade za koncesiju

Temeljem članka 16. Uredbe o postupku davanje koncesije na pomorskom dobru, početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi stalni dio: **245.385,00** (slovima:dvjestočetrdesetpetisućatristoosamdesetpet) kuna, a početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi **6%** prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga u luci posebne namjene, luci nautičkog turizma, Marina Admiral.

6.6. Valuta ponude

Koncesijska naknada se izražava u hrvatskim kunama.

6.7. Kriterij za odabir ponude

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

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

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

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

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

Formule i način izračuna:

a) Koeficijent ukupne investicije:

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

najviši ponuđeni iznos ukupne investicije

b) Koeficijent stalnog dijela koncesijske naknade:

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

najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade

c) Koeficijent promjenjivog dijela koncesijske naknade:

$30\% \times$ ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade
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.

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvaćanja svih pristiglih ponuda.

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.

6.8. Rok valjanosti ponude

Rok valjanosti ponude je minimalno 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 zajedničkoj ponudi mora se navesti koji će dio ugovora o koncesiji izvršavati pojedini član zajednice ponuditelja te u skladu s tim, navesti imena i potrebnu stručnu spremu osoba odgovornih za izvršenje ugovora.

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 _____ 2018. 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 posljedne izmjene i/ili dopune te ponude. Ponuda se u tom slučaju smatra zaprimljenom u trenutku zaprimanja posljedne 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 dana2018. 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 posljedne dostavljene izmjene i/ili dopune ponude.

Pravo sudjelovanja na otvaranju ponuda imaju samo ovlašteni 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 ostalim ponuditeljima 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 30 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, s Davateljem koncesije

sklopliti 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 sklopliti 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 ugovora o koncesiji odabrani ponuditelj (koncesionar) je dužan platiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja ugovora o koncesiji odabrani ponuditelj (koncesionar) je dužan platiti do 1. kolovoza u godini za koju se plaća koncesijska naknada.

Promjenjivi dio koncesijske naknade odabrani ponuditelj (koncesionar) dužan je platiti najkasnije do 1. kolovoza tekuće godine, po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu.

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, propisu 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

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

Žalba se podnosi u pisanim oblicima Davatelju koncesije koji je proslijeduje 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 i sva dodatna dokumentacija za cijelovitu izradu ponude u predmetnom postupku davanja koncesije 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.

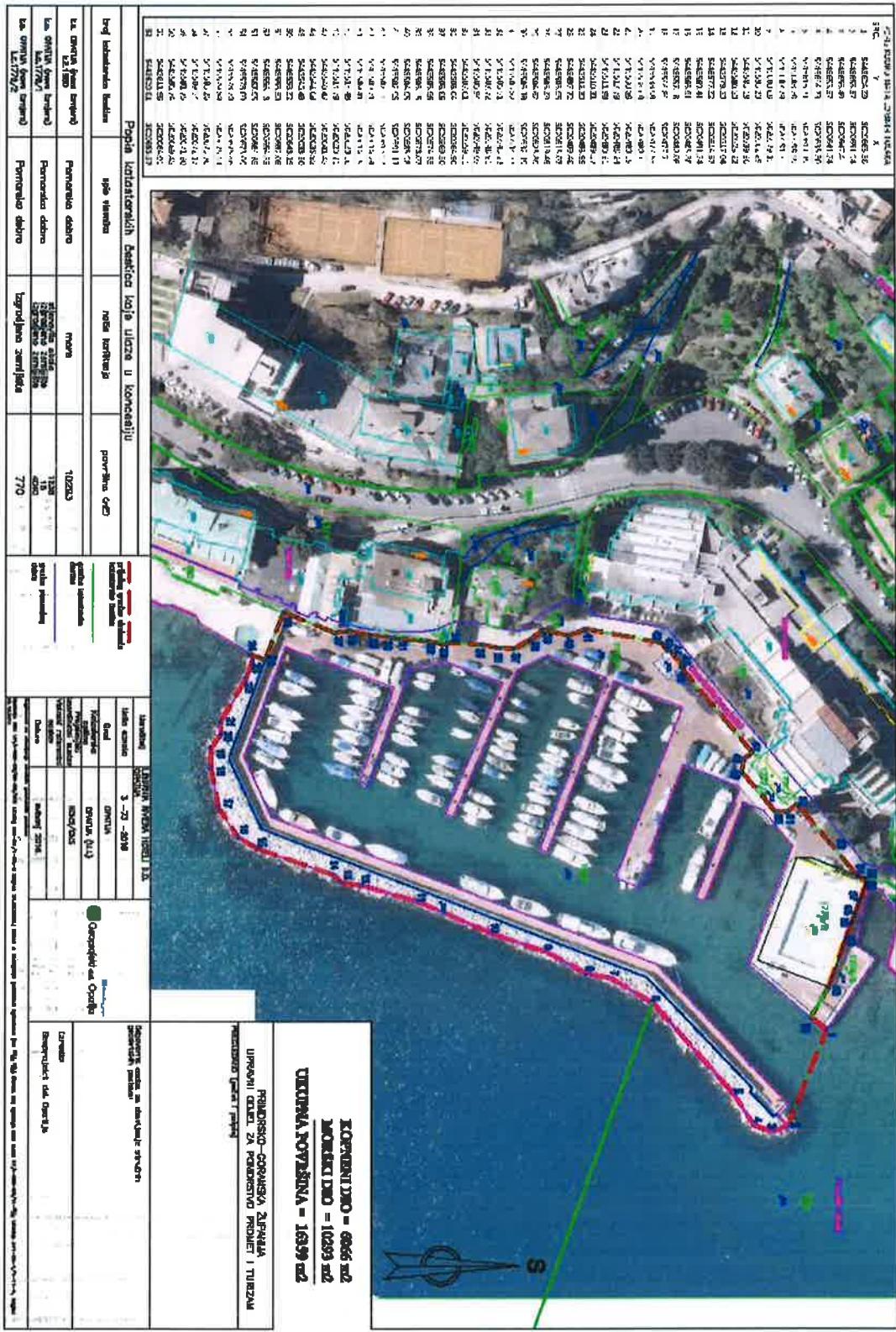
Sva priopćenja, pozivi na objašnjenja, obavijesti između davatelja koncesije i ponuditelja moraju biti u pisanim oblicima.

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 DAVANJA KONCESIJE

Studija opravdanosti davanja koncesije sastavni je dio ove Dokumentacije za nadmetanje.

10. GRAFIČKI PRIKAZ PODRUČJA KONCESIJE



SADRŽAJ PONUDE

OBRASCI I IZJAVE

OBRAZAC 1.

PREDLOŽAK PONUBENOG 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			

PONUDA ZA
DAVANJE KONCESIJE ZA REKONSTRUKCIJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE
LUKE POSEBNE NAMJENE, LUKE NAUTIČKOG TURIZMA,
MARINE ADMIRAL, GRAD OPATIJA
 broj ili oznaka _____

1. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - STALNI DIO NAKNADE

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade je 245.385,00 kuna godišnje	Ponuđeni iznoskuna godišnje
Ukupan iznos za razdoblje od 20 godina za područje koncesije iznosi najmanje 4.907.700,00 kunakuna

2. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - PROMJENJIVI DIO NAKNADE

Početni iznos je 6% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti ugostiteljstva i pružanjem usluga na koncesioniranom području	Ponuđeni iznos% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti ugostiteljstva 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:

OBRAZAC 1.

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:

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

Podaci o ponuditelju u zajednici ponuditelja:

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

Podaci o ponuditelju u zajednici ponuditelja:

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

OBRAZAC 1.

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

**PONUDA ZA
DAVANJE KONCESIJE ZA REKONSTRUKCIJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE
LUKE POSEBNE NAMJENE, LUKE NAUTIČKOG TURIZMA,
MARINE ADMIRAL, GRAD OPATIJA**
broj ili oznaka _____

1. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - STALNI DIO NAKNADE

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade je 245.385,00 kuna godišnje	Ponuđeni iznoskuna godišnje
Ukupan iznos za razdoblje od 20 godina za područje koncesije iznosi najmanje 4.907.700,00 kunakuna

2. GODIŠNJA NAKNADA ZA KONCESIJU - PROMJENJIVI DIO NAKNADE

Početni iznos je 6% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti ugostiteljstva i pružanjem usluga na koncesioniranom području	Ponuđeni iznos% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti ugostiteljstva 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:

Datum:

OBRAZAC 2.

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 _____

M.P.

(Ovlaštena osoba za zastupanje ponuditelja)*

U _____, _____ godine

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

PRILOG A

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

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

PRILOG B

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 raspolaćemo 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

PRILOG C

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

PRILOG D

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

PRILOG E

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

PRILOG F

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

PRILOG G

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

PRILOG H

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 rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, te da iste prihvata 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, 51000 Rijeka, OIB: 32420472134, zastupana po Županu _____ (u dalnjem tekstu: Davatelj koncesije)

i

_____, OIB: _____, koju zastupa _____ (u dalnjem tekstu: Koncesionar)

sklopili su slijedeći

U G O V O R broj _____

o koncesiji za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija

Članak 1.

Ovim Ugovorom o koncesiji za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija (u dalnjem tekstu: Ugovor), Davatelj koncesije daje Koncesionaru koncesiju za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, te se određuju opseg i uvjeti korištenja pomorskog dobra, kao i prava i obveze ugovornih strana.

Predmetna koncesija temelji se na Odluci o davanju koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, Grad Opatija KLASA: _____ URBROJ: _____ od dana _____, objavljenoj u Službenim novinama broj _____ (u dalnjem tekstu: Odluka o davanju koncesije).

Predmet koncesije

Članak 2.

Ovim Ugovorom Davatelj koncesije daje Koncesionaru koncesiju za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.

Koncesija se daje za luku posebne namjene – luku nautičkog turizma marinu od županijskog značaja kapaciteta do maksimalno 199 vezova u moru u kojoj koncesionar stjeće pravo pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu:

- usluge korištenja veza, prihvat i smještaj plovnih objekata s turistima – nautičarima ili bez turista – nautičara koji borave na njima;
- prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i na suhom vezu;
- uređenje i pripremanje plovnih objekata;
- druge usluge za potrebe turista – nautičara:
 - opskrba plovnih objekta vodom i električnom energijom;
 - prikupljanje i otprema krutog i tekućeg otpada s plovnih objekata;
 - dizanje i spuštanje u more plovnih objekata lučkom dizalicom;
 - usluge elektroničke komunikacije i drugo.

Koncesija obuhvaća i pravo pružanja usluga ugostiteljske djelatnosti.

Po dobivanju koncesije djelatnost ugostiteljstva, pružanje turističkih i drugih usluga te usluga servisa plovila moći će se dati u potkoncesije.

Članak 2.a

Luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iz članka 2. Ovog Ugovora određuje se na pomorskom dobru koje obuhvaća more i s morem neposredno povezani kopneni prostor u obuhvatu granica određenih lomnim točkama 1. – 52. u projekcijskom koordinatnom referentnom sustavu poprečne Mercatorove projekcije (HTRS96/TM), sve

kako je prikazano na izvodu iz katastarskog plana u mjerilu 1:1000, izrađen je od trgovačkog društva GEOPROJEKT d.o.o., Opatija u svibnju 2016. godine. Granica luke posebne namjene, luke nautičkog turizma određena je Rješenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture od dana 20. ožujka 2014. godine.

Grafički prikaz i lomne točke iz stavka 1. ovoga članka sastavni su dio ovog Ugovora.

Ukupna površina pomorskog dobra na kojem se određuje luka posebne namjene – luka nautičkog turizma marina iz članka 2. ove Odluke iznosi 16.359 m² od čega 6.066 m² kopna i 10.293 m² mora.

Kopno iz prethodnog stavka čini:

- k.č. 1950 (more) površine 10.293 m² u ZK ulošku broj 466
- k.č. 1776/1 (Marina Admiral) površine 5.296 m² u ZK ulošku broj 464
- k.č. 1776/2, (bazen) površine 770 m² u ZK ulošku broj 465

sve k.o. Opatija, sve upisano u Zemljишnim knjigama Općinskog suda u Opatiji kao pomorsko dobro.

Pristup Marini Admiral moguć je kopnenim putem preko teretnog lifta (za osobe i vozila), uz napomenu da je vlasnik tih nekretnina trgovacko društvo Liburnia Riviera Hotela, morskim putem i putem obalne šetnice.

Članak 2.b

Koncesionar je dužan u studiji gospodarske opravdanosti ponuditi investicijsko ulaganje od najmanje 6.050.000,00 kuna bez PDV-a, koje će se izvršiti u sanaciju objekata lučke podgradnje i objekta lučke nadgradnje te nabavu uređaja i opreme u funkciji obavljanja djelatnosti koje su predmet koncesije, sve prema idejnom rješenju koji će priložiti ponudi.

Investicijsko ulaganje iz prethodnog stavka potrebno je iskazati u terminskom planu unutar studije gospodarske opravdanosti koja se prilaže ponudi, razrađeno po godina tijekom cijelog predviđenog trajanja ugovora o koncesiji, pri čemu se u razdoblju do kraja 2021. godine mora uložiti najmanje 4.700.000,00 kuna, a preostali dio do kraja 2028. godine.

Za sva ulaganja na koncesioniranom području koja su definirana u Studiji gospodarske opravdanosti, budući koncesionar bit će u obvezi, Davatelju koncesije dostavljati izvješća i dokaze. Izvješća će se dostavljati do kraja siječnja tekuće godine za prošlu godinu.

Koncesionar se obvezuje postaviti info ploču s osnovnim podacima o koncesiji.

Trajanje koncesije

Članak 3.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 20 (dvadeset) godina počevši s danom stupanja na snagu ovog Ugovora.

Koncesijska naknada

Članak 4.

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:

- stalni dio u iznosu od _____ kuna godišnje (slovima: _____ kuna)
- 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 pisani obavijest Koncesionaru.

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

Koncesionar je dužan u svojoj finansijskoj 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 ostvaren prihod na koncesioniranom području.

U slučaju da Koncesionar neuredno plaća koncesijsku naknadu u rokovima i iznosima određenim ovim Ugovorom 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 ovaj Ugovor.

U slučaju nerazmijera 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 5.

Stalni dio koncesijske naknade za početnu godinu plaća se u roku od 60 dana od dana sklapanja Ugovora razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja Ugovora, koncesionar je dužan platiti do 1. kolovoza tekuće godine. Za godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

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

Članak 6.

Koncesijska naknada se uplaćuje sukladno Naredbi o načinu uplaćivanja naknada za koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 68/04) te 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 Grada Opatije broj: HR2710010051730229200 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 7.

- Prije sklapanja ovog Ugovora Koncesionar je dužan dostaviti 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 prvo bitno stanje slobodnog od osoba i stvari,
 - Izjavu ponuditelja o preuzimanju obaveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i njihovih stvari,
 - Bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostrukе 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 politiku osiguranja ponuditelja za cijelo vrijeme važenja ugovora, kao dokaz jamstva za pokriće osiguranja odgovornosti iz djelatnosti i dokaz jamstva za otklanjanje štete koja može nastati u svezi obavljanja djelatnosti temeljem ugovora o koncesiji.

Prava i obveze

Članak 8.

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

Ukoliko se tijekom izvođenja radova nađe na arheološke nalaze (pokretnu i nepokretnu arheološku građu), dužnost je investitora iste zaustaviti i obavezno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci, koji je obavezan i obavlja arheološki nadzor.

Članak 9.

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 10.

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

Članak 11.

Koncesionar je u obvezi za vrijeme trajanja koncesije održavati, štititi 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 8. do 11. ovog Ugovora od strane Koncesionara, Davatelj koncesije može raskinuti ovaj Ugovor.

Članak 12.

Koncesionar je dužan do isteka roka iz članka 3. Ugovora, s pomorskog dobra navedenog u članku 2.a ovog 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 daljnog korištenja.

Članak 13.

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 14.

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbi članka 68. 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.

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 15.

Koncesija može prestati ili se oduzeti i prije isteka roka iz članka 3. 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 16.

Koncesija prestaje:

- ispunjenjem zakonskih uvjeta,
- oduzimanjem koncesije od strane davatelja,
- raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
- sporazumnim raskidom ugovora o koncesiji,
- jednostranim raskidom ugovora o koncesiji
- pravomočnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
- u svim ostalim slučajevima određenim ovim Ugovorom, Zakonom o koncesijama i Zakonom kojim se uređuje pomorsko dobro.

Članak 17.

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 Ovlaštenik koncesije ne plaća koncesijsku naknadu na način i u rokovima određenim Ugovorom,
- u drugim slučajevima predviđenim Zakonima i podzakonskim aktima.

Članak 18.

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. stavak 8. 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 17. 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 izjašnjavanje o tim razlozima.

Ukoliko Koncesionar ne otkloni razloge za oduzimanje ili raskid Ugovora u roku iz stvaka 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 stvkom 1. ovog članka Koncesionar nema pravo na naknadu zbog raskida Ugovora.

Članak 19.

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 20.

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 ovlašteni 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 21.

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 pisanim obliku i ako ih potpišu obje ugovorne strane.

Članak 22.

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

Članak 23.

Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa ovlaštene osobe Davatelja koncesije, uz ispunjenje uvjeta iz članka 7. ovog Ugovora.

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

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

Članak 24.

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.

U Rijeci, _____ godine

**za Koncesionara
(ovlaštena osoba)**

**za Davatelja koncesije
Župan**

PRILOG I

REKAPITULACIJA SADRŽAJA PONUDE

r.b.	TRAŽENA DOKUMENTACIJE	TOČKA/PRILOG/ OBRAZAC IZ DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE	STRANICA PONUDE Popunjava ponuditelj	DOSTAVA (DA/NE) Popunjava Stručno povjerenstvo za koncesije
1.	Predložak ponudbenog lista...1 / 2 (ponuđeni stalni i promjenjivi dio naknade za koncesiju)	OBRAZAC 1. 6.1.7. List 1-1 List 1-2 List 2-2		
2.	Rekapitulacijski list	OBRAZAC 2. 6.1.7.		
3.	Izjava da ne postoje razlozi isključenja iz odredbe članka 251. i 252. Zakona o javnoj nabavi.	PRILOG A 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	PRILOG 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	PRILOG C 6.1.3. PRILOG D 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	PRILOG E 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	PRILOG F 6.1.5.		
12.	Izjavu ponuditelja o preuzimanju obveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i njihovih stvari	PRILOG G 6.1.6.		
13.	Studija gospodarske opravdanosti	6.1.8.		
14.	Bankarska garancija za ozbiljnost ponude	6.1.9.		
15.	Idejno rješenje	6.1.11.		
16.	Izjavu ponuditelja o prihvaćanju teksta Prijedloga ugovora o koncesiji	PRILOG H 6.1.12.		
17.	Cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i u elektronskom obliku	CD ili drugi elektronski medij 6.1.14.		
18.	Rekapitulacija sadržaja ponude	PRILOG I		

Napomena:

Ponudu izraditi sukladno točki 6.1. Dokumentacije za nadmetanje.



Sveučilište u Rijeci

POMORSKI FAKULTET U RIJECI

FACULTY OF MARITIME STUDIES RIJEKA

University of Rijeka

**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE ZA GOSPODARSKO KORIŠTENJE
POMORSKOG DOBRA LUKE POSEBNE NAMJENE,
MARINA ADMIRAL, GRAD OPATIJA**



Rijeka, 2017.



Sveučilište u Rijeci
POMORSKI FAKULTET U RIJECI

STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE ZA GOSPODARSKO KORIŠTENJE POMORSKOG DOBRA LUKE POSEBNE NAMJENE,

MARINA ADMIRAL, GRAD OPATIJA

IZVOĐAČ:

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

AUTORI STUDIJE:

Izv. prof. dr. sc. Alen Jugović
Gorana Stumpf, mag. oec.
Dr. sc. Dražen Žgaljić
Mladen Jardas, mag. ing. logist.

ZA NARUČITELJA:

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJELA ZA POMORSKO DOBRO, PROMET I VEZE
Adamićeva 10, 51 000 Rijeka, Hrvatska

Rijeka, prosinac 2017. godine



SADRŽAJ

1. UVODNE NAPOMENE	5
2. OPERATIVNI SAŽETAK	8
2.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE	8
2.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE	9
2.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE	11
2.4. PODACI O AUTORIMA STUDIJE	11
2.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE	13
2.6. IZVORI INFORMACIJA	14
3. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	16
3.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE	16
3.2. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERES	17
3.3. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI	18
3.4. ODREĐENJE RADOVA KOJI SU PREDMET KONCESIJE	18
3.5. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTJEV I MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJE	19
3.6. UVJETI POD KOJIMA SE RADOVI IZVODE I USLUGE PRUŽAJU	19
4. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	20
4.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU I/ILI REKONSTRUKCIJU	20
4.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA/GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE	23
5. ANALIZA TRŽIŠTA	25
5.1. ANALIZA HRVATSKOG NAUTIČKOG TURIZMA	25
5.2. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA OPATIJE	26
6. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE	34
6.1. TEMELJNE PREPOSTAVKE FINANCIJSKE ANALIZE	34
6.1.1. VIJEK PROJEKTA	34
6.1.2. REALNA FINANCIJSKA DISKONTNA STOPA	34
6.2. ODREĐIVANJE POČETNE CIJENE KONCESIJSKE NAKNADE, STALNOG I PROMIJENJIVOGL DIJELA	35
6.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE	36
6.2.2. ODREĐIVANJE PROMIJENJIVOGL DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE	38
6.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE	40
6.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA	40



6.3.2.	TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA	42
6.3.3.	TROŠAK AMORTIZACIJE.....	43
6.3.4.	DOBIT POSLOVANJA	45
6.4.	ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA	47
6.4.1.	PLAN UKUPNIH INVESTICIJA.....	47
6.4.2.	PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA	50
6.4.3.	METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE	50
7.	PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE.....	52
8.	FINANCIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE	54
8.1.	ANALIZA JAVNIH PRIHODA.....	54
8.2.	PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST	57
8.3.	PRIHODI OD POREZA NA DOBIT	58
8.4.	PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE	59
8.5.	UKUPNI JAVNI PRIHODI.....	59
9.	PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	62
9.1.	POPIS I OBRAZLOŽENJE PRIMJENE PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE	62
9.2.	UTVRĐENJE I ANALIZA IMOVINSKOPRAVNICH PITANJA TE PREPORUKE VEZANE ZA UVJETE DAVANJA KONCESIJE	63
9.3.	POSEBNI UVJET I KOJE KONSESIONAR I DAVATELJ KONCESIJE MORAJU ISPUNITI ...	64
9.4.	RAZLOZI/UVJETI ZA I POSLJEDICE RASKIDA UGOVORA O KONCESIJI	64
9.5.	JAMSTVO ZA PROVEDBU UGOVORA O KONCESIJI.....	66
9.6.	ANALIZA PRAVA FINANCIJSKIH INSTITUCIJA I DRUGA PITANJA FINANCIJSKE PODRŠKE KONCESIJE.....	67
9.7.	PITANJA PRIJENOSA OBJEKTA S KONSESIONARA NA DAVATELJA KONCESIJE.....	67
9.8.	PRAVNA ZAŠTITA	68
10.	USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJnim PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE.....	69
10.	ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO	70
11.	ZAKLJUČAK.....	72
	REKAPITULACIJA STUDIJE	73

1. UVODNE NAPOMENE

Primorsko-goranska županija je jedinica područne (regionalne) samouprave svih njenih građana s prebivalištem na području 14 gradova: Bakar, Cres, Crikvenica, Čabar, Delnice, Kastav, Kraljevica, Krk, Mali Lošinj, Novi Vinodolski, Opatija, Rab, Rijeka i Vrbovsko te 22 općine: Baška, Brod Moravice, Čavle, Dobrinj, Fužine, Jelenje, Klana, Kostrena, Lokve, Lopar, Lovran, Malinska - Dubašnica, Matulji, Mošćenička Draga, Mrkopalj, Omišalj, Punat, Ravna Gora, Skrad, Vinodolska, Viškovo i Vrbnik.

Županija je samostalna u odlučivanju u poslovima od područnog (regionalnog) značaja, a posebice kada je riječ o poslovima koji se odnose na obrazovanje, zdravstvo, prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, promet i prometnu infrastrukturu, planiranje i razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja za područje županije, izvan područja velikoga grada. Županija vodi brigu o ujednačenom razvoju svih njenih dijelova, a posebice kvarnerskih otoka i Gorskog kotara.¹ Sjedište Primorsko-goranske županije nalazi se u Rijeci, Adamićeva 10.

Između ostalog Primorsko-goranska županija brine o gradnji, održavanju, upravljanju, zaštiti i unapređenju pomorskog dobra. U pomorsko dobro pod sastavnicom Primorsko-goranske županije, među ostalim, spada i **marina Admiral, Grad Opatija**.

Opatija, elegantna turistička destinacija, središte je rivijere s najdužom tradicijom u turizmu Hrvatske. Povoljan geoprometni položaj, najbliži izlaz na toplo more Srednje Europe, na otprilike 500 km od Milana, Beča i Münchena, bujna vegetacija i ugodna klima ($45^{\circ}20'$ sjeverne širine) najvažniji su razlozi začetka i naglog razvoja turizma krajem 19. stoljeća. S obzirom na relativnu stalnost temperatura (zimski prosjek $7,0^{\circ}\text{C}$, ljeti $21,9^{\circ}\text{C}$), visoki zračni pritisak i stalno strujanje zraka, podneblje Opatije je umirujuće i okrepljujuće. Kontrasti mora i planine, zelenila parkova i plavetnila mora, starih građevina i suvremenog komfora, bučnih zabavišta i tihih izletišta čine Opatiju i njenu okolicu privlačnim stjecištem turista u svako godišnje doba. Kongresni kapaciteti (više od 50 dvorana sa do 900 sjedišta), 11 zatvorenih bazena, wellness programi, casino, diskoteke, ljetna pozornica s 2.000 mjesta, karnevali, festivali, mogućnost kraćih izleta u bližu okolicu ili cijelodnevnih u nacionalne parkove Plitvička jezera i Risnjak ili Veneciju dio su opatijske turističke ponude. Opatija raspolaže s 35 hotela i 2.765 smještajnih jedinica.²

¹ www.pgz.hr

² www.poslovniturizam.com/destinacije/opatija/1

Prostor Grada Opatije obuhvaća površinu od 54 km², ili 1,51% teritorija Primorsko-goranske županije i po veličini je na dvadesetdrugom mjestu od 36 gradova i općina u Županiji. Prema neslužbenim rezultatima Popisa stanovništva iz 2011. godine Grad Opatija ima ukupno 11.759 stanovnika.³

Odredbom članka 3. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 69/17 – u dalnjem tekstu: ZOK) propisano je da se pravo gospodarskog korištenja općeg ili drugog dobra stječe ugovorom o koncesiji. Ujedno odredbom članka 8. istog zakona propisano je da se koncesija daje na različitim područjima i za različite djelatnosti.

Odredbom članka 6. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (u dalnjem 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 u marini Admiral. U tom smislu, valjalo je među ostalim izraditi i studiju opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje marine Admiral.

Odredbom članka 18. ZOK-a propisano je da Studiju opravdanosti davanja koncesije (u dalnjem tekstu: Studija) izrađuje davatelj koncesije te da se tom Studijom posebno uzimaju u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara, finansijski učinci koncesije na državni proračun RH, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija.

Odredbom članka 19 ZOK-a, propisano je da se Studija sastoji osobito od: operativnog sažetka, općeg dijela, tehničke, finansijske, ekonomske i pravne analize, po potrebi analize utjecaja na okoliš, odnosno prirodu, kulturna dobra i zdravlje te pripadajućih priloga, zaključka i preporuka.

Osnovna namjena Studije je da posluži kao stručna podloga i pomoć Primorsko-goranskoj županiji prilikom određivanja sadržaja odluke o namjeri davanja koncesije u Marini Admiral, Grad Opatija.

³ www.opatija.hr



Izrada Studije temelji se na sljedećim Zakonima, uredbama, pravilnicima, dokumentima, studijama i grafičkim prikazima:

- Članak 19, Zakona o koncesijama (NN br. 69/17) koji propisuje sadržaj studije
- 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)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma
- Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija
- Cjenik usluga Marine Admiral: <http://www.marina-opatija.com/media/docs/CJENIK USLUGA MARINA ADMIRAL 2013 HR final.pdf>
- ACI Marina Opatija: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-opatija/
- Cjenik ACI Marine Opatija: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Opatija.pdf>
- Marina Punat: <http://www.marina-punat.hr/>
- Cjenik Marine Punat: <http://www.marina-punat.hr/UserDocsImages/dokumenti/Cjenik%202017%20HR.PDF>
- ACI Marina Cres: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-cres/
- Cjenik ACI Marine Cres: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Cres.pdf>
- ACI Marina Supetarska Draga: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-supetarska-draga/
- Cjenik ACI Marine Suupetarska Draga: http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Supertarska_Draga.pdf
- ACI Marina Rab: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-rab/
- Cjenik ACI Marine Rab: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Rab.pdf>



2. OPERATIVNI SAŽETAK

U ovom dijelu studije definiraju se:

- a) **Vrsta i opis predmeta koncesije**
- b) **Svrha, rok i cilj koncesije**
- c) **Popis koji se primjenjuju na davanje koncesije**
- d) **Podaci o autorima Studije**
- e) **Pregled osnovnih zaključaka Studije**
- f) **Izvori informacija**

2.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE

Primorsko-goranska županija je odlučila izdati obavijest o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra i luke posebne namjene, ,marina Admiral radi obavljanja djelatnosti priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga.

VRSTA KONCESIJE: Koncesija za gospodarsko korištenje

OPIS PREDMETA KONCESIJE: Gospodarsko korištenje i modernizacija luke posebne namjene, marina Admiral

Zahvat modernizacije morske luke posebne namjene – marine Admiral planira se u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom. Zahvat je planiran dijelom na moru, a dijelom na katastariskim česticama pomorskog dobra br. 1950, 1776/1 i 1776/2 k.o. Opatija (N.I.) koje su upisane u vlasništvu Republike Hrvatske i to „1/1 POMORSKO DOBRO“, s uporabama i površinama prema stvarnom stanju, sve evidentirano na izlaganju nove izmjere katastarske općine Opatija, sa stanjem na dan 03.05.2016. godine.⁴

Modernizacija luke posebne namjene, marine Admiral, vrši se unutar površine obuhvata prikazanog u Prijedlogu za dodjelu koncesije te ima površinu 16.359 m², a čine ju morski dio s površinom od 10.293 m² (k.č. 1950) i kopneni dio s površinom 6.066 m² (k.č. 1776/2 bazen + k.č. 1776/1 marina).⁵

Područje koje se daje u koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga uključuje i obvezu koncesionara za investiranjem (nabavka i instaliranje sidrenih lanaca, održavanje sidrenih lanaca, modernizacija vezova, uređenje bazena i okolnog područja, uređenje okolnog područja, elektroinstalacije, hidrantski ormar, uređenje lučice (lukobran, gatovi i dr.), separator ulja i naftnih derivata, crpka za fekalnu otpadnu vodu, crpka za kaljužnu otpadnu vodu,

⁴ Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija

⁵ Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija



dizalica, tenda na recepciji, rasvjetna tijela, perilica i sušilica rublja, informativni pano i klupa, stolica za invalidsku tuš kadu, jarbol za zastavu, eko kontejner za akumulatore, eko spremnik, posuda za otpad).

2.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE

Svrha koncesije je gospodarsko iskorištavanje pomorskog dobra luke posebne namjene, marine Admiral radi podizanja kvalitete pružanja usluga na predmetnom području te osiguravanja zadovoljenja potreba šire zajednice za uslugama u cilju:

- **Komercijalnog iskorištavanja pomorskog dobra** - komercijalnim korištenjem navedenih prostora zaposlilo bi se određen broj novih ljudi te otvorio novi prostor za stanovnike Grada Opatije i njegove okolice, ali i turiste te posjetitelje kojima bi se povećala turistička ponuda
- **Povećanja kvalitete usluga marine Admiral**
- **Zadovoljenja javnog interesa lokalne zajednice**
- **„Oživljavanje“ područja marine**
- **Povećanje prihoda Primorsko-goranske županije** - kroz koncesijsku naknadu, Primorsko-goranska županija, povećala bi svoj prihod što bi omogućilo daljnja ulaganja u područje
- **Otvaranjem dodatnih komercijalnih i drugih sadržaja na području marine povećali bi se financijski učinci na državni proračun, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave što posebice proizlazi iz indirektnih prihoda koji bi se javili otvaranjem novih djelatnosti, kao što su:
 - *Promjene u prihodu regije:* odnosi se na ukupne plaće i naknade radnika zaposlenih na poslovima pod koncesijom te na prihode od iznajmljivanja prostora u blizini predmeta koncesije
 - *Promjene u zapošljavanju:* broj radnih mjeseta koje podržava dana razina prihodi od poreza i prikeza novozaposlenih osoba
 - *Promjene u potrošnji putnika, turista i djelatnika* (prodaja koje ostvaruju lokalne trgovine ili tvrtke nudeći svoje proizvode)**

Ujedno potrebno je napomenuti da je koncesioniranje navedenih predmeta koncesije usklađeno s gospodarskim razvojnim planovima Grada Opatije i planovima davatelja koncesije.



U izradi Studije opravdanosti davanja koncesije te prilikom definiranja stalne i promjenjive naknade uzeti će se u obzir osim čistih finansijskih pokazatelja i gore navedenih parametara i činjenice da će budući koncesionar morati izdvojiti i značajna sredstva (procjenjuje se na 6.043.673,00 kuna) da dovede predmete koncesije u svrhu potpunog komercijalnog korištenja.

Sukladno navedenome, cilj je da se koncesionar ne optereti od početka s visokom stalnom naknadom koja bi mogla dovesti do prekida koncesije ili do nezainteresiranosti investitora za predmetnu koncesiju, već da ona zajedno s varijabilnim djelom naknade omogući postizanje konkurentnih i tržišnih uvjeta koji bi trebali rezultirati povećanjem potražnje za navedenom koncesijom, ali i dodatnim prihodima Primorsko-goranskoj županiji.

Potrebno je istaknuti da se procijenjene vrijednosti koncesije te procijenjeni troškovi i prihodi koncesionara navedeni u ovoj Studiji moraju razmatrati kao veličine koje ovise o brojnim čimbenicima, a od kojih su najznačajniji:

- potražnja za vezovima
- porezna politika spram poreza na plovila
- rast BDP-a
- stanje gospodarstva i kupovna moć stanovništva Grada Opatije i okolice
- porast pomorskopuntičkog prometa na tom prometnom pravcu
- razvoj ostalih investicijskih projekata u luci
- razvoj konkurentnih djelatnosti u susjednim lukama (bazenima, uvalama i sidrištima)
- i drugi

Stoga je nužno procijenjene vrijednosti uzeti s određenom rezervom, jer ipak se radi samo o procjeni.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA: Koncesija se daje na vremensko razdoblje od dvadeset (20) godina, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji.

Cilj koncesije je gospodarsko korištenje luke posebne namjene, marine Admiral.

2.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

Pravni izvori:

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17);
- Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 Odluka US, 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)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma

2.4. PODACI O AUTORIMA STUDIJE

Kako bi se navedena studija mogla realizirati prema ponuđenoj ponudi te izvršiti postavljeni cilj, voditelj projekta izv. 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 dalnjem dijelu izdvojene su studije relevantne za izradu predmetne Studije čiji su autori članovi tima.



Tablica 1. Popis relevantnih studija

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
1.	Studija gospodarske opravdanosti luke nautičkog turizma marina Velopin	Grad Mali Lošinj
2.	Studija kategorizacije luka otvorenih za javni promet pod nadležnošću upravljanja županijske lučke uprave Crikvenica	Lučka uprava Crikvenica
3.	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
4.	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
5.	Studije opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti pružanja usluga putnicima na dijelu lučkog područja luka otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Valbiska	Županijska lučka uprava Krk
6.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti opskrbe brodova, jahti i brodica gorivom u luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja, luci Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
7.	Devet (9) studija opravdanosti davanja koncesije za plaže na području PGŽ-e	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
8.	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

9.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica, koja zahtjeva izgradnju objekata lučke infrastrukture, na dijelu lučkog područja luke Pakoštane	Županijska lučka uprava Zadar
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 objekata lučke infrastrukture, na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Pakoštane, uvala Dugovača	Županijska lučka uprava Zadar
11.	Kategorizacija luka i pojedinih dijelova luke u zone te analiza trenutnog stanja s prijedlogom visine lučkih pristojbi za luke na području pod jurisdikcijom LU Rovinj	LU Rovinj

2.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE

Sažetak i glavni zaključci financijske i ekonomske analize Studije opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru marine Admiral u Opatiji za cijelokupno dvadesetogodišnje razdoblje koncesije, dani su u sljedećoj tablici, dok su u nastavku Studije detaljnije razrađeni.

Tablica 2. Procjena prihoda, troškova i dobiti tokom cijelokupnog koncesijskog razdoblja (20 godina)

OPIS	IZNOS (u kn)
Procijenjeni prihodi poslovanja	54.197.545,34
Procijenjeni troškovi poslovanja	45.425.089,96
Dobit prije oporezivanja	8.772.455,39
Dobit nakon oporezivanja	7.416.101,26⁶

Mora se uzeti u obzir i da koncesionar ima obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od **6.043.673,00 kn** te njegov interes za koncesioniranjem područja mora proizlaziti iz želje za obogaćivanjem ponude i poboljšanjem kvalitete usluga u destinaciji Opatija te ostvarivanjem financijske dobiti.

⁶ 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%. Prema procjeni Studije do 2031. godine ostvarivati će se prihodi do 3.000.000,00 kn, a od 2032. do 2037. godine prihodi veći od 3.000.000,01 kn.



Stalni dio koncesijske naknade predložen je u iznosu 245.385,00 kn godišnje, dok je promjenjivi dio predložen u iznosu od 6% (šest posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru.

Budući koncesionar u ponuđenom razdoblju koncesije od 20 godina može ostvariti svoje poslovne planove budući da se metodom razdoblja povrata ustvrdilo da bi se investicija vratila u trinaestoj godini poslovanja.

2.6. IZVORI INFORMACIJA

Izrada Studije temelji se na sljedećim Zakonima, uredbama, pravilnicima, dokumentima, studijama i grafičkim prikazima:

- Članak 19, Zakona o koncesijama (NN br. 69/17) koji propisuje sadržaj studije
- 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)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma
- Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija
- Cjenik usluga Marine Admiral: <http://www.marina-opatija.com/media/docs/CJENIK USLUGA MARINA ADMIRAL 2013 HR final.pdf>
- ACI Marina Opatija: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-opatija/
- Cjenik ACI Marine Opatija: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Opatija.pdf>
- Marina Punat: <http://www.marina-punat.hr/>
- Cjenik Marine Punat: <http://www.marina-punat.hr/UserDocsImages/dokumenti/Cjenik%202017%20HR.PDF>
- ACI Marina Cres: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-cres/
- Cjenik ACI Marine Cres: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Cres.pdf>
- ACI Marina Supetarska Draga: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-supetarska-draga/

- Cjenik ACI Marine Suupetarska Draga: http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Supetarska_Draga.pdf
- ACI Marina Rab: http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-rab/
- Cjenik ACI Marine Rab: <http://www.aci-marinas.com/wp-content/uploads/2014/04/2017-HR-ACI-cjenik-WEB-Rab.pdf>

3. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Opći dio Studije sadrži:

- a) Određenje vrste i predmeta koncesije
- b) Načela upravljanja i nadzora nad koncesijom te javni interes
- c) Hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenje ugovora o koncesiji
- d) Određenje radova koji su predmet koncesije
- e) Mogućnost davanja koncesije na zahtjev i mogućnost davanja potkoncesije
- f) Uvjete pod kojima se radovi izvode i usluge pružaju

3.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE

Predložena koncesija je po vrsti koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra pod upravljanjem Primorsko-goranske županije, sukladno članku 1. Zakona o koncesijama.

Predmet koncesije: **Gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra koje predstavlja područje luke posebne namjene, marine Admiral, Grad Opatija, radi obavljanja djelatnosti priveza i odveza plovila te pružanja ugostiteljskih i ostalih usluga**

Predloženom koncesijom osiguralo bi se korištenje područja marine Admiral, Grad Opatija.

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

Donošenjem odluke o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja djelatnosti priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga iskazana je nedvojbena opredijeljenost Primorsko-goranske županije kao davatelja koncesije, za usklađenjem svojega poslovanja s pozitivnim propisima o koncesijama na pomorskom dobru.

Davanjem predložene koncesije omogućilo bi se gospodarskim subjektima da samostalno ili u zajednici ponuditelja 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.

Potražnja za uslugama u marini Admiral u Opatiji 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 na području koje se daje u koncesiju. Stoga treba biti oprezan da finansijski interes davatelja koncesije ne zatire javni interes koji se želi postići ovom koncesijom.

3.2. 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 o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Interes građana je da im se kroz sustav upravljanja osiguraju optimalni uvjeti života i rada u gradu. U interesu je svih onih koji mogu tome doprinijeti da svojim djelovanjem omoguće ostvarenje tog cilja. Primorsko-goranskoj županiji je u interesu da se usluge u marini Admiral, koja je njena sastavnica, pružaju što kvalitetnije.

Primorsko-goranskoj županiji važno je da pod optimalnim uvjetima dodijeli koncesiju za pružanje usluga u luci, onom koncesionaru koji će voditi računa o interesima građana.

3.3. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI

Hodogram provedbe postupka davanja koncesije predložen je donjom shemom.

Shema 1. Hodogram provedbe davanja koncesije



3.4. ODREĐENJE RADOVA KOJI SU PREDMET KONCESIJE

Prostor marine Admiral potrebno je unaprijediti, uređiti i modernizirati što se planira realizirati ulaganjem u: uređenje područja uz gatove i okolno područje, obnovu sidrenih lanaca, kvalitetniju ponudu dodatnih usluga, uređenje postojećeg bazena i područja uz i ispod bazena te uređenje okolnog područja, obnovu i kvalitetnije održavanjem vezova te modernizaciju cjelokupnog prostora.

Uz navedene investicije kroz koncesijsko razdoblje potrebno bi bilo uređiti i nabaviti određenu opremu i to kako slijedi: elektroinstalacije, hidrantski ormar, uređenje lučice, separator ulja i naftnih derivata, crpka za fekalnu otpadnu vodu, crpka za kaljužnu otpadnu vodu, dizalica, tenda na recepciji, rasvjetna tijela, perilica i sušilica rublja, informativni pano i klupa, stolica za invalidsku tuš kadu, jarbol za zastavu, eko kontejner za akumulatore, eko spremnik i posude za otpad.



3.5. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTJEV I MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJE

S obzirom da područje koje se daje u koncesiju ne čini cjelinu s ostalim područjem, ne predlaže se mogućnost davanja tog područja na temelju koncesije na zahtjev.

Predlaže se davatelju koncesije da u dokumentaciji za nadmetanje predviđi mogućnost davanja potkoncesije radi kvalitetnijeg gospodarskog iskorištavanja pomorskog dobra koje je lučko područje, posebice se to odnosi na mogućnost davanja potkoncesije koje nisu predmet glavne djelatnosti, kao npr. ugostiteljske usluge i bazen. Nepredviđanje ove mogućnosti nepotrebno bi ograničilo budućeg koncesionara u fleksibilnosti pristupa obavljanja sadržaja koncesije.

Rok na koji je koncesija dana ne može se prodlužiti, osim u slučajevima propisanim ZOK-a.

3.6. UVJETI POD KOJIMA SE RADOVI IZVODE I USLUGE PRUŽAJU

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti uređenje područja koje se daje u koncesiju radi podobnog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatra:

- modernizacija infrastrukture
- nabavka opreme za obavljanje gospodarske djelatnosti

Stoga je kao kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja, uz iste uvjete ulaganja u izgradnju lučke infrastrukture, dovoljno predvidjeti kriterij najviše ponuđene naknade za koncesiju, u slučaju dva ili više ponuditelja najpovoljniji ponuditelj biti će odabran sukladno mjerilima i kriterijima propisanim člankom 35. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17) – dalje u tekstu Uredba, treba imati na umu mogućnost davatelja koncesije da može odlučiti i o drugačijim ili dodatnim kriterijima i o načinu ocjenjivanja istih prilikom donošenja odluke o namjeri davanja koncesije (stavak 3.).



4. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Tehnička analiza Studije, sadrži:

- a) Opis područja/djelatnosti i/ili građevine koja se daje u koncesiju i/ili rekonstrukciju
- b) Opremanje i održavanje građevine koja je predmet koncesije, odnosno popis tehničkih i ostalih preduvjeta za početak građenja

4.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU I/ILI REKONSTRUKCIJU

Područje koje se daje u koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za obavljanje djelatnosti priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga daje se na kopnenom i morskom dijelu pomorskog dobra marine Admiral, Grad Opatija.

Modernizacija luke posebne namjene, marine Admiral, vrši se unutar površine obuhvata prikazanog u Prijedlogu za dodjelu koncesije te ima površinu 16.359 m², a čine ju morski dio s površinom od 10.293 m² (k.č. 1950) i kopneni dio s površinom 6.066 m² (k.č. 1776/2 bazen + k.č. 1776/1 marina).⁷

Zahvat je planiran dijelom na moru, a dijelom na katastariskim česticama pomorskog dobra br. 1950, 1776/1 i 1776/2 k.o. Opatija (N.I.) koje su upisane u vlasništvu Republike Hrvatske i to „1/1 POMORSKO DOBRO“, s uporabama i površinama prema stvarnom stanju, sve evidentirano na izlaganju nove izmjere katastarske općine Opatija, sa stanjem na dan 03.05.2016. godine.⁸

Zahvat modernizacije marine Admiral planiran je u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom. Izvodi se na području postojeće marine Admiral

Sadašnja marina Admiral otvorena je tijekom cijele godine, raspolaže sa 160 vezova u moru čija se struktura može vidjeti u sljedećoj tablici, te 40 mjesta za smještaj plovila na suhom. Svi vezovi opremljeni su priključcima za struju i vodu. Marina je pogodna za sidrenje manjih brodova te je kategorizirana s četiri sidra.⁹

⁷ Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija

⁸ Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija

⁹ www.marina-opatija.com



Tablica 3. Struktura vezova u moru u Marini Admiral

DULJINA PLOVILA	BROJ VEZOVA
do 6 m	51
od 6 do 8 m	41
od 8 do 10 m	26
od 10 do 12 m	32
od 12 do 15 m	7
od 15 do 20 m	1
preko 20 m	2
UKUPNO	160

Pristup Marini Admiral moguć je na tri načina:

1. kopnenim putem preko teretnog lifta (za osobe i vozila), no navedeni prilaz je moguć samo uz suglasnost Liburnia Riviera Hotela budući da je lift i pristup u njihovom vlasništvu. Stoga se preporuča budućem koncesionaru da pokuša ostvariti sporazum s LRH u svezi pristupa marini preko teretnog lifta.
2. morskim putem i
3. preko obalne šetnice

Namjena prostora mora težiti da zadovolji posebno sve potrebe korisnika marine, ali i, turista i lokalnog stanovništva. Cilj mora biti omogućiti kvalitetno korištenje prostora, te naglasiti ambijentalne vrijednosti prostora i iste uskalditi s okruženjem.

Lomne točke koje opisuju područje koncesije prikazane su u Gauss – Kruegerovom koordinatnom sustavu te se mogu pratiti na sljedećoj slici.



Slika 1. Popis koordinata i lomnih točaka

POPIS KOORDINATA LOMNIH TOČAKA		
BROJ	X	Y
1	5445624.39	5020663.58
2	5445653.57	5020651.94
3	5445655.49	5020647.41
4	5445653.57	5020641.74
5	5445644.23	5020635.80
6	5445616.21	5020611.19
7	5445608.78	5020598.69
8	5445607.29	5020591.31
9	5445600.68	5020579.15
10	5445595.20	5020562.89
11	5445585.18	5020539.36
12	5445580.50	5020523.22
13	5445579.50	5020517.04
14	5445577.32	5020514.67
15	5445569.41	5020491.74
16	5445565.91	5020485.88
17	5445567.18	5020480.08
18	5445544.84	5020477.71
19	5445538.98	5020477.65
20	5445534.68	5020480.71
21	5445530.88	5020480.59
22	5445517.79	5020488.24
23	5445511.99	5020490.31
24	5445510.31	5020489.57
25	5445512.30	5020493.99
26	5445497.72	5020499.48
27	5445503.95	5020515.07
28	5445503.39	5020519.49
29	5445504.62	5020525.89
30	5445505.38	5020532.19
31	5445506.82	5020534.32
32	5445506.51	5020543.23
33	5445507.72	5020548.91
34	5445506.94	5020549.05
35	5445507.61	5020559.51
36	5445508.64	5020564.96
37	5445508.86	5020569.30
38	5445505.96	5020574.65
39	5445503.15	5020578.07
40	5445504.95	5020585.98
41	5445502.96	5020591.13
42	5445507.14	5020613.92
43	5445509.71	5020616.24
44	5445509.41	5020616.59
45	5445514.48	5020620.56
46	5445514.79	5020620.21
47	5445540.47	5020641.45
48	5445542.63	5020638.95
49	5445546.43	5020638.30
50	5445558.32	5020648.19
51	5445558.50	5020652.05
52	5445556.18	5020654.85
53	5445567.95	5020664.65
54	5445578.09	5020673.09
55	5445578.70	5020675.46
56	5445579.89	5020675.63
57	5445585.26	5020673.76
58	5445589.54	5020672.17
59	5445591.75	5020671.30
60	5445596.74	5020669.45
61	5445611.96	5020664.01
62	5445620.81	5020658.87

Izvor: Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija



4.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA/GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE

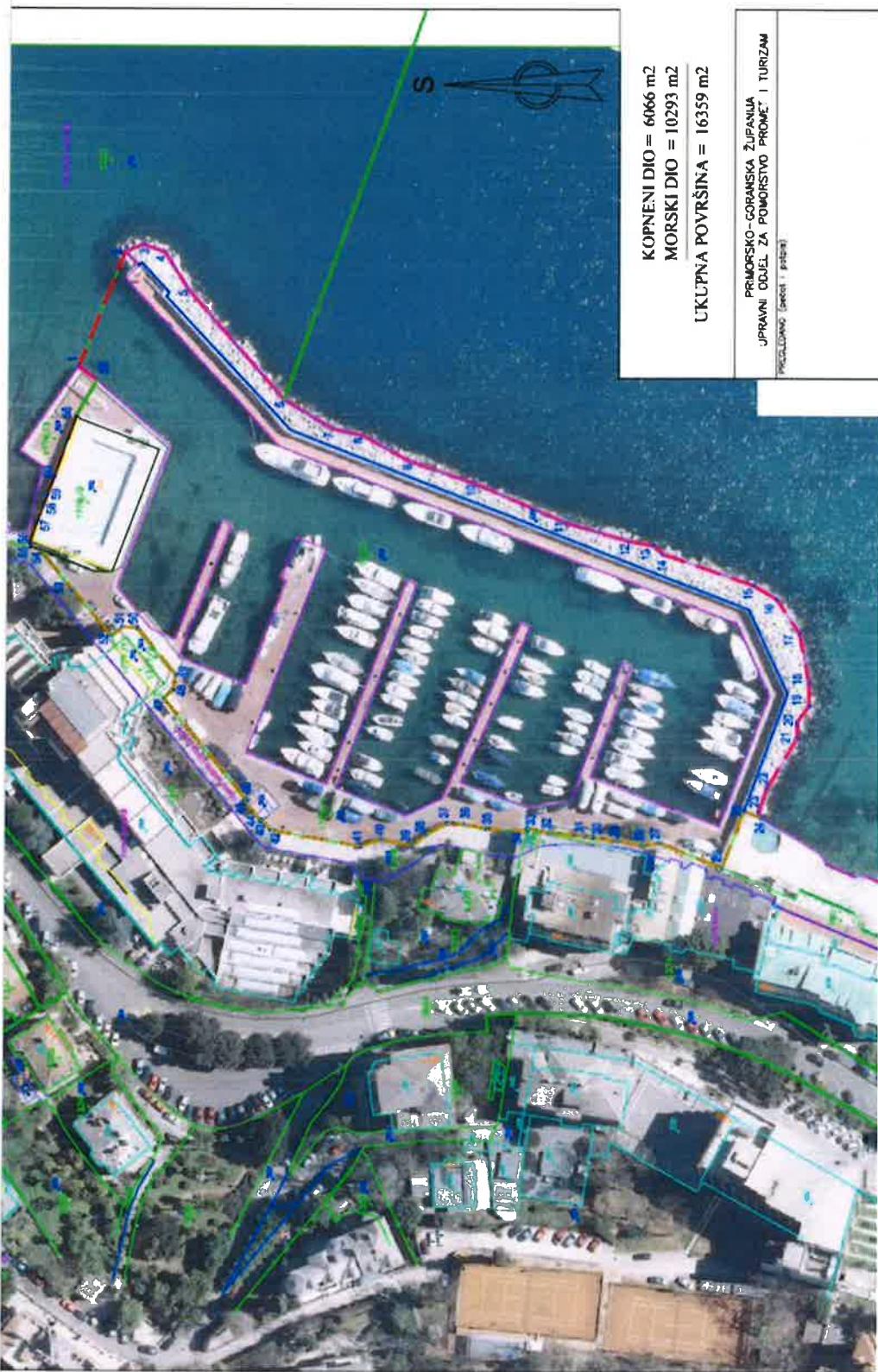
Budući koncesionar morati će izdvojiti i određena investicijska sredstva za dovođenje predmeta koncesije u svrhu komercijalnog korištenja. Investicijska ulaganja procijenjena su na iznos 6.043.673,00 kn u sklopu čega se od koncesionara očekuje investiranje u:

- sidreni sustav
- modernizacija i održavanje sidrenog sustava
- uređenje bazena i okolnog područja
- modernizacija prostora
- elektroinstalacije
- hidrantski ormar
- uređenje lučice
- separator ulja i naftnih derivata
- crpka za fekalnu otpadnu vodu,
- crpka za kaljužnu otpadnu vodu
- dizalica
- tenda na recepciji
- rasvjetna tijela
- perilica i sušilica rublja
- informativni pano i klupa
- stolica za invalidsku tuš kadu
- jarbol za zastavu
- eko kontejner za akumulatore
- eko spremnik
- posuda za otpad

Sljedeća slika prikazuje prijedlog granice obuhvata koncesije marina Admiral, Grad Opatija



Slika 2. Prijedlog granice obuhvata koncesije marina Admiral, Grad Opatija



Izvor: Geoprojekt d.d. Opatija: Prijedlog za dodjelu koncesije, Marina Admiral Opatija



5. ANALIZA TRŽIŠTA

Analiza tržišta sadrži sljedeća potpoglavlja:

- a) Analiza hrvatskog nautičkog turizma
- b) Analiza tržišta Grada Opatije

5.1. ANALIZA HRVATSKOG NAUTIČKOG TURIZMA

U analizi tržišta potrebno je osvrnuti se na luke nautičkog turizma budući da one svojim poslovanjem predstavljaju konkureniju marini Admiral. U 2016. godini broj luka nautičkog turizma iznosio je 139, dok ih je 2012. bilo samo 98. Ukupna površina njihova akvatorija jest 3.764.124 m², a broj vezova 17.428. U lukama nautičkog turizma 31. prosinca 2016. na stalnom vezu bilo je 13.422 plovila, što je za 0,2% više nego 31. prosinca 2015. Stalnim vezom u moru koristilo se 87,6% plovila, a isključivo mjestom na kopnu 12,4%.

Prema zastavi plovila najviše plovila na stalnom vezu bilo je iz Hrvatske (42,9%), Austrije (16,8%), Njemačke (15,8%), Italije (5,0%), Slovenije (4,9%) i Ujedinjene Kraljevine (2,6%), što čini 88% od ukupnog broja plovila na stalnom vezu.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2016. iznosio je 198.151, što je za 8,6% više nego u 2015.

Ukupno ostvaren prihod luka nautičkog turizma u 2016. iznosio je 768 milijuna kuna, pri čemu je 539 milijuna kuna ostvareno od iznajmljivanja vezova, što od ukupno ostvarenog prihoda iznosi 70,2%. U odnosu na 2015. ukupan prihod veći je za 2,1%, dok je prihod od iznajmljivanja vezova veći za 3,8%.¹⁰

U Primorsko-goranskoj županiji postoji 26 luka nautičkog turizma, od čega 8 sidrišta, 3 privezišta, 5 suhih marina, 1 marina I. kategorije, 2 marine II. kategorije, 3 marine III. kategorije te, 4 marine kategorizirane i označene sidrima.

Ukupna površina akvatorija u Primorsko-goranskoj županiji iznosi 636.630 m², te sadrži ukupno 2.891 vezova. Gledajući površinu na kopnu ona ukupno iznosi 176.513 m², te sadrži 1.488 mjesta za smještaj plovila na kopnu.

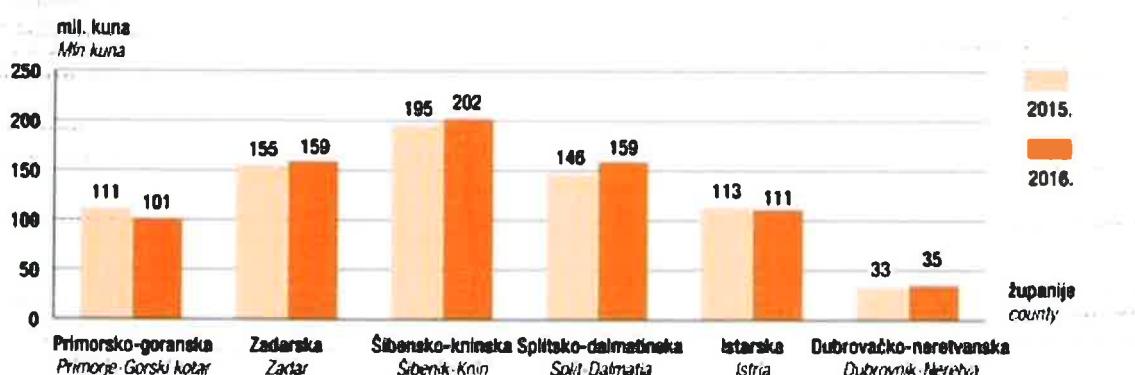
Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u Primorsko-goranskoj županiji 2016. godine iznosio je 2.561, od čega 741 na kopnu. To pokazuje ukupnu iskorištenost od 71,1%, odnosno 28,9% za suhe vezove.

¹⁰ www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/04-03-04_01_2016.htm (26.09.2017.)

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u Primorsko-goranskoj županiji 2016. godine iznosio je 22.417, od čega 129 plovila za koja je korišteno mjesto na kopnu. Uzimajući u obzir 2015. godinu kada je broj plovila u tranzitu iznosio 20.774, govori se o rastu od 7,9%.

Što se tiče ostvarenog prihoda luka nautičkog turizma (bez PDV-a) on je za Primorsko-goransku županiju u 2016. godini iznosio 101.482.000 kuna od čega se na iznajmljivanje vezova odnosi 69.773.000 kn (stalni – 59.325.000kn, tranzitni – 10.448.000 kn), na servisne usluge 5.523.000 kn, te na ostale prihode 26.186.000 kn. U odnosu na 2015. godinu to je pad od 8,4%. Na grafikonu 1. moguće je vidjeti ukupne ostvarene prihode luka nautičkog turizma bez PDV-a u 2015. i 2016. godini po županijama.

Grafikon 1. Ostvareni prihod luka nautičkog turizma bez PDV-a u 2015. i 2016. godini



Izvor: www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/04-03-04_01_2016.htm

Na temelju prethodnog grafikona može se zaključiti da Primorsko-goranska županija ostvaruje prosječne prihode od nautičkog turizma u odnosu na ostale relevantne županije u Republici Hrvatskoj.

5.2. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA OPATIJE

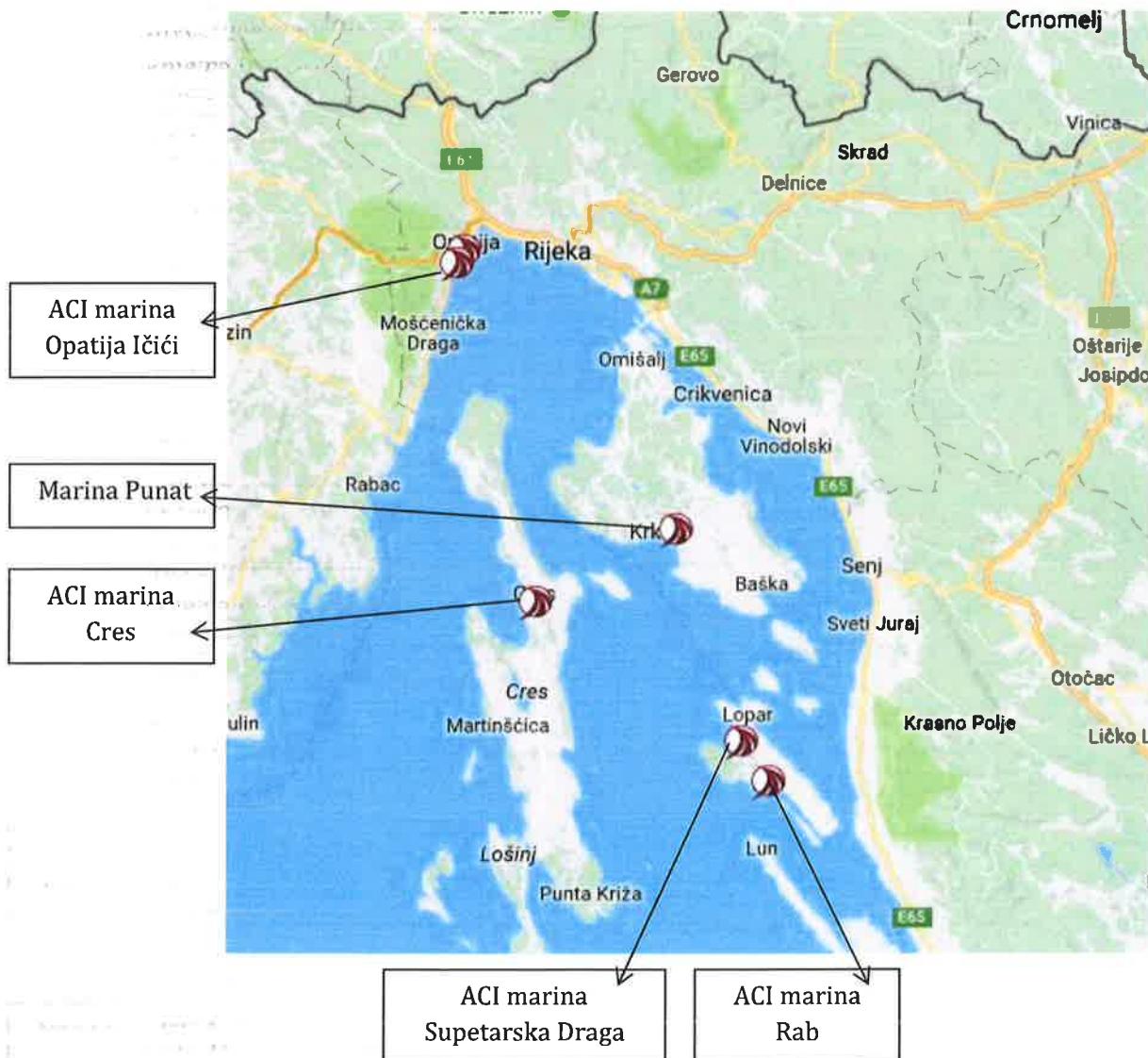
Analiza tržišta bitan je dio investicijske studije, bez tržišnog priznanja i poduzetničkih napora nije ostvaren cilj poduzeća, a to je povećanje imovine. Da bi se postigao taj cilj potrebno je povećati dobit, a to se postiže uspješnim poslovanjem na tržištu što je pojednostavljeno prodaja izlaznih proizvoda/usluga i nabava ulaznih proizvoda/usluga. Analiza tržišta proces je istraživanja u kojem se raščlanjuju temeljni činitelji što djeluju na tržištu i uočavaju bitna obilježja i promjene u oblikovanju potražnje i ponude na određenim mjestima i u određenom vremenu. U procesu planiranja investicijskih projekata analiza tržišta ima dva osnovna dijela: analiza tržišta prodaje i analiza tržišta nabave.

Tržište na koje će računati budući koncesionar su turisti tijekom ljetne sezone i domaće stanovništvo koje će koristiti usluge na atraktivnoj lokaciji. S obzirom na predviđene investicije za očekivati je da će svi potencijalni korisnici pozitivno reagirati na promjene koje će biti provedene na koncesijskom prostoru.

Na području grada Opatije i šire nema mnogo konkurenčkih luka posebne namjene – marina. Najbliža konkurenčka marina je ACI marina Opatija, dok se ostale marine kao što su marina Punat, ACI marina Cres, ACI marina Supetarska Draga te ACI marina Rab nalaze na daljnijim lokacijama.

Na sljedećoj slici mogu se vidjeti konkurenčke marine te su u nastavku detaljnije opisane. Cijene u konkurenčkim marinama radi lakše usporedivosti uzete su za plovila od 5 m, 10 m, 15 m i 20 m što ne isključuje činjenicu da konkurenčke marine imaju mogućnost prihvata i plovila ostalih duljina.

Slika 3. Konkurenčke marine Marini Admiral





a) ACI marina Opatija

ACI marina Opatija nalazi se između grada Opatije i mjesta Ičići te je otvorena tijekom cijele godine.

Marina raspolaže s 281 vez u moru, 35 vezova za smještaj plovila na kopnu (suhi vez) te može prihvatiti megajahte do 40 m dužine. Svi vezovi su opremljeni priključcima za vodu i struju.

Marina je nositeljica Plave zastave te je opremljena sljedećim sadržajem: recepcija s mjenjačnicom i s prodajnim punktom modnih dodataka iz ACI kolekcije, bankomat, restoran, caffe-bar, prodavaonica nautičke opreme i prodavaonica odjeće, trgovina ribolovnom opremom, agencije za iznajmljivanje i prodaju plovila te agencija za osiguranje, novoobnovljeni sanitarni čvor sa zasebnim odjeljkom za invalide, praonica rublja, servisna radionica, dizalica nosivosti 15 tona, slip, parkiralište za osobna vozila, wlan sustav za pristup internetu te crpka za gorivo nalazi se u gradskoj luci Opatija (2 nm).¹¹

Tablica 4. Cijene dnevnog veza u moru u ACI marini Opatija (u kn)

DUŽINA	01.03. – 30.06. 01.09. – 31.10.	01.07. – 31.08.	01.01. – 28.02. 01.11. – 31.12.
5 m	253	291	123
10 m	337	384	169
15 m	522	598	261
20 m	867	997	430

Tablica 5. Cijene mjesecnog veza u moru u ACI marini Opatija (u kn)

DUŽINA	01.01. – 31.05. 01.10. – 31.12.	01.06. – 30.06. 01.09. – 30.09.	01.07. – 31.08.
5 m	2.132	2.846	3.559
10 m	3.306	4.403	5.507
15 m	7.233	9.649	12.065
20 m	14.005	18.676	23.340

Tablica 6. Cijene godišnjeg i šestomjesečnog veza u moru u ACI marini Opatija (u kn)

DUŽINA	GODIŠNJE	ZIMSKI VEZ (6 MJESECI)	LJETNI VEZ (6 MJESECI)
5 m	17.380	9.557	10.431
10 m	26.408	14.527	15.846
15 m	57.901	31.846	34.737
20 m	112.028	61.613	67.220

¹¹ http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-opatija/



b) Marina Punat

Marina Punat smještena je na zapadnoj strani otoka Krka - u prirodno zaštićenoj uvali mirnog, primorskog mjesta Punat. Od svibnja 2000. g. Marina Punat ima i certifikat za sustav kvalitete prema standardu ISO 9002:1994. za područje: usluge u nautičkom turizmu, uključujući brodove za razonodu i popravak jahti. Otvorena je tijekom cijele godine.

Marina raspolaže s 900 vezova u moru, te s 500 mjesto za smještaj plovila na suhom. Svi vezovi opremljeni su priključcima za struju i vodu. Suha marina "Brodica" raspolaže s još 300 vezova na kopnu.

Marina Punat opremljena je sljedećim sadržajem: recepcija, mjenjačnica, restoran, luksuzno uređen hotel "Kanajt", internet caffe, prodavaonica prehrabnenih proizvoda, prodavaonica nautičke opreme, sanitarni čvor (wc i tuševi), parkiralište za osobna vozila, servisna radionica, dizalica nosivosti 10 t, navoz, pokretna dizalica nosivosti 50 t, slip 20 t, klimatizirana hala za lakiranje plovila. Crpka za gorivo udaljena je dvije nm (1 nautička milja=1852 m).¹²

Tablica 7. Cijene dnevnog veza u moru u Marini Punat (u kn)

DUŽINA	IZNOS
5 m	268
10 m	306
15 m	482
20 m	743

Tablica 8. Cijene mjesecnog veza u moru u Marini Punat (u kn)

DUŽINA	IZNOS
5 m	4.141
10 m	4.562
15 m	7.089
20 m	11.130

Tablica 9. Cijene godišnjeg veza u moru u Marini Punat (u kn)

DUŽINA	BASIC	PREMIUM	PREMIUM COMFORT	PREMIUM PLUS
5 m	21.710	28.944	30.390	-
10 m	28.025	37.364	39.232	-
15 m	43.626	58.163	-	-
20 m	-	91.317	-	95.887

¹² <http://www.croatia-yachting-charter.com/hr/Marine%20u%20Hrvatskoj/Marina%20Punat.aspx>



c) ACI marina Cres

ACI marina Cres smještena je u južnom dijelu luke grada Cresa, u dobro zaštićenoj uvali na zapadnoj obali istoimenog otoka te je otvorena tijekom cijele godine.

Marina raspolaže s 461 veza u moru, 70 mesta za smještaj plovila na kopnu te ima mogućnost prihvata megajahti do 50 m dužine Svi vezovi opremljeni su priključcima za vodu i struju.

Sadržaj marine je sljedeći: recepcija s mjenjačnicom te prodajni punkt modnih dodataka ACI kolekcije, bankomat, restoran, caffe-bar, prodavaonica prehrabnenih proizvoda, prodavaonice nautičke opreme i odjeće te plažnog programa sa suvenirnicom, iznajmljivanje bicikala, motora (skutera) i automobila, sanitarni čvor sa zasebnim odjeljkom za invalide, pronačica rublja, dizalica nosivosti 10 tona, travel lift nosivosti 80 tona, servisna radionica, igla za jarbol, parking za osobna vozila, Wi-Fi, smještaj u 8 komfornih apartmana te crpka za gorivo.¹³

Tablica 10. Cijene dnevnog veza u moru u ACI Cres (u kn)

DUŽINA	01.03. – 30.06. 01.09. – 31.10.	01.07. – 31.08.	01.01. – 28.02. 01.11. – 31.12.
5 m	153	176	77
10 m	414	476	207
15 m	660	752	330
20 m	1.081	1.243	537

Tablica 11. Cijene mjesecnog veza u moru u ACI Cres (u kn)

DUŽINA	01.01. – 30.06. 01.09. – 31.12.	01.07. – 31.08.
5 m	2.454	3.313
10 m	4.571	6.174
15 m	6.727	9.081
20 m	12.525	16.905

Tablica 12. Cijene godišnjeg i šestomjesečnog veza u moru u ACI Cres (u kn)

DUŽINA	GODIŠNJE	ZIMSKI VEZ (6 MJESECI)	LJETNI VEZ (6 MJESECI)
5 m	11.505	6.328	7.478
10 m	28.617	15.739	18.600
15 m	48.459	26.653	31.501
20 m	76.355	41.993	49.633

¹³ http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-cres/



d) ACI marina Supetarska Draga

ACI marina Supetarska Draga smještena je u istoimenom zaljevu na otoku Rabu te je otvorena tijekom cijele godine.

Marina raspolaže s 328 vezova u moru te 53 mesta za smještaj na kopnu (suhu vez). Vezovi su opremljeni priključcima za vodu i struju.

U marini se može naći sljedeći sadržaj: recepcija s mjenjačnicom, restoran, prodavaonica prehrambenih proizvoda u neposrednoj blizini marine, sanitarni čvor sa zasebnim odjeljkom za invalide, pronača rublja, servisna radionica, dizalica nosivosti 10 tona, parkiralište za osobna vozila, wlan sustav za pristup internetu te se crpka za gorivo nalazi u gradskoj luci Rab uz ACI marinu(11 nm).¹⁴

Tablica 13. Cijene dnevnog veza u moru u ACI marini Supetarska Draga (u kn)

DUŽINA	01.04. – 30.06. 01.09. – 31.10.	01.07. – 31.08.	01.01. – 31.03. 01.11. – 31.12.
5 m	107	115	69
10 m	337	353	215
15 m	560	583	345
20 m	928	974	583

Tablica 14. Cijene mjesecnog veza u moru u ACI marini Marini Supetarska Draga (u kn)

DUŽINA	01.01. – 30.06. 01.09. – 31.12.	01.07. – 31.08.
5 m	920	1.480
10 m	3.789	5.300
15 m	6.105	8.544
20 m	11.267	15.770

Tablica 15. Cijene godišnjeg i šestomjesečnog veza u moru u ACI marini Supetarska Draga (u kn)

DUŽINA	GODIŠNJE	ZIMSKI VEZ (6 MJESECI)	LJETNI VEZ (6 MJESECI)
5 m	9.204	4.050	4.786
10 m	25.779	14.182	16.759
15 m	43.604	23.984	28.348
20 m	68.662	37.759	44.632

¹⁴ http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-supetarska-draga/



e) ACI marina Rab

ACI marina Rab je smještena na otoku Rabu, unutar rapske gradske luke, neposredno iza lukobrana te je otvorena od travnja do kraja listopada.

Marina raspolaže sa 142 veza u moru. Vezovi su opremljeni priključcima za vodu i struju.

Marina ima sljedeći sadržaj: recepcija s mjenjačnicom (sezonski), bankomat, restoran, caffe-bar, kozmetički salon, prodavaonice nautičke i sportsko-ribolovne opreme, te brodske opreme i rezervnih dijelova, sanitarni čvor sa zasebnim odjeljkom za invalide, servisna radionica, dizalica nosivosti 10 tona u neposrednoj blizini marine, wlan sustav za pristup Internetu te crpka za gorivo u neposrednoj blizini marine.¹⁵

Tablica 16. Cijene dnevног veza u moru u ACI marini Rab (u kn)

DUŽINA	01.04. – 30.06. 01.09. – 31.10.	01.07. – 31.08.
5 m	176	199
10 m	414	476
15 m	660	752
20 m	1.081	1.243

Tablica 17. Cijene mјesečnog veza u moru u ACI marini Rab (u kn)

DUŽINA	01.04. – 30.06. 01.09. – 31.10.	01.07. – 31.08.
5 m	2.071	3.106
10 m	4.211	6.312
15 m	6.780	10.170
20 m	12.517	18.776

Sljedeća tablica vrši usporedbu osnovnih karakteristika konkurenata na navedenom području tj. uspoređuje se broj vezova u moru, broj vezova na kopnu te cijene dnevног, mјesečnog i godišnjeg veza za plovilo dužine 10 metara u razdoblju sezone (01.07. – 31.08.).

¹⁵ http://www.aci-marinas.com/aci_marina/aci-marina-rab/



Tablica 18. Usporedba karakteristika konkurenčkih marina

KONKURENTI	BROJ VEZOVA U MORU	BROJ VEZOVA NA KOPNU	DNEVNI VEZ U MORU – SEZONA (plovilo dužine 10 m)	MJESEČNI VEZ U MORU – SEZONA (plovilo dužine 10 m)	GODIŠNJI VEZ U MORU (plovilo dužine 10 m)
ACI marina Opatija	281	35	384 kn	5.507 kn	26.408 kn
Marina Punat	900	500	306 kn	4.562 kn	28.025 kn
ACI marina Cres	461	70	476 kn	6.174 kn	28.617 kn
ACI marina Supetarska Draga	328	53	353 kn	5.300 kn	25.779 kn
ACI marina Rab	142	-	476 kn	6.312 kn	-

ACI marine Cres i Rab imaju najviše cijene dnevnog veza za smještaj plovila u moru, dok ACI marina Rab ima najviše cijene mjesecnog veza za smještaj plovila u moru. Što se tiče godišnjeg veza u moru, najvišu cijenu ima ACI marina Cres. Najveći broj vezova u moru posjeduje Marina Punat koja također prednjači i u broju vezova na kopnu.

Na temelju analize konkurenčije te analize nautičkog turizma Republike Hrvatske s naglaskom na Primorsko-goransku županiju, može se zaključiti da postoji prostor za poslovanje marine Admiral, te da će na temelju pokazatelja o pozitivnom trendu porasta tranzita u lukama nautičkog turizma Primorsko-goranske županije i rastu prihoda, uređenje i nastavak poslovanja marine biti dobra poslovna odluka. Cijene vezova u različitim marinama su poznate te se stoga može poprilično točno odrediti budući poslovni rezultat, te na taj način smanjiti rizik poslovanja.

6. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE

Financijska i ekonomska analiza Studije, sadrži:

- a) Temeljne pretpostavke financijske analize**
- b) Određivanje koncesijske naknade**
- c) Analizu troškova i prihoda koncesije**
- d) Analizu investicijskog ulaganja**

6.1. TEMELJNE PREPOSTAVKE FINANCIJSKE ANALIZE

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

6.1.1. VIJEK PROJEKTA

S obzirom na predviđena ulaganja u procijenjenom ukupnom iznosu od 6.043.673,00 kn, predviđen je vijek trajanja koncesije od **20 godina**.

6.1.2. 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 ocijene koristi od određene investicijske opcije. S time u svezi je i značaj koja će se financijska diskontna stopa koristiti u postupku ocijene 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.¹⁶ Za potrebe diskontiranja ovoga projekta korištена je diskontna stopa od 6%.

¹⁶ Agencija za javno-privatno partnerstvo



6.2. ODREĐIVANJE POČETNE CIJENE KONCESIJSKE NAKNADE, STALNOG I PROMIJEJVIVOGL DIJELA

Davatelj koncesije u izradi studije opravdanosti davanja koncesije, a koja sukladno članku 11. Zakona o koncesijama služi kao osnova za definiranje procijenjene vrijednosti koncesije, posebno uzima u obzir javni interes, utjecaj na okoliš i kulturna dobra, finansijske učinke koncesije na državni proračun, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije. Ujedno davatelj koncesije će posebnu pažnju posvetiti i finansijskoj izvedivosti koncesije u odnosu na koncesionara te da li je navedena studija izvedena u skladu sa standardima struke i međunarodnim standardima.

Kada je riječ o naknadama koje korisnici pojedinih dijelova pomorskog dobra moraju plaćati Primorsko-goranskoj županiji, onda kao osnovno postavlja se pitanje utemeljenosti i odnosa visine i strukture naknade prema njenim osnovnim upravljačkim, poslovnim, odnosno gospodarskim i razvojnim funkcijama. Drugim riječima, naknade, koje čine koncesije za obavljanje djelatnosti na pomorskom dobru i naknade za korištenje supra i infrastrukture, predstavljaju vrijednosno značajan udio u prihodu Primorsko-goranske županije, što omogućava Primorsko-goranskoj županiji izvršavanje svih potrebnih funkcija upravljanja, gospodarenja i razvijanja pomorskog dobra, uz stvaranje uvjeta njegove tržišne privlačnosti i međunarodne konkurentnosti.

Iz navedenog proizlazi da bi stalni dio naknade za koncesiju trebao biti utvrđen u iznosu koji osigurava održavanje infra i suprastrukture na području koje se daje u koncesiju.

Na temelju članka 38. i 39. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, početni iznos naknade za koncesiju određuje davatelj koncesije sukladno općim uvjetima kao što su:

- vrsta djelatnosti za koju se dodjeljuje koncesija
- kapacitet i potencijal lokacije za obavljanje predviđene djelatnosti na pomorskom dobru
- tehničko-tehnološke uvjete lokacije, kao i potrebna ulaganja.

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.

6.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Sukladno navedenome, a za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za pružanje usluga priveza i odveza plovila te pružanja ugostiteljskih i ostalih usluga u marini Admiral, davatelj koncesije se prilikom definiranja stalnog i promijenjivog dijela koncesijske naknade vodio smjernicama iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Tablica 19. Početne cijene stalnog dijela koncesijske naknade iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	Početni iznos u kn/m ² za kopno i za II skupinu otoka	Početni iznos u kn/m ² za kopno i za I skupinu otoka	Početni iznos u kn/m ² za kopno i za III skupinu otoka
1. Sidrušta i privezišta	5 kn/m ²	4 kn/m ²	6 kn/m ²
2. Marine			
2.1. Postojeće i izgrađene marine	10 kn/m ²	8 kn/m ²	
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2 kn/m ²	1,6 kn/m ²	

Prema početnim cijenama iz Uredbe za postojeće i izgrađene marine, a s obzirom na atraktivnost lokacije (grad Opatija) uzeti će se cijena od **15 kn/m²**.

Budući da će koncesionar imati obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 6.043.673,00 kn, prijedlog je da ga se ne optereti s visokim iznosom stalne naknade za koncesiju.



Tablica 20. Predloženi stalni dio naknade za koncesiju

KONCESIJSKI PROSTOR	Predloženi iznos u kn/m ²	STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE
16.359 m ²	15 kn/m ²	245.385,00 kn
UKUPNO		245.385,00 kn

Sukladno navedenom, procjena vrijednosti godišnjeg stalnog dijela koncesije za koncesijski prostor iznosi 245.385,00 kn.

Prema odredbi iz Uredbe, članak 17. iznimno, davatelj koncesije može, ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju.

S obzirom da se naknada za koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru sastoji od dva dijela, stalnog (koji se veže uz površinu područja koje se daje u koncesiju), te promjenjivog dijela (koji predstavlja određeni postotak od prihoda koncesionara od obavljanja djelatnosti), radi postizanja konkurentnosti nužno je da zbroj tih dviju stavki bude malo viši od gore dobivenog iznosa.

Stoga prije nego što se definira stalni dio (fiksni) naknade za koncesiju potrebno je izračunati i koliko iznosi promjenjivi dio naknade za koncesiju.

6.2.2. ODREĐIVANJE PROMIJENJIVOГ DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru propisuje promijenjivi (varijabilni) dio koncesijske naknade kako slijedi:

Tablica 21. Početni postotni iznosovi promijenjivog dijela koncesijske naknade iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	Početni iznos u % od prihoda ponuditelja
1. Sidrušta i privezišta	2%
2. Marine	
2.1. Postojeće i izgrađene marine	4%
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2%

Prema početnim iznosima iz Uredbe za postojeće i izgrađene marine, a radi atraktivnosti destinacije Opatija uzeti će se iznos od **6% od prihoda** ponuditelja.

Područje koje obuhvaća predmetna koncesija ima površinu od 16.359 m² predstavlja izrazito dinamično obalno područje gdje prolaze brojni građani i turisti.

Područje koncesije jest marina Admiral koja se nalazi u Gradu Opatiji 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 planirano je za 3%

Procjena ostvarenih prihoda od pružanja usluga priveza i odveza plovila te pružanja ugostiteljskih i ostalih usluga u marini Admiral, iskazana je na temelju prošlogodišnjih

poslovnih podataka sličnih poslovnih objekata te prognozi budućeg stanja i broja predviđenih dana u kojima se predviđa mogućnost obavljanja predmetnih djelatnosti.

Tablica 22. Procjena ostvarivih prihoda od pružanja usluga priveza i odveza plovila te pružanja ugostiteljskih i ostalih usluga u marini Admiral

OPIS PRIHODA	Iznos
Prihod od godišnjeg veza	1.450.000,00
Prihod od tranzita	97.000,00
Prihod od mjesecnog veza	150.000,00
Prihod od ugostiteljstva	250.000,00
Prihod od bazena (vanjski gosti)	50.000,00
Ostale usluge	20.000,00
UKUPNO	2.017.000,00

Godišnja procjena prihoda koncesionara od obavljanja gospodarske djelatnosti pružanja usluga priveza i odveza plovila te pružanja ugostiteljskih i ostalih usluga iznosi 2.017.000,00 kn, a 6% od toga, što čini promjenjivi dio koncesijske naknade, iznosi 121.020,00 kn.

Koncesijska naknada sastoji od dva dijela:

- Stalnog dijela, koji iznosi 245.385,00 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 6% (šest posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru, a što bi sukladno provedenoj procijeni trebalo iznositi 121.020,00 kn godišnje.

Ukupna koncesijska naknada za davanje koncesije za obavljanje gospodarske djelatnosti usluga priveza i odveza brodova, jahti i brodica bi trebala iznositi:

GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU: 245.385,00 kuna
PROMJENJIVI DIO NAKANDE ZA KONCESIJU: 6% ukupnog godišnjeg prihoda

6.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE

Kako bi se ustvrdila isplativost poslovanja na koncesijskom području marine Admiral, Grad Opatija, 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.

6.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA

Troškovi redovitog poslovanja sastoje se od slijedećih troškova:

- Telefon i telefaks
- Tekuće održavanje
- Investicijsko održavanje
- Premije osiguranja
- Troškovi energije
- Troškovi ugostiteljstva
- Troškovi knjigovodstva
- Troškovi administracije
- Uredski materijal
- Ostali troškovi rada
- Prijevоз
- Marketing
- Ostali troškovi

Sljedeća tablica prikazuje procjenu godišnjih troškova poslovanja.



Tablica 23. Procjena godišnjih troškova redovitog poslovanja

OPIS	IZNOS (kn)
Telefon i telefaks	1.000,00
Tekuće održavanje	20.000,00
Investicijsko održavanje	70.000,00
Premije osiguranja	60.000,00
Troškovi energije	100.000,00
Troškovi ugostiteljstva	75.000,00
Troškovi knjigovodstva	12.000,00
Troškovi administracije	100.000,00
Uredski materijal	15.000,00
Ostali troškovi rada	50.000,00
Prijevoz	20.000,00
Marketing	36.000,00
Ostali troškovi	200.000,00
UKUPNO	1.125.405,00

6.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA

Procjenjuje se da će na području marine Admiral biti potrebno zaposliti 8 zaposlenika i to 3 djelatnika koji će raditi tokom cijele godine te 5 sezonska radnika koji će raditi tokom 5 mjeseci.

Tablica 24. Procjena godišnjih troškova osoblja

OPIS	BROJ ZAPOSLENIH	BRUTO PLAĆA (U KN)	UKUPAN GODIŠNJI TROŠAK OSOBLJA (U KN)
Voditelj marine (stalno zaposleni)	1	15.200,00	182.400,00
Radnik u marini (stalno zaposleni)	2	9.000,00	216.000,00
Pomoćni radnik u marini (sezonski zaposlenik)	3	9.000,00	135.000,00
Radnik u ugostiteljskom objektu (sezonski zaposlenik)	2	9.000,00	90.000,00
UKUPNO	8		623.400,00



6.3.3. TROŠAK AMORTIZACIJE

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

Tablica 25. Obračun amortizacije za koncesijsko razdoblje

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	STOPA OTPISA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.-2037.
Sidreni sustav	240.000,00	5%	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	168.000,00
Modernizacija i održavanje sidrenog sustava	120.000,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
Bazen	2.000.000,00	10%	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	800.000,00
Modernizacija prostora	420.000,00	5%	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	294.000,00
Elektroinstalacije	90.000,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.250,00
Hidrantski ormari	18.000,00	3%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00
Uređenje lučice	2.900.000,00	3%	0,00	28.500,00	57.000,00	57.000,00	57.000,00	57.000,00	1.113.000,00
Separator ulja i naftnih derivata, crpka za fekalnu otpadnu vodu, crpka za kaljužnu otpadnu vodu	41.580,00	10%	0,00	0,00	4.158,00	4.158,00	4.158,00	4.158,00	24.948,00
Dizalica	12.890,00	10%	0,00	1.289,00	1.289,00	1.289,00	1.289,00	1.289,00	6.445,00
Tenda na recepciji	3.375,00	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.375,00
Rasvjetna tijela	49.000,00	10%	0,00	2.450,00	4.900,00	4.900,00	4.900,00	4.900,00	26.950,00
Perilica i sušilica rublja	32.143,00	15%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.143,00
Informativni pano i klupa	74.220,00	10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.220,00
Stolica za invalidsku tuš katu	1.585,00	10%	0,00	0,00	158,50	158,50	158,50	158,50	951,00
Jarbol za zastavu	11.340,00	10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.340,00

Sveučilište u Rijeci POMORSKI FAKULTET U RIJEKI						
Eko kontejner za akumulatore, Eko spremnik, posuda za otpad	29.540,00!	15%	0,00	0;00	4.431,00	4.431,00
UKUPNO	233.000,00		265.239,00		304.936,50	304.936,50
					2.684.938,00	

6.3.4. DOBIT POSLOVANJA

Kako bi se utvrdilo isplati li se pružati usluge na pomorskom dobru marine Admiral, Grad Opatija, izradila se procjena dobiti poslovanja koja je prikazana u sljedećoj tablici.

Tablica 26. Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području (u kn)

OPIS	IZNOS
UKUPNI PRIHOD	2.017.000,00
Prihod od godišnjeg veza	1.450.000,00
Prihod od tranzita	97.000,00
Prihod od mjesecnog veza	150.000,00
Prihod od ugostiteljstva	250.000,00
Prihod od bazena (vanjski gosti)	50.000,00
Ostale usluge	20.000,00
UKUPNI TROŠAK	1.981.805,00
<i>Materijalni troškovi</i>	
Telefon i telefaks	1.000,00
Tekuće održavanje	20.000,00
Investicijsko održavanje	70.000,00
Premije osiguranja	60.000,00
Troškovi ugostiteljstva	75.000,00
Troškovi energije	100.000,00
Troškovi knjigovodstva	12.000,00
Troškovi administracije	100.000,00
Uredski materijal	15.000,00
Ostali troškovi rada	50.000,00
Prijevoz	20.000,00
Marketing	36.000,00
Ostali troškovi	200.000,00
<i>Troškovi osoblja</i>	
Djelatnici (8)	623.400,00
<i>Troškovi amortizacije</i>	
Amortizacija	233.000,00
<i>Troškovi koncesije</i>	
Koncesija - stalni dio	245.385,00
Koncesija - promjenjivi dio	121.020,00
DOBIT (prije oporezivanja)	35.195,00

U prvoj godini poslovanja dobit je procijenjena na 35.195,00 kn što dokazuje kako se isplati pružati usluge u marini Admiral u Opatiji. Iduća tablica prikazuje prihode, troškove te dobit za svih dvadeset godina poslovanja. Povećanje prihoda i troškova procijenilo se za 3%.

Tablica 27. Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području za razdoblje od 2018. – 2037. godine (u kn)

OPIS	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.-2037.
UKUPNI PRIHOD	2.017.000,00	2.077.510,00	2.139.835,30	2.204.030,36	2.270.151,27	2.338.255,81	41.150.762,61
Prihod od godišnjeg veza	1.450.000,00	1.493.500,00	1.538.305,00	1.584.454,15	1.631.987,77	1.680.947,41	29.582.848,68
Prihod od tranzita	97.000,00	99.910,00	102.907,30	105.994,52	109.174,35	112.449,59	1.978.990,57
Prihod od mjesecnog veza	150.000,00	154.500,00	159.135,00	163.909,05	168.826,32	173.891,11	3.060.294,69
Prihod od ugostiteljstva	250.000,00	257.500,00	265.225,00	273.181,75	281.377,20	289.818,52	5.100.491,15
Prihod od bazena (vanjski gosti)	50.000,00	51.500,00	53.045,00	54.636,35	56.275,44	57.963,70	1.020.098,23
Ostale usluge	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48	408.039,29
UKUPNI TROŠAK	1.981.805,00	2.040.444,60	2.107.334,72	2.135.343,11	2.164.191,76	2.193.905,87	32.802.064,89
Telefon i telefaks	1.000,00	1.030,00	1.060,90	1.092,73	1.125,51	1.159,27	20.401,96
Tekuće održavanje	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48	408.039,29
Investicijsko održavanje	70.000,00	72.100,00	74.263,00	76.490,89	78.785,62	81.149,19	1.428.137,52
Premije osiguranja	60.000,00	61.800,00	63.654,00	65.563,62	67.530,53	69.556,44	1.224.117,88
Troškovi ugostiteljstva	75.000,00	77.250,00	79.567,50	81.954,53	84.413,16	86.945,56	1.530.147,35
Troškovi energije	100.000,00	103.000,00	106.090,00	109.272,70	112.550,88	115.927,41	2.040.196,46
Troškovi knjigovodstva	12.000,00	12.360,00	12.730,80	13.112,72	13.506,11	13.911,29	244.823,58
Troškovi administracije	100.000,00	103.000,00	106.090,00	109.272,70	112.550,88	115.927,41	2.040.196,46
Uredski materijal	15.000,00	15.450,00	15.913,50	16.390,91	16.882,63	17.389,11	306.029,47
Ostali troškovi rada	50.000,00	51.500,00	53.045,00	54.636,35	56.275,44	57.963,70	1.020.098,23
Prijevoz	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48	408.039,29
Marketing	36.000,00	37.080,00	38.192,40	39.338,17	40.518,32	41.733,87	734.470,73
Ostali troškovi	200.000,00	206.000,00	212.180,00	218.545,40	225.101,76	231.854,81	4.080.392,92
Troškovi osoblja (8)	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	8.727.600,00
Troškovi amortizacije	233.000,00	265.239,00	304.936,50	304.936,50	304.936,50	304.936,50	2.684.938,00
Koncesija – stalni dio	245.385,00	245.385,00	245.385,00	245.385,00	245.385,00	245.385,00	3.435.390,00
Koncesija - promijenjeni dio	121.020,00	124.650,60	128.390,12	132.241,82	136.209,08	140.295,35	2.469.045,76
DOBIT (prije oporezivanja)	35.195,00	37.065,40	32.500,58	68.687,24	105.959,51	144.349,94	8.348.697,72



Procjenjuje se kako će koncesionar tokom svih dvadeset godine trajanja koncesije poslovati sa dobiti. Nadalje, potrebne su i prethodno navedene investicije čija procjena iznosi 6.043.673,00 kn.

6.4. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA

Budući investitor mora predvidjeti investicije procijenjenog iznosa 6.043.673,00 kn. Investicije se sastoje od investicija u sidreni sustav, uređenje bazena i okolnog područja, modernizaciju prostora, uređenje lučice, nabave separatora ulja i naftnih derivata, crpke za fekalnu otpadnu vodu, crpke za kaljužnu otpadnu vodu, dizalice, rasvjetnih tijela, stolice za invalidsku tuš kadu te eko kontejnera za akumulatore, eko spremnika i posuda za otpad koji se namjeravaju provesti u prve tri godine koncesijskog razdoblja.

Nadalje, nakon 10 godina koncesijskog razdoblja planiraju se investicije u modernizaciju i održavanje sidrenih lanaca, elektroinstalacije, hidrantski ormar, uređenje lučice, tendu na recepciji, perilica i sušilica rublja, informativni pano i klupu i jarbol za zastavu.

Investicije u zaštitu okoliša također su bitna stavka investicijskog projekta te su detaljnije razrađene u nastavku.

6.4.1. PLAN UKUPNIH INVESTICIJA

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.

- Investicije u sidreni sustav, uređenje bazena i okolnog područja, modernizaciju prostora, uređenje lučice, nabave separatora ulja i naftnih derivata, crpke za fekalnu otpadnu vodu, crpke za kaljužnu otpadnu vodu, dizalice, rasvjetnih tijela, stolice za invalidsku tuš kadu te eko kontejnera za akumulatore, eko spremnika i posuda za otpad namjeravaju se provesti u prve tri godine koncesijskog razdoblja.
- Ostale investicije namjeravaju se realizirati nakon 10. godine trajanja koncesije

Tablica 28. Procijenjena investicijska ulaganja na koncesijskom području

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Sidreni sustav	240.000,00	240.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Modernizacija i održavanje sidrenog sustava	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bazen	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Modernizacija prostora	420.000,00	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Elektroinstalacije	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hidrantski ormari	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uređenje lučice	2.900.000,00	0,00	950.000,00	950.000,00	0,00	0,00	0,00
Separator ulja i naftnih derivata, crpka za fekalnu otpadnu vodu, crpka za kaličužnu otpadnu vodu	41.580,00	0,00	0,00	41.580,00	0,00	0,00	0,00
Dizalica	12.890,00	0,00	12.890,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tenda na recepciji	3.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rasvjetna tijela	49.000,00	0,00	24.500,00	24.500,00	0,00	0,00	0,00
Perilica i susilica rublja	32.143,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Informativni pano i klupa	74.220,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stolica za invalidsku tuš kadu	1.585,00	0,00	0,00	1.585,00	0,00	0,00	0,00
Jarbol za zastavu	11.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eko kontejner za akumulator, Eko spremnik, posuda za otpad	29.540,00	0,00	0,00	29.540,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	6.043.673,00	2.660.000,00	987.390,00	1.047.205,00	0,00	0,00	0,00
		2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.-2037.
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3.375,00	3.375,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	32.143,00	32.143,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	74.220,00	74.220,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.340,00	11.340,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	545.000,00	804.078,00	804.078,00	0,00



6.4.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA

Djelatnosti pružanja usluga priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga 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 postavljanje odgovarajućeg broja koševa za otpad koje će biti na raspolaganju korisnicima usluga te briga o morskom okolišu. Također se planira investiranje u uređenje hortikulture te prethodno spomenute eko kontejnere.

6.4.3. 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 pritez) te se promatra u kojoj godini će zbroj neto primitaka biti pozitivan.

Povrat ukupno uloženih sredstava u marinu Admiral, Grad Opatija 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 29. Metoda razdoblja povrata

PERIOD	POSLOVNA GODINA	KUMULATIV NOVČANIH PRIMITAKA EKONOMSKOG TOKA
1	2018	-2.396.028,40
2	2019	-3.085.561,85
3	2020	-3.799.229,84
4	2021	-3.433.848,56
5	2022	-3.035.667,69
6	2023	-2.603.703,25
7	2024	-2.136.941,72
8	2025	-1.634.339,19
9	2026	-1.094.997,67
10	2027	-1.060.196,92
11	2028	-1.265.499,45
12	2029	-626.833,29
13	2030	52.570,42
14	2031	774.770,16
15	2032	1.498.690,00
16	2033	2.264.795,03
17	2034	3.074.186,67
18	2035	3.927.882,90
19	2036	4.827.808,80
20	2037	5.775.351,26



7. 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 30. Procijenjene vrijednosti ugovora o koncesiji od 2017. do 2031. godine (u kn)

	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Ukupna procjena prihoda	2.017.000,00	2.077.510,00	2.139.835,30	2.204.030,36	2.270.151,27	2.338.255,81	2.408.403,48
2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	
Ukupna procjena prihoda	2.480.655,59	2.555.075,25	2.631.727,51	2.710.679,34	2.791.999,72	2.875.759,71	2.962.032,50
2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	UKUPNO	
Ukupna procjena prihoda	3.050.893,48	3.142.420,28	3.236.692,89	3.333.793,67	3.433.807,48	3.536.821,71	54.197.545,34

Procijenjena vrijednost koncesije za svih dvadeset godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 54.197.545,34 kn.



8. 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
- Porez na dodanu vrijednost

8.1. 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 Grada Opatije.



Tablica 31. Prihodi od koncesijske naknade

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	STALNI DIO KONCESIJE	PROMIJENJIVI DIO KONCESIJE	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO
1	2.017.000,00	245.385,00	121.020,00	366.405,00
2	2.077.510,00	245.385,00	124.650,60	370.035,60
3	2.139.835,30	245.385,00	128.390,12	373.775,12
4	2.204.030,36	245.385,00	132.241,82	377.626,82
5	2.270.151,27	245.385,00	136.209,08	381.594,08
6	2.338.255,81	245.385,00	140.295,35	385.680,35
7	2.408.403,48	245.385,00	144.504,21	389.889,21
8	2.480.655,59	245.385,00	148.839,34	394.224,34
9	2.555.075,25	245.385,00	153.304,52	398.689,52
10	2.631.727,51	245.385,00	157.903,65	403.288,65
11	2.710.679,34	245.385,00	162.640,76	408.025,76
12	2.791.999,72	245.385,00	167.519,98	412.904,98
13	2.875.759,71	245.385,00	172.545,58	417.930,58
14	2.962.032,50	245.385,00	177.721,95	423.106,95
15	3.050.893,48	245.385,00	183.053,61	428.438,61
16	3.142.420,28	245.385,00	188.545,22	433.930,22
17	3.236.692,89	245.385,00	194.201,57	439.586,57
18	3.333.793,67	245.385,00	200.027,62	445.412,62
19	3.433.807,48	245.385,00	206.028,45	451.413,45
20	3.536.821,71	245.385,00	212.209,30	457.594,30
UKUPNO	54.197.545,34	4.907.700,00	3.251.852,72	8.159.552,72



Tablica 32. Raspodjela prihoda od koncesijske naknade

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO	PRIHODI		
		REPUBLIKA HRVATSKA	PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD OPATIJA
1	366.405,00	122.135,00	122.135,00	122.135,00
2	370.035,60	123.345,20	123.345,20	123.345,20
3	373.775,12	124.591,71	124.591,71	124.591,71
4	377.626,82	125.875,61	125.875,61	125.875,61
5	381.594,08	127.198,03	127.198,03	127.198,03
6	385.680,35	128.560,12	128.560,12	128.560,12
7	389.889,21	129.963,07	129.963,07	129.963,07
8	394.224,34	131.408,11	131.408,11	131.408,11
9	398.689,52	132.896,51	132.896,51	132.896,51
10	403.288,65	134.429,55	134.429,55	134.429,55
11	408.025,76	136.008,59	136.008,59	136.008,59
12	412.904,98	137.634,99	137.634,99	137.634,99
13	417.930,58	139.310,19	139.310,19	139.310,19
14	423.106,95	141.035,65	141.035,65	141.035,65
15	428.438,61	142.812,87	142.812,87	142.812,87
16	433.930,22	144.643,41	144.643,41	144.643,41
17	439.586,57	146.528,86	146.528,86	146.528,86
18	445.412,62	148.470,87	148.470,87	148.470,87
19	451.413,45	150.471,15	150.471,15	150.471,15
20	457.594,30	152.531,43	152.531,43	152.531,43
UKUPNO	8.159.552,72	2.719.850,91	2.719.850,91	2.719.850,91



8.2. 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 su uključuju procijenjene ostvarene materijalne troškove.

Tablica 33. Prihodi od PDV-a

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	PDV 25%	OPOREZIVI RASHODI	PDV 25%	RAZLIKA ZA UPLATU
1	2.017.000,00	504.250,00	759.000,00	189.750,00	314.500,00
2	2.077.510,00	519.377,50	781.770,00	195.442,50	323.935,00
3	2.139.835,30	534.958,83	805.223,10	201.305,78	333.653,05
4	2.204.030,36	551.007,59	829.379,79	207.344,95	343.662,64
5	2.270.151,27	567.537,82	854.261,19	213.565,30	353.972,52
6	2.338.255,81	584.563,95	879.889,02	219.972,26	364.591,70
7	2.408.403,48	602.100,87	906.285,69	226.571,42	375.529,45
8	2.480.655,59	620.163,90	933.474,26	233.368,57	386.795,33
9	2.555.075,25	638.768,81	961.478,49	240.369,62	398.399,19
10	2.631.727,51	657.931,88	990.322,85	247.580,71	410.351,17
11	2.710.679,34	677.669,83	1.020.032,53	255.008,13	422.661,70
12	2.791.999,72	697.999,93	1.050.633,51	262.658,38	435.341,55
13	2.875.759,71	718.939,93	1.082.152,51	270.538,13	448.401,80
14	2.962.032,50	740.508,13	1.114.617,09	278.654,27	461.853,85
15	3.050.893,48	762.723,37	1.148.055,60	287.013,90	475.709,47
16	3.142.420,28	785.605,07	1.182.497,27	295.624,32	489.980,75
17	3.236.692,89	809.173,22	1.217.972,19	304.493,05	504.680,18
18	3.333.793,67	833.448,42	1.254.511,35	313.627,84	519.820,58
19	3.433.807,48	858.451,87	1.292.146,69	323.036,67	535.415,20
20	3.536.821,71	884.205,43	1.330.911,09	332.727,77	551.477,65
UKUPNO	54.197.545,34	13.549.386,34	20.394.614,24	5.098.653,56	8.450.732,78

8.3. 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 34. Račun dobiti i gubitka

OPIS	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.-2037.
PRIHODI PROJEKTA	2.017.000,00	2.077.510,00	2.139.835,30	2.204.030,36	2.270.151,27	2.338.255,81	41.150.762,61
RASHODI PROJEKTA	1.981.805,00	2.040.444,60	2.107.334,72	2.135.343,11	2.164.191,76	2.193.905,87	32.802.064,89
Materijalni izdaci	1.125.405,00	1.151.805,60	1.178.998,22	1.207.006,61	1.235.855,26	1.265.569,37	21.389.526,89
Izdaci osoblja	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	623.400,00	8.727.600,00
Amortizacija	233.000,00	265.239,00	304.936,50	304.936,50	304.936,50	304.936,50	2.684.938,00
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	35.195,00	37.065,40	32.500,58	68.687,24	105.959,51	144.349,94	8.348.697,72
POREZ NA DOBIT (12% ili 18%) ¹⁷	4.223,40	4.447,85	3.900,07	8.242,47	12.715,14	17.321,99	1.305.503,21
DOBIT POSLJE OPOREZIVANJA	30.971,60	32.617,55	28.600,51	60.444,78	93.244,37	127.027,94	7.043.194,51

¹⁷ 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%. Prema procjeni Studije do 2031. godine ostvarivati će se prihodi do 3.000.000,00 kn, a od 2032. do 2037. godine prihodi veći od 3.000.000,01 kn.



8.4. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE

Procjenjuje se kako će biti potrebno zaposliti 8 djelatnika i to tri stalno zaposlena djelatnika koji će raditi tokom cijele godine i pet djelatnika na određeno vrijeme tijekom 5 mjeseci. Plaće za djelatnike iznose 15.200,00 kn i 9.000,00 kn bruto, uvećane za doprinose na plaću iznose 17.814,40 kn i 10.548,00 kn mjesečno. Ukupan godišnji trošak plaće za zaposlene za 8 radnika iznosi 730.624,80 kn ($213.772,80 \text{ kn} + 253.152,00 \text{ kn} + 263.700,00 \text{ kn}$). Ukupni iznos poreza i doprinosa iz i na plaće te prireza iznosi 300.770,16 kn godišnje.

8.5. 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 35. Ukupni javni prihodi

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	POREZI I DOPRINOSI IZ I NA PLAĆE	POREZ NA DOBIT	PDV	UKUPNI JAVNI PRIHODI
1	366.405,00	300.770,16	4.223,40	314.500,00	985.898,56
2	370.035,60	300.770,16	4.447,85	323.935,00	999.188,61
3	373.775,12	300.770,16	3.900,07	333.653,05	1.012.098,40
4	377.626,82	300.770,16	8.242,47	343.662,64	1.030.302,09
5	381.594,08	300.770,16	12.715,14	353.972,52	1.049.051,90
6	385.680,35	300.770,16	17.321,99	364.591,70	1.068.364,20
7	389.889,21	300.770,16	22.067,05	375.529,45	1.088.255,87
8	394.224,34	300.770,16	26.954,46	386.795,33	1.108.744,28
9	398.689,52	300.770,16	32.165,73	398.399,19	1.130.024,60
10	403.288,65	300.770,16	34.915,26	410.351,17	1.149.325,24
11	408.025,76	300.770,16	60.445,57	422.661,70	1.191.903,19
12	412.904,98	300.770,16	66.395,07	435.341,55	1.215.411,77
13	417.930,58	300.770,16	72.872,90	448.401,80	1.239.975,44
14	423.106,95	300.770,16	78.708,72	461.853,85	1.264.439,68
15	428.438,61	300.770,16	127.079,43	475.709,47	1.331.997,66
16	433.930,22	300.770,16	136.487,76	489.980,75	1.361.168,89
17	439.586,57	300.770,16	146.342,49	504.680,18	1.391.379,40
18	445.412,62	300.770,16	156.773,47	519.820,58	1.422.776,83
19	451.413,45	300.770,16	166.921,44	535.415,20	1.454.520,25
20	457.594,30	300.770,16	177.373,86	551.477,65	1.487.215,97
UKUPNO	8.159.552,72	6.015.403,20	1.356.354,13	8.450.732,78	23.982.042,82

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 20 godina iznosi 23.982.042,82 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 36. Obračun neto sadašnje vrijednosti izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora

GODINA	OSNOVICA	DISKONTNA STOPA (6%)	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
1	985.898,56	0,9434	930.096,70
2	999.188,61	0,8900	889.277,86
3	1.012.098,40	0,8396	849.757,81
4	1.030.302,09	0,7921	816.102,29
5	1.049.051,90	0,7473	783.956,48
6	1.068.364,20	0,7050	753.196,76
7	1.088.255,87	0,6651	723.798,98
8	1.108.744,28	0,6274	695.626,16
9	1.130.024,60	0,5919	668.861,56
10	1.149.325,24	0,5584	641.783,21
11	1.191.903,19	0,5268	627.894,60
12	1.215.411,77	0,4970	604.059,65
13	1.239.975,44	0,4688	581.300,49
14	1.264.439,68	0,4423	559.261,67
15	1.331.997,66	0,4173	555.842,63
16	1.361.168,89	0,3936	535.756,08
17	1.391.379,40	0,3714	516.758,31
18	1.422.776,83	0,3503	498.398,72
19	1.454.520,25	0,3305	480.718,94
20	1.487.215,97	0,3118	463.713,94
UKUPNO	23.982.042,82		13.176.162,84

Neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora za ukupno dvadesetogodišnje koncesijsko razdoblje iznosi 13.176.162,84 kn.

9. PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Pravni izvori koji su se koristili u Studiji su:

- 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 Odluka US, 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)

Odredbom članka 3. ZOK-a propisano je da se pravo gospodarskog korištenja općeg ili drugog dobra stječe ugovorom o koncesiji. Ujedno odredbom članka 8. istog zakona propisano je da se koncesija daje na različitim područjima i za različite djelatnosti.

Odredbom članka 6. 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.

Odredbom članka 18. ZOK-a propisano je da Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije te da se tom Studijom posebno uzimaju u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun RH, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija.

Odredbom članka 19. ZOK-A propisano je da se Studija sastoji osobito od: operativnog sažetka, općeg dijela, tehničke, finansijske, ekonomske i pravne analize, po potrebi analize utjecaja na okoliš, odnosno prirodu, kulturna dobra i zdravlje te pripadajućih priloga, zaključka i preporuka.

9.1. POPIS I OBRAZLOŽENJE PRIMJENE PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17) – dalje u tekstu ZK;
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 Odluka US, 56/16)- dalje u tekstu Zakon
- 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) - dalje u tekstu Uredba



Temeljem članka 2. točka 5. ZPDML 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. ZPDML, koncesija na pomorskom dobru može se dati nakon što je utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljишnim knjigama.

Prema odredbama iz članaka 17. i 18. ZPDML 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 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. ZPDML mora sadržavati kriterije temeljem kojih će se izvršiti odabir najpovoljnije ponude.

Prema članku 31. stavak 1. ZOK-a utvrđeno je da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

9.2. UTVRĐENJE I ANALIZA IMOVINSKOPRAVNIH PITANJA TE PREPORUKE VEZANE ZA UVJETE DAVANJA KONCESIJE

Prije početka postupka davanja koncesije, Davatelj koncesije u ime Stručnog povjerenstva za koncesije, sukladno članku 16. ZOK-a, obavještava nadležno državno odvjetništvo o namjeri davanja koncesije čija djelatnost će se obavljati na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili koncesije koja se odnosi na opće dobro ili drugo dobro za koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Nadležno državno odvjetništvo na temelju svojih evidencija izviještava stručno povjerenstvo za koncesiju ako su u tijeku upravni ili sudske postupci ili ako postoje druge zapreke za pokretanje postupka davanja koncesije, u okviru nadležnosti državnog odvjetništva.



9.3. POSEBNI UVJET I KOJE KONCESIONAR I DAVATELJ KONCESIJE MORAJU ISPUNITI

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.).

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti uređenje područja koje se daje u koncesiju radi podobnog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatra:

- modernizacija infrastrukture
- nabavka opreme za obavljanje gospodarske djelatnosti.

9.4. RAZLOZI/UVJETI ZA I POSLJEDICE RASKIDA UGOVORA O KONCESIJI

Raskid ugovora o koncesiji utvrđen je člankom 72. ZOK-a kao raskid zbog javnog interesa te kao jednostrani raskid ugovora o koncesiji člankom 73. ZOK-a.

Raskid ugovora o koncesiji zbog javnog interesa sastavni je dio Ugovora o koncesiji koji mora sadržavati odredbu o pravu davatelja koncesije da odlukom raskine ugovor o koncesiji u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtjeva javni interes. Ako se ugovor o koncesiji raskida djelomično, koncesionar može u roku od 30 dana od dana primitka odluke o raskidu davatelja koncesije zatražiti raskid ugovora o koncesiji u cijelosti. Na zahtjev koncesionara članka davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji. U slučaju raskida ugovora o koncesiji koncesionar ima pravo na naknadu štete u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i općim odredbama obveznog prava.

Jednostrani raskid ugovora o koncesiji sukladno članku 73. ZOK-a daje Davatelju koncesije pravo da može jednostrano odlukom raskinuti ugovor o koncesiji u sljedećim slučajevima:

- ako koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju
- ako koncesionar ne obavlja radove i/ili ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve radove, odnosno usluge kako su utvrđeni ugovorom o koncesiji, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje predmet koncesije



- ako koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara
- 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 o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku
- ako koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene ugovorom o koncesiji
- ako je koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ugovora o koncesiji suprotно odredbama ZOK-a i ugovora o koncesiji
- ako koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje davatelj koncesije zatraži na temelju članka 55. stavka 10. ZOK-a.
- ako se dogodila izmjena ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije iz članaka 36. i 49. ZOK-a postojao razlog za isključenje koncesionara iz članka 24. ZOK-a.
- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. ZOK-a.
- u drugim slučajevima u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.
- Kriteriji na temelju kojih davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za raskid ugovora o koncesiji utvrđuju se odlukom o davanju koncesije.
- Prije jednostranog raskida ugovora o koncesiji davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ugovora o koncesiji i za izjašnjavanje o tim razlozima.
- Ako koncesionar ne otkloni razloge za raskid ugovora o koncesiji u ostavljenom roku, davatelj koncesije raskinut će ugovor o koncesiji.
- Prihodi od naknade štete uzrokovane radnjama koncesionara prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, davatelja koncesije ako je to jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe iz članka 7. stavka 1. točke 4. ZOK-a.
- Zbog neispunjerenja obveza davatelja koncesije iz ugovora o koncesiji, koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.
- Osim navedeni razloga, koncesionar može od davatelja koncesije zatražiti raskid ugovora o koncesiji zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom.



- Na zahtjev koncesionara davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji.
- Odlukom o raskidu ugovora o koncesiji moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je davatelju koncesije nastala šteta radnjama koncesionara.

9.5. JAMSTVO ZA PROVEDBU UGOVORA O KONCESIJI

Sukladno članku 55. ZOK-a, Davatelj koncesije prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ugovora o koncesiji prikuplja od odabranog najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno podnositelja zahtjeva iz članka 39. ZOK-a, za dobivanje koncesije potrebna jamstva ispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju, te naknade štete koja može nastati zbog neispunjena obveza iz ugovora o koncesiji (zadužnice, bankarske garancije, založno pravo na pokretnini i/ili nekretnini, korporativna jamstva, mjenice, polog).

Davatelj koncesije sam odlučuje o jamstvu vodeći računa o procijenjenoj vrijednosti koncesije, ali i procjenama mogućnosti nastanka rizika uzimajući u obzir narav djelatnosti koncesije, financijsko stanje koncesionara, kao i ostale odgovarajuće čimbenike bitne za obavljanje djelatnosti koncesije. Ugovor o koncesiji neće biti sklopljen, odnosno neće stupiti na snagu ako jamstva ne budu dostavljena davatelju koncesije u roku određenom u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom. U slučaju da davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i može donijeti novu odluku o davanju koncesije sljedećem rangiranom ponuditelju kao odabranom i koji zadovoljava uvjete u skladu s dokumentacijom za nadmetanje te mu ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji. Novu odluku o davanju koncesije davatelj koncesije dostavlja svakom ponuditelju bez odgode osobnom dostavom.

Jamstva se pohranjuju na prikladnom mjestu kod davatelja koncesije koji ih čuva za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji. Iznimno, davatelj koncesije može zadržati jamstvo najviše do tri mjeseca nakon prestanka ugovora o koncesiji, ako postoji valjni razlozi za nastanak finansijske obveze, a što utvrđuje davatelj koncesije.

Iznimno, jamstvo je moguće zadržati i dulje od roka, ako je to predviđeno ugovorom o koncesiji. Jamstvo se može, u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i ugovorom o koncesiji, a nakon isteka polovice roka trajanja ugovora o koncesiji ili po završetku faze građnje i/ili rekonstrukcije kod koncesija za radove i koncesija za usluge, zamijeniti istovjetnim jamstvom umanjene vrijednosti koje odražava ostatak vrijednosti koncesije koju je izračunao davatelj koncesije. Odluku o zamjeni jamstva donosi davatelj koncesije. Davatelj koncesije dužan je redovito provjeravati valjanost jamstava.



U slučaju da priloženo jamstvo nije valjano, davatelj koncesije dužan je bez odgađanja zatražiti od koncesionara dostavu novog odgovarajućeg jamstva.

9.6. ANALIZA PRAVA FINANCIJSKIH INSTITUCIJA I DRUGA PITANJA FINANCIJSKE PODRŠKE KONCESIJE

U članku 67. ZOK-a, propisano je da se na koncesiji može, uz suglasnost davatelja koncesije, osnovati založno pravo samo u korist finansijskih institucija radi osiguranja tražbina tih institucija na temelju ugovora o kreditu danog radi provedbe ugovora o koncesiji. Tražbine finansijskih institucija mogu se odnositi isključivo na finansijske instrumente pribavljeni u svrhu provedbe ugovora o koncesiji, a ne smiju uključivati bilo kakve druge tražbine koje finansijska institucija ima u odnosu na koncesionara po bilo kojim drugim osnovama.

Prije osnivanja založnog prava na koncesiji mora se utvrditi vrijednost koncesije na kojoj se osniva založno pravo.

Ako se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospijeću, založni vjerovnik ovlašten je ostvariti svoje pravo na namirenje te tražbine prijenosom koncesije na treću osobu koja ispunjava uvjete sposobnosti određene za koncesionara u dokumentaciji za nadmetanje i obavijesti o namjeri davanja koncesije, uz prethodnu suglasnost davatelja koncesije.

Vrijednost koncesije procjenjuje se ponovo prilikom ostvarenja prava na namirenje, a radi utvrđivanja odnosa vrijednosti koncesije s vrijednosti tražbine založnog vjerovnika.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim člankom primjenjuju se odgovarajuće odredbe propisa kojima se uređuje založno pravo.

9.7. PITANJA PRIJENOSA OBJEKTA S KONCESIONARA NA DAVATELJA KONCESIJE

Koncesionar je dužan do isteka roka iz Ugovora, s pomorskog dobra navedenog u Ugovoru, 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 Ugovoru 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 dalnjeg korištenja.



9.8. PRAVNA ZAŠTITA

Pravna zaštita regulirana je člankom 96. ZOK-a.

Državna komisija za kontrolu postupaka javne nabave nadležna je za rješavanje o žalbama u vezi s postupcima davanja koncesija. Pravna zaštita u postupku davanja provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava, a koje se odnose na otvoreni postupak. Pravna zaštita u postupcima davanja koncesija provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava, osim odredbi o pregovaračkom postupku bez prethodne objave poziva na nadmetanje te partnerstva za inovacije.

Rješavanje sporova regulirano je člankom 97. ZOK-a. Za rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji isključivo je nadležan mjesno nadležan upravni sud prema sjedištu davaljatelja koncesije. Stranke ugovora o koncesiji rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji mogu podvrgnuti arbitraži, osim ako to posebnim zakonom nije drukčije uređeno. Mjesto arbitraže je na području Republike Hrvatske, a u arbitražnom postupku isključivo je mjerodavno pravo Republike Hrvatske i jezik arbitraže je hrvatski jezik. Ako je ugovor o koncesiji napisan na hrvatskom jeziku i stranom jeziku, mjerodavna je inačica na hrvatskom jeziku. Ugovorom o koncesiji kojim se omogućava arbitraža mora se navesti obveza prethodnog obraćanja drugoj ugovornoj strani sa zahtjevom za mirno rješenje spora koji ne može biti kraći od tri mjeseca od dana dostave zahtjeva za mirenje. Pravila postupka određuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje arbitraža.



10. 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.

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.

Primorsko-goranska županija želi postići davanjem predmetne koncesije dugoročni razvoj predmetnog područja, a temelji ga na poboljšanju kvaliteta pružanja svih vrsta usluga, ali i proširenju dosadašnjih djelatnosti.

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.



10. ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO

Realizacija zahvata, odnosno modernizacija objekata infrastrukture na dijelu pomorskog dobra marine Admiral obuhvaća niz aktivnosti koje se provode tijekom pripreme, modernizacije i u konačnici tijekom korištenja navedenog područja. Potrebno je kroz sve navedene segmente analizirati moguće utjecaje na okoliš i društvenu zajednicu.

Mogući utjecaji modernizacije objekata infrastrukture na dijelu područja marine Admiral na okoliš mogu se svesti na nekoliko ključnih elemenata.

Moguć je utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti uslijed modernizacije infrastrukture. Ipak se tu radi o utjecajima na razini zahvata koji nemaju potencijalno veliku štetu. Iz navedenog slijedi zaključak da su potencijalni utjecaji zadovoljavajući kriterija na razini strateške procjene neutralni.

Moguć je pozitivan utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti uslijed poboljšanja brige o morskom okolišu.

Utjecaj na floru i faunu mogao bi biti značajan u fazi modernizacije gdje bi moglo doći do trajnog gubitka postojećeg dijela podmora na mjestu izgradnje objekata infrastrukture. No, tijekom korištenja doći će do obnove biljnog i životinjskog svijeta.

Element koji bi mogao imati utjecaj na okoliš je **emisija CO₂ koja se stvara radom motora sa unutarnjim sagorijevanjem** koji će se koristiti prilikom modernizacije i tijekom korištenja luke. No, pogonski agregati plovila su uglavnom koncipirani tako da se može notirati prisutnost emisije štetnih plinova. U segmentu korištenja luke kritična razdoblja su ljetni mjeseci kada se broj korisnika povećava.

Modernizacijom i uređenjem na predmetnom području **realizira se nova vrijednost materijalne imovine** kao i stvaranje boljih uvjeta za pristajanje plovila čime se osigurava kvalitetniji pomorski promet kao i bolji uvjeti za nautički turizam, a ostvaruju se i preduvjeti za otvaranje novih radnih mjesta kao i za povećani prihod. Poboljšati će se kvaliteta usluga te povećati infrastrukturna opremljenost.

Modernizacijom i uređenjem na predmetnom području, **marina Admiral postaje atraktivnija lokacija**, a ujedno se stvaraju i preduvjeti za dulji boravak u marini što osigurava i dodatne prihode.

Moguć je utjecaj na potencijalnu socio - ekonomsku situaciju lokalnog stanovništva. Lokalno stanovništvo, te mali i srednji poduzetnici u tradicionalnim



djelatnostima vezanim uz korištenje područja mogu ostvariti višestruke koristi poput povećanja broja raspoloživih komunalnih vezova kao i poboljšanja konkurenčkih potencijala za razvoj poduzetničkih djelatnosti vezanih uz korištenje područja na razini malog gospodarstva i obrtništva.



11. ZAKLJUČAK

Marina Admiral, Grad Opatija, je vrlo privlačna turistička destinacija koju tokom ljetne sezone, predsezone i postsezone posjećuju mnogi turisti i lokalno stanovništvo, te je radi toga nastala potreba za poboljšanjem kvalitete pružanja usluga priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga.

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 priveza i odveza plovila te pružanje ugostiteljskih i ostalih usluga. na prostoru pomorskog dobra marine Admiral.

Poslovanje obuhvaćeno u ovoj Studiji nudi pregled djelatnosti koje bi koncesionar mogao obavljati na predmetu koncesije, a u svrhu daljnog 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 primjerno je razdoblje, u kojem budući poduzetnik (koncesionar) može ostvariti svoje poslovne 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 marine Admiral, Grad Opatija.



REKAPITULACIJA STUDIJE

OPIS	IZNOS	STRANICA U STUDIJI
Stalni dio koncesije	245.385,00 kn	Str. 36.
Promjenjivi dio koncesije	6% ostvarenih prihoda	Str. 38.
Investicije	6.043.673,00 kn	Str. 47.
Rok na koji se daje koncesija	20 godina	Str. 34.
Broj planiranih radnih mjesta	8	Str. 42.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
OPATIJA, 01.02.2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OPATIJA

Broj zemljišnoknjižnog uloška: 464

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina ha a m ²	Primjedbe
1.	1776/1	MARINA ADMIRAL LUKA STJENOVITA OBALA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	40 40 12 38 18	52 96
		UKUPNO:		52 96

B

Vlasnički list

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

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

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

Potvrđuje se da ovaj zk. izvadak odgovara stanju na dan 30.01.2018.

Upisi se ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

Sudska pristojba po Tbr. 18 ZSP u iznosu od 20,00 KN je naplaćena i poništena na Izvadku, u Knjizi izvadaka otvorenu za novoformiranu k.o. Opatiju pod posl.br. K.I. 72/18



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
OPATIJA, 01.02.2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OPATIJA

Broj zemljišnoknjižnog uloška: 465

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. dežinice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina ha a m ²	Primjedbe
1.	1776/2	MARINA ADMIRAL IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	7 70	
		UKUPNO:	7 70	

B

Vlasnički list

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

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

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

Potvrđuje se da ovaj zk. izvadak odgovara stanju na dan 30.01.2018.

Upisi se ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

Sudska pristojba po Tbr. 18 ZSP u iznosu od 20,00 KN je naplaćena i poništena na Izvadku, u Knjizi izvadaka otvorenou za novoformiranu k.o. Opatiju pod posl.br. K.I. 32/18



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
OPATIJA, 01.02.2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OPATIJA

Broj zemljišnoknjižnog uloška: 466

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Brej zemljišta (k.v. očitno)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina ha a m ²	Primjedbe
1.	1950	MARINA ADMIRAL MORE	1 02 93	
		UKUPNO:	1 02 93	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISTI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 1. POMORSKO DOBRO,	

C

Teretni list

Rbr.	UPISTI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Komisija za osnivanje Zemljišnih knjiga utvrdila je u postupku osnivanja zemljišno-knjižno vlasništvo i upisala ga u ovaj z.k.ul. u osnivanju, a sa takovim izvatom postupit će se kao sa zemljišnom knjigom kada bude udovoljeno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

Potvrđuje se da ovaj zk. izvadak odgovara stanju na dan 30.01.2018.

Upisi se ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

Sudska pristojba po Tbr. 18 ZSP u iznosu od 20,00 KN je naplaćena i poništena na Izvadku, u Knjizi izvadaka otvorenou za novoformiranu k.o. Opatiju pod posl.br. K.I. *39/18*





**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

**UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
Ispostava u Opatiji**

KLASA : 350-05/17-07/229

URBROJ: 2170/1-03-06/2-17-02

Opatija, 19.rujna 2017. godine

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	1273	22.09.17
Klasifikacijska oznaka		Ustr.jed.
342-01/ 17-02/ 40		07-02 3
Uradžbeni broj	Pril.	Vrij.

2170/01-17,8

predsp. zač. rješ.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13,65/17), na zahtjev Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze, Rijeka, Slogin kula 2, OIB:289091413599, izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

U svrhu upoznavanja s namjenom prostora i mogućnosti provedbe postupka davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija na k.č.1950, k.o. Opatija (NI) daje se informacija kako slijedi:

1. Prostorni planovi svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljишte su:

- Odluka o donošenju Izmjena prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine.“ br. 32/13, 7/17),
- Odluka o donošenju Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Opatija (Službene novine, broj: 1/07, 56/12, 04/16,08/16),
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija UPU1 (Službene novine broj: 10/09, 56/12).

2. Namjena prostora određena prostornim planovima:

- Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena površina Odluke o donošenju Izmjena prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine.“ br. 32/13, 7/17), predmetna katastarska čestica se nalazi unutar površine morske luke nautičkog turizma županijskog značaja, planske oznake LN,
 - Kartografskim prikazom 4. građevinska područja Odluke o donošenju Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatija (Službene novine, broj: 1/07, 56/12, 04/16,08/16) predmetna katastarska čestica se nalazi unutar površine morske luke posebne namjene-luke nautičkog turizma od važnosti za Županiju, planske oznake LN,
- unutar obveze izrade UPU1, unutar ZOP-a.
- Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena površina Odluke o donošenju Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija UPU1 (Službene novine broj: 10/09, 56/12), predmetna katastarska čestica se nalazi unutar površine infrastrukturnog sustava , luka posebne namjene-nautički turizam sa 200 vezova, planske oznake LN.

3. Prostorni planovi i /ili izmjene i dopune, čije su izrade i donošenja u tijeku:
- Odluka o izradi I. izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine br.28/16),
 - Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija („Službene novine“ br. 26/16).

4. Zemljište se nalazi na području na kojem je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.).

5. Uvid u prostorne planove možete izvršiti u Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, M.Tita 4, u uredovno vrijeme (ponedjeljak od 8,30 do 11,00 sati; srijeda od 8,30 do 11,00 sati i od 12,00 do 15,30 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.

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 115/16) nije plaćena.



DOSTAVITI:

1. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Rijeka, Slogin kula 2,
2. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine
Konzervatorski odjel u Rijeci
Klasa: 612-08/17-23/40789
Ur.br.: 532-04-02-11/7-17-2
Rijeka, 08.09.2017.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primjeno : 1251	18.09.17
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 17-02/ 40	07-02 3
Urudžbeni broj	Pril. Vrij
532-17-6	—

med. kod nj.

PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
Slogin kula 2/VI
51 000 Rijeka ✓

Predmet: Posebni uvjeti zaštite za koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, u Opatiji – daje se

Na temelju članka 43.b. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14), povodom zahtjeva Naslova, u vezi s postupkom davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, daju se posebni uvjeti zaštite za uređenje luke nautičkog turizma, Marine Admiral, u Opatiji, prema priloženom prijedlogu opsega gospodarskog korištenja el.br.: 3-73/2016 od svibnja 2016.g., izrađen od strane „Geoprojekta“ d.d. iz Opatije, a osnova zaštite je registracija urbanističke cjeline grada Opatije, upisane u Registar nepokretnih kulturnih dobara pod brojem 220 revidiranim rješenjem Ministarstva kulture broj Z-2690 od 23. ožujka 2006.g., kako slijedi:

- izvršen je uvid u opseg područja gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma, Marine Admiral, u Opatiji, prema priloženom prijedlogu opsega gospodarskog korištenja el.br.: 3-73/2016 od svibnja 2016.g., izrađen od strane „Geoprojekta“ d.d. iz Opatije, kao i terenski uviđaj. S obzirom da se koncesija izdaje za površinu već uredenu i korištenu kao luku nautičkog turizma, te da ne dolazi do promjene opsega gospodarskog korištenja, ovaj Odjel suglasan je s izdavanjem koncesije;
- u slučaju izgradnje objekta pratećih sadržaja, visina eventualne izgradnje ne smije prelaziti visinu partera šetnice;
- za obradu površina koristiti suvremene materijale za obradu površina u rasponu od betona s naglašenim šljunčanim granulatom, drvenih dekova i sličnih materijala;
- za sve konkretne projekte investitor je dužan ishoditi posebne uvjete zaštite.

Sastavila:

Anamarija Zrnčić

Anamarija Zrnčić, dipl. pov. umj.

PROČELNICA

Biserka Dumbović Bilušić

Dr.sc. Biserka Dumbović Bilušić, d.i.a.

Na znanje:

1. Grad Opatija
51 410 Opatija, Maršala Tita 3
2. Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Opatija
51 410 Opatija, Maršala Tita 4
3. Pismohrana – ovdje

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD OPATIJA
Gradonačelnik

Primljeno:	1269	21.09.17
Klasifikacijska oznaka		Ustavljeno
342-01/ 17-02/ 40	07-02	GS
Uradžbeni broj	Pril	Vrij
2156/01-17-7	—	—

Potpis: [Signature]

KLASA: 342-01/17-01/29
URBROJ: 2156/01-06/01-17-2
Opatija, 13. rujna 2017.

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

PREDMET: Koncesija na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral - očitovanje

Poštovani,

slijedom Vašeg dopisa KLASA: 342-01/17-02/40, URBROJ: 2170/1-07-02/3-17-4 od 24. kolovoza 2017. godine, dostavljenog zajedno sa pripadajućom dokumentacijom, kojim nas tražite očitovanje u svezi pokretanja postupka davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, čije gospodarsko korištenje uključuje pružanje usluga iznajmljivanja vezova te pružanje ostalih usluga u nautičkom turizmu, obavještavamo Vas da Grad Opatija u potpunosti podržava pokretanje postupka davanja koncesije na odnosnom pomorskom dobru te je suglasan sa predloženim rokom trajanja koncesije od 20 godina.

S poštovanjem.

GRADONAČELNIK:
Ivo Dujmić, ing.

DOSTAVITI:

1. Naslovu, preporučeno sa dostavnicom,
2. Upravni odjel za prostorno uređenje, na znanje,
3. Arhiva, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

ZAPISNIK S 28. SASTANKA
Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru
u Primorsko-goranskoj županiji

Sazivač	Ime i prezime		
Prof. dr. sc. Pavao Komadina, Predsjednik Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji			
Naziv sastanka:	Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji (u dalnjem tekstu: Stručno povjerenstvo) - 28. sastanak		
1. Mjesto:	Slogin kula 2, VI. kat, Rijeka	Početak:	14:00
Den i datum:	srijeda, 24. siječnja 2018.	Završetak:	15:00
2. Pričuvni:	<p>Članovi Stručnog povjerenstva:</p> <ol style="list-style-type: none">prof. dr. sc. Pavao Komadina, predsjednikLois Rak, zamjenik predsjednikaDanijel Imgrund, članMarinko Dumanić, članTanja Knežić, članicaIvo Šantić, član <p>Iz Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze:</p> <ol style="list-style-type: none">Nada Milošević, pročelnica UOZlatan Marunić, voditelj Odsjeka za pomorsko dobro i koncesijeMirjana Kovačić, savjetnica za pomorsko dobro i koncesije II		
3. Odsutni (opravданo):	1. Franjo Volarić, član		
4. Dnevni red:	<ol style="list-style-type: none">Prijedlog Odluke o poništenju postupka davanja na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko korištenje plaže ispred Vile Ariston, Grad OpatijaNacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad OpatijaPrijedlog Odluke o prestanku koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Belvedere, Grad Opatija – nastavakPrijedlog Odluke o ukidanju odluke o davanju koncesije za posebnu upotrebu pomorskog dobra za polaganje		

podmorskog kabela 110 kV Crikvenica – Krk i donošenje novog Prijedloga Odluke o davanju koncesije za posebnu upotrebu pomorskog dobra za polaganje podmorskog kabela 110 kV Crikvenica – Krk

5. Razno.

TIJEK IZLAGANJA I REZULTATI SASTANKA

Predsjednik Stručnog povjerenstva Pavao Komadina iznio je prijedlog Dnevnog reda te je utvrdio da na sastanku prisustvuje natpolovična većina članova Stručnog povjerenstva, te da su sve odluke i zaključci pravovaljani. Dnevni red je jednoglasno prihvaćen.

2. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija

Uvodno obrazloženje o zaprimljenim prijedlozima i sugestijama člana Stručnog povjerenstva dala je Mirjana Kovačić. Naglasila je da je dio primjedbi prihvatljiv i da će biti uključen u materijal, a za ostalo je dala pojašnjenja. Pročelnica Milošević ukazala je na činjenicu potrebe logičnog promišljanja u pripremi materijala te istaknula da UO uvijek uvažava sugestije koje doprinose unaprjeđenju istih. Član Stručnog povjerenstva Loris Rak složio se sa iznesenim i rekao da prihvaca objašnjenja.

Nakon rasprave članovi Stručnog povjerenstva jednoglasno su prihvatili da se Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, nakon izmjena i dopuna dostavi putem elektronske pošte na mišljenje članovima Stručnog povjerenstva, a ako ne bude bilo primjedbi da se materijal uputi Županijskoj skupštini na donošenje.

Ad 2. ZAKLJUČAK	Zadužena osoba	Rok
Dostaviti Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija, članovima Stručnog povjerenstva putem elektronske pošte na mišljenje, a potom, ako ne bude bilo primjedbi Županijskoj skupštini na donošenje.	Upravni odjel	Odmah

Zapisnik sastavila:	Ime i prezime	Potpis
	Mirjana Kovačić	

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

KLASA:	342-01/18-02/4
URBROJ:	2170/1-07-02/3-18-2



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

ZAPISNIK S 29. SASTANKA
Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru
u Primorsko-goranskoj županiji

Sazivač	Ime i prezime			
	Prof. dr. sc. Pavao Komadina, Predsjednik Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji			
Naziv sastanka:	Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji (u dalnjem tekstu: Stručno povjerenstvo) - 29. sastanak			
1. Mjesto:	Slogin kula 2, VI. kat, Rijeka	Početak:	13:00	
Den i datum:	srijeda, 31. siječanj 2018.	Završetak:	14:10	
2. Prijeutni:	Članovi Stručnog povjerenstva: 1. prof. dr. sc. Pavao Komadina, predsjednik 2. Loris Rak, zamjenik predsjednika 3. Tanja Knežić, članica 4. Franjo Volarić, član 5. Danijel Imgrund 6. Marinko Dumanić Iz Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze: 1. Zlatan Marunić, voditelj Odsjeka za pomorsko dobro i koncesije 2. Mirjana Kovačić, savjetnica za pomorsko dobro i koncesije II 3. Maja Jurasić, savjetnica za pomorsko dobro i koncesije II			
3. Oduvjeti (opravdano):	1. Ivo Šantić, član			
4. Dnevni red:	1. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija; 2. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Galboka u Nerezinama, Grad Mali Lošinj; 3. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Kačjak, Grad Crikvenica; 4. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Kaštel, Grad Crikvenica; 5. Razno.			

TIJEK IZLAGANJA I REZULTATI SASTANKA

Predsjednik Stručnog povjerenstva Pavao Komadina iznio je prijedlog Dnevnog reda te je utvrdio da na sastanku prisustvuje natpolovična većina članova Stručnog povjerenstva, te da su sve odluke i zaključci pravovaljani. Dnevni red je jednoglasno prihvaćen.

1. Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija

Uvodno obrazloženje dala je Mirjana Kovačić te je upoznala Povjerenstvo sa namjerom davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija. Po završetku izlaganja i nakon krte rasprave Povjerenstvo je jednoglasno utvrdilo Nacrt Prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija uz uvjet da se prije rasprave o točci na Županijskoj skupštini pribave novi vlasnički listovi za predmet koncesije.

Ad 1. ZAKLJUČAK	Zadužena osoba	Rok
1. Daje se pozitivno mišljenje na Nacrt prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marine Admiral, Grad Opatija.	Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze	Odmah

Zapisnik sastavila:	Ime i prezime	Potpis
	Maja Jurasić	

Članovi Stručnog povjerenstva	Ime i prezime	Vlastoručni potpis
	1. prof. dr. sc. Pavao Komadina, predsjednik	
	2. Loris Rak, zamjenik predsjednika	
	3. Tanja Knežić, članica	
	4. Ivo Šantić, član	
	5. Danijel Imgrund, član	
	6. Marinko Dumanić, član	
	7. Franjo Ulešić, član	
KLASA:		342-01/18-02/5
URBROJ:		2170/1-07-02/3-18-2