



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Ž u p a n

P R I J E D L O G
ODLUKE O IZMJENAMA ODLUKE O DAVANJU KONCESIJE NA
POMORSKOM DOBRU ZA ADAPTACIJU I GOSPODARSKO
KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA I TERASA, PLAŽE I
PARKIRALIŠTA, PRELUK, GRAD RIJEKA

Ž u p a n

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO–GORANSKA ŽUPANIJA
Županijska skupština
Predsjednik

članovima Županijske skupštine

Na temelju članka 97. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13, 25/13-pročišćeni tekst i 4/21), u prilogu upućujem **Prijedlog odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka.**

Predsjednik

Marko Boras Mandić, v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Ž u p a n

**Županijska skupština
Primorsko-goranske županije
n/r predsjednika Marka Borasa Mandića**

Na temelju članka 96. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13, 25/13-pročišćeni tekst i 4/21) upućujem **Prijedlog odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka.**

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

Ž u p a n

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

I. Pravni osnov

Člankom 221. stavkom 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23) propisano je da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19 – dalje u tekstu: ZPDML) dovršiti prema odredbama toga zakona.

Člankom 104. stavkom 7. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20 - dalje u tekstu ZOK) propisano je da se ugovori o koncesiji sklopljeni do stupanja na snagu ZOK mijenjaju uz odgovarajuću primjenu odredbi ZOK s time da se pravna priroda zaključenog ugovora o koncesiji ne mijenja.

Člankom 62. stavkom 2. ZOK propisano je da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Člankom 22. stavkom 1. ZPDML propisano je da Županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. Zakona uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji ako nove investicije to gospodarski opravdavaju.

Člankom 20. stavkom 2. ZPDML propisano je da koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.

Člankom 65. stavkom 1. ZOK propisano je da o izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojim prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.

Člankom 28. stavkom 1. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 4/21) propisano je da Skupština obavlja i druge poslove koji su zakonom, drugim propisom ili Statutom stavljani u njezin djelokrug.

Člankom 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13, 25/13 – pročišćeni tekst i 4/21) propisano je da u okviru svog djelokruga Županijska skupština donosi Statut, Poslovnik, Proračun, polugodišnji i godišnji izvještaj o izvršenju Proračuna, odluke, pravilnike, rješenja, druge opće i pojedinačne akte i zaključke.

II. Obrazloženje

Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka („Službene novine“ broj 9/15 – dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije – **prilog 1.**) sa Zajednicom ponuditelja koju čine Projekt Preluk d.o.o., OIB: 30411928516 iz Rijeke, Frana Supila 6, Projekt zapad d.o.o., OIB: 07297745853 iz Rijeke, Frana Supila 6 i Food city d.o.o., OIB: 37466605280 iz Rijeke, Frana Supila 6, a koju temeljem Sporazuma predstavlja trgovačko društvo Projekt Preluk d.o.o. (dalje u tekstu: Koncesionar) dana 23. studenog 2015. godine sklopljen je Ugovor broj P008/07/2015 o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (dalje u tekstu: Ugovor o koncesiji) na vrijeme od 10 godina – **prilog 2.**

Uvidom u sudski registar utvrđeno je da je tvrtka Food city d.o.o. promijenila naziv u Grad hrane d.o.o., a tvrtka Projekt zapad d.o.o. promijenila sjedište iz Frana Supila 6, Rijeka, u Maršala Tita 198, Opatija.

Ugovorom o koncesiji utvrđeno je da u trenutku potpisivanja Davatelj koncesije nije mogao Koncesionara uvesti u posjed koncesioniranog područja s obzirom da su se u posjedu istog nalazili drugi pravni subjekti bez valjane pravne osnove. Također je utvrđeno da se uvođenje u posjed odgađa za razdoblje od najdulje godine dana od dana sklapanja Ugovora o koncesiji, a u kojem roku se predviđalo oslobađanje područja od osoba i stvari, dok je za početak trajanja koncesije utvrđen dan uvođenja Koncesionara u posjed.

S obzirom da sve poduzete aktivnosti nisu rezultirale oslobađanjem područja od osoba i stvari Županijska skupština Primorsko-goranske županije donijela je dana 27. srpnja 2017. godine Odluku o oglašavanju ništetnom Odluke o davanju koncesije („Službene novine“ broj 20/17).

Na Odluku o oglašavanju ništetnom Odluke o davanju koncesije Koncesionar je uložio žalbu o kojoj je rješavalo Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture (dalje u tekstu: MMPI), te dana 16. listopada 2017. godine donijelo Rješenje kojim je žalba Koncesionara odbačena kao neosnovana. Koncesionar je potom pokrenuo Upravni spor. Upravni sud je presudom od 20. travnja 2018. godine poništio drugostupanjsko Rješenje MMPI, te predmet vratio na ponovno odlučivanje iz razloga što MMPI nije u propisanom roku dostavilo odgovor na tužbu. Potom je, dana 19. travnja 2019. godine MMPI donijelo Rješenje kojim je žalba Koncesionara odbijena kao neosnovana. Potom je Koncesionar ponovno pokrenuo upravni spor.

Upravni sud u Rijeci donio je dana 15. veljače 2021. godine Presudu kojom se poništava Rješenje MMPI od 19. travnja 2019. godine i Odluka Primorsko-goranske županije o oglašavanju ništavom odluke o davanju koncesije.

Na navedenu presudu Upravnog suda MMPI uložilo je žalbu Visokom Upravnom sudu Republike Hrvatske (dalje u tekstu VUS RH).

VUS RH donio je dana 29. srpnja 2021. godine presudu pod posl. brojem: USŽ-1790/21-2 kojom je odbijena žalba MMPI, te potvrđena Presuda Upravnog suda.

Nastavno na činjenicu da je temeljem navedene presude VUS RH ostao na snazi Ugovor o koncesiji u kojem je u članku 5. utvrđeno da se koncesija daje na rok od 10 godina, a da je početak trajanja koncesije utvrđen dan uvođenja Koncesionara u posjed, Koncesionar je pozvan na primopredaju koncesioniranog područja. Primopredaja je izvršena dana 20. travnja 2022. godine, a čime je utvrđen početak trajanja koncesije.

Prilikom primopredaje koncesioniranog područja sačinjen je Zapisnik kojem su priložene fotografije zatečenog stanja. Prilikom obilaska područja utvrđeno je da je zatečeno stanje ugostiteljskog objekta opasno za korištenje budući je u istom u međuvremenu izbio i požar te je utvrđeno da je objekt koji je predmet Ugovora o koncesiji u potpuno derutnom stanju i da iziskuje rekonstrukciju.

Obzirom na zatečeno stanje objekta Koncesionar je prilikom preuzimanja područja naglasio da su predviđena ulaganja nedovoljna za dovođenje objekta u uporabno stanje, odnosno da dovođenje objekta u stanje pogodno za korištenje iziskuje puno veća ulaganja od onih predviđenih Studijom iz 2015. godine kada je sačinjena Ponuda za dobivanje predmetne koncesije, te da sukladno tome predlaže da se sagleda mogućnost produljenja roka trajanja koncesije u skladu s novim, većim ulaganjima. Koncesionar je obaviješten da nakon preuzimanja objekta u posjed utvrdi o kojim se dodatnim ulaganjima radi, te da ovom Upravnom odjelu za pomorsko dobro, promet i veze (dalje u tekstu: Upravni odjel) dostavi obrazloženi prijedlog sa popratnom dokumentacijom kako bi se mogla zatražiti potrebna mišljenja u svezi takvog prijedloga.

Dana 14. ožujka 2023. godine Koncesionar je putem Odvjetničkog ureda Poldan, Gatar i dr. dostavio zahtjev za produljenje roka trajanja predmetne koncesije na dodatnih 10 godina, a sve obzirom na protek vremena od 7 godina od sklapanja Ugovora o koncesiji do uvođenja Koncesionara u posjed odnosno početka trajanja koncesije u kojem razdoblju se područje koncesije nije održavalo, te je bitno devastirano i u konačnici opasno za korištenje, te s obzirom na nova ulaganja koja su potrebna da bi se područje koncesije moglo gospodarski koristiti, a za što je i dodijeljena koncesija – **prilog 3.**

Po primitku zahtjeva zatražena je dostava Lokacijske informacije od Odjela za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Rijeke koja je zaprimljena 18. srpnja 2023. godine - **prilog 4.**

Sukladno članku 64. stavku 7. ZOK zatraženo je mišljenje Županijskog državnog odvjetništva (dalje u tekstu: ŽDO). U mišljenju ŽDO-a zaprimljenom 07. rujna 2023. godine naglašava se da je prije donošenja Odluke o izmjeni odluke o davanju predmetne koncesije potrebno prethodno pribaviti suglasnost Vlade Republike Hrvatske koja je, kako se navodi, uvjetovana odredbom članka 22. ZPDML. Navedena odredba navodi da Županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. ZPDML-a, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina.

MMPI dostavilo je dana 06. listopada 2023. godine mišljenje da nije potrebno ishoditi suglasnost Vlade Republike Hrvatske obzirom da produljenjem ukupni rok trajanja koncesije ne bi bio dulji od 20 godina.

Dana 22. siječnja 2024. godine na temelju Prijedloga Upravnog odjela i pozitivnog mišljenja Povjerenstva Župan Primorsko-goranske županije je utvrdio Prijedlog navedene Odluke o izmjeni Odluke o davanju i isti je proslijeđen Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije na razmatranje i usvajanje.

Na sjednici održanoj dana 29. veljače 2024. godine održana je rasprava u pogledu predložene Odluke posebno u odnosu na produljenje roka trajanja koncesije obzirom da je prilikom sklapanja Ugovora o koncesiji Koncesionar bio upoznat s nemogućnosti ulaska u posjed područja koje je predmet koncesije, te u odnosu na zaprimljeno mišljenje Grada Rijeke gdje je odluka prepuštena Davatelju koncesije, a nakon čega je točka povučena s Dnevnog reda Županijske skupštine.

Obzirom da Koncesionar nije mogao predvidjeti da će za vrijeme nemogućnosti ulaska u posjed na području koncesije nastupiti takve promjene zbog kojih se područje koncesije neće moći gospodarski koristiti Upravni odjel je ponovno od Gradonačelnika Grada Rijeke zatražio dostavu mišljenja u odnosu na produženje roka trajanja koncesije. Iz zaprimljenog mišljenja Gradonačelnika i Upravnog odjela za komunalni sustav i promet Grada Rijeke proizlazi da se ne protive produljenju roka trajanja koncesije. Također je Upravni odjel naručio izradu Studije opravdanosti produljenja roka trajanja koncesije iz koje je razvidno da je predloženo produljenje opravdano. Sva pribavljena mišljenja i očitovanja nalaze se u **prilogu 5.**

Napominje se da je tijekom prikupljanja i izrade dokumentacije od Ministarstva financija Republike Hrvatske zaprimljen napatok kojim je svim davateljima koncesija na području Republike Hrvatske ukazano na nužnost primjene odredbe članka 57. stavka 5. ZOK-a u kojem je propisano i omogućeno usklađivanje naknade za koncesiju u odnosu na indeks potrošačkih cijena pritom naglašavajući kako se promjena naknade za koncesiju utvrđuje ugovorom i/ili posebnim propisima, a vrši ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima, ovisno o uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena – **prilog 6.**

Što se tiče Ugovora koji ne sadrže odredbe o indeksaciji Ministarstvo financija uputilo je na iznalaženje mogućnosti kojima bi se kroz postojeće ugovorne odnose utvrdio način indeksacije koncesijske naknade u odnosu na porast potrošačkih cijena.

Zbog znatnog porasta potrošačkih cijena, a u cilju usklađenja stalnog dijela koncesijskih naknada Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije naručio je izradu obračuna stope inflacije na temelju službenih podataka o inflaciji Državnog zavoda za statistiku o indeksu potrošačkih cijena u skladu s uputom Ministarstva financija te su utvrđeni novi iznosi stalnog dijela koncesijske naknade za sve ugovore.

Obzirom da je ugovor stupio na snagu dana 20. travnja 2022. godine indeksacija je provedena od svibnja 2022. godine zaključno s ožujkom 2024. godine odnosno zadnjim službenim podatkom o Indeksu potrošačkih cijena za prvi kvartal 2024. godine kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku, a koji je bio poznat u trenutku izrade izračuna.

Ugovorena koncesijska naknada iznosi 15.634,75 eura, a indeksirani iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi **17.292,03 eura**, odnosno naknada se povećava za 1.657,28 eura, a o čemu je Koncesionar obaviješten u srpnju 2024. godine – **prilog 7**.

Za stavljanje u funkciju postojeće građevine i okoliša Koncesionar se ovlašćuje ishodovati Lokacijsku dozvolu uz uvjet da se građevina rekonstruira u postojećim gabaritima ne mijenjajući obalnu liniju.

Nakon donošenja Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije Koncesionaru će se ponuditi sklapanje Dodatka Ugovoru o koncesiji, no Koncesionar je prije sklapanja Dodatka Ugovoru o koncesiji, najkasnije u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije, dužan ishodovati izvršnu Lokacijsku dozvolu. Ukoliko u navedenom roku ne ishoduje izvršnu Lokacijsku dozvolu Dodatak Ugovoru o koncesiji neće se sklopiti, a Odluka o izmjeni odluke o davanju koncesije prestaje važiti.

Istovremeno se predlaže izmijeniti stalni dio koncesijske naknade sukladno izvršenoj indeksaciji te odredbu iz članka 5. Odluke o davanju koncesije koja propisuje mogućnost promjene naknade za koncesiju na način da se ista uskladi sa ZOK-om.

STUDIJA OPRAVDANOSTI PRODULJENJA ROKA TRAJANJA KONCESIJE

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze dao je izraditi Studiju opravdanosti produljenja roka trajanja koncesije koja se dostavlja u **prilogu 8**. iz koje je razvidno da je opravdano produljiti rok trajanja na dodatnih 7 godina. Naime, sukladno izrađenoj studiji utvrđeno je da interna stopa rentabilnosti iznosi 15,73% što je prihvatljivo sa stajališta rentabilnosti. Kumulativno, dinamički pokazatelji rentabilnosti projekta (metoda razdoblja povrata investicije, metoda neto sadašnje vrijednosti i metoda interne stope rentabilnosti) pokazuju da je opravdano produljiti rok trajanja koncesije za dodatnih sedam godina, budući da u razdoblju od 17 godina Koncesionar ostvaruje prihvatljive stope povrata na svoju investiciju.

U konkretnom slučaju nove investicije u iznosu od 988.020,00 eura su neophodne da bi se predmet koncesije uopće mogao gospodarski koristiti, a promjene koje su nastupile na području koncesije zbog proteka roka od 7 godina od dana sklapanja Ugovora o koncesiji do dana uvođenja koncesionara u posjed nisu se mogle predvidjeti.

Sukladno Odluci o davanju koncesije i Ugovoru o koncesiji Koncesionar je bio u obvezi izvršiti ukupna ulaganja od minimalno 3.741.000 kn, od čega u prve dvije godine trajanja koncesije 2.600.000,00 kn, što preračunato u eure po fiksnom tečaju konverzije (*1 euro=7.53450 kn*) iznosi ukupno 496.516,03 eura, odnosno 345.079,30 eura za prve dvije godine, dok se predmetnom izmjenom Koncesionar obvezuje na minimalna ulaganja od 988.020,00 eura od čega 800.000,00 eura u roku od dvije godine od sklapanja Dodatka Ugovoru o koncesiji.

ANALIZA JAVNIH PRIHODA

Studijom je izrađena i analiza javnih prihoda čiji je sastavni dio i raspodjela prihoda od koncesijske naknade prema kojoj se procjenjuje da će se za vrijeme trajanja koncesije s produljenim rokom trajanja od koncesijske naknade uprihoditi 728.985,86 eura. Od navedenog iznosa procjenjuje se da će Primorsko-goranska županija uprihoditi 289.825,34 eura.

Ukupni javni prihodi sastoje se od koncesijske naknade, poreza i doprinosa iz i na plaće te poreza na dodanu vrijednost te se procjenjuje da isti iznose 5.234.364,09 eura, a uz primjenu diskontne stope od 6% sa stajališta javnog sektora neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije za ukupno sedamnaestogodišnje razdoblje iznosi 2.789.595,38 eura.

III. Sastanak Stručnog povjerenstva za koncesije u Primorsko-goranskoj županiji

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji je na sjednici održanoj 20. studenog 2024. godine dalo pozitivno mišljenje na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka: (izvadak iz Zapisnika dostavlja se u **prilogu 9.**).

IV. Iznos novčanih sredstava za provedbu akta

Sredstva za objavljivanje ove Odluke u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske i u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ osigurana su u Proračunu Primorsko-goranske županije u okviru aktivnosti 700205 – koncesioniranje pomorskog dobra.

V. Prilozi

- Prilog 1.- Odluka o davanju koncesije
- Prilog 2.- Ugovor o koncesiji
- Prilog 3.- zahtjev Koncesionara
- Prilog 4.- Lokacijska informacija
- Prilog 5.- Pribavljena očitovanja i mišljenja
- Prilog 6.- naputak Ministarstva financija
- Prilog 7 - dopis Koncesionaru
- Prilog 8. - Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesije
- Prilog 9.- Izvadak iz zapisnika Stručnog povjerenstva

VI. Prijedlog Zaključka

Dana 25. studenog 2024. godine Župan Primorsko-goranske županije utvrdio je Prijedlog odluke, te predlaže Županijskoj skupštini da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 221. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23), članka 20. stavka 2. i članka 22. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavka 2. i članka 65. stavka 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20), članka 28. stavka 1. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 4/21) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst i 4/21), uz pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 20. studenog 2024. godine (KLASA: 342-01/24-02/51, URBROJ: 2170-07-02/5-24-2), Županijska skupština na __. sjednici održanoj _____ 2024. godine, donijela je

Z a k l j u č a k

Donosi se Odluka o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka.

(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)

Na temelju članka 221. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23), članka 20. stavka 2. i članka 22. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavka 2. i članka 65. stavka 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20), članka 28. stavka 1. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 4/21) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst i 4/21), uz pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 20. studenog 2024. godine (KLASA: 342-01/24-02/51, URBROJ: 2170-07-02/5-24-2), Županijska skupština na ____ sjednici održanoj _____ 2024. godine, donijela je

O D L U K U

o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Članak 1.

Županijska skupština Primorsko-goranske županije na sjednici održanoj 26. ožujka 2015. godine donijela je Odluku o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka („Službene novine“ broj 9/15) – dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije.

Na temelju Odluke o davanju koncesije sa Zajednicom ponuditelja koju čine Projekt Preluk d.o.o., OIB: 30411928516 iz Rijeke, Frana Supila 6, Projekt zapad d.o.o., OIB: 07297745853 iz Rijeke, Frana Supila 6 i Food city d.o.o., OIB: 37466605280 iz Rijeke, Frana Supila 6, a koju temeljem Sporazuma predstavlja trgovačko društvo Projekt Preluk d.o.o. (dalje u tekstu: Koncesionar) dana 23. studenog 2015. godine sklopljen je Ugovor broj P008/07/2015 o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (dalje u tekstu: Ugovor o koncesiji).

Članak 2.

U cijelom tekstu Odluke o davanju koncesije riječ: „adaptacija“ zamjenjuje se s riječju: „rekonstrukcija“.

Članak 3.

U članku 1. Odluke o davanju koncesije mijenja se adresa tvrtke Projekt zapad d.o.o. na način da se riječi: „Supilova 6, Rijeka“ zamjenjuju riječima: „Maršala Tita 198, Opatija“, te se riječi: „Food city“ mijenjaju i glase: „Grad hrane“.

Članak 4.

U članku 2. Odluke o davanju koncesije stavci 3. i 4. mijenjaju se i glase:
„Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja temelji se na predviđenoj dinamici realizacije ulaganja definiranoj u Studiji gospodarske opravdanosti izrađenoj od Najpovoljnijeg ponuditelja u siječnju 2015. godine i korigiranoj verziji Studije gospodarske opravdanosti izrađenoj u ožujku 2023. godine i iznosi najmanje 988.020,00 eura.“

U dvije godine od dana sklapanja Dodatka Ugovoru o koncesiji Najpovoljniji ponuditelj se obvezuje uložiti iznos od najmanje 800.000,00 eura, a ostatak ulaganja ravnomjerno po godinama trajanja koncesije.“

Članak 5.

Članak 4. Odluke o davanju koncesije mijenja se i glasi:

„Koncesija se daje na rok od 17 godina računajući od dana uvođenja Koncesionara u posjed odnosno od 20. travnja 2022. godine uz mogućnost raskida Ugovora sukladno važećim zakonskim propisima iz razloga privođenja koncesioniranog područja svrsi utvrđenoj važećom prostorno-planskom dokumentacijom.“

Članak 6.

U članku 5. Odluke o davanju koncesije stavak 1. podstavak 1. mijenja se i glasi:

„-stalni dio godišnje naknade za koncesiju iznosi:

- **17.292,03 eura** (slovima: sedamnaest tisuć dvjesto devedeset dva eura i tricenta)“

Stavak 2. mijenja se i glasi:

„Davatelj koncesije zadržava pravo promjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, u skladu s odredbama članka 57. stavaka 4. 5. i 6. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20 – dalje u tekstu: ZOK) i podzakonskim aktima.“

Članak 7.

U članku 10. stavku 1. Odluke o davanju koncesije iza riječi: „godine“ dodaje se tekst: „i korigiranoj verziji Studije gospodarske opravdanosti izrađenoj u ožujku 2023. godine“.

Članak 8.

Na temelju ove Odluke ovlašćuje se Koncesionar da od nadležnog tijela ishoduje Lokacijsku dozvolu za rekonstrukciju odnosno stavljanje u funkciju postojeće građevine – ugostiteljskog objekta, terasa i okoliša. Građevina se smije rekonstruirati ukoliko za to postoje planske mogućnosti, u postojećim gabaritima i uz uvjet da se ne mijenja postojeći obalni rub.

Koncesionar se obvezuje da u roku od 1 (jedne) godine od dana izvršnosti ove Odluke ishoduje izvršnu Lokacijsku dozvolu iz stavka 1. ovog članka te istu dostavi Davatelju koncesije.

Po ishodovanju izvršne Lokacijske dozvole Koncesionar će biti u obvezi dostaviti Davatelju koncesije Garanciju banke za dobro ispunjenje obveza ulaganja u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije koja se odnosi na zahvat u prostoru na pomorskom dobru s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa, koja garancija mora biti bezuvjetna „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv ili dokaz o uplati novčanog pologa iste vrijednosti na račun Davatelja koncesije.

Davatelj koncesije će Koncesionaru po dostavi izvršne Lokacijske dozvole i garancije banke ili novčanog pologa iz stavka 3. ovog članka ponuditi sklapanje Dodatka Ugovoru o koncesiji, u roku od 30 dana.

Ukoliko Koncesionar ne postupi sukladno stavku 2. i 3. ove Odluke smatrati će se da odustaje od sklapanja Dodatka Ugovoru o koncesiji, a ova Odluka prestaje važiti.

Za Davatelja koncesije Dodatak Ugovoru o koncesiji potpisuje Župan.

Članak 9.

Po završetku gradnje, najkasnije u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja Dodatka Ugovoru o koncesiji, Koncesionar je dužan ishodovati Uporabnu dozvolu, te istu dostaviti Davatelju koncesije.

U suprotnom Davatelj koncesije će aktivirati Garanciju banke za dobro ispunjenje obveza ulaganja ili će zadržati novčani polog dostavljen u svrhu dobrog ispunjenja obveza ulaganja.

Rok iz stavka 1. ovog članka može se produljiti u slučaju objektivnih razloga.

Članak 10.

Sve ostale odredbe Odluke o davanju koncesije ostaju na snazi neizmijenjene.

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

Obrazloženje

Koncesionar je dostavio Upravnom odjelu za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije zahtjev za produljenjem roka trajanja koncesije, a sve obzirom da je, zbog dugotrajnih sudskih postupaka, od sklapanja Ugovora o koncesiji do njegova uvođenja u posjed prošlo razdoblje od sedam godina u kojem se razdoblju područje koncesije nije održavalo te je bitno devastirano i opasno za korištenje. Temeljem navedenog utvrđeno je i da su potrebna dodatna ulaganja kako bi se pomorsko dobro dodijeljeno u koncesiju privelo svrsi i započelo gospodarski koristiti.

Analizom zahtjeva i prikupljene dokumentacije tvrdeno je da su ispunjene odredbe iz članka 22. stavka 1. ZPDML prema kojem članku se rok trajanja koncesije može produljiti u slučaju da nove investicije to gospodarski opravdavaju ili ako nastupi viša sila. U konkretnom slučaju nove investicije su neophodne da bi se predmet koncesije uopće mogao gospodarski koristiti, a promjene koje su nastupile na području koncesije zbog proteka roka od sedam godina od dana sklapanja ugovora do dana uvođenja koncesionara u posjed nisu se mogle predvidjeti.

Postupajući po članku 64. ZOK izrađena je Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesije i utvrđena je opravdanost produljenja roka trajanja koncesije za dodatnih sedam godina.

Primjenom odredbi članka 62. stavka 2. ZOK, a u svezi s člankom 22. stavkom 1. ZPDML, Davatelj koncesije ne mora pokretati novi postupak davanja koncesije.

Sukladno članku 65. stavku 1. ZOK, po izvršnosti ove Odluke i zaprimanja izvršne Lokacijske dozvole i jamstva za dobro ispunjenje ulaganja, Koncesionaru će se ponuditi sklapanje Dodatka Ugovoru o koncesiji.

Člankom 5. stavkom 2. Odluke o davanju koncesije propisano je da Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja koncesijske naknade za vrijeme trajanja koncesije.

Zbog nužnosti sagledavanja ispravne provedbe ugovora o koncesijama u razdobljima u kojima dolazi do promjene makroekonomskih kretanja, a posebice u slučaju inflatornih pritisaka koji kao takvi imaju izravni utjecaj u okviru provedbe ugovora o koncesijama, te s tim povezano plaćanje realno iskazanih i vrednovanih naknada za koncesije nužnim se nametnulo postupanje davatelja koncesije u svrhu

zaštite financijskih interesa koji su regulirani ugovorima o koncesijama, a što je davateljima koncesija na području Republike Hrvatske posebno naglasilo i Ministarstvo financija.

Primorsko-goranska županija kao Davatelj koncesije je sagledala nove okolnosti te u cilju ostvarivanja realne vrijednosti plaćanja koncesijskih naknada definiranih ugovorima o koncesijama pristupila izmjeni stalnog dijela koncesijske naknade obzirom da su inflatorna kretanja već utjecala na povećanje iznosa koji Koncesionari plaćaju na temelju promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Indeksacijom stalnog dijela koncesijske naknade izrađenom na osnovu važeće koncesijske naknade, ovisno o promjenjivim stopama inflacije, temeljem zadnjeg službenog podatka o Indeksu potrošačkih cijena za prvi kvartal 2024. godine kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku, utvrđeno je da je računajući od slijedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je Ugovor stupio na snagu do ožujka 2024. godine inflacija iznosila 10,60%. Slijedom utvrđenja o stopi inflacije indeksiran je stalni dio koncesijske naknade iz Ugovora i utvrđeno je da se isti povećava sa 15.634,75 eura na 17.292,03 eura, odnosno da se stalni dio koncesijske naknade povećava za 1.657,28 eura, a o čemu je Koncesionar obaviješten dopisom u srpnju 2024. godine.

Uvidom u sudski registar utvrđeno je da je tvrtka Food city d.o.o. promijenila naziv u Grad hrane d.o.o., a tvrtka Projekt zapad d.o.o. promijenila sjedište iz Frana Supila 6, Rijeka u Maršala Tita 198, Opatija, pa se Odluka o davanju koncesije mijenja sukladno promjenama koje su nastupile, mijenja se stalni dio koncesijske naknade te se Odluka mijenja u odnosu na mogućnost izmjene koncesijske naknade na način da se propisuje mogućnost izmjene naknade sukladno članku 57. ZOK-a.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana njena primitka.

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



SLUŽBENE NOVINE

Službeno glasilo Primorsko-goranske županije

SADRŽAJ | ŽUPANIJA | GRADOVI | OPĆINE | OSTALO | ARHIVA |
TRAŽILICA | IMPRESSUM

Kopiraj permalink

Godina XXIII. - broj 9.

Četvrtak, 26. ožujka 2015.



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

41.

Na temelju članka 26. i 27. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« broj 143/12), članka 20. stavak 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine« broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11), članka 10. Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (»Službene novine« broj 4/14), Obavijesti o namjeri davanja koncesije od 13.3.2014. godine i 16. prosinca 2014. godine pod brojevima 2014/S 01K-0012743 i 2014/S 02K- 005783, članka 28. točke 13. 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), Županijska skupština na 16. sjednici održanoj 26. ožujka 2015. godine, donijela je

ODLUKU

o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Članak 1.

Primorsko-goranska županija (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije), u provedenom otvorenom postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, bez prava na izgradnju, kao najpovoljnijeg ponuditelja odabrala je Zajednicu ponuditelja Projekt Preluk d.o.o., Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 30411928516, Projekt zapad d.o.o. Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 07297745853 i Food city d.o.o., Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 37466805280.

Članak 2.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu adaptacije i gospodarskog korištenja pomorskog dobra, ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka ukupne površine 4.699 m², od čega se 1.159 m² kopnene površine odnosi na ugostiteljski objekt i terase, 1.164 m² na plažni dio i okoliš, na parkiralište 829 m², a morski dio iznosi 1.547 m².

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- .ugostiteljstvo i trgovina
- .iznajmljivanje plažnih rekvizita (20 ležaljki i 10 suncobrana)
- .iznajmljivanje sportske opreme
- .naplata parkirnih mjesta.

Planirani iznos ukupnog investicijskog ulaganja temelji se na predviđenoj dinamici realizacije ulaganja definiranoj u Studiji gospodarske opravdanosti izrađenoj od Najpovoljnijeg ponuditelja u siječnju 2015. godine i iznosi najmanje 3.741.000,00 kuna.

U prvoj godini trajanja koncesije investicijsko ulaganje u adaptaciju ugostiteljskog objekta sa terasama i trgovine te ulaganje u opremu i uređenje plaže te okoliša, iznosi najmanje 600.000,00 kuna, u drugoj godini 2.000.000,00 kuna, a ostatak ulaganja ravnomjerno po godinama trajanja koncesije.

Za sva sredstva koja po svojoj prirodi i namjeni izlaze iz područja koje se daje u koncesiju potrebno je ishoditi i koncesijsko odobrenje u Gradu Rijeci.

Članak 3.

Predmet koncesije je adaptacija i obavljanje gospodarske djelatnosti na području Grada Rijeke i to k.č. zemljišne knjižne oznake 1620/192 i dio k.č. zemljišno-knjižne oznake 1620/119, k.o. Rubeši (koje odgovaraju k.č. 1395/2 i dijelovima k.č. 1395/1, 1395/3 i 1396 k.o. Zamet), sve upisano kao pomorsko dobro u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci.

Predmet koncesije je pomorsko dobro, površine 4.699 m², od čega se 1.159 m² kopnene površine odnosi na ugostiteljski objekt i terase, 1.164 m² na plažni dio i okoliš, na parkiralište 829 m², a morski dio iznosi 1.547 m². Ukupna površina zahvata iskazana je u Gauss-Kruegerovim koordinatama.

Dio područja koje je predmetom koncesije (plaža) nalazi se u području sportsko-rekreacijske namjene, R2 - rekreacija, što je detaljnije regulirano Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke («Službene novine» broj 07/07, 14/13), i nalazi se u području sportsko-rekreacijske namjene R3 - kupalište. Drugi dio područja koji je predmetom koncesije je ugostiteljski objekt s terasama i parkiralište, koja namjena prostora je u skladu sa Generalnim urbanističkim planom uređenja.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prikaz s lomnim točkama lokacije na kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:1000 izrađen od Geodetski zavod d.o.o., u kolovozu 2013. godine 2014. godlne.

Grafički prikaz iz stavka 4. ovoga članka se ne objavljuje.

Članak 4.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 10 (deset) godina počevši s danom potpisa Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru (dalje u tekstu: Ugovor) uz mogućnost raskida Ugovora sukladno važećim zakonskim propisima iz razloga privođenja koncesioniranog područja svrsi utvrđenoj važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Članak 5.

Najpovoljniji ponuditelj je dužan na ime gospodarskog korištenja pomorskog dobra plaćati koncesijsku naknadu koja se sastoji iz dva dijela, a utvrđuje se kako slijedi:

.stalni dio godišnje naknade za koncesiju iznosi
117.800,00 (slovlma:stosedamnaestisućaoamsto)
kuna.

.promjenjivi dio koncesijske naknade za koncesiju iznosi:

o1,5 % prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži

o3 % prihoda ostvarenog od obavljanja ugostiteljske djelatnosti

o1,5% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na parkiralištu.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja koncesijske naknade za vrijeme trajanja koncesije.

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

Najpovoljniji ponuditelj je na zahtjev Davatelja koncesije u obvezi omogućiti osobama koje odredi Davatelj koncesije uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje se može utvrditi ostvareni prihod na koncesioniranom području.

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

Članak 6.

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

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja Ugovora Najpovoljniji ponuditelj je dužan platiti do 1. kolovoza tekuće godine.

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

Najpovoljniji ponuditelj se obvezuje da će u slučaju nastupanja okolnosti iz članka 9. ove Odluke podmlrivati Ugovorom utvrđenu koncesijsku naknadu u iznosima i rokovima kako je utvrđeno ovom Odlukom, Ugovorom i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Članak 7.

Koncesijska naknada se uplaćuje sukladno Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2015. godini, te Naredbi o načinu uplaćivanja naknada za koncesije na pomorskom dobru (»Narodne novine« broj 68/04).

Način i rokovi plaćanja koncesije detaljnije će se utvrditi Ugovorom.

POSEBNI UVJETI

Članak 8.

Prije sklapanja Ugovora Najpovoljniji ponuditelj 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 prvobitno stanje slobodnog od osoba i stvari,

.Izjavu ponuditelja o preuzimanju obaveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i posjetitelja plaže i kampa i njihovih stvari,

.2 bjanko zadužnice u iznosu od 500.000,00 kuna svaka. Bjanko zadužnice moraju biti solemizirana kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja urednog plaćanja naknade za koncesiju,

.Važeću policu osiguranja ponuditelja za cijelo vrijeme važenja ugovora, kao dokaz jamstva za pokriće osiguranja odgovornosti iz djelatnosti i dokaz jamstva za otklanjanje štete koja može nastati u svezi obavljanja djelatnosti temeljem ugovora o koncesiji.

Članak 9.

Najpovoljniji ponuditelj prihvaća mogućnost odgođenog stupanja u posjed u odnosu na vrijeme sklapanja Ugovora, te se odriče se prava potraživanja naknade štete ili bilo kojeg drugog prava koje bi moglo proizaći prema Davatelju koncesije, s tog osnova.

Članak 10.

Najpovoljniji ponuditelj se obvezuje pomorsko dobro koristiti sukladno Dokumentaciji za nadmetanje u postupku davanja koncesije i Studiji gospodarske opravdanosti izrađenoj od Najpovoljnijeg ponuditelja (dalje u tekstu: Studija) koja je priložena Ponudi od siječnja 2015. godine te sukladno djelatnostima predviđenim člankom 2. ove Odluke.

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

Članak 11.

Najpovoljniji ponuditelj je u obvezi opremiti i koristiti područje koje je predmet koncesije u skladu s odredbama Ugovora i Zakona o građenju.

Prilikom opremanja područja koje je predmet koncesije Najpovoljniji ponuditelj je dužan postupati sukladno pozitivnim propisima te uvjetima i suglasnostima na mikrolokacijama određenim od strane Davatelja koncesije.

Članak 12.

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

Članak 13.

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

Najpovoljniji ponuditelj je u obvezi tijekom cijele godine čuvati, održavati područje, popravljati i održavati oštećenu opremu te sanirati područje sukladno građevinskim propisima, a naročito:

održavati čistoću područja i pražnjenje košarica za otpatke (običnih i za selekcionirano sakupljanje otpada),

uklanjati naplavine (daske, plastiku i slično) i ostale nanose,

orazastirati prema potrebi nakupine šljunka nastale djelovanjem valova tijekom sezone kupanja te po potrebi dohranjivati plažu šljunkom,

održavati čistoću podmorja (sakupljanje i odvoz otpada na deponij), uključivo i opasnih predmeta nanesenih djelovanjem valova,

oplaćati naknadu za utrošak električne energije i vode na području koncesije, kao i ostale troškove na području koje je predmet koncesije,

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

Iz razloga neodržavanja i nekorištenja pomorskog dobra na način predviđen člancima 11. i 12. ove Odluke od strane Najpovoljnijeg ponuditelja, Davatelj koncesije može raskinuti Ugovor.

Članak 14.

Najpovoljniji ponuditelj je dužan do isteka roka trajanja koncesije s pomorskog dobra 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, osim ako one nisu trajno povezane s pomorskom dobrom i ako je to moguće po prirodi stvari i bez štete za pomorsko dobro.

Najpovoljniji ponuditelj, u slučaju ne postupanja na način iz stavka 1. ovog članka, dozvoljava Davatelju koncesije da ovaj bez ikakve daljnje dozvole može stupiti u posjed pomorskog dobra koji je predmet ove Odluke i Ugovora, a u odnosu na njegove naprave i opremu iste ili ukloniti i o trošku Najpovoljnijeg ponuditelja deponirati ili ih zadržati za potrebe daljnjeg korištenja.

Članak 15.

Ako za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, Najpovoljniji ponuditelj 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 16.

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbama članka 41. Zakona o koncesijama, kao i odredbama propisa kojima se uređuje pomorsko dobro.

Najpovoljniji ponuditelj može s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbi članka 43. Zakona o koncesijama.

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

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

Članak 17.

Koncesija može prestati ili se oduzeti i prije isteka roka trajanja koncesije u slučajevima određenim ovom Odlukom, Ugovorom i važećim zakonima.

Članak 18.

Koncesija prestaje:

o ispunjenjem zakonskih uvjeta,

o raskidom Ugovora zbog javnog interesa,

o sporazumnim raskidom Ugovora,

o jednostranim raskidom Ugovora,

opravomoćnošću sudske odluke kojom se Ugovor utvrđuje ništavnim ili se poništava,

oukidanjem, poništavanjem ili oglašivanjem ništavom ove Odluke u razdoblju nakon sklapanja Ugovora i u drugim slučajevima u kojima bi prestala postojati pravna osnova na temelju koje je sklopljen Ugovor,

ou svim ostalim slučajevima određenim ovom Odlukom i važećim zakonima.

Članak 19.

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

o ako Najpovoljniji ponuditelj ne poštuje zakonske i podzakonske akte kojima se uređuje pomorsko dobro ili uvjete koncesije određene ovom Odlukom i Ugovorom,

o ako Najpovoljniji ponuditelj ne iskorištava koncesiju ili je iskorištava za svrhe za koje mu nije dana ili preko mjere određene Ugovorom,

o ako Najpovoljniji ponuditelj bez odobrenja izvrši na pomorskom dobru, koji je predmet Ugovora, radnje koje nisu predviđene Ugovorom ili su u suprotnosti s odobrenom koncesijom,

o ako Najpovoljniji ponuditelj ne plaća koncesijsku naknadu na način i u rokovima određenim Ugovorom,

ou drugim slučajevima predviđenim zakonima i podzakonskim aktima.

Članak 20.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti Ugovor u sljedećim slučajevima:

oako Najpovoljniji ponuditelj nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,

oako Najpovoljniji ponuditelj ne provodi mjere i radnje nužne radi zaštite pomorskog dobra,

oako se ne izvrše ulaganja predviđena u Studiji,

oako ne izvrši investicijska ulaganja sukladno odredbama Ugovora,

oako Najpovoljniji ponuditelj bez odobrenja Davatelja koncesije izvrši na pomorskom dobru radnje koje nisu predmetom koncesije ili su u suprotnosti s odobrenom koncesijom,

oako je Najpovoljniji ponuditelj naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u Dokumentaciji za nadmetanje,

oako Najpovoljniji ponuditelj svojom krivnjom ne započne s provedbom Ugovora ili njegovog dijela u ugovorenom roku,

oako Najpovoljniji ponuditelj obavlja i druge radnje u suprotnosti s Ugovorom ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene Ugovorom,

oako je Najpovoljniji ponuditelj prenio na treću osobu svoja prava iz Ugovora suprotno odredbama Zakona o koncesijama,

oako Najpovoljniji ponuditelj ne dostavi novi odgovarajući instrument kojeg Davatelj koncesije zatraži na temelju članka 31. stavak 5. Zakona o koncesijama,

ou drugim slučajevima u skladu s odredbama Ugovora, Zakona o obveznim odnosima i zakona kojim se uređuje pomorsko dobro.

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

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

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

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

Članak 21.

Prestankom koncesije prestaju sva prava Najpovoljnijeg ponuditelja stečena Ugovorom te je Najpovoljniji ponuditelj dužan napustiti pomorsko dobro i predati ga slobodnog od stvari i osoba predstavniku Davatelja koncesije.

Članak 22.

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 i 83/12) prati provedbu izvršavanja ove Odluke i Ugovora i redovito izvještava Davatelja koncesije o uočenim nepravilnostima, te predlaže mjere.

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

Inspekcijски nadzor nad provedbom ove Odluke i Ugovora obavljaju Inspektori pomorskog dobra ministarstva nadležnog za pomorsko dobro i inspektori lučke kapetanije.

Članak 23.

Na temelju ove Odluke sklopit će se Ugovor kojim će se detaljno urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze Najpovoljnijeg ponuditelja.

Nadležno upravno tijelo će u ime Davatelja koncesije Najpovoljnijem ponuditelju ponuditi potpisivanje Ugovora.

Ako Najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana izvršnosti ove Odluke, ne potpiše Ugovor, gubi sva prava određena ovom Odlukom.

Za Davatelja koncesije Ugovor potpisuje Župan Primorsko-goranske županije.

Članak 24.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenim novinama«.

Obrazloženje

Dana 27. veljače 2014. godine Županijska skupština Primorsko-goranske županije donijela je Odluku o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta na lokaciji Preluk, Grad Rijeka KLASA: 021-04/13-01/1, URBROJ: 2170/1-01-01/5-14-35 (»Službene novine« broj 4/14), temeljem koje je u »Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske« dana 13.3.2014. godine pod brojem 2014/S 01K-0012743 objavljena je Obavijest o namjeri davanja koncesije. Na donesenu Odluku i Obavijest o namjeri davanja (dana 24. ožujka 2014. godine), pravodobno je zaprimljena žalba trgovačkog društva Agens d.o.o., koja je uz očitovanje Primorsko-goranske županije, dostavljeno Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture dana 9. travnja 2014. godine. Rješenjem Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture od 15. listopada 2014. godine, odbijena je žalba trgovačkog društva Agens d.o.o., na Odluku o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje plaže i autokampa Preluk, Grad Rijeka.

Dana 16. prosinca 2014. godine pod brojem 2014/S 02K- 0057831, ponovno je objavljena Obavijest o namjeri davanja koncesije u »Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske«

U tijeku postupka davanja koncesije došlo je do novih okolnosti i spoznaja i to:

.utvrđeno je da postoji zablježba na temelju prijedloga, zahtjeva za mirno rješenje spora kod Županijskog državnog odvjetništva u Rijeci posl.br. R-DO- 125/14 od 4. studenoga 2014. godine zabilježeno je pokretanje postupka radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama

.utvrđeno je da postoji problem ulaska u posjed u dijelu ugostiteljskog objekta koji se nalaze na području Preluk, a koje u ovome trenutku koristi trgovačko društvo Agens d.o.o.. Slijedom navedenog Zaključkom Stručnog povjerenstva od 12. veljače 2015. godine, ponuditeljima je upućena na potpis izjava o prihvaćanju novonastalih uvjeta. Rok za dostavu odgovora bio je 8 dana, u kojem roku su dostavljene sve izjave.

.Primorsko-goranska županija zatražila je očitovanje Županijskog državnog odvjetništva po pitanju nadležnosti preuzimanja pomorskog dobra u posjed, slobodnog od stvari i osoba. Županijsko državno odvjetništvo dostavilo je očitovanje (2. veljače 2015. godine) u kojem se navodi da:

oŽupanijsko državno odvjetništvo je zatražilo mišljenje Državnog odvjetništva Republike Hrvatske o tome tko je nadležan za preuzimanje u posjed nespornog pomorskog dobra, odgovor koji nije zaprimljen

oprema saznanjima Županijskog državnog odvjetništva prijeporno pomorsko dobro nije slobodno od stvari i osoba

oRješenje Ministarstva financija, Uprave za financijsko upravljanje, unutarnju reviziju i nadzor Sektor za proračunski nadzor i nadzor koncesija, PJ Rijeka provelo je nadzor u svezi utvrđivanja pravne osnove gospodarskog korištenja pomorskog dobra i donijelo je Rješenje koje je postalo izvršno.

Na temelju članka 23. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« broj 143/12), Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji je dana 14. siječnja 2015. godine provelo postupak javnog otvaranja ponuda.

Na temelju članka 24. Stručno povjerenstvo je dana 04. ožujka 2015. godine pregledalo i ocijenilo pristigle Ponude, te je sačinjen Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda. Stručno povjerenstvo je utvrdilo da ponuda:

.trgovačkog društva Agens d.o.o., se ne može razmatrati budući ne sadrži cjelokupnu dokumentaciju iz Obavijesti o namjeri davanja koncesije pa je kao takva nevaljana

.ugostiteljskog obrta Skala se ne može razmatrati budući ne sadrži garanciju banke za ozbiljnost ponude koja je tražena u Obavijesti o namjeri davanja koncesije pa je kao takva nepotpuna i nevaljana

.Zajednice ponuditelja Projekt Preluk d.o.o., Projekt Zapad d.o.o. i Food City d.o.o. sadrži svu obveznu dokumentaciju iz Obavijesti o namjeri davanja koncesije te da je potpuna i valjana.

Slijedom navedenog Stručno povjerenstvo utvrdilo je Prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju i predložilo Davatelju koncesije, Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije, Zajednicu ponuditelja Projekt Preluk d.o.o., Projekt zapad d.o.o. i Food city d.o.o., kao najpovoljnijeg ponuditelja.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine« broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11) propisano je da koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a da prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.

Člankom 26. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama propisano je da odluku o davanju koncesije, nakon što stručno povjerenstvo pregleda i ocjeni ponude i utvrdi prijedlog odluke, donosi davatelj koncesije. Po donošenju odluke o davanju koncesije, najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se na potpisivanje ugovor o koncesiji na pomorskom dobru.

11/26/21, 11:39 AM

SLUŽBENE NOVINE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Uputa o pravnom lijek

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka ove Odluke.

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

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

KLASA: 021-04/15-01/2

UR.BROJ: 2170/1-01-01/5-15-51

Rijeka, 26. ožujka 2016.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Županjska skupština

Predsjednik

Etik Fabijanić vr.

<http://www.su.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&izdanje=929&mjесто=0001&odluka=41>

© Primorsko-goranska županija 2002.-2003. Sva prava pridržana.

Obratite se **webmasteru** s pitanjima i komentarima.

Programska podrška

NetCom

Primorsko-goranska županija, Adamićeva 10, 51000 Rijeka, OIB: 32420472134, koju zastupa Župan Zlatko Komadina (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije)

i
Zajednica ponuditelja Projekt Preluk d.o.o., Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 30411928516, Projekt zapad d.o.o., Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 07297745853 i Food city d.o.o., Supilova 6, 51000 Rijeka, OIB: 37466605280 koju zastupa Marin Brajković (u daljnjem tekstu: Koncesionar)

sklopili su slijedeći

U G O V O R P 008/07/2015
o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje
ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta,
Preluk, Grad Rijeka

Članak 1.

Ovim Ugovorom o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Ugovor) Davatelj koncesije daje Koncesionaru koncesiju na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, 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 na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, („Službene novine“ 9/15) - u daljnjem tekstu: Odluka o davanju koncesije.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su članovi zajednice ponuditelja prije sklapanja Ugovora dostavili Davatelju koncesije Sporazum kojim su utvrdili svoje međusobne odnose na način da će zajednicu ponuditelja zastupati i predstavljati, za izvršavanje svih ugovornih obveza odgovarati te Ugovor potpisati član zajednice ponuditelja Trgovačko društvo Projekt Preluk d.o.o..

Predmet koncesije

Članak 3.

Ugovorom Davatelj koncesije daje Koncesionaru koncesiju na pomorskom dobru u svrhu adaptacije i gospodarskog korištenja ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, bez prava na izgradnju. Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo i trgovina
- iznajmljivanje plažnih rekvizita (20 ležaljki i 10 suncobrana)
- iznajmljivanje sportske opreme
- naplata parkirnih mjesta.

Za vrijeme trajanja koncesije potrebno je u pomorsko dobro uložiti minimalno 3.741.000,00 (slovima: trimilijunasedamstočetrestjednatisuća) kuna. U prvoj godini trajanja koncesije Investicijsko ulaganje u adaptaciju ugostiteljskog objekta s terasama i trgovine te ulaganja u opremu i uređenje plaže te okoliša, iznosi najmanje

600.000,00 (slovima: šestotisuća) kuna, u drugoj 2.000.000,00 (slovima: dvamilijuna) kuna, a ostatak ulaganja tijekom trajanja koncesije sukladno Studiji gospodarske opravdanosti izrađenoj od Koncesionara u siječnju 2015. godine.

Članak 4.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 4.699 m², od čega se 1.159 m² kopnene površine odnosi na ugostiteljski objekt i terase, 1.164 m² na plažni dio i okoliš, na parkiralište 829 m², a morski dio iznosi 1.547 m².

Kopneni dio pomorskog dobra koji se daje u koncesiju sastoji se od k.č. zemljišno knjižne oznake 1620/192 u cijelosti i k.č. 1620/119 u 1631/21158 dijela, sve upisano u k.o. Rubeši obje upisane kao pomorsko dobro u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci (koje odgovaraju katastarskim česticama: k.č. 1395/2 i dijelovima k.č. 1395/1, 1395/3 i 1396 sve k.o. Zamet).

Sastavni dio ovog Ugovora je grafički prikaz lokacije ucrtan na kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:1000 izrađen od trgovačkog društva Geodetski zavod Rijeka d.o.o. u kolovozu 2013. godine i lomne točke koje opisuju područje koncesije iskazane u Gauss - Kruegerovim koordinatnom sustavu.

Trajanje koncesije

Članak 5.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 10 (deset) godina.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u trenutku potpisivanja Ugovora, Davatelj koncesije ne može Koncesionara uvesti u posjed koncesioniranog područja s obzirom da se u posjedu istog nalaze drugi pravni subjekti bez pravne osnove.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se uvođenje u posjed odgađa za razdoblje od najdulje godine dana od dana sklapanja Ugovora, u kom roku se predviđa oslobađanje područja od osoba i stvari.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je početak trajanja koncesije dan uvođenja Koncesionara u posjed.

Koncesijska naknada

Članak 6.

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 117.800,00 (slovima: stosedamnaesttisućaosamsto) kuna godišnje
- promjenjivi dio koncesijske naknade za koncesiju iznosi:
 - 1,5% godišnjeg prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži;
 - 3% godišnjeg prihoda od obavljanja ugostiteljske djelatnosti;
 - 1,5% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na parkiralištu.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja koncesijske naknade za vrijeme trajanja koncesije.

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 financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti iz članka 3. Ugovora, na koncesioniranom području.

Koncesionar je dužan omogućiti osobama koje odredi Davatelj koncesije uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje se može utvrditi ostvareni prihod na području koje je predmet ovog Ugovora.

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

Članak 7.

Stalni dio koncesijske naknade za razdoblje prve godine važenja koncesije Koncesionar je dužan platiti u roku od 60 dana od dana stupanja u posjed koncesioniranog područja, razmjerno mjesecima korištenja.

Stalni dio koncesijske naknade za svaku iduću godinu važenja Ugovora, Koncesionar je dužan platiti do 1. kolovoza tekuće godine.

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

Za godinu u kojoj koncesija ističe koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja.

Članak 8.

Koncesijska naknada se uplaćuje sukladno Naredbi o načinu uplaćivanja naknada za koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 68/04) i Pravilniku o ustroju i vođenju Registra koncesija („Narodne novine“ broj 09/09). Naknada se uplaćuje na račun koji služi za uplatu zajedničkih prihoda državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna otvorenog na razini Grad Rijeka broj: HR2210010051737329205 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 9.

Prije stupanja u posjed koncesioniranog područja Koncesionar je dužan dostaviti Davatelju koncesije:

- 2 bjanko zadužnice najmanje u iznosu od 500.000,00 (slovima: petstotisuća) kuna svaka. Bjanko zadužnice moraju biti solemnizirane kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja urednog plaćanja naknade za koncesiju,
- Važeću policu osiguranja Koncesionara 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,
- 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 Koncesionara o preuzimanju obaveze poduzimanja mjera radi osiguravanja zaštite i sigurnosti korisnika i posjetitelja plaže i njihovih stvari.

Prava i obveze

Članak 10.

Koncesionar prihvaća odgođeno stupanje u posjed u odnosu na vrijeme sklapanja Ugovora sukladno utvrđenju iz članka 5. Ugovora, te se odriče prava potraživanja naknade štete ili bilo kojeg drugog prava koje bi moglo proizaći prema Davatelju koncesije, s tog osnova.

Koncesionar se obvezuje pomorsko dobro iz članka 4. Ugovora koristiti sukladno Dokumentaciji za nadmetanje u postupku davanja koncesije i Studiji gospodarske opravdanosti koja je priložena Ponudi od siječnja 2015. godine te sukladno djelatnostima iz članka 3. stavak 1. ovog Ugovora.

Članak 11.

Koncesionar je u obvezi opremiti plažu sukladno djelatnostima koje su predmet Ugovora te koristiti područje koje je predmet koncesije u skladu s odredbama Ugovora i Zakona o građenju.

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

Osnovni uvjeti koji moraju biti ispunjeni prilikom opremanja plaže:

- uklapanje u ambijent plaže i okoliša,
- funkcionalnost i upotreba materijala,
- jednoobraznost u boji i dimenzijama suncobrana,
- osigurati uvjete za ispunjavanje standarda koji su propisani kriterijima za dobivanje Plave zastave na plaži.

Članak 12.

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

Članak 13.

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

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

- održavati čistoću područja i pražnjenje košarica za otpatke (običnih i za selekcionirano sakupljanje otpada),
- uklanjati naplavine (daske, plastiku i slično) i ostale nanose,
- razastirati prema potrebi nakupine šljunka nastale djelovanjem valova tijekom sezone kupanja te po potrebi dohranjivati plažu šljunkom,
- održavati čistoću podmorja (sakupljanje i odvoz otpada na deponij), uključivo i opasnih predmeta nanesenih djelovanjem valova,
- plaćati naknadu za utrošak električne energije i vode na području koncesije, kao i ostale troškove na području koje je predmet koncesije.

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 10. i 11. Ugovora te stavkom 1. i stavkom 2. ovog članka od strane Koncesionara, Davatelj koncesije može raskinuti ovaj Ugovor.

Članak 14.

Koncesionar je dužan do isteka roka iz članka 5. stavak 1. Ugovora, kao i u slučaju prestanka koncesije prije isteka tog roka u roku od 30 dana od dana prestanka koncesije odnosno raskida Ugovora, s pomorskog dobra navedenog u članku 4. 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, osim ako one nisu trajno povezane s pomorskim dobrom i ako je to moguće po prirodi stvari i bez štete za pomorsko dobro, bez prava na potraživanje bilo kakve naknade prema Davatelju koncesije.

U slučaju nepostupanja na način iz stavka 1. ovog članka, potpisom Ugovora Koncesionar dozvoljava Davatelju koncesije da ovaj bez ikakve daljnje dozvole može stupiti u posjed pomorskog dobra koji je predmet Odluke o davanju koncesije i Ugovora, a u odnosu na njegove naprave i opremu iste ili ukloniti i o trošku Koncesionara deponirati ili ih zadržati za potrebe daljnjeg korištenja.

Članak 15.

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 slično).

Članak 16.

Koncesija se može prenijeti na drugu osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbama članka 41. 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 43. Zakona o koncesijama.

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

Prihod od naknade za potkoncesiju, prihod od djelatnosti koja je predmet potkoncesije i prihod od koncesije, čine prihod na koji se obračunava promjenjivi dio naknade za koncesiju. Naknada za potkoncesiju mora biti razmjerna vrijednosti područja koje se daje u potkoncesiju. Potkoncesijom ne prestaju obveze koncesionara prema Davatelju koncesije u opsegu i sadržaju utvrđenom ovim Ugovorom.

Prestanak koncesije

Članak 17.

Koncesija može prestati ili se oduzeti i prije isteka roka iz članka 5. 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 18.

Koncesija prestaje:

- ispunjenjem zakonskih uvjeta,
- oduzimanjem koncesije od strane Davatelja koncesije,
- raskidom Ugovora zbog javnog interesa,
- sporazumnim raskidom Ugovora,
- jednostranim raskidom Ugovora,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se Ugovor utvrđuje ništavnim ili se poništava,
- ukidanjem, poništavanjem ili oглаšavanjem ništavom Odluke o davanju koncesije u razdoblju nakon sklapanja Ugovora i u drugim slučajevima u kojima bi prestala postojati pravna osnova na temelju koje je sklopljen Ugovor,
- u svim ostalim slučajevima određenim ovim Ugovorom, Zakonom o koncesijama i važećim zakonima.

Članak 19.

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

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

Članak 20.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti Ugovor 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 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 4. 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 31. stavak 5. 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 19. ovog 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 stavka 2. ovog članka Davatelj koncesije raskinut će Ugovor.

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

U slučaju raskida Ugovora iz razloga utvrđenih stavkom 1. ovog članka i članka 18. stavak 1. podstavak 3. Koncesionar nema pravo na naknadu zbog raskida Ugovora.

Članak 21.

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.

Odluku o prestanku koncesije donosi Davatelj koncesije.

Nadzor

Članak 22.

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 i 83/12) prati provedbu izvršavanja Odluke o davanju koncesije i Ugovora i redovito izvještava Davatelja koncesije o uočenim nepravilnostima, te predlaže mjere.

Upravni nadzor nad provedbom Odluke o davanju koncesije i 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 Odluke o davanju koncesije i Ugovora obavljaju inspektori pomorskog dobra ministarstva nadležnog za pomorsko dobro i inspektori lučke kapetanije.

Članak 23.

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

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

Članak 24.

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

Članak 25.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ovlaštenih osoba ugovornih strana, a odredbe članka 3. stavak 2., članka 6., 9., 11., 12. i 13., primjenjuju se od dana predaje u posjed koncesioniranog područja.

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

Članak 26.

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.

KLASA: 342-01/13-02/44
URBROJ: 2170/1-07-02/3-15-55

U Rijeci, 23.11.2015. godine

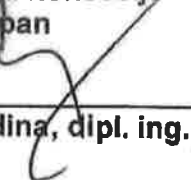
za Koncesionara


Marin Brajković

PROJEKT PRELUK d.o.o.
RIJEKA



za Davatelja koncesije
Zupan


Stanko Komadina, dipl. ing.



Ja, javni bilježnik, Velibor Panjković, RIJEKA, Ante Starčevića 4 potvrđujem da je za PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA (OIB: 32420472134), RIJEKA, ADAMIĆEVA 10, ZLATKO KOMADINA (OIB: 73111535015), rođen 24.10.1958. godine, POLJANE, MENDERI 153, župan, meni osobno poznat, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u "Odluku o objavi konačnih rezultata izbora", Županijsko izborno povjerenstvo Primorsko-goranske županije, Klasa: 013-02/13-01/34, Urbroj: 2170/1-01-01/4-13-4, Rijeka, 1. lipnja 2013., na temelju "Rezultate izbora za župana Primorsko-goranske županije", Županijsko izborno povjerenstvo Primorsko-goranske županije, Klasa: 013-02/13-01/34, Urbroj: 2170/1-01-01/4-13-2, Rijeka, 27. svibnja 2013., u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. II. st.4. ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-28964/2015
U Rijeci, 23.11.2015.

Javni bilježnik
Velibor Panjković

Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojima ovjerava potpis.





Zajednički Odvjetnički Ured
 Law firm
**POLDAN
 GATARA
 VIŽINTIN
 KOMORSKI
 ILIĆ
 FRUK MORINA**

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED / Law firm
 Saša Poldan, Goran Gatara, Valentina Vižintin,
 Marko Komorski, Ana Ilić i Soča Fruk Morina
 www.poldan-lawfirm.hr

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	14.3.2023.	
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.	
342-01/ 13-02/ 44	07-02 3	
Urudžbeni broj	Pril	Vrij
15 -23-120	3	-

PROJEKT PRELUK d.o.o.

Frana Supila 5, 51000 Rijeka
 OIB: 30411928516

zastupano po punomoćnicima iz Zajedničkog
 odvjetničkog ureda Saša Poldan, Goran Gatara,
 Valentina Vižintin, Marko Komorski, Ana Ilić
 i Soča Fruk Morina iz Rijeke i Zagreba

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i
 veze

**Predmet: Zahtjev za produljenje trajanja koncesije na pomorskom dobru
 dane na temelju Ugovoru P 008/07/2015 o koncesiji na pomorskom
 dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta
 i terasa, plaže i parkirališta Preluk, Grad Rijeka**

Poštovani,

sukladno iskazanoj punomoći obraćamo Vam se kao punomoćnici PROJEKT PRELUK d.o.o.
 te nastavno podnosimo zahtjev za produljenje koncesije po Ugovoru P 008/07/2015 o koncesiji
 na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa,
 plaže i parkirališta Preluk, Grad Rijeka sklopljenog dana 23. studenog 2015. godine (u daljnjem
 tekstu: Ugovor).

Uvodna utvrđenja

Ugovor o koncesiji sklopljen je na vrijeme od 10 godina računajući od dana uvođenja
 Koncesionara u posjed (članak 5. stavak 1. i 4. Ugovora)

Koncesionar je uveden u posjed dana 20. travnja 2022. godine.

Ured / Office Rijeka:
 Cesta 5, 51000 Rijeka, Istarski trg 4-11
 E: info@poldan-lawfirm.hr
 T: +385 (0) 51 147 8810
 F: +385 (0) 51 210 5308

Ured / Office Zagreb:
 Cesta 1, 10000 Zagreb, Ulica generala Matuza 11
 E: info@poldan-lawfirm.hr
 T: +385 (0) 1 55 9850
 F: +385 (0) 1 55 9850

Razlog prijedloga produljenja

Zgrada koja se nalazi na pomorskom dobru u bitnom je devastirana od trenutka natječaja i sklapanja Ugovor do predaje u posjed. Za vrijeme ovog perioda zgrada nije niti minimalno održavana, a niti se u njoj obavljala djelatnost. Djelovanje mora, vremenskih prilika i konačno čak i požara doveli su stanje zgrade do elementarne i statičke ugroženosti i činjenice da je zgrada opasna po život, kako eventualno zaposlenih i gostiju tako i prolaznika.

Zapisnikom o primopredaji područja koncesije utvrđeno je: *„Prilikom obilaska koncesijskog područja utvrđeno je da je zatečeno stanje ugostiteljskog objekta opasno za korištenje budući je isti u potpuno derutnom stanju i iziskuje potpunu obnovu, a što potvrđuju i fotografije sačinjene prilikom primopredaje područja koncesije. Ulazak u objekt moguć je kroz više razbijenih ulaznih vrata sa dvije strane objekta. Na području su zatečeni su opožareni dijelovi, velika količina otpada...“*

Koncesionar je na istom zapisniku o primopredaji odmah naveo: *„Obzirom na zatečeno stanje objekta Koncesionar je prilikom preuzimanja područja naglasio da su predviđena ulaganja nedovoljna za dovođenje objekta u uporabno stanje, odnosno da dovođenje objekta u stanje pogodno za korištenje iziskuje puno veća ulaganja od onih predviđenih studijom iz 2015. godine kada je sačinjena Ponuda za dobivanje predmetne koncesije, te da sukladno tome predlaže da se sagleda mogućnost produljenja roka trajanja koncesije u skladu s novim, većim ulaganjima, a kako je i naveo u jednom od prethodnih podnesaka. Koncesionar je obaviješten da nakon preuzimanja objekta u posjed utvrdi o kojim se dodatnim ulaganjima radi, te da ovom Upravnom odjelu dostavi obrazloženi prijedlog sa popratnom dokumentacijom kako bi se mogla zatražiti potrebna mišljenja u svezi takvog prijedloga..“*

Daljnijim pregledom objekta od strane arhitekta, statičara i drugih stručnih osoba utvrđena je i bitna statička i konstrukcijska ugroženost cijelog objekta, prvenstveno zbog djelovanja mora i vremena, ali i požara, kao i činjenice da se objekt nije održavao, a niti čuvao.

Stoga je koncesionar pristupio projektiranju i izračunu potrebnih ulaganja u objekt. Prema troškovniku koji se prilaže i čini sastavni idejnog projekta potreba ulaganja samo u građenje iznosi **988.020,00 EUR**.

Slijedom navedenog, pristupilo se korekciji studije gospodarske opravdanosti te se navedene, korigirana studija dostavlja uz ovaj prijedlog.

Ugovorom o koncesiji predviđeno je ulaganje od 496.516,03 EUR (3.741.000,00 kn) – (članak 3. stavak 2. Ugovora)

Dokaz:

- troškovnik ulaganja u koncesijsko područje,
- studija gospodarske opravdanosti (korigirana) iz ožujka 2015. godine.

Kronologija dosadašnjeg postupanja

Koncesionar nije skrivio tako dugotrajno postupanje od sklapanja ugovora o koncesiji do predaje u posjed, te se navodi kratka kronologija:

1. ugovoru P 008/07/2015 o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta Preluk, Grad Rijeka sklopljenog dana 23. studenog 2015. godine,
2. odluka o oglašavanju ništavom Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta Preluk, Grad Rijeka od 27. srpnja 2017. godine,
3. žalba protiv odluke od 22.08.2017. godine,
4. rješenje Ministarstva mora, prometa i infrastrukture od 23. travnja 2019. godine,
5. tužba Upravnom sudu u Rijeci od 24.05.2019. godine,
6. presuda Upravnog suda u Rijeci, posl. br. Usl-753/2019 od 03. ožujka 2021. godine,
7. žalba Ministarstva mora, prometa i infrastrukture od 31. ožujka 2021. godine,
8. presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, posl. br. Usž-2127/21 od 29. srpnja 2021. godine,
9. primopredaja koncesijskog područja dana 22. travnja 2022. godine.

Prijedlog

Slijedom navedenog,

predlaže

se donošenje odluke kojom se produkuje trajanje koncesije na 20 godina (članak 5. stavak 1. Ugovora), uz povećanje obveze na obvezan ulaganja na iznos od 988.022,00 EUR (članak 3. stavak 2. Ugovora.

U Rijeci, 13. ožujka 2022. godine

U privitku dostavljamo:

- troškovnik ulaganja u koncesijsko područje,
- studija gospodarske opravdanosti (korigirana) iz ožujka 2015. godine.

PROJEKT PRELUK d.o.o. p.p.
ZAJEDNIČKI ODVJETNICKI URED
SASA FOLEMAN, GORAN GATARA, VALENTINA PRIZINTIN
MARKO KOMORSKI, ANA ILIĆ I SOČA FRUK MOKINA

ODVJETNIČKI URED
Law firm

**POLDAN
GATARA
VIŽINTIN
KOMORSKI
ILIĆ
FRUK MORINA**



ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED / Law firm
Saša Poldan, Goran Gatara, Valentina Vižintin,
Marko Komorski, Ana Ilić i Soča Fruk Morina

www.poldan-lawfirm.hr

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju (brane) odvjetnici iz

**ZAJEDNIČKOG ODVJETNIČKOG UREDA
SAŠA POLDAN, GORAN GATARA, VALENTINA VIŽINTIN,
MARKO KOMORSKI, ANA ILIĆ I SOČA FRUK MORINA**

U upravnom postupku, koji se vodi

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

pod poslovnim brojem: _____

na tužbu (prijedlog, optužnicu): PROJEKT PRELUK d.o.o. Rijeka, Frana Supila 5 OIB: 30411928516

protiv: _____

radi: produljenje trajanja koncesije na pomorskom dobru dane na temelju Ugovoru P 008/07/2015 o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta Preluk, Grad Rijeka

Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, da dađe u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u Rijeci.

U Rijeci, dana 13. ožujka 2023. godine

PROJEKT PRELUK d.o.o.
direktor Marin Brajković

Ured / Office Rijeka:
Croatia, 51000 Rijeka, Jadranski trg 4/II
E: info@poldan-lawfirm.hr
T: +385 (0) 51 345 680
F: +385 (0) 51 214 558

Ured / Office Zagreb:
Croatia, 10000 Zagreb, Ulica grada Mainza 11
E: info@poldan-lawfirm.hr
T: +385 (0) 1 555 0850
F: +385 (0) 1 555 0855

PROJEKT PRELUK d.o.o.
RIJEKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Primorsko-goranska županija
Grad Rijeka
Upravni odjel za urbanizam, prostorno uređenje i
graditeljstvo

KLASA: 350-05/23-10/000479
URBROJ: 2170-1-06-00-23-0003 /MK/
Rijeka, 18.05.2023.

REPUBLICA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

18-07-2023

Klasifikacijski broj	362-01/1302/14	Uređivačko mjesto	6702/3
Uređivačko mjesto		Područje	
2170-1-23-125			

PGŽ, Upravni odjel O za pomorsko dobro, promet i veze
HR-51000 Rijeka, Adamićeva 10

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 1395/2, dio 1395/1, 1395/3 i 1396, k.o. Zamet (Rijeka) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan uređenja grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 31/03, 26/05-uskl. i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17, 21/19 i 22/19)
- Generalni urbanistički plan grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07 i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 8/14, 3/17, 21/19 i 11/20-ispr.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Uvidom u dokumentaciju prostora ovog upravnog tijela utvrđeno je da se k.č. 1395/2, 1395/1, 1395/3 i 1396, k.o. ZAMET, na osnovu Odluke o Prostornom planu uređenja grada Rijeke nalaze u području sportsko-rekreacijske namjene – R2-1 - rekreacija.

Područje je detaljnije regulirano Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke, a predmetne čestice nalaze se u građevinskom području za izdvojene namjene, području sportsko-rekreacijske namjene – R3-1 - kupalište.

Unutar površine kupališta, ovim se Planom dozvoljevaju zahvati uređenja obalnog pojasa u svrhu rekreacije nasipavanjem mora, povezivanjem više kupališta/plaža u kontinuirani plažni pojas i uređenjem pristupa plažama, kao i smještaj građevine pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, pohrana i najam plažne opreme i sl.), gradnja i postava plažne rekreativne opreme (akvagan, tobogan, sprave za rekreaciju na moru i sl.), izgradnja obalne utvrđice za privez čamaca i sl.

Unutar građevinskog područja za izdvojenu namjenu – kupalište dozvoljena je gradnja građevine čija ukupna površine ne prelazi 5% površine građevinskog područja (najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti 0,1), vidine do 4,5 m. Gradnja i uređenje manje ugostiteljske građevine, kao prateće rekreacijskom sadržaju, moguća je na način da najveća dozvoljena bruto površina iznosi 100 m² na 5.000 m² rekreacijske površine.



Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke moguća je rekonstrukcija građevine u postojećim gabaritima.

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Nema posebnog režima korištenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku su izrada izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Rijeke i Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke.

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Primorsko-goranska županija, Grad Rijeka, Upravni odjel za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo, OIB 54382731928

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

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

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

VIŠA SAVJETNICA ZA PROSTORNO UREĐENJE
Karmen Mlacović, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

– ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

PGŽ, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
(VEZA KLASA: 342-01/13-02/44)
HR-51000 Rijeka, Adamićeva 10

– ovjereni ispis elektroničke isprave u spis predmeta





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, osiguravate Vas preusmjere na stranicu izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važna je i isključivo potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

KARMEN MLAGOVIĆ
GRAD RIJEKA
Potpisano: 10.07.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJEKI
Rijeka, Erazma Barčića 5

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	7 9 2023.
Klasifikacijska oznaka	Ustr. jed.
342-01/ 13-02/ 44	07-02 3
Uredžbeni broj	Pril. Vrij.
411-23-131	

Broj: M-DO-40/2023-2
Rijeka, 05. rujna 2023. godine
GR/GR

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA POMORSKO DOBRO,
PROMET I VEZE
Slogin kula 2, Rijeka

Veza: Klasa 342-01/13-02/44

Predmet: Produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i
gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i
parkirališta, Preluk, Grad Rijeka
- mišljenje, dostavlja se

Vezano za vaše zahtjev za dostavom mišljenja nadležnog državnog
odvjetništva prije donošenja odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije i sklapanja
dodatka ugovoru o koncesiji, u postupku koji je pokrenut dana 14. ožujka 2023.
godine povodom zahtjeva TD Projekt Preluk d.o.o. Rijeka pod Klasom: 342-01/13-
02/44, temeljem odredbe čl. 64. st. 7. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20)
ističemo da smo mišljenja da je prihvaćanje zahtjeva TD Projekt Preluk d.o.o. Rijeka
moguće uz ispunjenje svih uvjeta propisanih odredbom čl. 22. Zakona o pomorskom
dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19,
dalje: ZPDML/03) koja se primjenjuje u konkretnom slučaju temeljem odredbe čl.
221. st. 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) te uz
uvažavanje uvjeta i proceduralnih zahtjeva propisanih odredbama čl. 63. i čl. 64.
Zakona o koncesijama.

Pritom se posebice naglašava potreba prethodnog pribavljanja suglasnosti
Vlade Republike Hrvatske uvjetovana odredbom čl. 22. ZPDML/03.

ZAMJENIK ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE

Gordan Rokić





PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI
Rijeka, Erazma Barčića 5

Primljeno :	18.9.2023.	
Klasifikacijska oznaka	Ustr.Jed.	
342-01/ 13-02/ 44	07-02 3	
Urudžbeni broj	Pril	Vrij
422-23-133		

Broj: M-DO-40/2023-4
Rijeka, 14. rujna 2023. godine
GR/GR

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA POMORSKO DOBRO,
PROMET I VEZE
Slogin kula 2, Rijeka

Veza: Klasa 342-01/13-02/44

Predmet: Produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka
- odgovor, dostavlja se

Vežano za vaše dopis od dana 11. rujna 2023. godine u kojem iznosite pravno stajalište da se odredba čl. 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19, dalje: ZPDML/03) ne odnosi na koncesije čiji rok trajanja se produljuje na razdoblje do ukupno 20 godina s obzirom da je izvorna nadležnost Županijske skupštine dodjela koncesije na rok do 20 godina ističemo da se s takvim tumačenjem propisa ne slažemo te da ustrajemo pri ranije danom mišljenju.

Odredba čl. 22. ZPDML/03 općenito uređuje uvjete pod kojima se na zahtjev ovlaštenika iznimno može produžiti rok koncesije te sukladno tome izmijeniti odluka i ugovor o koncesiji (nove investicije..., viša sila). Ukoliko bi vaše pravno stajalište bilo ispravno pa se odredba čl. 22. ZPDML/03 ne primjenjuje na konkretan slučaj može se opravdano postaviti pitanje temeljem koje odredbe ZPDML/03 je Županijska skupština onda ovlaštena udovoljiti zahtjevu koncesionara u konkretnom slučaju. Također valja napomenuti da je propisani rok od ukupno 30 godina samo odredio gornju granicu produljenja roka koncesije koje može odobriti Županijska skupština, ali uvijek uz uvjet pribave suglasnost Vlade RH neovisno o tome na koji rok se produljuje koncesija, dok za produljenja roka koncesije iznad 30 godina do ukupno 60 godina odluku o zahtjevu ovlaštenika donosi Vlada RH.

Također, za primijetiti je da niste konzistentni u svojom navodim jer se u svom prvotnom zahtjevu za dostavom mišljenja o postupku produljenja roka trajanja predmetne koncesije obrazlažući vaš stava iz kojih razloga treba udovoljiti zahtjevu podnositelja i sami pozivate na odredbu čl. 22. ZPDML/03 za koju sada navodite da se ne primjenjuje u konkretnom slučaju.

Odredbom čl. 27 ZPDML/03 propisano da je za raspravljanje svih pitanja i rješavanje svih sporova u svezi s davanjem, izvršavanjem, opozivom ili izmjenom odluka o koncesiji na pomorskom dobru nadležno Ministarstvo. Upućujemo vas da o pitanju primjene čl. 22. ZPDML/03 u konkretnom slučaju i potrebi pribave suglasnosti Vlade Republike Hrvatske, prije donošenja Odluke o izmjeni odluke o davanju predmetne koncesije, zatražite stajalište Ministarstva mora, prometa i infrastrukture kako bi se otklonile sve dileme.

ZAMJENIK ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE
Gordan Rokić





PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa
i infrastrukture
Uprava pomorstva

Primljeno :	6.10.2023.
Klasifikacijska oznaka	Ustr. jed.
342-01/13-02/44	07-02 3
Urudžbeni broj	Pril. Vrij.
530-23-136	



KLASA: 342-22/23-01/632
URBROJ: 530-03-1-1-23-2
Zagreb, 04. listopada 2023. godine

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze ✓
Slogin kula 2/III
51000 Rijeka

PREDMET: Produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

- mišljenje, daje se

U odnosu na Vaš dopis (Klasa: 342-01/13-02/44, Urbroj: 2170-07-02/3-23-133 od dana 25. rujna 2023. godine) kojim tražite mišljenje vezano za članak 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), ovim putem navodimo kako slijedi:

Sukladno članku 221. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj: 83/2023) postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11., 56/16. i 98/19.) dovršit će se prema odredbama toga Zakona kojim je u članku 20. propisano kako koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.

Nadalje, sukladno članku 22. istoga Zakona županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji ako nove investicije to gospodarski opravdavaju ili ako nastupi viša sila.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je kako je predmetna koncesija dodijeljena na temelju Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka od dana 26. ožujka 2015. godine, a Ugovor o koncesiji je zaključen dana 11. studenoga 2015. godine na vremensko razdoblje od 10 godina te je kao dan početka trajanja koncesije utvrđen dan uvođenja koncesionara u posjed, odnosno 20. travnja 2022. godine.

• Temeljem zahtjeva koncesionara rok predmetne koncesije **produljio** bi se za dodatnih 10 godina što daje ukupno vremensko razdoblje trajanja koncesije od 20 godina. Budući da predmetnim produljenjem koncesije ukupni rok trajanja koncesije ne bi bio dulji od 20 godina, ovo Ministarstvo je mišljenja kako nije potrebno ishoditi suglasnost Vlade Republike Hrvatske na Odluku kojom bi se izmijenila Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka.

S poštovanjem,



Na znanje: Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci



PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA

Primljeno :	1.9.2023.
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 13-02/ 44	07-02 3
Klasni broj	Pril Vrij
513-23-130	

KLASA: 342-01/23-01/26
URBROJ: 513-06-02-23-2
Zagreb, 28. kolovoza 2023.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

PREDMET: Produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka
-mišljenje, daje se

Vezano uz dopis Primorsko-goranske županije (Klasa: 342-01/13-02/44, Urbroj: 2170-07-02/3-23-129), od 11. kolovoza 2023., kojim je zatraženo očitovanje na produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, u nastavku Ministarstvo financija iznosi svoje mišljenje.

Primorsko-goranska županija kao davatelj koncesije sklopila je na temelju Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i parkirališta, Preluk dana 23. studenog 2015. godine Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terase, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka Grad Rijeka sa Zajednicom ponuditelja koju čine Projekt Preluk d.o.o., Projekt Zapad d.o.o. i Grad hrane d.o.o.

Kako se navodi u dopisu, zbog nemogućnosti uvođenja koncesionara u posjed u trenutku potpisivanja Ugovora o koncesiji, obzirom da su se u posjedu istog nalazili drugi pravni subjekti bez valjane pravne osnove, člankom 5. Ugovora o koncesiji utvrđeno je da se koncesija daje na rok od 10 godina, a da je za početak trajanja koncesije utvrđen dan uvođenja koncesionara u posjed. Nadalje, zbog dugotrajnosti sudskih postupaka koji su uslijedili, primopredaja koncesioniranog područja izvršena je dana 20. travnja 2022., a čime je utvrđen početak trajanja koncesije.

Koncesionar je podnio zahtjev za produljenjem trajanja koncesije na dodatnih 10 godina i nužnim novim ulaganjima budući je prilikom primopredaje koncesioniranog područja sačinjen Zapisnik kojim je utvrđeno da je zatečeno stanje ugostiteljskog objekta opasno za korištenje, da je isti derutan te da zbog posljedica požara iziskuje potpunu obnovu.

Isto tako, Primorsko-goranska županija kao davatelj koncesije navodi kako, obzirom na protek vremena od sklapanja Ugovora o koncesiji do početka trajanja koncesije u kojem razdoblju se

područje koncesije nije održavalo, adaptacija predviđena Ugovorom o koncesiji nije dovoljna za dovođenje objekta u stanje uporabe već je objekt potrebno rekonstruirati. S tim u vezi, davatelj koncesije smatra kako je zahtjev koncesionara za produljenjem ugovornog razdoblja opravdan.

U skladu s prethodno navedenim, Ministarstvo financija u nastavku iznosi svoje stajalište o zaprimljenoj dokumentaciji i predmetnom prijedlogu dostavljenom od strane Primorsko-goranske županije.

Uvidom u dostavljeno, razvidno je da se radi o izmjeni postojećeg ugovora o koncesiji odnosno njegovom produljenju poradi gore istaknutih razloga te ovim putem upućujemo davatelja koncesije na članak 64. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17. i 107/20.) a koji propisuje radnje koje prethode izmjeni ugovora o koncesiji. Sukladno spomenutom članku, davatelj koncesije prije izmjena ugovora o koncesiji izrađuje dokumentaciju koja sadržava:

1. detaljnu financijsku analizu proračunskih učinaka predloženih izmjena ugovora o koncesiji s pripadajućim obrazloženjima
2. obrazloženje pravnog temelja za izmjenu ugovora o koncesiji
3. procjenu vrijednosti koncesije nakon izmjene ugovora o koncesiji te opisuje obveze i prava koncesionara u odnosu na ugovor o koncesiji za koji se predviđaju izmjene, uključujući podjelu rizika koji mogu biti posljedica izmjena ugovora o koncesiji te
4. obrazloženje ostalih učinaka koji nastaju kao posljedica izmjene ugovora o koncesiji.

Primjećujemo kako je isto propušteno, te ovim putem upućujemo davatelja koncesije na izvršavanje svih potrebnih radnji, a koje je potrebno provesti prije izmjene ugovora o koncesiji.

Isto tako, Ugovorom o koncesiji iz 2015. godine koncesionar je prema Studiji gospodarske opravdanosti bio u obvezi izvršiti ulaganja u iznosu od 496.516,43 eura (3.741.000,00 kn) no obzirom na nastale okolnosti, iz dostavljenih materijala odnosno zahtjeva koncesionara za produljenjem, proizlazi da je visina novih investicija i to samo u građenje predviđena u iznosu 988.020,00 eura. Napominjemo kako Ministarstvo financija nema uvid u detaljni plan i rokove izvršenja planiranih investicija kao ni potrebnu visinu istih te da poradi navedenog ne može procijeniti opravdanost istih, budući da iste nisu detaljnije razrađene niti iskazane.

Polazeći od navedenog, želimo naglasiti kako je davatelj koncesije dužan utvrditi sve relevantne i objektivne okolnosti i financijske okvire koji su se izmijenili u odnosu na potpisani ugovor o koncesiji. Pritom, upućujemo davatelja koncesije sagledati okolnosti izmjena ugovora o koncesiji uredene člankom 62. Zakona o koncesijama, a posebice stavak 5. koji se odnosi na razloge izmjena koncesijskog ugovora.

S tim u vezi, procijenjeno razdoblje produljenja koncesijskog ugovora mora biti pažljivo sagledano i posebice mora uzeti u obzir vrijeme potrebno za amortizaciju predviđenih ulaganja i razuman povrat na angažirani kapital. Stoga, naglašavamo kako predviđeno razdoblje produljenja od deset (10) godina treba biti jasno elaborirano i potkrepljeno svim adekvatnim financijskim pokazateljima koji će omogućiti sklapanje uravnoteženog koncesijskog ugovora, odnosno izmjena postojećeg kako je to opisano u dostavljenoj dokumentaciji.

Zaključno, a uzimajući u obzir kako Ministarstvo financija nema uvid u osnovni ugovor o koncesiji niti u nacrt teksta Odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije, predmnijevamo kako će davatelj koncesije uzeti u obzir prethodno navedeno i donijeti odluku o predmetnom zahtjevu koncesionara temeljenu na realnim financijskim pokazateljima i ispravnoj primjeni Zakona o koncesijama, a sve sukladno svojoj nadležnosti i odgovornosti koju kao davatelj koncesije ima.

S poštovanjem,

 MINISTAR FINACIJA
dr. Marko Primorac



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-02/44
URBROJ: 2170-1-02-00-24-2
Rijeka, 19. rujna 2024.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	23.9.2024.
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 13-02/ 44	07-02 5
Urudžbeni broj	Pril Vrij
2170-1-24-149	

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

PREDMET: Koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka
- dodatno očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg dopisa od dana 2. srpnja 2024. godine, a kojim se moli mišljenje Grada Rijeke po pitanju produženja roka trajanja koncesije, očitujemo se kako slijedi.

Nastavno na dopis Upravnog odjela za komunalni sustav i promet od dana 4. travnja 2024. godine, ponavljamo da je Grad Rijeka mišljenja da ne postoji zapreka za produženje roka trajanja koncesije, a obzirom su sva tijela u okviru svoje nadležnosti točno i potpuno utvrdila činjenično stanje, a kako je i navedeno u Vašem dopisu, uzimajući u obzir sve relevantne propise koje se odnose na ovu materiju.

Radi navedenog, ističemo da se Grad Rijeka ne protivi produženju roka trajanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, uz pretpostavku da su sve radnje odrađene kako je to navedeno u Vašem dopisu.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za komunalni sustav i promet
Odsjek za zajedničku komunalnu djelatnost
KLASA: 363-02/23-01/38
URBROJ: 2170-1-07-00-24-3BDŽ
Rijeka, 04.04.2024.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	10.4.2024.
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 13-02/ 44	07-02 5
Urudžbeni broj	Pril Vrij
2170-1-24-143	

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za pomorsko dobro,
promet i veze
Slogin kula 2/VII
51000 Rijeka

Predmet: koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, grad Rijeka
- dodatno očitovanje, dostavlja se

Slijedom Vašeg dopisa od dana 8. ožujka 2024. godine, a kojim se moli mišljenje Grada Rijeke po pitanju produženja roka trajanja koncesije, očitujemo se kako slijedi. Odredbom članka 221. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23) propisano je da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11., 56/16. i 98/19.) dovršiti prema odredbama toga Zakona. Člankom 20. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11., 56/16. i 98/19.) propisano je da koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji. Nadalje, odredbom članka 22. stavka 1. istoga Zakona propisano je u kojim slučajevima županijska skupština može produžiti rok trajanja koncesije te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji.

Iz Vašeg dopisa od dana 8. ožujka proizlazi da je upravno tijelo u županiji sukladno svojoj nadležnosti provelo potrebne radnje radi utvrđenja činjeničnog stanja te da je ocijenjeno da je opravdano produljiti rok trajanja koncesije na dodatnih sedam godina, kao i da je na isto ishođeno pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji. Grad Rijeka nije sudjelovao u postupku davanja koncesije niti u postupku analize zahtjeva koncesionara od dana 14. ožujka 2023. godine, budući da su za isto nadležna tijela kako je to propisano odredbama prethodno citiranih propisa.

Međutim, iz činjeničnog stanja izloženog u Vašem dopisu ne proizlazi da bi sa strane Grada Rijeke postojala zapreka za produženje roka trajanja koncesije, uz pretpostavku da su sva tijela u okviru svoje nadležnosti točno i potpuno utvrdila činjenično stanje, a kako je i navedeno u Vašem dopisu, uzimajući u obzir sve relevantne propise koje se odnose na ovu materiju.

S poštovanjem,

Pročelnica:
Maja Malnar

AR



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
KLASA: 951-01/22-03/36
URBROJ: 513-13-03-24-2
Zagreb, 24. siječnja 2024.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno	9.2.2024.
Klasifikacijska oznaka P/5127353 053-01/ 24-01/ 1	Ustr.jed. 15
Uredžbeni broj 513 -24-13	Pril. Vrij ✓

Ukloniti prepreke na ulaz za primarsko
dobro, predmet izveze 12.2.2024

DAVATELJIMA KONCESIJA
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
21700 PRILAZI ZA PROMETNO PLOŠTA SVIMA

Primljeno	12-02-2024
Klasifikacijska oznaka 342-01/2401/23	Ustrojstvena jedinica 07
Uredžbeni broj 513-24-1	Prilozi Vrijednost

PREDMET: Provedba odredbe ugovora o koncesiji
- **nadležno postupanje, traži se**
- **očitovanje, traži se**

Poštovani,

Svrha ovog dopisa koji se odnosi na sve davatelje koncesija na području Republike Hrvatske jest ukazati na nužnost sagledavanja ispravne provedbe ugovora o koncesijama koje je posebice važno u razdobljima u kojima dolazi do promjene makroekonomskih kretanja, a posebice u slučaju inflatornih pritisaka koji kao takvi imaju izravni utjecaj u okviru provedbe ugovora o koncesijama, te s tim povezano plaćanje realno iskazanih i vrednovanih naknada za koncesije.

Stoga, nužnim se nameće pažljivo postupanje svakog pojedinog davatelja koncesije u svrhu zaštite financijskih interesa koje su regulirane ugovorima o koncesijama. U skladu s tim, a polazeći od nužnosti postupanja davatelja koncesija reguliranih ugovornim odnosima, prepoznaje se nužnost postupanja koje je potrebno sagledati ovisno o odredbama ugovora o koncesijama, ali i odredbama propisa koji uređuju pojedino područje i djelatnost koncesioniranja.

S tim u vezi, u nastavku dopisa detaljnije se obrazlaže okvir i nužnost postupanja u odnosu na ugovore o koncesiji iz nadležnosti svakog pojedinog davatelja koncesije.

1. Prije svega, važnim je ukazati kako je politika koncesija, propisana odredbama Zakona o koncesijama (Narodne novine, br. 69/17. i 107/20.) u najvećoj mogućoj mjeri usmjerena ka povezivanju i učinkovitoj suradnji svih sudionika u kreiranju i razvoju učinkovitog sustava koncesija u Republici Hrvatskoj, a polazeći od činjenice da se radi o javnom davanju u obliku naknade za korištenje određenog javnog dobra.

Ministarstvo financija je, temeljem zakonodavnog okvira koji se odnosi na koncesije, određeno središnjim koordinativnim i nadzornim tijelom za koncesije u Republici Hrvatskoj. Poduzimanjem mjera iz nadležnosti Ministarstva financija u suradnji s davateljima koncesija provode se aktivnosti usmjerene ka jačanju sustava koncesija i postizanju njegove veće učinkovitosti.

2. Makroekonomska kretanja i uvjeti prirodnih katastrofa od 2020. godine imale su nepovoljan učinak na gospodarstvo koje se dodatno usložnjava i dolazi do izražaja ruskom invazijom na Ukrajinu, a što je posljedično uzrokovalo rast cijene energenata, poremećaja u opskrbnim lancima, te s tim povezano i rezultiralo rastom inflacije tijekom 2022. i 2023. godine.

U odnosu na provedbu postojećih ugovora o koncesijama, ali i plana novih davanja koncesija s posebnom pozornošću treba voditi brigu te pažnjom dobrog gospodara sagledati nove okolnosti i nastojati ostvariti realnu vrijednost plaćanja koncesijskih naknada definiranih ugovorima o koncesijama.

Stoga, a kako bi se na vrijeme pokrenule sve radnje i osiguranja primatelja prihoda, odnosno proračuna, kako državnog tako i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Ministarstvo financija ukazuje davateljima koncesija na nužnost brige i zaštite financijskih interesa u vidu osiguranja plaćanja naknade za koncesiju.

3. U okviru ovog procesa, Ministarstvo financija u bitnome prepoznaje nužnost primjene odredbe članka 57. stavka 5. točke 3. Zakona o koncesijama u kojima je propisano i omogućeno usklađivanje naknade za koncesiju temeljem indeksacije u odnosu na indeks potrošačkih cijena. Pritom se naglašava kako se promjena naknade za koncesiju utvrđuje ugovorom o koncesiji i/li posebnim propisima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.

Radi zaštite financijskih interesa Republike Hrvatske, odnosno možebitnog negativnog utjecaja inflatornih kretanja na prihode kako državnog proračuna tako i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, upućujemo davatelje koncesija na potrebu aktiviranja istih odnosno izračun naknade za koncesiju kroz primjenu indeksiranja iznosa naknade za koncesiju za ugovore koji imaju ugrađene odredbe članka 57. Zakona o koncesijama ili su definirani na drugi način u pojedinačnim ugovorima o koncesiji, a određuju uvjete promjena koncesijskih naknada uslijed rasta indeksa potrošačkih cijena.

4. Vezano za ugovore o koncesiji koji u sebi ne sadrže odredbe o indeksaciji, upućujemo davatelje koncesija na iznalaženje mogućnosti kojima bi se kroz postojeće ugovorne odnose utvrdio način indeksacije koncesijske naknade u odnosu na porast potrošačkih cijena. Isto je jedino moguće ostvariti sklapanjem dodatka postojećim ugovorima, a što je ugovorni odnos koji zahtjeva suglasnost ugovornih strana na zakonski prihvatljiv i ispravan način.

Za ugovore o koncesijama u kojima postoji ili je ugrađena opcija indeksacije ili je isto određeno odredbama posebnih propisa u području koncesija, upućujemo davatelje koncesija da o istome vode dužnu pažnju i da obračune naknada za koncesiju prilagode porastu indeksa potrošačkih cijena.

5. Prilikom obračuna naknade za koncesiju usklađenog s rastom indeksa potrošačkih cijena dobivanja relevantnih podataka o kretanju stope inflacije, upućujemo davatelje koncesija na mrežne stranice Državnog zavoda za statistiku <https://podaci.dzs.hr/> kao glavnog nositelja, diseminatora i koordinatora sustava službene statistike u Republici Hrvatskoj. Na navedenim stranicama nalaze se svi relevantni podaci i službeno objavljeni podaci o indeksu potrošačkih cijena (<https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>; <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-potrosackih-cijena/>

Napominjemo kako su sukladno članku 74. stavku 5. Zakona o koncesijama davatelji koncesija dužni s pažnjom dobroga gospodarstvenika sagledati i odrediti se o primjeni prijedloga Ministarstva financija u skladu sa svim zakonskim propisima, odnosno provoditi radnje u skladu sa svojim nadležnostima i djelokrugom, posebno u odnosu na proračunske učinke za pojedine davatelje koncesija te o svim poduzetim radnjama izvještavati Ministarstvo financija.

Ministarstvo financija, u okviru svoje nadležnosti, a s ciljem zaštite financijskih interesa te uzimajući u obzir da se radi o ugovorima o koncesiji koji se sklapaju na dugi niz godina (npr. 20, 30, pa i 50 godina) nalazi važnim, a nadasve odgovornim od strane davatelja koncesija, provesti sve radnje kojima se osigurava ekonomska ravnoteža ugovornog odnosa za cijelo vrijeme trajanja ugovora o koncesiji.

Stoga, a nastavno na gore navedeno, svi davatelji koncesija dužni su dostaviti očitovanje Ministarstvu financija o broju ugovora o koncesiji koji imaju ugrađenu odredbu članka 57. Zakona o koncesijama i o poduzetim radnjama vezano za indeksaciju, te o broju ugovora koji ne sadržavaju odredbu o indeksaciji kao i o radnjama koje davatelji koncesija planiraju provesti poradi zaštite financijskih interesa Republike Hrvatske. Očitovanje je potrebno dostaviti na adresu elektroničke pošte registar.koncesija@mfin.hr.

S poštovanjem,

MINISTAR FINACIJA
4.2.
dr. sc. Marko Primorac





**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za
pomorsko dobro, promet i veze**
Slogin kula 2, 51000 Rijeka

KLASA: 342-01/24-01/23
URBROJ: 2170-07-02/5-24-33
Rijeka, 12. srpnja 2024. godine

**Zajednica ponuditelja Projekt Preluk d.o.o.,
Projekt zapad d.o.o. i Grad hrane d.o.o.**

Frana Supila 6
51000 Rijeka

PREDMET: Obavijest o namjeri izmjene stalnog dijela koncesijske naknade
-dostavlja se

Poštovani,

na temelju Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 9/15 – dalje u tekstu: Odluka) s Primorsko-goranskom županijom kao Davateljem koncesije sklopljen je dana 23. studenog 2015. godine Ugovor broj P008/07/2015 o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka – dalje u tekstu: Ugovor.

Ugovorom je utvrđeno da Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju za vrijeme trajanja koncesije.

S obzirom na uvođenje eura i porast inflacije tijekom zadnjih nekoliko godina došlo je do potrebe usklađivanja naknade za koncesiju s rastom indeksa potrošačkih cijena. Ovaj Upravni odjel zaprimio je od Ministarstva financija naputak kojim se traži nadležno postupanje svih davatelja koncesija na području Republike Hrvatske da se radi zaštite financijskih interesa Republike Hrvatske poduzmu mjere radi osiguranja ravnoteže ugovornog odnosa.

Člankom 57. stavkom 5. točkom 2. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20) propisana je i omogućena promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade temeljem indeksa potrošačkih cijena.

Sukladno navedenom ovaj Upravni odjel kao tijelo koje provodi prethodni postupak pristupio je izradi obračuna stope inflacije na temelju službenih podataka o inflaciji Državnog zavoda za statistiku o indeksu potrošačkih cijena, a u skladu s uputom Ministarstva financija.

Stopa inflacije obračunata je od početka slijedećeg mjeseca od mjeseca kada ste stupili u posjed pomorskog dobra koje je predmet Ugovora, pa do kraja ožujka 2024. godine te je utvrđeno da je inflacija iznosila 10,60%. Slijedom utvrđenja o stopi inflacije indeksiran je stalni dio koncesijske naknade i utvrđeno je da se isti povećava sa 15.634,75 eura na 17.292,03 eura, odnosno za 1.657,28 eura.

Budući da Dodatku Ugovora prethodi donošenje Odluke o izmjeni Odluke, obavještavamo Naslov da će ovaj Upravni odjel izraditi Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke za Županijsku skupštinu Primorsko-goranske županije kojom će se predložiti primjena novog iznosa stalnog dijela koncesijske naknade u iznosu od **17.292,03 eura** od 01. siječnja 2025. godine. Po donošenju Odluke o izmjeni Odluke Naslov će biti pozvan na sklapanje Dodatka Ugovoru.

S poštovanjem

Pročelnica
Izabela Linčić Mužić, dipl.iur.

Prilog:

1. Dopis Ministarstva financija
2. Kalkulator inflacije

DOSTAVITI:


1. Naslovu
2. U spis, ovdje

"AR"  12.07.'24

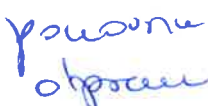
OTPREMLJENO

06-08-2024

OTPREMLJENO

Upravni odjel
općina 

06.08.'24

Upravni odjel
općina 

12.08.'24

OTPREMLJENO

13-08-2024



Sveučilište u Rijeci

POMORSKI FAKULTET U RIJECI

FACULTY OF MARITIME STUDIES RIJEKA

University of Rijeka

**STUDIJA OPRAVDANOSTI PRODULJENJA ROKA TRAJANJA
KONCESIJA NA POMORSKOM DOBRU ZA ADAPTACIJU I
GOSPODARSKO KORIŠTENJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA I
TERASA, PLAŽE I PARKIRALIŠTA, PRELUK, GRAD RIJEKA**



Rijeka, studeni 2024.

**Studija opravdanosti produljenja roka trajanja
koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i
gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i
terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka**

IZVOĐAČ:

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

VODITELJ PROJEKTA:

prof. dr. sc. Alen Jugović

SURADNICI:

Tanja Poletan Jugović
Marin Mijolović
Reanto Oblak
Goran Manestar
Biserka Rukavina

ZA NARUČITELJA:

Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze
Slogin kula 2/III,
51000 Rijeka

Rijeka, studeni 2024.

SADRŽAJ

UVODNE NAPOMENE.....	1
IZVORI INFORMACIJA.....	2
PODACI O AUTORIMA STUDIJE.....	3
OPĆENITO O KONCESIONARU.....	5
TREKUTNI STATUS KONCESIJE.....	14
ZAHTEJEV ZA IZMJENOM UGOVORA O KONCESIJI.....	16
1. FINACIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE.....	17
1.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINACIJSKE ANALIZE.....	17
1.1.1. VIJEK PROJEKTA.....	17
1.1.2. REALNA FINACIJSKA DISKONTNA STOPA.....	17
1.2. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA.....	18
1.2.1. PLAN INVESTICIJA U OSNOVNA SREDSTVA.....	19
1.2.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA.....	21
1.3. IZVORI FINANCIRANJA.....	22
1.4. NAKNADA ZA KONCESIJU.....	23
1.4.1. STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE.....	23
1.4.2. ODREĐIVANJE VARIJABILNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE.....	24
1.5. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE.....	28
1.5.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA.....	28
1.5.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA.....	31
1.5.3. TROŠAK AMORTIZACIJE.....	32
1.5.4. FINACIJSKI RASHODI.....	33
1.5.5. DOBIT POSLOVANJA.....	33
1.5.6. FINACIJSKI TOK.....	37
1.5.7. EKONOMSKI TOK.....	40
1.5.8. METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE.....	43
1.5.9. METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI.....	43
1.5.10. METODA INTERNE STOPE RENTABILNOSTI.....	44
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE.....	45
3. FINACIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE.....	49

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

1.1.	ANALIZA JAVNIH PRIHODA	49
1.2.	PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST.....	50
1.3.	PRIHODI OD POREZA NA DOBIT	53
1.4.	PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE	55
1.5.	UKUPNI JAVNI PRIHODI	55
4.	ZAKLJUČAK.....	57
	REKAPITULACIJA STUDIJE	59

UVODNE NAPOMENE

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Studija) naručena je od strane Primorsko-goranske županije.

Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (Službene novine Primorsko-goranske Županije broj 9/15 - dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) Primorsko-goranska Županija kao Davatelj koncesije sklopila je sa Zajednicom ponuditelja koju čine Projekt Preluk d.o.o., Projekt zapad d.o.o. i Grad hrane d.o.o. dana 23. studenog 2015. godine Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka (dalje u tekstu: Ugovor o koncesiji) na vrijeme od 10 godina.

Ugovorom o koncesiji utvrđeno je da u trenutku potpisivanja Davatelj koncesije nije mogao Koncesionara uvesti u posjed koncesioniranog područja s obzirom da su se u posjedu istog nalazili drugi pravni subjekti bez valjane pravne osnove te je nakon okončanja sudskih postupaka dana 20. travnja 2022. godine Koncesionar stupio u posjed, a za početak trajanja koncesije utvrđen dan uvođenja Koncesionara u posjed.

Prilikom primopredaje koncesioniranog područja utvrđeno je da je zatečeno stanje ugostiteljskog objekta opasno za korištenje budući je u istom u međuvremenu izbio i požar te je utvrđeno da je objekt koji je predmet Ugovora o koncesiji u potpuno derutnom stanju i da iziskuje rekonstrukciju.

Koncesionar je potom 2023. godine dostavio zahtjev za produljenje roka trajanja predmetne koncesije na dodatnih 10 godina, a sve obzirom na protek vremena od 7 godina od sklapanja Ugovora o koncesiji do uvođenja Koncesionara u posjed odnosno početka trajanja koncesije u kojem razdoblju se područje koncesije nije održavalo, te je bitno devastirano.

U svrhu utvrđenja opravdanosti zahtjeva Koncesionara potrebno je izraditi Studiju odnosno utvrditi koji rok je opravdan u odnosu na ulaganja i povećanje vrijednosti koncesije.

Člankom 221. stavkom 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) propisano je da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19 - dalje u tekstu: ZPDML) dovršiti prema odredbama toga zakona.

Člankom 62. stavkom 2. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 107/20, dalje u tekstu ZOK) propisano je da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Člankom 22. stavkom 1. ZPDML propisano je da Županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. Zakona, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji u sljedećim slučajevima:

- ako nove investicije to gospodarski opravdavaju,
- ako nastupi viša sila iz čega proizlazi da za produljenje roka do ukupno 20 godina nije potrebna suglasnost Vlade.

Predmetna Studija ključan je dokument u izradi Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije budući je člankom 62. stavkom 5. ZOK-a propisano da je Ugovor o koncesiji moguće izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u slučaju koncesija koje je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ZOK-a, a da bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene dok je stavkom 6. istog članka propisano da se vrijednost izmjene koncesije utvrđuje u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti postojeće koncesije. Budući da je prilikom raspisivanja natječaja za navedenu koncesiju na snazi bio Zakon o koncesijama (NN 143/12, dalje u tekstu: ZOK 2012.) vrijednost izmjene koncesije potrebno je utvrditi u skladu sa ZOK-om 2012.

Predmet projekta je analiza Studije gospodarske opravdanosti br. 02-2015 izrađene od strane Koncesionara u postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka i utvrđenje procijenjene vrijednosti koncesije sukladno Zakonu o koncesijama iz 2012, izrada Studije s obzirom na nova ulaganja te izračun nove vrijednosti koncesije.

Nadalje, potrebno je utvrditi rok na koji je opravdano produljiti trajanje koncesije uz uvjet da procijenjena vrijednost koncesije nakon produljenja ne premašuje 50% vrijednosti prvotne koncesije.

IZVORI INFORMACIJA

Izrada Studije temeljila se na sljedećim zakonskim i podzakonskim propisima te dokumentaciji:

- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 83/23)

- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)
- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17, 107/20)
- Prostorni plan uređenja Grada Rijeke “Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 31/03, 26/05 i 14/13 i “Službene novine Grada Rijeke” broj 3/17, 21/19 i 14/23)
- Plan razvoja Primorsko-goranske županije za razdoblje 2022.-2027. (<https://www2.pgz.hr>, konzultirano 12.09.2024.)
- Plan razvoja grada Rijeke 2021. – 2027. (<https://www.rijeka.hr>; konzultirano 31.10.2024.)
- Godišnji financijski izvještaji društva PROJEKT PRELUK d.o.o. za razdoblje 2019.-2023. godine
- Dokumentacija društva PROJEKT PRELUK d.o.o.
- Terenska analiza
- Financijska izvješća sličnih poduzeća
- Projektantske procjene, opisi investicija i smjernice društva PROJEKT PRELUK d.o.o.

PODACI O AUTORIMA STUDIJE

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

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

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

Tablica 1. Popis relevantnih studija

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
1.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području LOJP od županijskog značaja, luke Krk	Županijska lučka uprava Krk

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
2.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica na području luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Perčin	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,	Županijska lučka uprava Krk
5.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području lučkog područja luke Omišalj – Pesja	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.	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	Lučka uprava Rovinj
10.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže u obalnom pojasu od hotela Kimen do granice kampa Kovačine, Grad Cres (ekonomsko – financijski dio)	Primorsko – goranska županija
11.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Gradsko kupalište Crikvenica, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Primorsko – goranska županija
12.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja djelatnosti opskrbe plovila i vozila gorivom te ostalih popratnih djelatnosti na području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Zaglav	Županijska lučka uprava Zadar

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
13.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja djelatnosti opskrbe plovila gorivom na području luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Ist – Kosirača	Županijska lučka uprava Zadar
14.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta na području luke Selce, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Županijska lučka uprava Crikvenica
15.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta na području luke Crikvenica, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Županijska lučka uprava Crikvenica
16.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra radi obavljanja gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luke Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
17.	Studija opravdanosti davanja koncesije za obavljanje ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet, luke Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk

OPĆENITO O KONCESIONARU

Zajednica ponuditelja PROJEKT PRELUK d.o.o., PROJEKT ZAPAD d.o.o., GRAD HRANE d.o.o. (2020. godine promijenjen naziv iz FOOD CITY u GRAD HRANE) je udruženje triju gospodarskih subjekata koji zajedno nastupaju kao Koncesionar. Tvrtka PROJEKT PRELUK d.o.o. namjenski je osnovana vezano za koncesiju te u ponudi nastupa kao nositelj zajednice ponuditelja.

PROJEKT PRELUK društvo s ograničenom odgovornošću za turizam i usluge sa sjedištem u Rijeci, Frana Supila 6 upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040323581. OIB društva je 30411928516.

Temeljni kapital društva upisan je u iznosu 2.654,46 euro (20.000,00 kn, fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Društvo je u vlasništvu fizičke osobe.

Osoba ovlaštena za zastupanje je:

- Marin Brajković, član uprave, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno, temeljem odluke od 25. ožujka 2014. godine.

Predmet poslovanja društva je:

- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- rezanje, oblikovanje i obrada ukrasnog kamena i kamena za gradnju
- uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji, uređenje i održavanje krajolika
- proizvodnja proizvoda od metala, osim strojeva i opreme
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- prijevoz za vlastite potrebe
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- pružanje usluga informacijskog društva
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- turističke usluge u nautičkom turizmu
 - iznajmljivanje veza u lukama nautičkog turizma za smještaj plovnih objekata i turista-nautičara koji borave na njima
 - iznajmljivanje plovnih objekata s posadom ili bez posade, s pružanjem ili bez pružanja usluge smještaja, radi odmora, rekreacije i krstarenja turista nautičara (charter, crusing i sl.)
 - usluge upravljanja plovnim objektom turista nautičara
 - prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i suhom vezu
 - usluge opskrbe turista nautičara (vodom, gorivom, namirnicama, rezervnim dijelovima, opremom i sl.)
 - uređenje i pripremanje plovnih objekata
 - davanje različitih informacija turistima nautičarima (vremenska prognoza, nautički vodiči i sl.)
 - druge usluge za potrebe nautičkog turizma
- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- djelatnost zabavnih i tematskih parkova
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- pružanje usluga smještaja
- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje, sa ili bez rukovatelja
- iznajmljivanje strojeva i opreme za građevinarstvo i inženjerstvo
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- iznajmljivanje motornih vozila i motocikala
- održavanje i popravak motornih vozila i motocikala
- upravljanje i održavanje sportskom građevinom
- djelatnost autokampova, postavljanje i iznajmljivanje kamp kućica (pokretnih i nepokretnih) te iznajmljivanje šatora
- djelatnost smještaja i čuvanja kamp prikolica
- djelatnost rekreacijskih, zabavnih parkova i plaža
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- djelatnost organizatora sajmova, izložbi, kongresa, koncerata i ostalih zabavnih manifestacija, svečanosti i sličnih događaja
- usluge naplate parkinga na javnim parkiralištima i u garažama
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima

Temeljna djelatnost društva PROJEKT PRELUK d.o.o. vezana je uz izgradnju i upravljanje područjem koncesije, u vidu korištenja ugostiteljskog objekta i terasa te plaže i parkirališta. Društvo je osnovano 25. ožujka 2014. godine, a na 31.12.2023. godine nema zaposlenih.

Tablica 2: Financijsko poslovanje društva PROJEKT PRELUK d.o.o. u razdoblju 2019.-2023. godina (EUR)

Opis	Godina				
	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
POSLOVNI PRIHODI	-	-	5,00	-	28.540
Prihodi od prodaje	-	-	-	-	-
Ostali poslovni prihodi	-	-	5	-	28.540
POSLOVNI RASHODI	184	253	190	11.314	27.415
Materijalni troškovi	32	53	11.024	11.024	27.135
Troškovi osoblja	-	-	-	-	-
Amortizacija	-	-	-	-	-
Ostali troškovi	153	200	190	290	280

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Opis	Godina				
	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Vrijednosna usklađenja	-	-	-	-	-
Rezerviranja	-	-	-	-	-
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	-
FINANCIJSKI PRIHODI	-	-	-	-	-
FINANCIJSKI RASHODI	1	2	-	0	80
UKUPNI PRIHODI	-	-	5	-	28.540
UKUPNI RASHODI	184	254	192	11.314	27.495
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-184	-254	-192	-11.314	1.045
POREZ NA DOBIT	-	-	-	-	-
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	-184	-254	-192	-11.314	1.045
Broj zaposlenih	-	-	-	-	-

Nositelj koncesije raspolaže dugotrajnom imovinom, čija knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2023. godine iznosi 7.671 EUR. Navedena vrijednost pretežito se odnosi na vrijednost nematerijalne imovine (6.636 EUR).

Ukupna aktiva nositelja koncesije na dan 31.12.2023. godine iznosi 38.371 EUR.

PROJEKT ZAPAD društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge sa sjedištem u Opatiji, Maršala Tita 198, upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040237374. OIB društva je 07297745853.

Temeljni kapital društva upisan je u iznosu 2.654,46 euro (20.000,00 kn, fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Društvo je u vlasništvu pravne osobe LIDO OPATIJA d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje su:

- Natalija Pećanić Petrinjak, direktor, zastupa zajedno s još jednim direktorom, temeljem odluke od 26. listopada 2023.
- Ana Odak, direktor, zastupa zajedno s još jednim direktorom, temeljem odluke od 26. listopada 2023.
- Davor Štampalija, direktor, zastupa zajedno s još jednim direktorom, temeljem odluke od 26. listopada 2023.

Predmet poslovanja društva je:

- građenje - izvođenje pripremnih radova, zemljanih radova, radova na izradi konstrukcija
 - građevinsko - instalaterskih radova: elektroinstalacijski radovi, izolacijski radovi, postavljanje instalacija za vodu, plin, grijanje, ventilaciju i hlađenje, ostali instalacijski radovi,
 - građevinsko - završnih radova: fasadni i štukaterski radovi, ugradnja stolarije, postavljanje podnih i zidnih obloga, soboslikarski i staklarski radovi, ostali završni radovi
 - radovi na ugradnji građevnih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme te drugih radova radi podizanja nove građevine, rekonstrukcije, adaptacije i održavanja uporabljive građevine, rekonstrukcije, adaptacije i održavanja uporabljive građevine
 - ili radi promjene stanja u prostoru
- upravljanje projektima, konzalting, tehničko savjetovanje, nadzor nad građenjem i projektiranje
- iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje, s rukovateljem
- iznajmljivanje strojeva i opreme za građevinarstvo i inženjerstvo
- rezanje, oblikovanje i obrada ukrasnog kamena i kamena za gradnju
- uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji, uređenje i održavanje krajolika
- proizvodnja proizvoda od metala, osim strojeva i opreme
- kupnja i prodaja robe na veliko i malo te obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- trgovina motornim vozilima i motociklima, održavanje i popravak motornih vozila i motocikla, trgovina na malo motornim gorivima i mazivima
- zastupanje stranih osoba u plasmanu njihovih proizvoda i usluga na domaćem i inozemnom tržištu
- izvođenje investicijskih radova i ostalih djelatnosti iz predmeta poslovanja u inozemstvu
- poslovanje nekretninama - stvaranje novih nekretnina i prodaja nekretnina, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje vlastitih nekretnina, agencije za promet nekretninama, upravljanje nekretninama uz naplatu ili po ugovoru
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja
- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu i opskrba tom hranom (catering)
- prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom javnom cestovnom prijevozu
- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

- turističke usluge u nautičkom turizmu:
 - iznajmljivanje veza u lukama nautičkog turizma za smještaj plovnih objekata i turista - nautičara koji borave na njima
 - iznajmljivanje plovnih objekata s posadom ili bez posade, s pružanjem ili bez pružanja usluge smještaja, radi odmora, rekreacije i krstarenja turista nautičara (charter, crusing i sl.)
 - prihvat, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i suhom vezu
 - usluge opskrbe turista nautičara (vodom, gorivom, namirnicama, rezervnim dijelovima, opremom i sl.)
 - uređenje i pripremanje plovnih objekata
 - davanje različitih informacija turistima nautičarima (vremenska prognoza, nautički vodiči i sl.)
 - druge usluge za potrebe nautičkog turizma
- ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.
- turističke usluge koje uključuju športsko - rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- upravljanje športskim objektima
- djelatnost autokampova, postavljanje i iznajmljivanje kamp kućica (pokretnih i nepokretnih) te iznajmljivanje šatora
- djelatnost smještaja i čuvanja kamp prikolica
- djelatnost rekreacijskih, zabavnih parkova i plaža
- prijevoz za vlastite potrebe
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvoz brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- djelatnost carinskog skladištenja robe
- skladištenje robe
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- pružanje usluga informacijskog društva
- djelatnost iznajmljivanja motornih vozila i motocikala
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- djelatnost organizatora sajmova, izložbi, kongresa, koncerata i ostalih zabavnih manifestacija, svečanosti i sličnih događaja
- usluge naplate parkinga na javnim parkiralištima i u garažama
- popravak i održavanje motornih vozila i plovila

Društvo je osnovano 5. travnja 2007. godine, a na 31.12.2023. godine nema zaposlenih.

Tablica 3: Financijsko poslovanje društva PROJEKT ZAPAD d.o.o. u razdoblju 2019.-2023. godina (EUR)

Opis	Godina				
	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
POSLOVNI PRIHODI	638.413	732.426	1.050.650	847.658	12.232
Prihodi od prodaje	638.413	722.897	1.049.787	507.578	11.719
Ostali poslovni prihodi	-	9.529	863	340.080	513
POSLOVNI RASHODI	628.756	764.481	1.034.354	936.943	20.879
Materijalni troškovi	556.339	386.469	574.147	516.987	7.537
Troškovi osoblja	23.979	17.115	32.285	46.624	-
Amortizacija	32.201	859	63.073	-	-
Ostali troškovi	11.237	29.433	364.847	19.372	974
Ostali poslovni rashodi	-	330.605	-	353.960	12.368
FINANCIJSKI PRIHODI	10.921	42.624	9.473	544	16
FINANCIJSKI RASHODI	13.089	7.909	253.649	45	545
UKUPNI PRIHODI	649.334	775.050	1.060.123	848.201	12.247
UKUPNI RASHODI	641.845	772.390	1.288.002	936.987	21.424
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	7.489	2.661	-277.879	-88.786	-9.177
POREZ NA DOBIT	5.993	2.123	-	-	-
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	1.496	537	-277.879	-88.786	-9.177
Broj zaposlenih	2	1	3	1	-

Ukupna aktiva društva PROJEKT ZAPAD d.o.o. na dan 31.12.2023. godine iznosi 61.376 EUR.

GRAD HRANE društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo sa sjedištem u Rijeci, Frana Supila 6, upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040274418. OIB društva je 37466605280.

Temeljni kapital društva upisan je u iznosu od 2.654,46 eura (20.000,00 kn, fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Društvo je u vlasništvu pravne osobe CONCA j.d.o.o.

Osoba ovlaštena za zastupanje je:

- Zoran Maržić, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 09. listopada 2019. godine

Predmet poslovanja društva je:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- pripremanje i usluživanje pića i napitaka

- pružanje usluga smještaja
- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- proizvodnja kolača i sladoleda
- proizvodnja hrane i pića
- kupnja i prodaja robe
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- nadzor nad gradnjom
- poslovanje nekretninama
- skladištenje robe
- djelatnost carinskog skladištenja robe
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- promidžba (reklama i propaganda)
- djelatnosti pakiranja
- računovodstvene usluge
- računalne i srodne djelatnosti
- turističke usluge u nautičkom turizmu:
 - iznajmljivanje veza u lukama nautičkog turizma za smještaj plovnih objekata i turista-nautičara koji borave na njima
 - iznajmljivanje plovnih objekata s posadom ili bez posade, s pružanjem ili bez pružanja usluge smještaja, radi odmora, rekreacije i krstarenja turista nautičara (charter, crusing i sl.)
 - usluge upravljanja plovnim objektom turista nautičara
 - prihvata, čuvanje i održavanje plovnih objekata na vezu u moru i suhom vezu
 - usluge opskrbe turista nautičara (vodom, gorivom, namirnicama, rezervnim dijelovima, opremom i sl.)
 - uređenje i pripremanje plovnih objekata
 - davanje različitih informacija turistima nautičarima (vremenska prognoza, nautički vodiči i sl.)
 - druge usluge za potrebe nautičkog turizma
- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- djelatnost rekreacijskih parkova i plaža
- djelatnost iznajmljivanja motornih vozila i motocikla
- proizvodnja ambalaže od plastičnih masa
- proizvodnja proizvoda od gume i plastike
- proizvodnja nemetalnih mineralnih proizvoda - stakla i proizvoda od stakla, vatrostalnih posuda, keramičkih proizvoda i pločica, opeke, crijepa i drugih proizvoda od pečene gline za građevinarstvo
- proizvodnja cementa, vapna i gipsa te proizvoda od betona, gipsa i kamena
- rezanje, oblikovanje i obrada ukrasnog kamena i kamena za gradnju
- djelatnost druge obrade otpada
- djelatnost oporabe otpada
- djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
- djelatnost prijevoza otpada
- djelatnost skupljanja otpada
- djelatnost trgovanja otpadom
- djelatnost zbrinjavanja otpada
- gospodarenje otpadom
- djelatnost ispitivanja i analize otpada
- djelatnost inovacija, istraživanja i razvoja u tehnici, tehnologiji i biotehnologiji

Društvo je osnovano 14. srpnja 2011. godine, a na 31.12.2023. godine ima 15 zaposlenih.

Tablica 4: Financijsko poslovanje društva GRAD HRANE d.o.o. u razdoblju 2019.-2023. godina (EUR)

Opis	Godina				
	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
POSLOVNI PRIHODI	1.356.457	837.095	1.202.431	1.157.153	764.977
Prihodi od prodaje	1.277.673	626.550	816.880	808.095	461.003
Ostali poslovni prihodi	78.784	210.546	385.552	349.058	303.974
POSLOVNI RASHODI	1.366.142	813.059	1.193.040	1.148.099	980.678
Materijalni troškovi	1.046.788	538.250	753.233	694.859	622.902
Troškovi osoblja	267.062	230.563	261.496	260.781	219.446
Amortizacija	25.287	23.047	90.244	92.270	82.006
Ostali troškovi	27.005	21.200	88.067	100.190	55.882
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	443
FINANCIJSKI PRIHODI	22.441	-	5.184	-	226.840
FINANCIJSKI RASHODI	7.755	1.858	3.815	6.124	2.270
UKUPNI PRIHODI	1.378.897	837.096	1.207.615	1.157.153	991.817
UKUPNI RASHODI	1.373.897	814.918	1.196.855	1.154.223	982.948
DOBIT/GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	5.000	22.178	10.760	2.931	8.869
POREZ NA DOBIT	974	-	-	-	-

Opis	Godina				
	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	4.026	22.178	10.760	2.931	8.869
Broj zaposlenih	21	15	23	19	15

Ukupna aktiva društva GRAD HRANE d.o.o. na dan 31.12.2023. godine iznosi 811.952 EUR.

Prijedlog projekta adaptacije pomorskog dobra Preluk temelji se na aktivnostima čijim će se provođenjem omogućiti pozitivan učinak u trajanju duljem od trenutnog trajanja koncesije.

Prethodno navedeno prikazuje kako koncesionar ima ekonomske, organizacijske, tehničke i financijske sposobnosti za realizaciju projekta te da raspolaže potrebnim financijskim sredstvima i izvorima sredstava za ostvarenje plana i programa rada i investicija.

Aktivnosti i investicije u pomorsko dobro omogućiti će veću zaposlenost i razvoj gospodarskih djelatnosti. Procjenjuje se kako će se, provedbom planiranih investicija, prihodi Državnog proračuna s osnove naknade za koncesiju povećati kao posljedica rasta prihoda, tj. povećanjem visine osnovice za izračun varijabilnog dijela koncesijske naknade.

Koncesionar je do sada podmirio sve obveze koje proizlaze iz postojećeg ugovora o koncesiji te mu nikada nije oduzeta koncesija sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23). Također, koncesionar nikada nije gospodarski koristio pomorsko dobro bez pravne osnove niti je uzrokovao štetu na pomorskom dobru.

U dosadašnjem radu, Koncesionar je uredno i u cijelosti ispunjavao financijske obaveze proizašle iz Ugovora o koncesiji iako nije započeo sa obavljanjem djelatnosti.

TRENTNI STATUS KONCESIJE

Županijska skupština na 16. sjednici održanoj 26. ožujka 2015. godine, donijela je **Odluku o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka.**

Koncesija je temeljem navedene Odluke dana zajednici ponuditelja PROJEKT PRELUK d.o.o., PROJEKT ZAPAD d.o.o. i FOOD CITY d.o.o. (GRAD HRANE d.o.o.) za površinu od 4.699 m², odnosno 1.159 m² kopnene površine koja se odnosi na ugostiteljski objekt i terase, 1.164 m² plažnog dijela i okoliša, 829 m² parkirališta i 1.547 m² morskog dijela

k.o. Rubeši, k.č. 1620/192 i dio k.č. 1620/119 (koje odgovaraju k.č. 1395/2 i dijelovima k.č. 1395/1, 1395/3 i 1396 k.o. Zamet).

Koncesija je dana u svrhu adaptacije i obavljanja gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru, u vidu **korištenja kopnenog i morskog dijela pomorskog dobra i svih objekata podgradnje i nadgradnje isključivo za obavljanje djelatnosti za koje je ovlaštenik koncesije registriran, na vremensko razdoblje od 10 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji pomorskog dobra. Koncesijom je predviđeno ulaganje u osnovna sredstva u iznosu od 496.516,03 eur.**

Za korištenje pomorskog dobra plaća se godišnja naknada koja se sastoji od dva dijela:

- Stalnog godišnjeg dijela u iznosu od 117.800 kn / 15.635 EUR (fiksni tečaj konverzije 7.53450), i
- Promjenjivog dijela naknade u iznosu od
 - 1,5% ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži;
 - 3% godišnjeg prihoda od obavljanja ugostiteljske djelatnosti;
 - 1,5% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na parkiralištu.

Temeljem navedene Odluke sklopljen je dana 23. studenog 2015. godine Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, kojim je koncesionar dobio pravo gospodarskog korištenja prethodno navedenog dijela pomorskog dobra.

Sukladno čl. 5 navedenog Ugovora početak trajanja koncesije je dan uvođenja Koncesionara u posjed. Utvrđeno je da u trenutku potpisivanja Ugovora, Davatelj koncesije ne može Koncesionara uvesti u posjed koncesioniranog područja s obzirom da se u posjedu istog nalaze drugi pravni subjekti bez pravne osnove. Sukladno navedenom, uvođenje u posjed odgođeno je do oslobađanja područja od stvari i osoba.

U tijeku postupka davanja koncesije utvrđeno je da postoji problem ulaska u posjed koncesioniranog područja. Zbog rješavanja navedenih okolnosti koncesionar je u posjed ušao tek 20. travnja 2022. godine, a isti datum utvrđen je i kao dan početka trajanja koncesije.

Prilikom primopredaje koncesioniranog područja utvrđeno je da je zatečeno stanje ugostiteljskog objekta opasno za korištenje budući da je u međuvremenu izbio požar te je utvrđeno da je objekt koji je predmet Ugovora o koncesiji u potpuno derutnom stanju te da iziskuje potpunu rekonstrukciju kako bi se mogao gospodarski koristiti.

ZAHTEJEV ZA IZMJENOM UGOVORA O KONCESIJI

Sukladno članku 221. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) propisano je da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19) dovršit prema odredbama toga zakona.

Sukladno članku 22. stavak 1. tada važećeg Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama Županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. Zakona, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji iz sljedećih razloga:

- ako nove investicije to gospodarski opravdavaju,
- ako nastupi viša sila iz čega proizlazi da za produljenje roka do ukupno 20 godina nije potrebna suglasnost Vlade.

Uz Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, koncesije uređuju i odredbe Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20) sukladno kojemu se ugovor o koncesiji sklapa na određeno vrijeme, a sukladno čl. 71. Zakona koncesija prestaje istekom roka na koji je dana, osim ako drukčije nije određeno Zakonom.

Sukladno čl. 8. navedenog Zakona posebna pitanja vezana za davanje koncesije u područjima, odnosno za djelatnosti iz stavka 1. toga članka (koncesija se daje u različitim područjima i za različite djelatnosti, a osobito na pomorskom dobru) uređuju se i posebnim zakonom. **Također, rok na koji je dana koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se produljiti u skladu s odredbama posebnog zakona (čl. 17), a to je Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama.**

Sukladno čl. 62. stavak 2. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20), Ugovor o koncesiji može se izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u drugim slučajevima određenima posebnim zakonom. Sukladno čl. 62. stavak 5. istog Zakona o koncesijama Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u slučaju koncesija koje je da davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. Zakona o koncesijama, a da bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50% vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene dok je stavkom 6. istog članka propisano da se vrijednost izmjene koncesije utvrđuje u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti postojeće koncesije. Budući da je prilikom raspisivanja natječaja za navedenu koncesiju na snazi bio Zakon o koncesijama (NN 143/12) vrijednost izmjene koncesije potrebno je utvrditi u skladu s istim Zakonom o koncesijama.

Izmjene ugovora o koncesiji ne smiju mijenjati vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji.

1. FINACIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE

Financijska i ekonomska analiza Studije, sadrži:

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

1.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINACIJSKE ANALIZE

Za potrebe Studije, izrađene su procjene budućih prihoda i troškova za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije, uz primjenu fiksne, korigirane temeljem izvršene indeksacije, i varijabilne naknada za koncesiju određene Ugovorom o koncesiji te se napravio plan ukupnih investicija.

1.1.1. VIJEK PROJEKTA

S obzirom na nova ulaganja u ukupnom iznosu od 988.020,00 EUR (491.503,97 eur viša od aktualne koncesije), predviđeno je produljenje koncesije od **7 godina** (sveukupno trajanje koncesije 17 godina).

1.1.2. REALNA FINACIJSKA DISKONTNA STOPA

Financijskom diskontnom stopom izražava se oportunitetni trošak kapitala koji nastaje zbog odluke o ulaganju u jedan projekt umjesto u alternativni. Gubitak na prvom projektu u odnosu na drugi – alternativni predstavlja oportunitetni trošak. Inverzno, dobitak na drugom projektu u odnosu na prvi predstavlja oportunitetni dobitak kapitala. Dakle, financijska diskontna stopa koristi se u postupcima ocjene koristi od određene investicijske opcije. S time u svezi je i značaj koja će se financijska diskontna stopa koristiti u postupku ocjene prihvatljivosti investiranja u određenu investicijsku opciju. Tako je moguće odabrati:

- prosječni ponderirani trošak kapitala, tj. prosječni ponderirani trošak ukupnih izvora financiranja konkretnog projekta. Odabirom ove diskontne stope preferira se obveza namirenja očekivanih stopa prinosa na tuđe (kredit, obveznice) i vlastite (kapital) izvore financiranja ponderirano relativnim učešćem pojedinog izvora financiranja;
- minimalna granična stopa povrata od investicije koju je potrebno postići investiranjem u određenu investicijsku opciju.¹

Za potrebe diskontiranja ovoga projekta korištena je diskontna stopa od 6%.

¹ Agencija za javno-privatno partnerstvo

1.2. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA

Ugostiteljski objekt, plaža i parking smješten je u uvali Preluk, koja ja smještena između grada Rijeke, vodećeg hrvatskog lučkog grada s bogatom industrijom i kulturnim naslijeđem i Opatije, jedne od vodećih turističkih destinacija u Hrvatskoj, s preko 160 godina tradicije u turizmu.

Mikro lokacija je oko 3 km sjeverno od Rijeke, uz glavnu magistralnu cestu. Južna strana lokacije je okrenuta prema kvarnerskom zaljevu s pogledom na otok Krk i Cres i istarski poluotok, dok je zapadna strana okrenuta prema gradu Opatiji i planini Učka. Sve je u prirodnom okruženju uz samo more s nizom malih pristupačnih plaža te glavnom šljunčanom plažom.

Lokacija je dobro povezana s glavnim cestovnim pravcima, samo je 5 minuta udaljena od centra Opatije, 15 minuta od centra Rijeke, te oko 5 minuta od autoputa Ljubljana-Rijeka-Zagreb.

Lokacija već posjeduje osnovnu infrastrukturu, opskrbu vodom i strujom, te kanalizaciju. Postojeće stanje uređenja kopnenog dijela koncesijskog obuhvata obuhvaća prometne površine pokrivene asfaltom i makadamom, opločenja, nabijenih nekonsolidiranih materijala, hortikulture i postojećih građevina ugostiteljske i turističke namjene te šljunčani nasip plaže.

Plan koncesionara je investirati raspoloživa novčana sredstva u modernizaciju i izgradnju dodatnog sadržaja na području koje je obuhvaćeno koncesijom.

Informacije o iznosima ulaganja dobivene su iz investicijskog plana koncesionara i projektantske procjene.

Slika 1: Trenutno stanje prostora investicije



Koncesionar je predvidio nove investicije procijenjenog iznosa **988.020,00 EUR**.

Investicije se sastoje od:

- Investicija u rekonstrukciju postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene: 810.954,50 EUR
- Investicija u opremanje: 97.232,50 EUR
- Investicija u zaštitu okoliša: 79.833,00 EUR

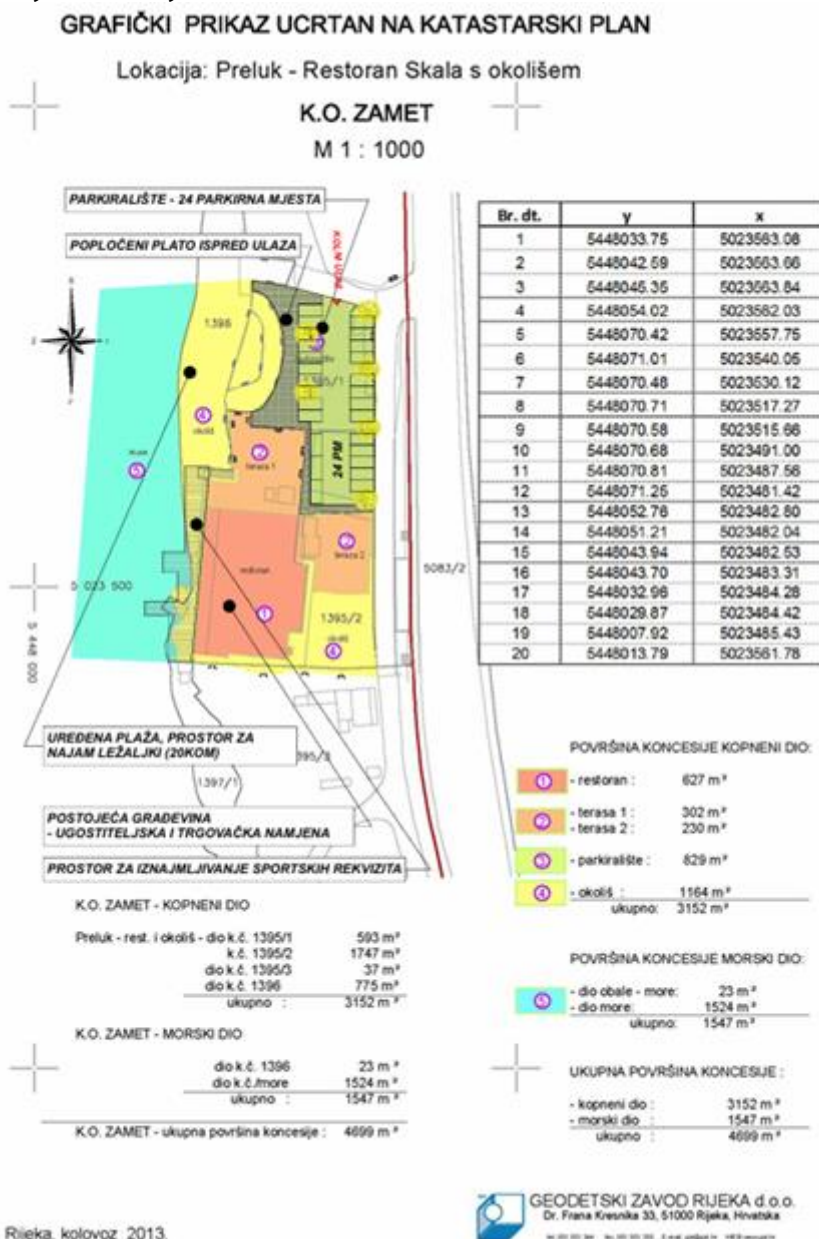
Ulaganje predviđeno aktualnom koncesijom iznosilo je 491.503,97 eur.

1.2.1. PLAN INVESTICIJA U OSNOVNA SREDSTVA

Koncesionar planira izvođenje slijedećih aktivnosti na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta na Preluku:

- Rekonstrukcija postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene
- Nabava opreme za plažu i namještaja za ugostiteljski objekt
- Zaštita okoliša

Slika 2: Područje koncesije



Projekt će se provoditi kroz više investicijskih aktivnosti u ukupnom trajanju od 18 mjeseci, osim aktivnosti zaštite okoliša koja će se provoditi kontinuirano kroz cijelo promatrano razdoblje koncesije.

Predmetnim zahvatom predviđa se uređenje kopnenog dijela koncesijskog obuhvata sljedećim nizom radnji:

- uređenje kolnih površina, na način da se kolna površina asfaltira, a površine parkirnih mjesta i kolno pješačkih površina opločavaju tlakovcima
- rekonstrukcija postojeće zgrade ugostiteljsko trgovačke namjene
- uređenje postojeće plaže i prostora za iznajmljivanje sportskih rekvizita.

Predviđeno je zadržavanje vrijednog zelenila i sadnja novog, autohtonog zelenila. Samostojeći primjerci visokog zelenila će biti odabrani između vrsta uske i visoke krošnje, a zasjenjivanje ugostiteljskih terasa će se riješiti dijelom ozelenjenim drvenim konstrukcijama pergola. Nisko i srednje visoko zelenilo grmova autohtonog aromatičnog bilja koristiti će se u razdjeljivanju tematskih površina jedne od druge.

Uz obalu, u moru, će se postaviti plutače za plivače. Cijelo područje akvatorija je predviđeno za nadzor od strane nadzornika plaže. Utilitarni sadržaji kao što su tuševi i paravani za presvlačenje biti će smješteni duž stražnjeg dijela plaže.

Predviđeno je korištenje prirodnih materijala, specifičnih za mediteransko okružje. Sunčalište i popločenje prostora za tuširanje su od kamena. Razdjelni zidovi su kameni.

Tablica 5. Procijenjena ulaganja u osnovna sredstva na koncesijskom području (EUR)

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST
Rekonstrukcija postojeće građevine	810.954,50
Opremanje	97.232,50
UKUPNO	908.187,00

1.2.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA

Djelatnosti pružanja usluga koje su predmet koncesije se po svojim karakteristikama tehnološkog procesa ne mogu svrstati u zagađivače okoline te postoje minimalni rizici za okoliš. 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 doprinijeti dodatnom smanjenju rizika od zagađenja okoliša. U tom smislu, predviđena su ulaganja u hortikulturno uređenje okoliša i uređenje infrastrukture te postavljanje šljunka za dohranjivanje morske obale.

Vrijednost investicije iznosi 79.833,00 EUR.

Tablica 6. Procijenjena ulaganja u zaštitu okoliša na koncesijskom području (EUR)

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST
Zaštita okoliša	79.833,00
UKUPNO	79.833,00

Koncesionar planira investiciju vezanu za pridobivanje plave zastave, no isto nije uključeno u iznos investicije budući da nije moguće predvidjeti rezultat prijave za istu.

Godišnje će se održavati i obnavljati cjelokupna infrastruktura predmeta koncesije, a s posebnom pažnjom hortikultura.

Tablica 7. Dinamika investicija po godinama (EUR)

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	STOPA OTPISA	2025.	2026.	2027.-2039.
Investicija u rekonstrukciju građevine	810.954,50	10%	540.636,33	270.318,17	0,00
Opremanje	97.232,50	20%	0,00	97.233,00	0,00
Zaštita okoliša	79.833,00	20%	53.222,00	17.740,67	0,00
UKUPNO	988.020,00		593.858,33	385.291,83	0,00

1.3. IZVORI FINANCIRANJA

U sklopu koncesije, prema izvršenim procjenama predviđa se da će koncesionar uložiti 988.020,00 EUR radi realizacije investicije potrebne za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju je koncesija dodijeljena. Investicija se planira financirati dijelom vlastitim sredstvima (19% investicije), a djelomično kreditima banke (81% investicije).

Očekivana kamatna stopa po kreditu procijenjena je na 5,50%, kredit se planira početi koristiti po odobrenju produljenja koncesije, u 2025. godini, dok se otplata očekuje nakon 36 mjeseci počeka, uz otplatni period od 7 godina. Kreditne obveze bit će u potpunosti namirene u 2035. godini (14. godina koncesije).

Tablica 8. Kreditni uvjeti – kredit

	Kredit 1
Iznos odobrenog kredita	800.000,00
Godišnja kamatna stopa	5,50
Razdoblje povrata (godine)	7
Broj rata godišnje	12
Ukupan broj rata	84
Poček (mjeseci)	36
Broj rata i poček	120
Datum početka	1.3.2025
Datum isteka	1.2.2035

Tablica 9. Otplatni plan – kredit

	2025	2026	2027	2028	2029
RATE	0,00	0,00	0,00	80.281,01	101.186,99
KAMATE	32.196,23	42.928,31	42.928,31	41.326,06	36.155,83
UKUPNO	32.196,23	42.928,31	42.928,31	121.607,07	137.342,82
OSTATAK DUGA	800.000,00	800.000,00	800.000,00	719.718,99	618.532,00
	2031	2032	2033	2034	2035
RATE	112.623,65	118.817,95	125.352,94	132.247,35	22.737,84
KAMATE	24.719,17	18.524,87	11.989,88	5.095,47	152,63
UKUPNO	137.342,82	137.342,82	137.342,82	137.342,82	22.890,47
OSTATAK DUGA	399.156,08	280.338,13	154.985,19	22.737,84	0,00

Uz navedeno, potrebno je istaknuti kako se ne isključuje mogućnost da koncesionar dio potrebne investicije financira iz vlastitih sredstava i u većem postotku ili u potpunosti iz kredita. Naime, uzimajući u obzir vremensko razdoblje koncesije, veličinu potrebne investicije za realizaciju projekta te potrebno odgovarajuće zaduženje koncesionara kod poslovnih banaka i/ili drugih vanjskih izvora financiranja u dugom roku, potrebno je istaknuti kako je za uredno podmirivanje mogućih zaduženja u visini financijskih sredstava potrebnih za realizaciju planirane investicije potrebno uredno i kontinuirano ostvarivati planirane primitke u financijskom toku, što poduzetnički projekt može ostvariti uz pretpostavku da se koncesionar može, po potrebi, pribaviti i sredstva iz vlastitih izvora.

1.4. NAKNADA ZA KONCESIJU

Naknada za koncesiju određena je u dva dijela i to:

- stalni dio: izračunava se po zauzetim metrima površine koja se dodjeljuje u koncesiju
- promjenjivi dio: plaća se ovisno o opsegu djelatnosti

1.4.1. STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE

Za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra u svrhu pružanja usluga, davatelj koncesije se prilikom definiranja fiksnog i varijabilnog dijela koncesijske naknade vodio kriterijima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Na promatranom području predviđena je adaptacija i gospodarsko korištenje pomorskog dobra Preluk. Prema Odluci Primorsko-goranske županije i sklopljenom Ugovoru o koncesiji, stalna godišnja naknada iznosi 117.800,00 kn / 15.634,75 EUR (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Pomorsko dobro koje je predmet ove Odluke obuhvaća kopneni i morski prostor ukupne površine 4.699 m², odnosno 1.159 m² kopnene površine koja se odnosi na ugostiteljski objekt i terase, 1.164 m² plažnog dijela i okoliša i 829 m² parkirališta. Morski dio pomorskog dobra ukupne je površine 1.547 m² i omeđen je spojnicom točaka izraženih u Gauss-krugerovoj projekciji sukladno Odluci.

U naravi, radi se o pomorskom dobru Preluk.

Člankom 57, stavkom 5. točkom 2. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20) propisana je i omogućena promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade temeljem indeksa potrošačkih cijena.

Sukladno navedenom, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, kao tijelo koje provodi postupak pristupio je izradi obračuna stope inflacije na temelju službenih podataka o inflaciji Državnog zavoda za statistiku o indeksu potrošačkih cijena, a u skladu s uputom Ministarstva financija.

Stopa inflacije, obračunata od početka sljedećeg mjeseca od mjeseca kada je Koncesionar stupio u posjed pomorskog dobra koje je predmet Ugovora o koncesiji, pa do kraja ožujka 2024. godine, utvrđena je na 10,60%. Slijedom utvrđenja o stopi inflacije indeksiran je stalni dio koncesijske naknade i utvrđeno je da se isti povećava sa 15.634,75 eura na 17.292,03 eura, odnosno za 1.657,23 eura, s primjenom od 1. siječnja 2025. godine.

S obzirom da se naknada za koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru sastoji od dva dijela, fiksnog (koji se veže uz površinu područja koje se daje u koncesiju), te promjenjivog dijela (koji predstavlja određeni postotak od prihoda koncesionara od obavljanja djelatnosti), također je potrebno izračunati procijenjene ukupne prihode koji će se ostvarivati na koncesijskom prostoru.

1.4.2. ODREĐIVANJE VARIJABILNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Sukladno Odluci o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaža i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka i Ugovora o koncesiji, promjenjivi dio koncesijske naknade koju je Koncesionar dužan plaćati za korištenje pomorskog dobra iznosi:

- **1,5% ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti i pružanjem usluga na plaži**
- **3% godišnjeg prihoda od obavljanja ugostiteljske djelatnosti**
- **1,5% godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na parkiralištu.**

Područje koje obuhvaća predmetna koncesija prostire se na površini od ukupno 4.699 m² te predstavlja obalno područje namijenjeno gospodarskom korištenju pomorskog dobra.

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

- projekcija poslovanja na koncesijskom području temelji se na prethodno navedenim pretpostavkama koje se odnose na prihode koji se očekuju ostvariti te visinu naknade za koncesiju koja je potrebna za pokriće sadašnjih rashoda predmetnog područja
- prihodi se ostvaruju tokom cijele godine, no s izraženom sezonalnošću
- kretanje i rast prihoda planiran je kao posljedica realizacije ulaganja i mogućnosti pružanja novih usluga.
- prihodi su svake iduće godine uvećani za 2%

Procjena ostvarenih prihoda od obavljanja gospodarske djelatnosti na području pomorskog dobra iskazana je temeljem iskustva Koncesionara u obavljanju iste djelatnosti na obližnjem području te prema prognozi njegova budućeg poslovanja.

Gospodarsko korištenje uključuje obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljstvo i trgovina
- iznajmljivanje plažnih rekvizita
- iznajmljivanje sportske opreme
- naplata parkirnih mjesta

Iako se radi o izrazito sezonalnoj djelatnosti, prihodi su prikazani na razini godine, međutim u praksi će isti značajno odstupati po mjesecima te se najveći promet objekta očekuje u razdoblju 1. svibnja do 30. rujna.

Tablica 10: Procjena prihoda

Vrste prihoda	Kapacitet	Okvirna jedinična cijena (u EUR)	Mjerna jedinica	Iskoristivost kapaciteta sezona (92 dana)	Iskoristivost kapaciteta pred/post sezona (61 dan)	UKUPNO GODIŠNJE (u EUR)
Ugostiteljski objekt (dnevni utržak)	1	2.500,00	Dan			825.000,00
Najam ležaljki	20	20,00	Dan	80%	30%	36.760,00
Najam suncobrana	10	10,00	Dan	80%	30%	9.190,00
Najam sportske opreme (pedaline, SuP i sl.)	10	200,00	Dan	80%	30%	183.800,00
Najam sportske opreme (ostalo)	1	20.000,00	Godina			20.000,00
Naplata parkinga	25	16,00	Dan	80%	30%	36.760,00
UKUPNO						1.111.510,00

U nastavku se prikazuje projekcija kretanja ukupnih prihoda u razdoblju koncesije, čija je projekcija napravljena uzimajući u obzir iskustvo i očekivanja Koncesionara.

Koncesionar s poslovanjem planira započeti na ljeto 2025. godine. S obzirom na preskakanje predsezona i pozicioniranje na tržištu u prvoj godini poslovanja očekuju se smanjeni prihodi. U drugoj godini poslovanja (2026.), nakon ostvarenja investicija, očekuje se rast prihoda zbog uvođenja nove djelatnosti (ugostiteljstvo).

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 11. Procjena ostvarivih prihoda od pružanja gospodarskih usluga na području pomorskog dobra Preluk

Opis	Godina								
	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.
Prihodi od ugostiteljstva	0,00	0,00	0,00	0,00	825.000,00	841.500,00	858.330,00	875.496,60	893.006,53
Prihodi od iznajmljivanja ležaljki	0,00	0,00	0,00	29.408,00	36.760,00	37.495,20	38.245,10	39.010,01	39.790,21
Prihodi od iznajmljivanja suncobrana	0,00	0,00	0,00	7.352,00	9.190,00	9.373,80	9.561,28	9.752,50	9.947,55
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (pedalin, SUP i sl.)	0,00	0,00	0,00	147.040,00	183.800,00	187.476,00	191.225,52	195.050,03	198.951,03
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (ostalo)	0,00	0,00	0,00	16.000,00	20.000,00	20.400,00	20.808,00	21.224,16	21.648,64
Prihodi od parkinga	0,00	0,00	0,00	29.408,00	36.760,00	37.495,20	38.245,10	39.010,01	39.790,21
UKUPNO	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17

Opis	Godina								
	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.
Prihodi od ugostiteljstva	910.866,66	929.084,00	947.665,68	966.618,99	985.951,37	1.005.670,40	1.025.783,80	1.046.299,48	321.629,59
Prihodi od iznajmljivanja ležaljki	40.586,01	41.397,73	42.225,69	43.070,20	43.931,60	44.810,23	45.706,44	46.620,57	0,00
Prihodi od iznajmljivanja suncobrana	10.146,50	10.349,43	10.556,42	10.767,55	10.982,90	11.202,56	11.426,61	11.655,14	0,00
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (pedalin, SUP i sl.)	202.930,05	206.988,65	211.128,43	215.350,99	219.658,01	224.051,17	228.532,20	233.102,84	0,00
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (ostalo)	22.081,62	22.523,25	22.973,71	23.433,19	23.901,85	24.379,89	24.867,49	25.364,84	0,00
Prihodi od parkinga	40.586,01	41.397,73	42.225,69	43.070,20	43.931,60	44.810,23	45.706,44	46.620,57	0,00
UKUPNO	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59

Ukupni prihodi u promatranom razdoblju koncesije iznose 16.868.172,88 EUR.

Godišnja procjena prihoda koncesionara od obavljanja gospodarske djelatnosti pružanja usluga na području pomorskog dobra iznosi 1.111.510,00 EUR za petu godinu koncesije, dok procijenjeni varijabilni dio koncesijske naknade u istoj godini poslovanja iznosi 29.047,65 EUR.

Tablica 12. Procjena promjenjivog dijela koncesijske naknade u 5. godini koncesije

OPIS	Iznos prihoda EUR	Promjenjivi dio koncesijske naknade %	Iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade EUR
Prihodi od ugostiteljstva	825.000,00	3,00%	24.750,00
Prihodi od iznajmljivanja ležaljki	36.760,00	1,50%	551,40
Prihodi od iznajmljivanja suncobrana	9.190,00	1,50%	137,85
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (pedalin, SUP i sl.)	183.800,00	1,50%	2.757,00
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (ostalo)	20.000,00	1,50%	300,00
Prihodi od parkinga	36.760,00	1,50%	551,40
UKUPNI PRIHODI OD PRODAJE	1.111.510,00		29.047,65

1.5. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE

Kako bi se ustvrdila isplativost poslovanja na koncesijskom području pomorskog dobra, izrađene su procjene troškova te prethodno detaljno navedene procjene prihoda temeljem budućeg poslovanja i planiranih investicija te iskustvene procjene, uzimajući u specifičnosti lokacije te uvažavajući rizik budućih događaja.

Procjena je izrađena s ciljem utvrđivanja isplativosti u odnosu na nove, značajno veće i neophodne investicije te izračuna optimalnog razdoblja produljenja koncesije.

1.5.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA

Troškovi redovitog poslovanja sastoje se od slijedećih troškova:

- Režijski troškovi – odnose se na troškove električne energije, vode, plina i goriva te se procjenjuju na 38.000,00 EUR godišnje u prvoj punoj godini poslovanja
- Rashodi za materijal i sirovine - najveću stavku materijalnih troškova čini trošak nabave pića i hrane za potrebe ugostiteljskog objekata koji je iskustveno procijenjen na 40% prihoda ostvarenih od djelatnosti.
- Troškovi sitnog inventara – odnose se na nužne zamjene sitne ugostiteljske potrošne robe te inventara i procijenjeni su na godišnji iznos od 5.000,00 EUR

- Troškovi vanjskih usluga – odnose se na sanitarne preglede, analize, dezinsekciju i deratizaciju, usluge održavanja softvera, usluge vanjskog računovodstva, intelektualne usluge i ostalo te se procjenjuju na 44.000,00 EUR godišnje
- Troškovi komunalnih i sličnih usluga – odnose se na troškove odvoza otpada i ostale komunalne usluge, a na godišnjoj razini trošak po toj stavci procjenjuje se na 14.000,00 EUR
- Troškovi održavanja – odnosi se na troškove održavanja objekata i opreme na području koncesije i procjenjuju se na 12.000,00 eur godišnje
- Premije osiguranja imovine – odnosi se na osiguranje materijalne imovine društva i ostalo osiguranje i iznose 5.000,00 EUR godišnje
- Ostali troškovi (usluge telekomunikacija, pošte i prijevoza, usluge promidžbe, intelektualne usluge, bankovne naknade, ostale vanjske usluge, materijalna prava zaposlenih – prijevoz, prehrana, božićnica/regres, godišnja nagrada) na godišnjoj razini iznose 70.000,00 EUR

Očekuje se godišnji rast troškova od 2%. Sljedeća tablica prikazuje procjenu godišnjih troškova poslovanja.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 13. Procjena godišnjih troškova redovitog poslovanja

OPIS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Režijski troškovi	0,00	0,00	0,00	8.000,00	38.000,00	38.760,00	39.535,20	40.325,90	41.132,42
Rashodi za materijal i sirovine	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00	336.600,00	343.332,00	350.198,64	357.202,61
Troškovi sitnog inventara	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.100,00	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40
Troškova vanjskih usluga	0,00	0,00	0,00	18.000,00	44.000,00	44.880,00	45.777,60	46.693,15	47.627,02
Troškovi komunalnih i sličnih usluga	0,00	0,00	0,00	8.000,00	14.000,00	14.280,00	14.565,60	14.856,91	15.154,05
Troškovi održavanja	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50
Premije osiguranja imovine	0,00	0,00	0,00	2.500,00	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59
Ostali troškovi	0,00	0,00	0,00	20.000,00	70.000,00	71.400,00	72.828,00	74.284,56	75.770,25
UKUPNO	0,00	0,00	0,00	61.500,00	513.100,00	529.242,00	539.826,84	550.623,38	561.635,84

OPIS	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Režijski troškovi	41.955,07	42.794,17	43.650,06	44.523,06	45.413,52	46.321,79	47.248,22	48.193,19	49.144,45
Rashodi za materijal i sirovine	364.346,67	371.633,60	379.066,27	386.647,60	394.380,55	402.268,16	410.313,52	418.519,79	426.851,84
Troškovi sitnog inventara	5.630,81	5.743,43	5.858,30	5.975,46	6.094,97	6.216,87	6.341,21	6.468,03	6.598,26
Troškova vanjskih usluga	48.579,56	49.551,15	50.542,17	51.553,01	52.584,07	53.635,75	54.708,47	55.802,64	56.917,58
Troškovi komunalnih i sličnih usluga	15.457,13	15.766,27	16.081,60	16.403,23	16.731,30	17.065,92	17.407,24	17.755,39	18.107,96
Troškovi održavanja	12.989,19	13.248,97	13.513,95	13.784,23	14.059,91	14.341,11	14.627,93	14.920,49	15.209,52
Premije osiguranja imovine	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97	7.460,25	7.609,45	7.762,12
Ostali troškovi	77.285,66	78.831,37	80.408,00	82.016,16	83.656,48	85.329,61	87.036,20	88.776,93	90.549,78
UKUPNO	572.868,56	584.325,93	596.012,45	607.932,70	620.091,35	632.493,18	645.143,04	658.045,91	671.281,51

1.5.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA

Također, procijenjeni su i troškovi koncesionara po osnovi zaposlenih / angažiranih djelatnika potrebnih za obavljanje koncesionirane djelatnosti. Procjenjuje se da će na području koncesije biti potrebno zaposliti 29 djelatnika, pri čemu se predviđa da će svi zaposleni biti vezani uz operativnu djelatnost ugostiteljstva, najma sportske opreme i parkinga. Prosječna bruto II plaća, izračunata na temelju tržišnog kretanja troškova plaća za radnike potrebnih struka, iznosi od 1.4000,00 do 2.400,00 EUR mjesečno, ovisno o nazivu radnog mjesta.

Predviđeno je sukcesivno zapošljavanje svih potrebnih zaposlenika kako se budu pokretale djelatnosti. Rast plaća usklađen je sa porastom od 2% godišnje bruto 2 iznosa plaće.

Tablica 14: Procjena godišnjih troškova osoblja

OPIS	BROJ ZAPOSLENIH	BRUTO II PLAĆA (U EUR)	MJESECI RADA	UKUPAN GODIŠNJI TROŠAK OSOBLJA (U EUR)
KUHAR	2	2.400,00	12	57.600,00
KONOBAR	7	1.700,00	12	142.800,00
SEZONSKI KUHAR	1	2.400,00	5	12.000,00
SEZONSKI KONOBAR	6	1.700,00	5	51.000,00
ČISTAČICA	2	1.400,00	5	14.000,00
DOMAR	2	1.600,00	5	16.000,00
SPASILAC	2	1.600,00	5	16.000,00
BANJIN	5	1.500,00	5	37.500,00
DJELATNIK PARKINGA	2	1.500,00	12	36.000,00
UKUPNO	29			382.900,00

1.5.3. TROŠAK AMORTIZACIJE

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

Tablica 15: Obračun amortizacije za koncesijsko razdoblje

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	STOPA OTPISA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rekonstrukcija građevine	810.954,50	10%	0,00	0,00	0,00	40.547,73	81.095,45	81.095,45	81.095,45	81.095,45	81.095,45
Oprema za plažu i ugostiteljstvo	97.232,50	10%	0,00	0,00	0,00	0,00	4.861,63	9.723,25	9.723,25	9.723,25	9.723,25
Ulaganje u zaštitu okoliša	79.833,00	10%	0,00	0,00	0,00	6.652,75	7.983,30	7.983,30	7.983,30	7.983,30	7.983,30
UKUPNO	988.020,00		0,00	0,00	0,00	47.200,48	93.940,38	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00

OPIS	NABAVNA VRIJEDNOST	STOPA OTPISA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Rekonstrukcija građevine	810.954,50	10%	81.095,45	81.095,45	81.095,45	81.095,45	40.547,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema za plažu i ugostiteljstvo	97.232,50	10%	9.723,25	9.723,25	9.723,25	9.723,25	9.723,25	4.861,63	0,00	0,00	0,00
Ulaganje u zaštitu okoliša	79.833,00	10%	7.983,30	7.983,30	7.983,30	7.983,30	1.330,55	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	988.020,00		98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	51.601,53	4.861,63	0,00	0,00	0,00

1.5.4. FINANCIJSKI RASHODI

Za financiranje planirane investicije, planiraju se koristiti vlastita financijska sredstva i kredit poslovne banke te se iz tog razloga predviđaju financijski rashodi vezani uz ulaganje na razini kamata prema uvjetima financiranja (5,5%).

1.5.5. DOBIT POSLOVANJA

Kako bi se utvrdilo isplati li se pružati usluge uz produljenje roka trajanja koncesije na pomorskom dobru izradila se procjena dobiti poslovanja koja je prikazana u sljedećoj tablici.

U prve tri godine poslovanja vidljiv je gubitak jer komercijalizacija kreće tek od 2025. godine. Procjenjuje se da će koncesionar poslovati s dobiti od 2025. godine. Procijenjena prosječna godišnja dobit prije oporezivanja za vrijeme koncesije iznosi 41.694,89 EUR, što dokazuje kako se isplati pružati usluge na području pomorskog dobra. Iduća tablica prikazuje prihode, troškove te dobit za svih sedamnaest godina poslovanja.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 16. Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području za razdoblje od 2023. – 2039. godine (u EUR)

OPIS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
UKUPNI PRIHOD	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
Prihodi od ugostiteljstva	0,00	0,00	0,00	0,00	825.000,00	841.500,00	858.330,00	875.496,60	893.006,53
Prihodi od iznajmljivanja ležaljki	0,00	0,00	0,00	29.408,00	36.760,00	37.495,20	38.245,10	39.010,01	39.790,21
Prihodi od iznajmljivanja suncobrana	0,00	0,00	0,00	7.352,00	9.190,00	9.373,80	9.561,28	9.752,50	9.947,55
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (pedalin, SUP i sl.)	0,00	0,00	0,00	147.040,00	183.800,00	187.476,00	191.225,52	195.050,03	198.951,03
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (ostalo)	0,00	0,00	0,00	16.000,00	20.000,00	20.400,00	20.808,00	21.224,16	21.648,64
Prihodi od parkinga	0,00	0,00	0,00	29.408,00	36.760,00	37.495,20	38.245,10	39.010,01	39.790,21
UKUPNI TROŠAK	10.900,00	15.635,00	15.635,00	229.126,86	1.079.208,36	1.108.450,94	1.125.837,26	1.140.035,38	1.154.225,80
Materijalni i ostali troškovi	0,00	0,00	0,00	61.500,00	513.100,00	529.242,00	539.826,84	550.623,38	561.635,84
Režijski troškovi	0,00	0,00	0,00	8.000,00	38.000,00	38.760,00	39.535,20	40.325,90	41.132,42
Rashodi za materijal i sirovine	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00	336.600,00	343.332,00	350.198,64	357.202,61
Troškovi sitnog inventara	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.100,00	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40
Troškova vanjskih usluga	0,00	0,00	0,00	18.000,00	44.000,00	44.880,00	45.777,60	46.693,15	47.627,02
Troškovi komunalnih i sličnih usluga	0,00	0,00	0,00	8.000,00	14.000,00	14.280,00	14.565,60	14.856,91	15.154,05
Troškovi održavanja	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50
Premije osiguranja imovine	0,00	0,00	0,00	2.500,00	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59
Ostali troškovi	0,00	0,00	0,00	20.000,00	70.000,00	71.400,00	72.828,00	74.284,56	75.770,25
Troškovi zaposlenih	0,00	0,00	0,00	67.500,00	382.900,00	390.558,00	398.369,16	406.336,54	414.463,27
Troškovi plaće	0,00	0,00	0,00	67.500,00	382.900,00	390.558,00	398.369,16	406.336,54	414.463,27
Troškovi koncesije	10.900,00	15.635,00	15.635,00	20.730,15	46.339,68	46.920,63	47.513,21	48.117,63	48.734,14
Koncesija - fiksni dio	10.900,00	15.635,00	15.635,00	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03
Koncesija - varijabilni dio	0,00	0,00	0,00	3.438,12	29.047,65	29.628,60	30.221,18	30.825,60	31.442,11
Rashodi amortizacije	0,00	0,00	0,00	47.200,48	93.940,38	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

OPIS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Amortizacija	0,00	0,00	0,00	47.200,48	93.940,38	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00
Financijski rashodi	0,00	0,00	0,00	32.196,23	42.928,31	42.928,31	41.326,06	36.155,83	30.590,54
Troškovi kamata	0,00	0,00	0,00	32.196,23	42.928,31	42.928,31	41.326,06	36.155,83	30.590,54
DOBIT (prije oporezivanja)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	81,14	32.301,64	25.289,26	30.577,74	39.507,93	48.908,37
Porez na dobit (10%/18%)	0,00	0,00	0,00	8,11	5.814,29	4.552,07	5.503,99	7.111,43	8.803,51
Dobit (poslije oporezivanja)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	73,03	26.487,34	20.737,19	25.073,75	32.396,50	40.104,86

OPIS	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
UKUPNI PRIHOD	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
Prihodi od ugostiteljstva	910.866,66	929.084,00	947.665,68	966.618,99	985.951,37	1.005.670,40	1.025.783,80	1.046.299,48	321.629,59
Prihodi od iznajmljivanja ležaljki	40.586,01	41.397,73	42.225,69	43.070,20	43.931,60	44.810,23	45.706,44	46.620,57	0,00
Prihodi od iznajmljivanja suncobrana	10.146,50	10.349,43	10.556,42	10.767,55	10.982,90	11.202,56	11.426,61	11.655,14	0,00
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (pedalin, SUP i sl.)	202.930,05	206.988,65	211.128,43	215.350,99	219.658,01	224.051,17	228.532,20	233.102,84	0,00
Prihodi od iznajmljivanja sportske opreme (ostalo)	22.081,62	22.523,25	22.973,71	23.433,19	23.901,85	24.379,89	24.867,49	25.364,84	0,00
Prihodi od parkinga	40.586,01	41.397,73	42.225,69	43.070,20	43.931,60	44.810,23	45.706,44	46.620,57	0,00
UKUPNI TROŠAK	1.168.505,25	1.182.864,79	1.197.294,72	1.211.784,53	1.181.453,11	1.156.808,72	1.174.640,20	1.197.787,16	309.303,19
Materijalni i ostali troškovi	572.868,56	584.325,93	596.012,45	607.932,70	620.091,35	632.493,18	645.143,04	658.045,91	202.281,51
Režijski troškovi	41.955,07	42.794,17	43.650,06	44.523,06	45.413,52	46.321,79	47.248,22	48.193,19	14.814,45
Rashodi za materijal i sirovine	364.346,67	371.633,60	379.066,27	386.647,60	394.380,55	402.268,16	410.313,52	418.519,79	128.651,84
Troškovi sitnog inventara	5.630,81	5.743,43	5.858,30	5.975,46	6.094,97	6.216,87	6.341,21	6.468,03	1.988,26
Troškova vanjskih usluga	48.579,56	49.551,15	50.542,17	51.553,01	52.584,07	53.635,75	54.708,47	55.802,64	17.153,58
Troškovi komunalnih i sličnih usluga	15.457,13	15.766,27	16.081,60	16.403,23	16.731,30	17.065,92	17.407,24	17.755,39	5.457,96
Troškovi održavanja	12.989,19	13.248,97	13.513,95	13.784,23	14.059,91	14.341,11	14.627,93	14.920,49	4.586,52
Premije osiguranja imovine	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97	7.460,25	7.609,45	2.339,12
Ostali troškovi	77.285,66	78.831,37	80.408,00	82.016,16	83.656,48	85.329,61	87.036,20	88.776,93	27.289,78

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

OPIS	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Troškovi zaposlenih	422.752,54	431.207,59	439.831,74	448.628,38	457.600,94	466.752,96	476.088,02	485.609,78	92.161,50
Troškovi plaće	422.752,54	431.207,59	439.831,74	448.628,38	457.600,94	466.752,96	476.088,02	485.609,78	92.161,50
Troškovi koncesije	49.362,98	50.004,40	50.658,65	51.325,98	52.006,66	52.700,95	53.409,13	54.131,47	14.860,18
Koncesija - fiksni dio	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	5.211,30
Koncesija - varijabilni dio	32.070,95	32.712,37	33.366,62	34.033,95	34.714,63	35.408,92	36.117,10	36.839,44	9.648,89
Rashodi amortizacije	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	51.601,53	4.861,63	0,00	0,00	0,00
Amortizacija	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	51.601,53	4.861,63	0,00	0,00	0,00
Financijski rashodi	24.719,17	18.524,87	11.989,88	5.095,47	152,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi kamata	24.719,17	18.524,87	11.989,88	5.095,47	152,63	0,00	0,00	0,00	0,00
DOBIT (prije oporezivanja)	58.691,60	68.876,00	79.480,88	90.526,59	146.904,23	198.115,76	207.382,78	211.876,27	12.326,40
Porez na dobit (10%/18%)	10.564,49	12.397,68	14.306,56	16.294,79	26.442,76	35.660,84	37.328,90	38.137,73	2.218,75
Dobit (poslije oporezivanja)	48.127,11	56.478,32	65.174,32	74.231,80	120.461,47	162.454,93	170.053,88	173.738,55	10.107,65

Procjenjuje se kako će koncesionar od 4. godine koncesije poslovati s dobiti. Projekt sa stajališta koncesionara i računa dobiti i gubitka je rentabilan.

1.5.6. FINANCIJSKI TOK

Veličina financijskog potencijala projekta ovisi o financijskom toku – priljevu i odljevu financijskih sredstava. Financijski tok prikazan je na sljedećoj tablici.

Financijski tok pokazuje kako projekt može biti likvidan u svim godinama vijeka realizacije, osim u početne tri u kojima nije ostvareno poslovanje.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 17. Financijski tok

STRUKTURA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PRIMICI	0,00	0,00	0,00	823.066,33	1.505.671,67	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
1.Prihodi	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
2. Izvori financiranja	0,00	0,00	0,00	593.858,33	394.161,67	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1. Vlastita sredstva	0,00	0,00	0,00	111.858,33	76.161,67	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2. Kredit	0,00	0,00	0,00	482.000,00	318.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ostatak projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Osnovna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II IZDACI	10.900,00	15.635,00	15.635,00	775.792,83	1.385.243,95	1.014.201,01	1.112.820,27	1.149.531,79	1.170.979,58
1. Ulaganja u stalna sredstva	0,00	0,00	0,00	593.858,33	394.161,67	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	10.900,00	15.635,00	15.635,00	149.730,15	942.339,68	966.720,63	985.709,21	1.005.077,55	1.024.833,26
3.1. Materijalni troškovi	0,00	0,00	0,00	61.500,00	513.100,00	529.242,00	539.826,84	550.623,38	561.635,84
3.2. Troškovi osoblja	0,00	0,00	0,00	67.500,00	382.900,00	390.558,00	398.369,16	406.336,54	414.463,27
3.3. Troškovi koncesije	10.900,00	15.635,00	15.635,00	20.730,15	46.339,68	46.920,63	47.513,21	48.117,63	48.734,14
4. Porez na dobit	0,00	0,00	0,00	8,11	5.814,29	4.552,07	5.503,99	7.111,43	8.803,51
5. Obveze po kreditima	0,00	0,00	0,00	32.196,23	42.928,31	42.928,31	121.607,07	137.342,82	137.342,82
5.1. Otplata glavnice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.281,01	101.186,99	106.752,27
5.2. Kamate	0,00	0,00	0,00	32.196,23	42.928,31	42.928,31	41.326,06	36.155,83	30.590,54
III NETO PRIMICI (I-II)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	47.273,50	120.427,72	119.539,19	43.594,74	30.011,51	32.154,59
IV. NP - KUMULATIVNO	-10.900,00	-26.535,00	-42.170,00	5.103,50	125.531,22	245.070,41	288.665,15	318.676,66	350.831,25

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

STRUKTURA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PRIMICI	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
1.Prihodi	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
2. Izvori financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1. Vlastita sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2. Kredit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ostatak projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Osnovna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II IZDACI	1.192.891,39	1.215.278,42	1.238.152,22	1.261.524,66	1.179.032,19	1.187.607,94	1.211.969,10	1.235.924,89	311.521,94
1. Ulaganja u stalna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	1.044.984,08	1.065.537,92	1.086.502,84	1.107.887,06	1.129.698,96	1.151.947,10	1.174.640,20	1.197.787,16	309.303,19
3.1. Materijalni troškovi	572.868,56	584.325,93	596.012,45	607.932,70	620.091,35	632.493,18	645.143,04	658.045,91	202.281,51
3.2. Troškovi osoblja	422.752,54	431.207,59	439.831,74	448.628,38	457.600,94	466.752,96	476.088,02	485.609,78	92.161,50
3.3. Troškovi koncesije	49.362,98	50.004,40	50.658,65	51.325,98	52.006,66	52.700,95	53.409,13	54.131,47	14.860,18
4. Porez na dobit	10.564,49	12.397,68	14.306,56	16.294,79	26.442,76	35.660,84	37.328,90	38.137,73	2.218,75
5. Obveze po kreditima	137.342,82	137.342,82	137.342,82	137.342,82	22.890,47	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1. Otplata glavnice	112.623,65	118.817,95	125.352,94	132.247,35	22.737,84	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2. Kamate	24.719,17	18.524,87	11.989,88	5.095,47	152,63	0,00	0,00	0,00	0,00
III NETO PRIMICI (I-II)	34.305,46	36.462,37	38.623,39	40.786,46	149.325,15	167.316,55	170.053,88	173.738,55	10.107,65
IV. NP - KUMULATIVNO	385.136,71	421.599,08	460.222,46	501.008,92	650.334,07	817.650,62	987.704,50	1.161.443,05	1.171.550,70

1.5.7. EKONOMSKI TOK

Ekonomski tok projekta prikazuje primitke i izdatke projekta, a razlikuje se od financijskog toka jer u primicima i izdacima ne uključuje primljene kredite i otplatu anuiteta.

Primici u ekonomskom toku su uvećani za ostatak vrijednosti projekta u zadnjoj promatranoj godini. Ostatak vrijednosti projekta predstavlja tržišnu vrijednost imovine na kraju promatranog razdoblja.

Izdaci uključuju ulaganja u investicijski projekt i poslovne rashode bez troška amortizacije. Trošak investicije prikazuje se u godini ulaganja.

Neto primici u svim promatranim godinama, isključivši period investiranja i razdoblje u kojem nije ostvareno poslovanje su pozitivni. Negativna vrijednost u razdoblju investiranja je uobičajena pojava jer izdaci sadrže vrijednost investicije, a u primicima su iskazani priljevi – izvori iz kojih je investicija financirana. Pozitivni neto primici u narednim godinama definiraju projekt koji ostvaruje povećanje vrijednosti imovine.

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 18. Ekonomski tok

STRUKTURA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PRIMICI	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
1.Ukupni prihodi	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
2. Ostatak projekta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1. Osnovna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2. Obrtna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II IZDACI	10.900,00	15.635,00	15.635,00	743.596,60	1.342.315,64	971.272,70	991.213,20	1.012.188,98	1.033.636,77
1. Ulaganja u stalna sredstva	0,00	0,00	0,00	593.858,33	394.161,67	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	10.900,00	15.635,00	15.635,00	149.730,15	942.339,68	966.720,63	985.709,21	1.005.077,55	1.024.833,26
3.1. Materijalni troškovi	0,00	0,00	0,00	61.500,00	513.100,00	529.242,00	539.826,84	550.623,38	561.635,84
3.2. Troškovi osoblja	0,00	0,00	0,00	67.500,00	382.900,00	390.558,00	398.369,16	406.336,54	414.463,27
3.3. Troškovi koncesije	10.900,00	15.635,00	15.635,00	20.730,15	46.339,68	46.920,63	47.513,21	48.117,63	48.734,14
4. Porez na dobit	0,00	0,00	0,00	8,11	5.814,29	4.552,07	5.503,99	7.111,43	8.803,51
III NETO PRIMICI (I-II)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	-514.388,60	-230.805,64	162.467,50	165.201,81	167.354,33	169.497,41
KUMULATIV	-10.900,00	-26.535,00	-42.170,00	-556.558,60	-787.364,24	-624.896,74	-459.694,93	-292.340,60	-122.843,20

STRUKTURA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PRIMICI	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
1.Ukupni prihodi	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
2. Ostatak projekta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1. Osnovna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2. Obrtna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II IZDACI	1.055.548,57	1.077.935,60	1.100.809,40	1.124.181,84	1.156.141,72	1.187.607,94	1.211.969,10	1.235.924,89	311.521,94
1. Ulaganja u stalna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	1.044.984,08	1.065.537,92	1.086.502,84	1.107.887,06	1.129.698,96	1.151.947,10	1.174.640,20	1.197.787,16	309.303,19
3.1. Materijalni troškovi	572.868,56	584.325,93	596.012,45	607.932,70	620.091,35	632.493,18	645.143,04	658.045,91	202.281,51
3.2. Troškovi osoblja	422.752,54	431.207,59	439.831,74	448.628,38	457.600,94	466.752,96	476.088,02	485.609,78	92.161,50

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

STRUKTURA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
3.3. Troškovi koncesije	49.362,98	50.004,40	50.658,65	51.325,98	52.006,66	52.700,95	53.409,13	54.131,47	14.860,18
4. Porez na dobit	10.564,49	12.397,68	14.306,56	16.294,79	26.442,76	35.660,84	37.328,90	38.137,73	2.218,75
III NETO PRIMICI (I-II)	171.648,28	173.805,19	175.966,21	178.129,27	172.215,62	167.316,55	170.053,88	173.738,55	10.107,65
KUMULATIV	48.805,08	222.610,27	398.576,47	576.705,75	748.921,37	916.237,92	1.086.291,80	1.260.030,34	1.270.137,99

1.5.8. METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE

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

Povrat ukupno uloženi sredstava u pomorsko dobro ostvariv je u promatranom razdoblju tj. u 2031. godini. Sa stajališta ovoga pokazatelja, projekt je gospodarski prihvatljiv budući da se uloženi kapital vraća u razdoblju kraćem od vijeka trajanja produžene koncesije.

Tablica 19. Metoda razdoblja povrata

PERIOD	POSLOVNA GODINA	KUMULATIV NOVČANIH PRIMITAKA EKONOMSKOG TOKA
1	2022	-10.900,00
2	2023	-26.535,00
3	2024	-42.170,00
4	2025	-556.558,60
5	2026	-787.364,24
6	2027	-624.896,74
7	2028	-459.694,93
8	2029	-292.340,60
9	2030	-122.843,20
10	2031	48.805,08
11	2032	222.610,27
12	2033	398.576,47
13	2034	576.705,75
14	2035	748.921,37
15	2036	916.237,92
16	2037	1.086.291,80
17	2038	1.260.030,34
18	2039	1.270.137,99

1.5.9. METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI

Neto sadašnja vrijednost projekta definira se kao zbroj vrijednosti godišnjih neto primitaka u ekonomskom toku svedenih na njihovu vrijednost u početnoj godini vijeka projekta. Metoda neto sadašnje vrijednosti daje odgovor na pitanje kolika je vrijednost budućih novčanih primitaka svedenih na početnu godinu ulaganja, jer današnje ulaganje

treba ostvariti pozitivne učinke u budućnosti. Postupkom diskontiranja neto primitaka ekonomskog tijeka svode se svi budući učinci projekta na njihovu sadašnju vrijednost.

Neto primici u pojedinim godinama vijeka projekta množe se sa odgovarajućim diskontnim faktorima, a zatim se tako dobiveni iznosi zbroje. Diskontna stopa, kao preduvjet za diskontiranje neto primitaka, **određena je kao kamatna stopa od 6% godišnje.**

Neto sadašnja vrijednost projekta, pri diskontnoj stopi od 6% je pozitivna te iznosi 93.090,62 EUR.

Ukoliko se uzme nešto niža stopa za diskontiranje ocjena projekte npr. 4% ocjena projekta je puno povoljnija. Međutim, traženu stopu ulaganja određuje investitor.

1.5.10. METODA INTERNE STOPE RENTABILNOSTI

Interna stopa rentabilnosti jest povrat zarađen na danom projektu. To je diskontna stopa pri kojoj je razlika između neto sadašnje vrijednosti novčanih priljeva i odljeva jednaka nuli.

Interna stopa rentabilnosti pretpostavlja da su novčani priljevi ponovno uloženi po internoj stopi. Ova metoda uključuje pokusne izračune za provjeru počinjenih pogrešaka. Prednosti interne stope rentabilnosti sastoje se u tome da uzima u obzir vremensku vrijednost novca i točnija je od računovodstvene metode stope povrata. Nedostaci su poteškoće i potrebno vrijeme za izračun stope, napose kad postoje nejednaki novčani tokovi.

Interna stopa rentabilnosti iznosi 15,73% što je prihvatljivo sa stajališta rentabilnosti, odnosno projekt je prihvatljiv za investitora.

Kumulativno, dinamički pokazatelji rentabilnosti projekta (metoda razdoblja povrata investicije, metoda neto sadašnje vrijednosti i metoda interne stope rentabilnosti) pokazuju da je opravdano produljiti rok trajanja koncesije za dodatnih sedam godina, budući da u razdoblju od 17 godina Koncesionar ostvaruje prihvatljive stope povrata na svoju investiciju.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Sukladno članku 221. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) propisano je da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19) dovršit prema odredbama toga zakona.

Koncesija je dodijeljena temeljem Zakona o koncesijama (NN 143/12) u kojem je odredbom članka 11. stavak 1. određeno 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 u skladu s člankom 33. istog Zakona. Stavak 3. istog članka Zakona definira da se procijenjena vrijednosti koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa kao procijenjeni prihod koji će koncesionar, postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika, ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije, umanjen za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koju odredi davatelj koncesije, a koja odražava trenutačne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

Procijenjena vrijednost koncesije računa se na temelju podataka iz studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize davanja koncesije.

Kod ulaganja novca u materijalnu i financijsku imovinu javlja se problem realnog odabira diskontne stope. O tome ovisi realnost diskontiranih budućih novčanih primitaka i izdataka i njihova vrijednost u sadašnjosti. Kod investicijskih projekata treba odabrati onu veličinu diskontne stope ispod koje ne bi bilo ekonomski opravdano investirati. Takva stopa se naziva i tražena stopa prinosa (povrata). Ona zapravo označava cijenu uloženi sredstava ili „cijenu vremena“.

Visina diskontne stope iznosi 6,00%, a određena je prema aktualnoj objavi Agencije za javno privatno partnerstvo o visini diskontne stope za potrebe diskontiranja novčanih tokova u projektima javno-privatnog partnerstva (5,50%), te je uvećana za 0,50 postotnih poena budući se radi o kompleksnoj i relativno velikoj investiciji drugačijeg vremenskog trajanja u odnosu na prosjeke projekata javno privatnog partnerstva.

Također ovdje nije riječ o modelu javno-privatnog partnerstva.

Vrijednost aktualne koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, procijenjena je temeljem Studije gospodarske opravdanosti iz 2015. godine te iznosi kako slijedi:

Tablica 20. Procijenjena vrijednosti aktualnog ugovora o koncesiji (u EUR)

	1	2	3	4	5
Ukupna procjena prihoda	1.051.974,25	1.104.572,96	1.157.171,68	1.209.770,39	1.230.809,87
Fiksni dio koncesije	15.634,75	15.634,75	15.634,75	15.634,75	15.634,75
Varijabilni dio koncesije	24.415,89	25.636,68	26.857,48	28.078,27	28.566,59
Vrijednost koncesije prije diskontiranja	1.011.923,61	1.063.301,53	1.114.679,45	1.166.057,37	1.186.608,53
Diskontirana vrijednost K=6%	0,9434	0,8900	0,8396	0,7921	0,7473
Diskontirana vrijednost koncesije	954.644,92	946.334,58	935.906,36	923.626,65	886.702,92

	6	7	8	9	10	UKUPNO
Ukupna procjena prihoda	1.251.849,36	1.262.369,10	1.272.888,84	1.283.408,59	1.293.928,33	12.118.743,37
Fiksni dio koncesije	15.634,75	15.634,75	15.634,75	15.634,75	15.634,75	156.347,50
Varijabilni dio koncesije	29.054,91	29.299,06	29.543,22	29.787,38	30.031,54	281.271,02
Vrijednost koncesije prije diskontiranja	1.207.159,70	1.217.435,29	1.227.710,87	1.237.986,46	1.248.262,04	11.681.124,85
Diskontirana vrijednost K=6%	0,7050	0,6651	0,6274	0,5919	0,5584	
Diskontirana vrijednost koncesije	850.999,95	809.664,00	770.280,99	732.762,28	697.023,00	8.507.945,66

Procijenjena vrijednost aktualne koncesije za svih deset godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 8.507.945,66 EUR.

Procijenjena vrijednost koncesije s produljenim rokom trajanja računa se na temelju podataka iz ove studije opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija i iznosi kako slijedi:

Tablica 21. Procijenjena vrijednosti koncesije s produljenim rokom trajanja (u EUR)

	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.
Ukupna procjena prihoda	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
Fiksni dio koncesije	10.900,00	15.635,00	15.635,00	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03
Varijabilni dio koncesije	0,00	0,00	0,00	3.438,12	29.047,65	29.628,60	30.221,18	30.825,60	31.442,11
Vrijednost koncesije prije diskontiranja	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	208.477,85	1.065.170,32	1.086.819,57	1.108.901,80	1.131.425,68	1.154.400,03
Diskontirana vrijednost K=6%	0,9434	0,8900	0,8396	0,7921	0,7473	0,7050	0,6651	0,6274	0,5919
Diskontirana vrijednost koncesije	-10.283,02	-13.915,09	-13.127,45	165.133,98	795.957,23	766.164,91	737.483,03	709.870,47	683.287,60

	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	UKUPNO
Ukupna procjena prihoda	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59	16.868.172,88
Fiksni dio koncesije	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	17.292,03	5.211,30	289.469,72
Varijabilni dio koncesije	32.070,95	32.712,37	33.366,62	34.033,95	34.714,63	35.408,92	36.117,10	36.839,44	9.648,89	439.516,14
Vrijednost koncesije prije diskontiranja	1.177.833,87	1.201.736,39	1.226.116,96	1.250.985,14	1.276.350,68	1.302.223,53	1.328.613,85	1.355.531,96	306.769,41	16.139.187,03
Diskontirana vrijednost K=6%	0,5584	0,5268	0,4970	0,4688	0,4423	0,4173	0,3936	0,3714	0,3503	
Diskontirana vrijednost koncesije	657.696,28	633.059,74	609.342,56	586.510,65	564.531,14	543.372,38	523.003,90	503.396,34	107.474,76	8.548.959,41

Procijenjena vrijednost koncesije s produljenim rokom trajanja za svih sedamnaest godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 8.548.959,41 EUR. Vrijednost koncesije s produljenim rokom trajanja nije značajno viša od aktualne koncesije zbog nepostojanja prihoda u godinama neaktivnosti pa do realizacije investicija i posljedično, pune zaposlenosti te niže prognoze godišnjeg rasta prihoda te utjecaja diskontne stope na kasnije godine koncesije.

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

Neposredni financijski učinci davanja koncesije na pomorskom dobru čine:

- Stalni dio koncesijske naknade
- Promjenjivi dio koncesijske naknade

Posredni financijski učinci davanja koncesije su:

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

1.1. ANALIZA JAVNIH PRIHODA

Ukupni financijski učinci koncesije na državni proračun i proračun jedinice lokalne samouprave prikazani su u sljedećoj tablici. Naknada za koncesiju dijeli se u tri dijela i to: 30% u korist državnog proračuna, 40% u korist proračuna Primorsko-goranske županije te 30% u korist proračuna Grada Rijeke. Navedena način raspodjele naknade određen je stupanjem na snagu novog Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23), dok je u ranijim godinama raspodjela bila drugačija.

Tablica 22. Prihodi od koncesijske naknade

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE	PROMIJENJIVI DIO KONCESIJSKE NAKNADE	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO
2022	0,00	10.900,00	0,00	10.900,00
2023	0,00	15.635,00	0,00	15.635,00
2024	0,00	15.635,00	0,00	15.635,00
2025	229.208,00	17.292,03	3.438,12	20.730,15
2026	1.111.510,00	17.292,03	29.047,65	46.339,68
2027	1.133.740,20	17.292,03	29.628,60	46.920,63
2028	1.156.415,00	17.292,03	30.221,18	47.513,21
2029	1.179.543,30	17.292,03	30.825,60	48.117,63
2030	1.203.134,17	17.292,03	31.442,11	48.734,14
2031	1.227.196,85	17.292,03	32.070,95	49.362,98
2032	1.251.740,79	17.292,03	32.712,37	50.004,40
2033	1.276.775,61	17.292,03	33.366,62	50.658,65
2034	1.302.311,12	17.292,03	34.033,95	51.325,98
2035	1.328.357,34	17.292,03	34.714,63	52.006,66
2036	1.354.924,49	17.292,03	35.408,92	52.700,95
2037	1.382.022,98	17.292,03	36.117,10	53.409,13
2038	1.409.663,44	17.292,03	36.839,44	54.131,47

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE	PROMIJENJIVI DIO KONCESIJSKE NAKNADE	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO
2039	321.629,59	5.211,30	9.648,89	14.860,18
UKUPNO	16.868.172,88	289.469,72	439.516,14	728.985,86

Tablica 23. Raspodjela prihoda od koncesijske naknade

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO	REPUBLIKA HRVATSKA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD RIJEKA
2022	10.900,00	3.633,33	3.633,33	3.633,33
2023	15.635,00	5.211,67	5.211,67	5.211,67
2024	15.635,00	4.690,50	6.254,00	4.690,50
2025	20.730,15	6.219,05	8.292,06	6.219,05
2026	46.339,68	13.901,90	18.535,87	13.901,90
2027	46.920,63	14.076,19	18.768,25	14.076,19
2028	47.513,21	14.253,96	19.005,28	14.253,96
2029	48.117,63	14.435,29	19.247,05	14.435,29
2030	48.734,14	14.620,24	19.493,66	14.620,24
2031	49.362,98	14.808,89	19.745,19	14.808,89
2032	50.004,40	15.001,32	20.001,76	15.001,32
2033	50.658,65	15.197,59	20.263,46	15.197,59
2034	51.325,98	15.397,79	20.530,39	15.397,79
2035	52.006,66	15.602,00	20.802,66	15.602,00
2036	52.700,95	15.810,29	21.080,38	15.810,29
2037	53.409,13	16.022,74	21.363,65	16.022,74
2038	54.131,47	16.239,44	21.652,59	16.239,44
2039	14.860,18	4.458,06	5.944,07	4.458,06
UKUPNO	728.985,86	219.580,26	289.825,34	219.580,26

1.2. PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

Porez na dodanu vrijednost kalkuliran je temeljem razlike oporezivih prihoda i oporezivih rashoda u sedamnaestogodišnjem razdoblju.

Koncesionar porez na dodanu vrijednost obračunava na isporuku usluga vezanih uz ugostiteljstvo, po stopi od 13% i 25%², dok se na usluge vezane za najam opreme i parking te ostale prihode od prodaje primjenjuje jedinstvena porezna stopa od 25%.

Oporezivi rashodi uključuju procijenjene ostvarene materijalne rashode, troškove energije, troškove tekućeg i investicijskog održavanja, troškove vanjskih usluga i ostale troškove. Stopa pretporeza od 5% primjenjuje se na procijenjeni udio materijalnih troškova vezanih uz ugostiteljske usluge (hrana)³, a stopa od 13% na procijenjeni udio troškova energije i ostalih troškova (komunalne usluge)⁴. Stopa od 25% se primjenjuje na sve ostale rashode⁵.

² Porez na dodanu vrijednost od 13% primijenjen je na procijenjenu osnovicu od 30% prihoda nastalih temeljem isporuka usluga ugostiteljstva, dok je na preostalim 70% primijenjen porez na dodanu vrijednost od 25%.

³ Pret porez u vrijednosti od 5% primijenjen je na 20% procijenjenih oporezivih rashoda

⁴ Pret porez u vrijednosti od 13% primijenjen je na 10% procijenjenih oporezivih rashoda

⁵ Pret porez u vrijednosti od 25% primijenjen je na 70% procijenjenih oporezivih rashoda

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Tablica 24. Prihodi od PDV-a (EUR)

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI (PDV 13%)	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI (PDV 25%)	PDV 13%	PDV 25%	OPOREZIVI RASHODI (PDV 5%)	OPOREZIVI RASHODI (PDV 13%)	OPOREZIVI RASHODI (PDV 25%)	PDV 5%	PDV 13%	PDV 25%	RAZLIKA ZA UPLATU
2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	229.208,00	0,00	57.302,00	0,00	16.000,00	41.300,00	0,00	2.080,00	10.325,00	44.897,00
2026	247.500,00	864.010,00	32.175,00	216.002,50	66.000,00	52.000,00	354.970,00	3.300,00	6.760,00	88.742,50	149.375,00
2027	252.450,00	881.290,20	32.818,50	220.322,55	67.320,00	53.040,00	366.185,40	3.366,00	6.895,20	91.546,35	151.333,50
2028	257.499,00	898.916,00	33.474,87	224.729,00	68.666,40	54.100,80	373.509,11	3.433,32	7.033,10	93.377,28	154.360,17
2029	262.648,98	916.894,32	34.144,37	229.223,58	70.039,73	55.182,82	380.979,29	3.501,99	7.173,77	95.244,82	157.447,37
2030	267.901,96	935.232,21	34.827,25	233.808,05	71.440,52	56.286,47	388.598,88	3.572,03	7.317,24	97.149,72	160.596,32
2031	273.260,00	953.936,85	35.523,80	238.484,21	72.869,33	57.412,20	396.370,85	3.643,47	7.463,59	99.092,71	163.808,25
2032	278.725,20	973.015,59	36.234,28	243.253,90	74.326,72	58.560,45	404.298,27	3.716,34	7.612,86	101.074,57	167.084,41
2033	284.299,70	992.475,90	36.958,96	248.118,98	75.813,25	59.731,65	412.384,24	3.790,66	7.765,12	103.096,06	170.426,10
2034	289.985,70	1.012.325,42	37.698,14	253.081,36	77.329,52	60.926,29	420.631,92	3.866,48	7.920,42	105.157,98	173.834,62
2035	295.785,41	1.032.571,93	38.452,10	258.142,98	78.876,11	62.144,81	429.044,56	3.943,81	8.078,83	107.261,14	177.311,31
2036	301.701,12	1.053.223,37	39.221,15	263.305,84	80.453,63	63.387,71	437.625,45	4.022,68	8.240,40	109.406,36	180.857,54
2037	307.735,14	1.074.287,84	40.005,57	268.571,96	82.062,70	64.655,46	446.377,96	4.103,14	8.405,21	111.594,49	184.474,69
2038	313.889,84	1.095.773,59	40.805,68	273.943,40	83.703,96	65.948,57	455.305,52	4.185,20	8.573,31	113.826,38	188.164,19
2039	96.488,88	225.140,72	12.543,55	56.285,18	25.730,37	20.272,41	139.959,67	1.286,52	2.635,41	34.989,92	29.916,88
UKUPNO	3.729.870,93	13.138.301,95	484.883,22	3.284.575,49	994.632,25	799.649,65	5.447.541,11	49.731,61	103.954,45	1.361.885,28	2.253.887,36

1.3. PRIHODI OD POREZA NA DOBIT

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

Tablica 25. Račun dobiti i gubitka (EUR)

OPIS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
UKUPNI PRIHOD	0,00	0,00	0,00	229.208,00	1.111.510,00	1.133.740,20	1.156.415,00	1.179.543,30	1.203.134,17
UKUPNI TROŠAK	10.900,00	15.635,00	15.635,00	229.126,86	1.079.208,36	1.108.450,94	1.125.837,26	1.140.035,38	1.154.225,80
Materijalni i ostali troškovi	0,00	0,00	0,00	61.500,00	513.100,00	529.242,00	539.826,84	550.623,38	561.635,84
Troškovi zaposlenih	0,00	0,00	0,00	67.500,00	382.900,00	390.558,00	398.369,16	406.336,54	414.463,27
Troškovi koncesije	10.900,00	15.635,00	15.635,00	20.730,15	46.339,68	46.920,63	47.513,21	48.117,63	48.734,14
Rashodi amortizacije	0,00	0,00	0,00	47.200,48	93.940,38	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00
Financijski rashodi	0,00	0,00	0,00	32.196,23	42.928,31	42.928,31	41.326,06	36.155,83	30.590,54
DOBIT (prije oporezivanja)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	81,14	32.301,64	25.289,26	30.577,74	39.507,93	48.908,37
Porez na dobit (10%/18%)	0,00	0,00	0,00	8,11	5.814,29	4.552,07	5.503,99	7.111,43	8.803,51
Dobit (poslije oporezivanja)	-10.900,00	-15.635,00	-15.635,00	73,03	26.487,34	20.737,19	25.073,75	32.396,50	40.104,86

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

OPIS	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
UKUPNI PRIHOD	1.227.196,85	1.251.740,79	1.276.775,61	1.302.311,12	1.328.357,34	1.354.924,49	1.382.022,98	1.409.663,44	321.629,59
UKUPNI TROŠAK	1.168.505,25	1.182.864,79	1.197.294,72	1.211.784,53	1.181.453,11	1.156.808,72	1.174.640,20	1.197.787,16	309.303,19
Materijalni i ostali troškovi	572.868,56	584.325,93	596.012,45	607.932,70	620.091,35	632.493,18	645.143,04	658.045,91	202.281,51
Troškovi zaposlenih	422.752,54	431.207,59	439.831,74	448.628,38	457.600,94	466.752,96	476.088,02	485.609,78	92.161,50
Troškovi koncesije	49.362,98	50.004,40	50.658,65	51.325,98	52.006,66	52.700,95	53.409,13	54.131,47	14.860,18
Rashodi amortizacije	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	51.601,53	4.861,63	0,00	0,00	0,00
Financijski rashodi	24.719,17	18.524,87	11.989,88	5.095,47	152,63	0,00	0,00	0,00	0,00
DOBIT (prije oporezivanja)	58.691,60	68.876,00	79.480,88	90.526,59	146.904,23	198.115,76	207.382,78	211.876,27	12.326,40
Porez na dobit (10%/18%)	10.564,49	12.397,68	14.306,56	16.294,79	26.442,76	35.660,84	37.328,90	38.137,73	2.218,75
Dobit (poslije oporezivanja)	48.127,11	56.478,32	65.174,32	74.231,80	120.461,47	162.454,93	170.053,88	173.738,55	10.107,65

1.4. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE

Procjenjuje se kako je za pružanje ugostiteljske djelatnosti potrebno zaposliti 25 djelatnika i to različitih zanimanja.

Prosječna bruto II plaća, izračunata na temelju tržišnih kretanja na koncesijskom području iznosi od 1.400,00 do 2.400,00 EUR mjesečno. Rast plaća usklađen je sa porastom od 2% godišnje bruto II iznosa plaće.

Ukupan godišnji trošak plaće za zaposlene iznosi 382.900,00 EUR godišnje. Ukupni iznos poreza i doprinosa iz i na plaće za cjelokupno razdoblje od 12 godina iznosi 2.026.344,98 EUR.

1.5. UKUPNI JAVNI PRIHODI

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

Tablica 26. Ukupni javni prihodi

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	POREZI I DOPRINOSI IZ I NA PLAĆE	POREZ NA DOBIT	PDV	UKUPNI JAVNI PRIHODI
2022	10.900,00	0,00	0,00	0,00	10.900,00
2023	15.635,00	0,00	0,00	0,00	15.635,00
2024	15.635,00	0,00	0,00	0,00	15.635,00
2025	20.730,15	23.625,00	8,11	44.897,00	89.260,26
2026	46.339,68	134.015,00	5.814,29	149.375,00	335.543,97
2027	46.920,63	136.695,30	4.552,07	151.333,50	339.501,50
2028	47.513,21	139.429,21	5.503,99	154.360,17	346.806,57
2029	48.117,63	142.217,79	7.111,43	157.447,37	354.894,22
2030	48.734,14	145.062,15	8.803,51	160.596,32	363.196,11
2031	49.362,98	147.963,39	10.564,49	163.808,25	371.699,11
2032	50.004,40	150.922,66	12.397,68	167.084,41	380.409,15
2033	50.658,65	157.019,93	14.306,56	170.426,10	392.411,24
2034	51.325,98	157.019,93	16.294,79	173.834,62	398.475,32
2035	52.006,66	160.160,33	26.442,76	177.311,31	415.921,07
2036	52.700,95	163.363,54	35.660,84	180.857,54	432.582,87
2037	53.409,13	166.630,81	37.328,90	184.474,69	441.843,53
2038	54.131,47	169.963,42	38.137,73	188.164,19	450.396,81
2039	14.860,18	32.256,52	2.218,75	29.916,88	79.252,35
UKUPNO	728.985,86	2.026.344,98	225.145,90	2.253.887,36	5.234.364,09

Studija opravdanosti produljenja roka trajanja koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 17 godina iznosi 5.234.364,09 EUR. Nadalje, potrebno je izračunati neto sadašnju vrijednost ukupnih javnih prihoda, odnosno izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora uz primjenu diskontne stope od 6%.

Tablica 27. Obračun neto sadašnje vrijednosti izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora

GODINA	OSNOVICA	DISKONTNA STOPA (6%)	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
2022	10.900,00	0,943396	10.283,02
2023	15.635,00	0,889996	13.915,09
2024	15.635,00	0,839619	13.127,45
2025	89.260,26	0,792094	70.702,49
2026	335.543,97	0,747258	250.737,98
2027	339.501,50	0,704961	239.335,16
2028	346.806,57	0,665057	230.646,18
2029	354.894,22	0,627412	222.665,02
2030	363.196,11	0,591898	214.975,22
2031	371.699,11	0,558395	207.554,84
2032	380.409,15	0,526788	200.394,79
2033	392.411,24	0,496969	195.016,36
2034	398.475,32	0,468839	186.820,78
2035	415.921,07	0,442301	183.962,29
2036	432.582,87	0,417265	180.501,72
2037	441.843,53	0,393646	173.930,06
2038	450.396,81	0,371364	167.261,35
2039	79.252,35	0,350344	27.765,57
UKUPNO	5.234.364,09		2.789.595,38

Neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora za ukupno sedamnaestogodišnje koncesijsko razdoblje iznosi 2.789.595,38 EUR.

4. ZAKLJUČAK

Pomorsko dobro Preluk koristi isključivo društvo PROJEKT PRELUK d.o.o. kao predstavnik zajednice ponuditelja, zbog čijih razvojnih planova je nastala potreba za ulaganje i uređenje postojećih kapaciteta na području pomorskog dobra.

Iako je Ugovor o koncesiji potpisan 2015. godine Koncesionar je u posjed ušao tek u proljeće 2022. godine. Potaknut činjenicom da je postojeće stanje objekta loše te ne može obavljati djelatnost ukoliko ne investira značajno viši iznos od prvotno predviđenog (988.020,00 eur umjesto 496.516,03 eur) i željom da se razina kvalitete usluga podigne na višu razinu, društvo PROJEKT PRELUK d.o.o. kao predstavnik zajednice ponuditelja traži produljenje koncesije za obavljanje gospodarske djelatnosti pružanja usluga na prostoru pomorskog dobra – Preluk budući da pod novim okolnostima bez istog, koncesija nije gospodarski opravdana.

Rekonstrukcijom postojećeg ugostiteljskog objekta promijenit će se vizura pomorskog dobra te će ista kao takva postati prepoznatljiv identitet Preluka. Nabavom i ugradnjom planirane opreme doprinijet će se kvaliteti ponude te očuvanju i zaštiti okoliša.

Poslovanje obuhvaćeno u ovoj Studiji nudi pregled djelatnosti koje bi koncesionar obavljao na predmetu koncesije, a u svrhu daljnjeg oplemenjivanja prostora i značajnom doprinosu zadovoljstva turista i lokanog stanovništva, što bi u konačnici rezultiralo povećanjem ukupnih prihoda davatelja koncesije.

Koncesionar ostvaruje povrat investicije u pomorsko dobro u promatranom razdoblju tj. u 2031. godini, neto sadašnja vrijednost projekta, pri diskontnoj stopi od 6% je pozitivna te iznosi 93.090,62 EUR, a interna stopa rentabilnosti iznosi 15,73%.

Budući da se prethodni dinamički pokazatelji smatraju prihvatljivima i unutar razumnih granica, produljenje roka trajanja koncesije od 7 godina primjereno je razdoblje, u kojem budući Koncesionar može ostvariti svoje poslovne planove odnosno ispuniti svoju poduzetničku viziju i izvršiti investicije, a bez ostvarenja neoparavdano visoke ekonomske dobiti.

Izmjena Ugovora u koncesiji zadovoljava kriterije sukladno čl. 62, st 5., t. 3. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20) koji kaže da je Ugovor o koncesiji moguće izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u sljedećim slučajevima:

- a) izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji
- b) potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora o koncesiji kao posljedica okolnosti koje, postupajući s dužnom pažnjom, davatelj koncesije u trenutku sklapanja ugovora o koncesiji nije mogao predvidjeti

- c) u slučaju koncesija koje je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ovoga Zakona, bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene.

Tablica 28. Usporedba vrijednosti prvotne koncesije i koncesije nakon produljenja

Postojeća koncesija na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka	8.507.945,66
Koncesija s produljenim rokom trajanja na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka	8.548.959,41
Razlika	41.013,72
50% iznosa postojeće koncesije	4.253.972,83

Kao što je vidljivo iz prethodne tablice, ukupno povećanje vrijednosti koncesije nakon proširenja manje je od 50% vrijednosti prvotne koncesije, odnosno ista je viša za 0,48% vrijednosti iste.

Ističe se kako ovlaštenik koncesije uredno ispunjava obveze iz ugovora o koncesiji, a sukladno podacima iz Registra koncesija nema dospjelih, a nepodmirenih obveza s naslova naknade za koncesiju.

REKAPITULACIJA STUDIJE

OPIS	IZNOS	STRANICA U STUDIJI
Stalni dio koncesijske naknade	17.292,03 EUR	Str. 23.
Varijabilni dio koncesije naknade	1,5% do 3% od prihoda ostvarenih obavljanjem djelatnosti na koncesijskom prostoru	Str. 24.
Nove investicije	988.020,00 EUR	Str. 18.
Rok na koji je opravdano produljiti koncesiju	10 godina + dodatnih 7 godina (do 2039. godine)	Str. 17.
Broj planiranih radnih mjesta	29	Str. 31.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



ZAPISNIK SA 18. SJEDNICE
Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru
u Primorsko-goranskoj županiji

Sazivač	Ime i prezime
	Sandra Uzelac, predsjednica Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji

Naziv sastanka:	Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji - 18. sjednica
------------------------	--

1.	Mjesto:	Slogin kula 2, VI. kat, Rijeka	Početak:	12:00
	Dan i datum:	srijeda, 20. studenog 2024.	Završetak:	14:00

2.	Prisutni:	<p>Iz sastava Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji (dalje u tekstu):</p> <p>Povjerenstvo:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sandra Uzelac, predsjednica2. Jana Borić Kassal, zamjenica predsjednice3. Branimir Galović, član4. Tomislav Dujmović, član5. Mladen Brajan, član <p>Iz Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zlatan Marunić, voditelj odsjeka2. Maja Jurasić, savjetnica u Upravnom odjelu3. Nataša Brazzoduro-Piveta, savjetnica u Upravnom odjelu
-----------	------------------	---

3.	Odsutni (opravdano)	-
-----------	----------------------------	---

4.	Dnevni red:	<ol style="list-style-type: none">1. Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka2. Nacrt Prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za rekonstrukciju i gospodarsko korištenje objekta na k.č.br. 6024/4 k.o. Unije, Grad Mali Lošinj
-----------	--------------------	--

		<ol style="list-style-type: none">3. Nacrt Prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela kampa San Marino, Općina Lopar4. Nacrt Prijedloga Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko korištenje turističkog naselja Suha Punta, Grad Rab5. Razno.
--	--	--

TIJEK IZLAGANJA I REZULTATI SASTANKA

Predsjednica Povjerenstva utvrdila je da su sjednici prisustvuju svi pozvani članovi Povjerenstva te da su sve odluke i zaključci pravovaljani.
Povjerenstvo je jednoglasno prihvatilo predloženi Dnevni red.

1. Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka

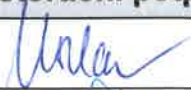




Uvodnu riječ dala je Nataša Brazzoduro-Piveta i navela kako je na Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka, Povjerenstvo već dalo pozitivno mišljenje, no zatraženo je dodatno očitovanje od Gradonačelnika Grada Rijeke u pogledu produljenja roka trajanja koncesije i Upravni je odjel dao izraditi studiju opravdanosti produljenja roka trajanja koncesije. Nakon ishoda navedenih dokumenata iz kojih je razvidno da se Grad Rijeka ne protivi produljenju roka trajanja koncesije i da je isto opravdano u pogledu novih investicija i dodatnog roka trajanja koncesije od 7 godina ponovno je sačinjen Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju predmetne koncesije kojim se uz produljenje roka trajanja koncesije predlaže i povećanje koncesijske naknade. Naime, tijekom prikupljanja i izrade dokumentacije od Ministarstva financija Republike Hrvatske zaprimljen je napatuk kojim je svim davateljima koncesija na području Republike Hrvatske ukazano na nužnost primjene odredbe članka 57. stavka 5. ZOK-a odnosno na iznalaženje mogućnosti kojima bi se kroz postojeće ugovorne odnose utvrdio način indeksacije koncesijske naknade u odnosu na porast potrošačkih cijena. Predmetni ugovor o koncesiji ima odredbu da Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina obračuna i plaćanja naknade za koncesiju za vrijeme trajanja koncesije. Primorsko-goranska županija kao Davatelj koncesije je sagledala nove okolnosti te u cilju ostvarivanja realne vrijednosti plaćanja koncesijskih naknada definiranih ugovorima o koncesijama pristupila izmjeni stalnog dijela koncesijske naknade obzirom da su inflatorna kretanja već utjecala na povećanje iznosa koji Koncesionari plaćaju na temelju promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Indeksacijom stalnog dijela koncesijske naknade izrađenom na osnovu važeće koncesijske naknade, ovisno o promjenjivim stopama inflacije, temeljem zadnjeg službenog podatka o Indeksu potrošačkih cijena za prvi kvartal 2024. godine kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku, utvrđeno je da je računajući od slijedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je Ugovor stupio na snagu do ožujka 2024. godine inflacija iznosila 10,60%. Slijedom utvrđenja o stopi inflacije indeksiran je stalni dio koncesijske naknade iz Ugovora i utvrđeno je da se isti povećava sa 15.634,75 eura na 17.292,03 eura.

Nakon rasprave Povjerenstvo je jednoglasno dalo pozitivno mišljenje na predloženi Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije uz uvjet da se članak 9. predmetne Odluke dopuni sa stavkom kojim će se u slučaju objektivnih razloga omogućiti produljenje roka za ishodovanje uporabne dozvole.

Ad 1. ZAKLJUČAK	Zadužena osoba	Rok
Daje se pozitivno mišljenje na Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za adaptaciju i gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta i terasa, plaže i parkirališta, Preluk, Grad Rijeka te se proslijeđuje Županijskoj skupštini na razmatranje i donošenje.	Upravni odjel	Slijedeća sjednica Županijske skupštine

Ime i prezime		Potpis
Zapisnik sastavila:	Nataša Brazzoduro-Piveta	

Članovi stručnog povjerenstva:	Ime i prezime	Vlastoručni potpis
	Sandra Uzelac, dipl.oec.	
	Jana Borić Kassal, dipl.iur.	
	Tomislav Dujmović, dipl.ing.građ.	
	Branimir Galović, dipl.oec.	
	Mladen Brajan, dipl.ing	

KLASA:	342-01/24-02/51
URBROJ:	2170-07-02/5-24-2