



**REPUBLIKA HRVATSKA**



**ISTARSKA ŽUPANIJA**

Upravni odjel za održivi razvoj  
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu  
Pazin, M.B. Rašana 2/4  
tel.052/621-411, fax: 052/624-977

KLASA: 342-01/15-01/184  
URBROJ: 2163/1-08-01/3-15-03  
Pazin, 4. prosinca 2015.

**ŽUPANU ISTARSKE ŽUPANIJE  
putem  
STRUČNE SLUŽBE SKUPŠTINE**

**Dršćevka 3  
52 000 Pazin**

**Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije  
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog  
korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

Poštovani,

u privitku dostavljamo predmetni akt radi utvrđivanja odgovarajućeg prijedloga od strane župana Istarske županije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

S poštovanjem,

**PROČELNIK**  
Josip Zidarić, dipl.ing.arh.

Privitak:

1. Nacrt Zaključka
2. Prijedlog Obavijesti s obrazloženjem
3. Analiza opravdanosti davanja koncesije



KLASA: 342-01/15-01/33  
URBROJ: 2163/1-01/8-15-2  
Pula, 07. prosinca 2015.

**SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE**  
n/r predsjednika Valtera Drandića  
Dršćevka 3  
52 000 PAZIN

**Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

Na temelju čl. 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", broj 10/09 i 4/13) župan Istarske županije donosi dana 07. prosinca 2015. godine slijedeći

### **ZAKLJUČAK**

1. Pripisuje se Nacrt i utvrđuje Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Županijskoj skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Josip Zidarić, pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**ŽUPAN**  
mr.sc. Valter Flego

Na temelju članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 143/12), članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/111) i članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09 i 4/13), Županijska skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana 2015. godine, donosi

**OBAVIJEST**  
**o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu**  
**gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

I.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu turističkog naselja Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

II.

Pomorsko dobro iz točke I. utvrđeno je nazivom, područjem, brojem i površinom katastarske čestice te početnim iznosom stalnog i promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade, kako slijedi:

Red. broj	Područje pomorskog dobra (Grad/katastarska općina)	broj katastarske čestice	površina u m <sup>2</sup>	početni iznos godišnje koncesijske naknade	
				stalni dio kn/m <sup>2</sup>	promjenjivi dio %
1.	plaža Casa u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	594	182	11,00	2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
		595	380		
		dio 596	5459	5,50	
		dio 597/1	2970	11,00	
2.	plaža Girandella u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	564/2	1719	11,00	2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
		565	1563		
		dio 1075	1291		
3.	plaža Bellevue u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	dio 1075	2353	11,00	2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
		dio 1075	2618		

---

Područje pomorskog dobra prikazano na digitalnoj ortofoto podlozi s uklopljenim katastrom sastavni je dio ove Obavijesti i ne objavljuju se.

### III.

Naknada za koncesiju podložna je promjenama temeljem indeksa potrošačkih cijena, slijedom tržišne cjenovne fluktuacije javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja je predmet koncesije i/ili izmjenama posebnog zakona u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa godišnje koncesijske naknade iz točke II. svake dvije godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

### IV.

Koncesija za morske plaže iz točke II. daju se na rok od 20 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 21.655.443,00 kn.

### V.

Na dijelovima morskih plaža i morskog prostora uz plaže iz točke II. dozvoljava se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje djelatnosti i pružanje usluga, i to:
  - iznajmljivanje skutera, pedalina, sandolina, ležaljki, suncobrana, skija, daski i zmajeva za jedrenje, jedra za surfanje, podvodnih elektro skutera, običnih skutera, opreme za snorkeling, bicikala i sl.
  - ronjenje, škole jedrenja, škole surfanja, skijanja na vodi, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, vožnje specijalnim plovilima, aquagan i sl.
  - ugostiteljstvo i trgovina (ugostiteljske terase, kiosci, montažni objekti, štandovi, ambulatna prodaja i sl.)
  - privez i sidrenje plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila.

Djelatnosti i pružanje usluga iz stavka 1. točka 3. može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i prethodne suglasnosti nadležnog upravnog odjela kojeg za to ovlasti Županijska skupština Istarske županije.

### VI.

Ponuda na javno prikupljanje ponuda dostavlja se u pisanoj formi i u elektronskom obliku, a u slučaju dvojbe mjerodavna je ponuda dostavljena u pisanoj formi.

Ponuda obavezno sadrži dokumente u izvornom obliku, i to:

1. Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

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

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

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja sadrži:

- plan investicija razrađen za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije (održavanje, uređenje, izgradnja, opremanje i dr.)
- procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama za vrijeme trajanja koncesije;
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
- iznos planirane ukupne investicije;
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);
- broj planiranih novoootvorenih radnih mjesta;
- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije i iskustvu u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju.

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

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o

koncesiji, a najduže dvije godine.

## VII.

Postupak davanja koncesije je javni postupak i započinje danom objave ove Obavijesti u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH.

Rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave ove Obavijesti u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH.

Ponude se dostavljaju na adresu: Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, 52 000 Pazin, u zatvorenoj dvostrukoj omotnici s naznakom: "Dostava ponude za koncesiju - ne otvarati."

Ponude se mogu predati i osobno u Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, Pazin.

Ponude moraju biti napisane na hrvatskom jeziku i latiničnim pismom.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

## VIII.

Ocjenjivanje ponuda obavlja se prema kriterijima iz članka 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i to:

- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade	20%
- ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade	10%
- ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti	25%
- procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama	15%
- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini	15%
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta	5%
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju	10%

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

## IX.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije (dalje u tekstu: Povjerenstvo) trećeg radnog dana po isteku roka za predaju ponuda u 12,00 sati u prostorijama Upravnog odjela za održivi razvoj, Pula, Flanatička 29/II.

Prilikom otvaranja pristiglih ponuda vodi se zapisnik, utvrđuje se broj dostavljenih ponuda, a potom uspoređuju zaprimljene ponude s obveznom dokumentacijom iz točke VI.

Ponuditelj se smatra nesposobnim, iako je dostavio svu potrebnu dokumentaciju, ukoliko ima nepodmirenih dospelih obveza temeljem javnih davanja i ukoliko na BON 2

obrascu ima evidentirano više od 15 dana blokade glavnog računa u posljednjih šest mjeseci, te se njegova ponuda isključuje iz daljnjeg postupka ocjenjivanja.

X.

Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje.

Nalaz se sastoji od navođenja svih pristiglih ponuda, te ocjene ponuda sukladno kriterijima iz točke VIII., a mišljenje se sastoji od prijedloga najpovoljnije ponude s obrazloženjem.

Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva.

Upravni odjel za održivi razvoj dužan je u daljnjem roku od 8 dana izraditi Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostaviti ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

XI.

Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, Zagreb, Prisavlje 14, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“.

XII.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije.

Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

XIII.

Ova Obavijest objavit će se u „Službenim novinama Istarske županije“.

Klasa:  
Urbroj:  
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik  
Valter Drandić

## O B R A Z L O Ź E N J E

### I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OBAVIJESTI

Pravni temelj za donošenje Obavijesti je odredba članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 143/12) kojom je utvrđeno da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti, te odredba članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11) kojom je utvrđeno da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje Županijska skupština na rok do 20 godina. Postupak davanja koncesija provodi se prema Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

### II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM OBAVIJESTI

#### Opravdanost davanja koncesije

Sukladno odredbi članka 12. i 13. Zakona o koncesijama izrađena je Analiza opravdanosti davanja koncesije koja se dostavlja u prilogu.

Ovom Obavijesti Županijska skupština Istarske županije kao Davatelj koncesije iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina. Sve plaže predstavljaju nesporno pomorsko dobro obzirom da su njihove katastarske čestice u zemljišnim knjigama upisane kao pomorsko dobro.

Pismo inicijative za davanje koncesije podnijela je tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč.

Tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč je ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela na području Borik-Poreč i ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč na lokacijama plaža BRULO (Poreč), otok Sv. Nikola (Poreč), ISTRINA (Funtana) i ORSERA (Vrsar)

Za lokacije pod koncesijom, tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč uredno plaća naknadu utvrđenu ugovorima o koncesiji te kontinuirano uređuje i održava morske plaže.

#### Koncesijske naknade

Početni dio godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđen je sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

#### Procjena vrijednosti koncesije

Člankom 10. točka 3. Zakona o koncesijama propisana je obaveza da davatelj koncesije izradi procijenu vrijednosti koncesije.

Na temelju odredbe članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama utvrđeno je da se procijenjena vrijednost koncesije računa kao procijenjeni prihod koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije umanjeno za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na netto sadašnju vrijednost po



određenoj diskontnoj stopi koja odražava trenutačne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

Sukladno podacima postojećeg koncesionara o procijenjenim prihodima iz koncesije u razdoblju od sljedećih 20 godina i procjene iznosa koncesijske naknade za rečeno razdoblje došlo se do procijenjene vrijednosti 20 godišnje koncesije u iznosu od 21.655.443,00 kn.

#### Vremensko razdoblje koncesije

Predlaže se da se koncesija dodijeli na rok od 20 godina obzirom da predmetne plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehničko - tehnološke cjeline turističkog naselja Girandella i hotela Valamar Sanfior, Casa Sanfior i Bellevue.

S obzirom da se i ostale koncesije u Istarskoj županiji dodjeljuju na rok od 20 godina (plaže, luke, marikultura) predlaže se isti vremenski rok i za predmetne morske plaže.

#### Ponudbena dokumentacija i odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke VI., kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja iz točke VIII. i ostali uvjeti iz Obavijesti propisani su rečenom Uredbom, a Županijska skupština, na prijedlog župana, donosi odluku o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju, kojem će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti odluke o koncesiji. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

### III. TEKST PRIJEDLOGA OBAVIJESTI

Tekst Prijedloga Obavijesti i Analiza opravdanosti davanja koncesije dostavljaju se u prilogu.

ISTARSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu

---

**ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE  
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja  
morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na  
području Grada Labina**

---

Pazin, prosinac 2015.

## **1. UVOD**

Jedna od pripremnih radnji za davanje koncesije je izrada Analize opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru, a sve sukladno članku 12. st. 4. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12).

Obzirom da sva područja plaža koja su predmet davanja koncesije, odnosno ove analize imaju istovjetne ključne karakteristike, izrađena je jedna analiza kojom su obuhvaćena sva područja plaža, te je dan i zajednički zaključak, odnosno procjena vrijednosti koncesije.

Prilikom izrade ove analize posebno su uzeti u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštita prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun Republike Hrvatske, odnosno proračun Istarske županije i jedinica lokalne samouprave, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima područja.

U svrhu izrade ove analize korišteni su podaci Upravnog odjela za održivi razvoj u smislu davanja dosadašnjih koncesija, javno dostupni podaci i dokumenti (propisi), te podaci i procjene dobiveni od strane Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, a u svezi prihoda koji su do sada ostvarivani na sličnom području, kao i podaci o broju zaposlenih, odnosno različitim javnim davanjima koji iz plaća zaposlenih proizlaze (porezi, doprinosi,...).

Pismo inicijative za davanje koncesije podnijela je tvrtka „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, obzirom da se plaže nastavljaju na turističko područje turističkog naselja i hotela pod njihovom upravom, te su zainteresirani za dobivanje koncesije.

### **1.1 OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE**

1. PREDMET ANALIZE: Opravdanost davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

2. PODRUČJA PLAŽA: Dijelovi pomorskog dobra na području Grada Labina, lokacija TN Girandella u Rapu

3. POVRŠINE ZA KONCESIJU:  
ukupna površina koncesije: 18.535 m<sup>2</sup>

4. BROJ LOKACIJA (PLAŽA) PREDVIĐENIH ZA KONCESIJU: 3

#### **POPIS LOKACIJA S POVRŠINAMA**

1. Plaža Casa u TN Girandella (Grad Labin) - ukupna površina morske plaže: 8.991 m<sup>2</sup>
2. Plaža Girandella u TN Girandella (Grad Labin)-ukupna površina morske plaže: 4.573 m<sup>2</sup>
3. Plaža Bellevue u TN Girandella (Grad Labin) - ukupna površina morske plaže: 4.971 m<sup>2</sup>

## **1.2. PREDVIĐENI ROK TRAJANJA KONCESIJE I IZNOS KONCESIJSKE NAKNADE**

Predlaže se da se koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina daje na rok od 20 godina obzirom da predmetne plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehničko - tehnološke cjeline turističkog naselja Girandella i hotela Valamar Sanfior, Casa Sanfior i Bellevue.

Godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđene su sukladno početnim iznosima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i kreću se u rasponu od 5,50 kn/ m<sup>2</sup> do 11 kn/ m<sup>2</sup> te 2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži, s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

## **1.3. POPIS PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE**

- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11).
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

## **1.4. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA ANALIZE**

Dosadašnja praksa davanja koncesija na pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža davala je pozitivne učinke kako na brigu o okolišu, tako i na gospodarske tokove. Obzirom na navedeno, pokazuje se opravdanim davanje koncesije na predmetne plaže sa svrhom zadovoljavanja potreba gostiju i korisnika općenito.

S obzirom na broj gostiju, ali i želju za što većom kvalitetom i komforom na plažama, traži se što veća površina uređenih plaža, posebice ukoliko su iste u neposrednoj blizini smještajnih kapaciteta. Osiguravanje i briga o jednom od osnovnih resursa (obala i pristup moru), nameće se kao nužnost, uz potrebu da se postave jasni okviri za dugoročno upravljanje i brigu o pomorskom dobru. Sama činjenica da se daje koncesija tzv. otvorenog tipa, jasne su i neposredne koristi i za samu zajednicu, jer će uređene i čiste plaže s mnoštvom sadržaja biti lako dostupne i građanstvu, kao i gostima koji borave u kapacitetima izvan onih koncesionara (npr. u privatnom smještaju).

## 2. OPĆI DIO

Predmet analize je davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

Sve plaže bile bi predmetom koncesije tzv. otvorenog tipa, dakle bez ograničavanja pristupa ili naplate ulaza.

Na dijelovima morskih plaža i morskog prostora uz plaže omogućiti će se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje djelatnosti i pružanje usluga, i to:
  - iznajmljivanje skutera, pedalina, sandolina, ležaljki, suncobrana, skija, daski i zmajeva za jedrenje, jedra za surfanje, podvodnih elektro skutera, običnih skutera, opreme za snorkeling, bicikala i sl.
  - ronjenje, škole jedrenja (klase Finn, Laser i sl.), škole surfanja, skijanja na vodi, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, vožnje specijalnim plovilima, aquagan i sl.
  - ugostiteljstvo i trgovina (ugostiteljske terase, kiosci, montažni objekti, štandovi, ambulanta prodaja i sl.)
  - privez i sidrenje plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila;

Djelatnosti i pružanje rečenih usluga može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i prethodne suglasnosti nadležnog upravnog odjela kojeg za to ovlasti Županijska skupština Istarske županije.

### 2.1. PROCEDURA POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Nakon pripreme sve potrebne dokumentacije, Upravni odjel za održivi razvoj će uputiti Županijskoj skupštini Istarske županije prijedlog da ista donese Obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

Po donošenju Obavijesti od strane Županijske skupštine Istarske županije, Obavijest će biti objavljena u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“, od kojeg će dana teći rok od 30 dana za dostavu ponuda.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru koje pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje.

Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj Istarske županije u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva. Upravni odjel za održivi razvoj u daljnjem roku od 8 dana izrađuje Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostavlja ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje. Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

## 2.2. JAVNI INTERES

U javnom interesu je da predmetna koncesija za gospodarsko korištenje navedenih plaža donosi što više pozitivnih učinaka za lokalnu zajednicu, a da se istodobno negativni učinci na zajednicu smanjuju na najmanju moguću prihvatljivu razinu.

Uređene plaže, koje se redovito održavaju te pružaju sve potrebne sportske i zabavne sadržaje, pozitivno će se odraziti na cjelokupnu turističku ponudu destinacije, te time se jačaju konkurentnost turističkog sektora destinacije i Istarske županije.

## 3. TEHNIČKA ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

### PLAŽA CASA

Plaža se nalazi na jugoistočnom dijelu pomorskog dobra i pokriva 8991 m<sup>2</sup> kopnenog područja te je u neposrednoj blizini hotela Valamar Sanfior i Casa Sanfior, te ugostiteljskog objekta Pinija na šetnici. Ugostiteljska i ostala infrastruktura namijenjena je svim korisnicima plaže, kako gostima hotela, tako i vanjskim korisnicima javne površine. Zahvat bi obuhvaćao izradu novih i rekonstrukciju postojećih platoa za sunčanje. U gornjoj zoni izvodili bi se pošljunčani platoi. U zoni na udaru valova radili bi se platoi popločeni kamenom, te uređivale prirodne šljunčane plaže. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa, svlačionica te dječjeg pješčanika. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom.

### PLAŽA GIRANDELLA

Plaža obuhvaća 4573 m<sup>2</sup> kopnenog područja te je u neposrednoj blizini turističkog kompleksa Girandella, kojim upravlja tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, i kompleksa restorana i sanitarnih čvorova za sve posjetitelje. U sklopu zahvata uredile bi se postojeće šljunčane plaže te izradili dodatni platoi za sunčanje. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa i svlačionica. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom. Podmorski i nadmorski zahvati uključivali bi rekonstrukciju postojećeg mola te školjera u svrhu zaštite plaže od utjecaja mora.

### PLAŽA BELLEUVE

Predstavlja sjeveroistočni dio plaže, koji obuhvaća 4971 m<sup>2</sup>. Plaža se nalazi neposredno pored Hotela Bellevue i beach bara „Exotic“, gdje se planira i preuređenje postojećeg sanitarnog čvora. U sklopu zahvata uredile bi se postojeće šljunčane plaže te izradili dodatni platoi za sunčanje. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa i svlačionica. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom. Ugostiteljska i ostala infrastruktura namijenjena je svim korisnicima plaže, kako gostima hotela, tako i vanjskim korisnicima javne površine

### 3.1. UTJECAJ NA OKOLIŠ

Tvrtka VALAMA RIVIERA d.d. Poreč trenutno ima 7 plaža koje nose obilježje „Plava zastava”. Sve plaža su dobitnici „Srebrnih plaketa” za preko 10 godina neprekidne vjernosti u ovom međunarodnom programu (dodatno VALAMAR RIVIERA d.d. u Primorsko-goranskoj županiji ima u istom statusu dvije te u Dubrovačkoj županiji još jednu plažu), što puno govori o dugoročnim intencijama i brizi o okolišu. VALAMAR RIVIERA d.d. u svojim poslovnim strategijama zagovara siguran i ugodan okoliš namijenjen odmoru, zabavi i rekreaciji, dobro razrađen sustav gospodarenja obalnim područjem i održivi razvoj u turizmu.

### 3.2. ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA

U cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaža, koncesionaru se može omogućiti izvođenje zahvata na uređenju plaža. Zahvati na uređenju plaže smatraju se:

- renaturalizacija
- sanacija
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža.

Renaturalizacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodna stanja dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Sanacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža je provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

Pod uređenjem plaža smatra se izvođenje sljedećih zahvata:

- čišćenje obalnog pojasa, njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja;
- rekonstrukcija prijašnjeg stanja dijela obalnog ruba;
- obnova karakterističnog šumskog ruba makije kao prirodne sukcesije obalnog ruba;
- izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije;
- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru;
- nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže;
- oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama;
- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, energetska, javna rasvjeta, telekomunikacijska);
- hortikulturno uređenje;
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže;
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.);
- postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru;
- nasipavanje u moru;
- izvođenje drugih zahvata predviđenih važećim urbanističkim planovima uređenja ili detaljnim planovima uređenja.

Za izvođenje navedenih zahvata koncesionar je dužan pribaviti idejno rješenje izrađeno od strane ovlaštene pravne ili fizičke osobe i prethodnu suglasnost Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije.

#### 4. FINACIJSKI UČINCI KONCESIJE

Financijska i ekonomska analiza predstavlja obveznu sastavnicu studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize opravdanosti davanja koncesije koje je davatelj koncesije dužan izraditi sukladno odredbama Zakona o koncesijama (NN br. 143/2012).

Kod koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra davatelj koncesije može umjesto studije opravdanosti koncesije izraditi analizu opravdanosti davanja koncesije koja mora na odgovarajući način obuhvatiti elemente studije.

Obzirom da je predmet koncesije pomorsko dobro u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža, ekonomska i financijska analiza sadržava analizu koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, državni proračun i proračun jedinica lokalne samouprave te drugih korisnika obveznih davanja.

Plaže na području Istarske županije općenito predstavljaju glavni motiv dolaska gostiju, obzirom na odmorišni tip destinacije. Sunce i more bitan su element ponude i stoga je od neizmjernog značaja u dugoročnoj dimenziji osigurati adekvatno upravljanje i gospodarenje pomorskim dobrom.

Koristi od koncesije strukturiraju se na direktne i indirektne koristi te kvantificiraju na godišnjem nivou. Pored direktnih učinaka koji se realiziraju i utječu na javne prihode obavljanjem gospodarske djelatnosti na samom pomorskom dobru (djelatnost sporta i rekreacije), od iznimnog su značaja i indirektne koristi, odnosno učinci. Obzirom na prethodno spomenuti značaj na turizam, generiraju se obimni učinci kroz javna davanja (PDV, boravišna pristojba, porezi i doprinosi u svezi plaća) svih subjekata koji obavljaju turističku i ugostiteljsku djelatnost na područjima koja gravitiraju pomorskom dobru.

Podaci korišteni u analizi dobiveni su od strane Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč.

##### 4.1. DIREKTNE I INDIREKTNE KORISTI ZA SVA PODRUČJA PLAŽA

Direktne koristi odnosno učinci u odnosu na proračun države, Županije i Grada kao i drugih korisnika, proizlaze temeljem obavljanja gospodarske djelatnosti i pružanja usluga na području pomorskog dobra odnosno plažama.

Pregled ukupnih direktnih koristi od koncesije (godišnje)

Procjena prihoda	Procjena PDV-a	Doprinosi na plaće	Doprinos MIO	Porez i prirez na dohodak	Ukupno koristi
2.598.100,00 kn	337.753,00 kn	154.822,00 kn	180.026,00 kn	86.412,00 kn	<b>759.013,00 kn</b>

Obzirom da se godišnji iznos koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) procjenjuje na 225.822,50 kn, direktna korist za proračune RH, Istarske županije i Grada Labina je 75.274,17 kn (svaki po 1/3).



Nadalje, obzirom na važnost i značenje plaža na cjelokupnu turističku djelatnost, izvedene su indirektno koristi za ta područja.

Pregled ukupnih indirektnih koristi od koncesije (godišnje)

Boravišna pristojba	Procjena PDV-a	Doprinosi na plaće	Doprinos MIO	Porez i prirez na dohodak	Ukupno koristi
1.300.711,00 kn	7.873.136,00 kn	1.582.862,00 kn	1.840.537,00 kn	883.458,00 kn	<b>13.480.703,00 kn</b>

Pored gore spomenutih direktnih i indirektnih koristi valja spomenuti i učinke koncesije na ostale sudionike gospodarstva te stanovništva na širem području Grada Labina. Gore kvantificirani indirektni učinci predstavljaju samo dio ukupnih indirektnih učinaka, budući da plaže koriste građani ne samo s područja Grada Labina već i iz ostalih dijelova Istre, kao i gosti koji borave u kapacitetima privatnog smještaja, odnosno izvan turističkih smještajnih objekata.

Zaključno valja spomenuti i činjenicu da nedodjeljivanje koncesije na dugi rok onemogućava kvalitetno upravljanje plažama sukladno svim relevantnim standardima, što bi se zasigurno u određenom razdoblju negativno odrazilo na broj turista, noćenja, a time i veličinu ukupnih indirektnih koristi.

#### **4.2. FINACIJSKA IZVEDIVOST KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA**

Obzirom na veličinu područja koje se daje u koncesiju te prethodno navedeni značaj potrebno je da koncesionar posjeduje adekvatne organizacijske, tehničke i kadrovske resurse kako bi se osiguralo upravljanje predmetom koncesije u cilju očuvanja i permanentnog unaprjeđenja istog. Stoga su od prioritetnog značaja financijski potencijal i snaga koncesionara da u razdoblju trajanja koncesije realizira sve zadane ciljeve koncesije, a posebno investicijska ulaganja na plažama sukladno Studiji gospodarske opravdanosti kao sastavnim dijelom Ugovora o koncesiji.

#### **5. ZAKLJUČAK I PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE**

Ova analiza je pokazala da je ulaganje u gospodarsko korištenje morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina, u blizini kojih se nalaze turistički smještajni kapaciteti Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, opravdano budući da pokazuje pozitivne financijske učinke.

Ulaganje u ovu djelatnost je pogodno jer se njenim obavljanjem ne zagađuje okoliš, a društveno je korisna jer zapošljava djelatnike i osigurava prihode lokalnoj i široj društvenoj zajednici.

Davatelj koncesije je u postupku pripreme radi davanja koncesije obvezan procijeniti vrijednost koncesije, sukladno odredbi članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama (NN br. 143/12).

Procijenjena vrijednost koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se kao razlika između procijenjenog prihoda koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije i procijenjene naknade za koncesiju, diskontirane na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koja odražava trenutačne tržišne vrijednosti novca i rizika.

Analizom gospodarskog korištenja plaža procijenjen je prihod koji je u neposrednoj korelaciji s predmetom koncesije te je isti umanjnjen za procijenjenu koncesijsku naknadu.

OPIS	IZNOS U kn 2016	IZNOS U € (kn/€=7,65) 2016	IZNOS U kn 2016.-2036. (20 god.)
PROCJENA PRIHODA NA PODRUČJU KONCESIJE	2.598.100,00	339.620,92	51.962.000,00
NAKNADA ZA KONCESIJU (stalni i promjenjivi dio)	225.822,50	29.519,28	4.516.450,00
RAZLIKA	2.372.277,50	310.101,64	47.445.550,00

Polazište za diskontnu stopu predstavlja ponderirani prosječni trošak kapitala koji prema izvorima (međunarodne konzultantske kuće i baze podataka Standard & Poor-s Capital IQ – međunarodnog financijskog servisa) iznosi 9%.

Temeljem navedene metodologije dobivena je procjena vrijednosti 20 godišnje koncesije u iznosu od 21.655.443,00 kn.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za održivi razvoj  
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu  
Pazin, M.B. Rašana 2/4  
tel.052/621-411, fax: 052/624-977

KLASA: 342-01/15-01/184  
URBROJ: 2163/1-08-01/3-15-03  
Pazin, 4. prosinca 2015.

ŽUPANU ISTARSKE ŽUPANIJE  
putem  
STRUČNE SLUŽBE SKUPŠTINE

Dršćevka 3  
52 000 Pazin

**Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije  
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog  
korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

Poštovani,

u privitku dostavljamo predmetni akt radi utvrđivanja odgovarajućeg prijedloga od strane župana Istarske županije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

S poštovanjem,

PROČELNIK  
Josip Zidarić, dipl.ing.arh.

Privitak:

1. Nacrt Zaključka
2. Prijedlog Obavijesti s obrazloženjem
3. Analiza opravdanosti davanja koncesije



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN**

Klasa:  
Ubroj:  
Pula,

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE**  
n/p predsjednika g. Valter Drandić  
Dršćevka 3, 52 000 Pazin

**Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije  
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog  
korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

Na temelju čl. 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", broj 10/09 i 4/13) župan Istarske županije donosi dana \_\_\_\_\_ 2015. godine slijedeći

**ZAKLJUČAK**

1. Prihvaća se Nacrt i utvrđuje Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Županijskoj skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Josip Zidarić, pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**ŽUPAN**  
mr.sc. Valter Flego

Na temelju članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 143/12), članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/111) i članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09 i 4/13), Županijska skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana 2015. godine, donosi

**OBAVIJEST**  
**o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu**  
**gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu**

I.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu turističkog naselja Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

II.

Pomorsko dobro iz točke I. utvrđeno je nazivom, područjem, brojem i površinom katastarske čestice te početnim iznosom stalnog i promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade, kako slijedi:

Red. broj	Područje pomorskog dobra (Grad/katastarska općina)	broj katastarske čestice	površina u m <sup>2</sup>	početni iznos godišnje koncesijske naknade	
				stalni dio kn/m <sup>2</sup>	promjenjivi dio %
1.	plaža Casa u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	594	182	11,00	2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
		595	380		
		dio 596	5459	5,50	
		dio 597/1	2970	11,00	
2.	plaža Girandella u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	564/2	1719	11,00	
		565	1563		
		dio 1075	1291		
3.	plaža Bellevue u TN Girandella (Grad Labin/k.o. Rabac)	dio 1075	2353	11,00	
		dio 1075	2618		

Područje pomorskog dobra prikazano na digitalnoj ortofoto podlozi s uklopljenim katastrom sastavni je dio ove Obavijesti i ne objavljuju se.

### III.

Naknada za koncesiju podložna je promjenama temeljem indeksa potrošačkih cijena, slijedom tržišne cjenovne fluktuacije javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja je predmet koncesije i/ili izmjenama posebnog zakona u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa godišnje koncesijske naknade iz točke II. svake dvije godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

### IV.

Koncesija za morske plaže iz točke II. daju se na rok od 20 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 21.655.443,00 kn.

### V.

Na dijelovima morskih plaža i morskog prostora uz plaže iz točke II. dozvoljava se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje djelatnosti i pružanje usluga, i to:
  - iznajmljivanje skutera, pedalina, sandolina, ležaljki, suncobrana, skija, daski i zmajeva za jedrenje, jedra za surfanje, podvodnih elektro skutera, običnih skutera, opreme za snorkeling, bicikala i sl.
  - ronjenje, škole jedrenja, škole surfanja, skijanja na vodi, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, vožnje specijalnim plovilima, aquagan i sl.
  - ugostiteljstvo i trgovina (ugostiteljske terase, kiosci, montažni objekti, štandovi, ambulanta prodaja i sl.)
  - privez i sidrenje plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila.

Djelatnosti i pružanje usluga iz stavka 1. točka 3. može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i prethodne suglasnosti nadležnog upravnog odjela kojeg za to ovlasti Županijska skupština Istarske županije.

### VI.

Ponuda na javno prikupljanje ponuda dostavlja se u pisanoj formi i u elektronskom obliku, a u slučaju dvojbe mjerodavna je ponuda dostavljena u pisanoj formi.

Ponuda obavezno sadrži dokumente u izvornom obliku, i to:

1. Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

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

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

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja sadrži:

- plan investicija razrađen za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije (održavanje, uređenje, izgradnja, opremanje i dr.)
- procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama za vrijeme trajanja koncesije;
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
- iznos planirane ukupne investicije;
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta;
- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije i iskustvu u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju.

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

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

## VII.

Postupak davanja koncesije je javni postupak i započinje danom objave ove Obavijesti u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH.

Rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave ove Obavijesti u Elektroničkom oglasniku javne nabave RH.

Ponude se dostavljaju na adresu: Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, 52 000 Pazin, u zatvorenoj dvostrukoj omotnici s naznakom: "Dostava ponude za koncesiju - ne otvarati."

Ponude se mogu predati i osobno u Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, Pazin.

Ponude moraju biti napisane na hrvatskom jeziku i latiničnim pismom.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

## VIII.

Ocjenjivanje ponuda obavlja se prema kriterijima iz članka 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i to:

- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade	20%
- ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade	10%
- ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti	25%
- procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama	15%
- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini	15%
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta	5%
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju	10%

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

## IX.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije (dalje u tekstu: Povjerenstvo) trećeg radnog dana po isteku roka za predaju ponuda u 12,00 sati u prostorijama Upravnog odjela za održivi razvoj, Pula, Flanatička 29/II.

Prilikom otvaranja pristiglih ponuda vodi se zapisnik, utvrđuje se broj dostavljenih ponuda, a potom uspoređuju zaprimljene ponude s obveznom dokumentacijom iz točke VI.

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



X.

Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje. Nalaz se sastoji od navođenja svih pristiglih ponuda, te ocjene ponuda sukladno kriterijima iz točke VIII., a mišljenje se sastoji od prijedloga najpovoljnije ponude s obrazloženjem.

Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva.

Upravni odjel za održivi razvoj dužan je u daljnjem roku od 8 dana izraditi Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostaviti ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

XI.

Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, Zagreb, Prisavlje 14, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“.

XII.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije.

Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

XIII.

Ova Obavijest objavit će se u „Službenim novinama Istarske županije“.

Klasa:  
Urbroj:  
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik  
Valter Drandić



## OBRAZLOŽENJE

### I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OBAVIJESTI

Pravni temelj za donošenje Obavijesti je odredba članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 143/12) kojom je utvrđeno da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti, te odredba članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11) kojom je utvrđeno da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje Županijska skupština na rok do 20 godina. Postupak davanja koncesija provodi se prema Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

### II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM OBAVIJESTI

#### Opravdanost davanja koncesije

Sukladno odredbi članka 12. i 13. Zakona o koncesijama izrađena je Analiza opravdanosti davanja koncesije koja se dostavlja u prilogu.

Ovom Obavijesti Županijska skupština Istarske županije kao Davatelj koncesije iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina. Sve plaže predstavljaju nesporno pomorsko dobro obzirom da su njihove katastarske čestice u zemljišnim knjigama upisane kao pomorsko dobro.

Pismo inicijative za davanje koncesije podnijela je tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč.

Tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč je ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela na području Borik-Poreč i ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč na lokacijama plaža BRULO (Poreč), otok Sv. Nikola (Poreč), ISTRA (Funtana) i ORSERA (Vrsar)

Za lokacije pod koncesijom, tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč uredno plaća naknadu utvrđenu ugovorima o koncesiji te kontinuirano uređuje i održava morske plaže.

#### Koncesijske naknade

Početni dio godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđen je sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

#### Procjena vrijednosti koncesije

Člankom 10. točka 3. Zakona o koncesijama propisana je obaveza da davatelj koncesije izradi procjenu vrijednosti koncesije.

Na temelju odredbe članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama utvrđeno je da se procijenjena vrijednost koncesije računa kao procijenjeni prihod koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije umanjeno za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po

određenoj diskontnoj stopi koja odražava trenutačne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

Sukladno podacima postojećeg koncesionara o procijenjenim prihodima iz koncesije u razdoblju od sljedećih 20 godina i procjene iznosa koncesijske naknade za rečeno razdoblje došlo se do procijenjene vrijednosti 20 godišnje koncesije u iznosu od 21.655.443,00 kn.

#### Vremensko razdoblje koncesije

Predlaže se da se koncesija dodijeli na rok od 20 godina obzirom da predmetne plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehničko - tehnološke cjeline turističkog naselja Girandella i hotela Valamar Sanfior, Casa Sanfior i Bellevue.

S obzirom da se i ostale koncesije u Istarskoj županiji dodjeljuju na rok od 20 godina (plaže, luke, marikultura) predlaže se isti vremenski rok i za predmetne morske plaže.

#### Ponudbena dokumentacija i odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke VI., kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja iz točke VIII. i ostali uvjeti iz Obavijesti propisani su rečenom Uredbom, a Županijska skupština, na prijedlog župana, donosi odluku o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju, kojem će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti odluke o koncesiji. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

### III. TEKST PRIJEDLOGA OBAVIJESTI

Tekst Prijedloga Obavijesti i Analiza opravdanosti davanja koncesije dostavljaju se u privitku.

ISTARSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ  
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu

---

**ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE  
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja  
morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na  
području Grada Labina**

---

Pazin, prosinac 2015.

## 1. UVOD

Jedna od pripremnih radnji za davanje koncesije je izrada Analize opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru, a sve sukladno članku 12. st. 4. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12).

Obzirom da sva područja plaža koja su predmet davanja koncesije, odnosno ove analize imaju istovjetne ključne karakteristike, izrađena je jedna analiza kojom su obuhvaćena sva područja plaža, te je dan i zajednički zaključak, odnosno procjena vrijednosti koncesije.

Prilikom izrade ove analize posebno su uzeti u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštita prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun Republike Hrvatske, odnosno proračun Istarske županije i jedinica lokalne samouprave, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima područja.

U svrhu izrade ove analize korišteni su podaci Upravnog odjela za održivi razvoj u smislu davanja dosadašnjih koncesija, javno dostupni podaci i dokumenti (propisi), te podaci i procjene dobiveni od strane Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, a u svezi prihoda koji su do sada ostvarivani na sličnom području, kao i podaci o broju zaposlenih, odnosno različitim javnim davanjima koji iz plaća zaposlenih proizlaze (porezi, doprinosi,...).

Pismo inicijative za davanje koncesije podnijela je tvrtka „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, obzirom da se plaže nastavljaju na turističko područje turističkog naselja i hotela pod njihovom upravom, te su zainteresirani za dobivanje koncesije.

### 1.1 OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE

1. PREDMET ANALIZE: Opravdanost davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

2. PODRUČJA PLAŽA: Dijelovi pomorskog dobra na području Grada Labina, lokacija TN Girandella u Rapu

3. POVRŠINE ZA KONCESIJU:  
ukupna površina koncesije: 18.535 m<sup>2</sup>

4. BROJ LOKACIJA (PLAŽA) PREDVIĐENIH ZA KONCESIJU: 3

#### POPIS LOKACIJA S POVRŠINAMA

1. Plaža Casa u TN Girandella (Grad Labin) - ukupna površina morske plaže: 8.991 m<sup>2</sup>
2. Plaža Girandella u TN Girandella (Grad Labin)-ukupna površina morske plaže: 4.573 m<sup>2</sup>
3. Plaža Bellevue u TN Girandella (Grad Labin) - ukupna površina morske plaže: 4.971 m<sup>2</sup>

## **1.2. PREDVIĐENI ROK TRAJANJA KONCESIJE I IZNOS KONCESIJSKE NAKNADE**

Predlaže se da se koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina daje na rok od 20 godina obzirom da predmetne plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehničko - tehnološke cjeline turističkog naselja Girandella i hotela Valamar Sanfior, Casa Sanfior i Bellevue.

Godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđene su sukladno početnim iznosima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i kreću se u rasponu od 5,50 kn/ m<sup>2</sup> do 11 kn/ m<sup>2</sup> te 2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži, s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

## **1.3. POPIS PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE**

- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11).
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

## **1.4. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA ANALIZE**

Dosadašnja praksa davanja koncesija na pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža davala je pozitivne učinke kako na brigu o okolišu, tako i na gospodarske tokove. Obzirom na navedeno, pokazuje se opravdanim davanje koncesije na predmetne plaže sa svrhom zadovoljavanja potreba gostiju i korisnika općenito.

S obzirom na broj gostiju, ali i želju za što većom kvalitetom i komforom na plažama, traži se što veća površina uređenih plaža, posebice ukoliko su iste u neposrednoj blizini smještajnih kapaciteta. Osiguravanje i briga o jednom od osnovnih resursa (obala i pristup moru), nameće se kao nužnost, uz potrebu da se postave jasni okviri za dugoročno upravljanje i brigu o pomorskom dobru. Sama činjenica da se daje koncesija tzv. otvorenog tipa, jasne su i neposredne koristi i za samu zajednicu, jer će uređene i čiste plaže s mnoštvom sadržaja biti lako dostupne i građanstvu, kao i gostima koji borave u kapacitetima izvan onih koncesionara (npr. u privatnom smještaju).

## 2. OPĆI DIO

Predmet analize je davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

Sve plaže bile bi predmetom koncesije tzv. otvorenog tipa, dakle bez ograničavanja pristupa ili naplate ulaza.

Na dijelovima morskih plaža i morskog prostora uz plaže omogućiti će se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje djelatnosti i pružanje usluga, i to:
  - iznajmljivanje skutera, pedalina, sandolina, ležaljki, suncobrana, skija, daski i zmajeva za jedrenje, jedra za surfanje, podvodnih elektro skutera, običnih skutera, opreme za snorkeling, bicikala i sl.
  - ronjenje, škole jedrenja (klase Finn, Laser i sl.), škole surfanja, skijanja na vodi, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, vožnje specijalnim plovilima, aquagan i sl.
  - ugostiteljstvo i trgovina (ugostiteljske terase, kiosci, montažni objekti, štandovi, ambulanta prodaja i sl.)
  - privez i sidrenje plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila;

Djelatnosti i pružanje rečenih usluga može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i prethodne suglasnosti nadležnog upravnog odjela kojeg za to ovlasti Županijska skupština Istarske županije.

### 2.1. PROCEDURA POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Nakon pripreme sve potrebne dokumentacije, Upravni odjel za održivi razvoj će uputiti Županijskoj skupštini Istarske županije prijedlog da ista donese Obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina.

Po donošenju Obavijesti od strane Županijske skupštine Istarske županije, Obavijest će biti objavljena u „Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske“, od kojeg će dana teći rok od 30 dana za dostavu ponuda.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru koje pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje.

Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj Istarske županije u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva. Upravni odjel za održivi razvoj u daljnjem roku od 8 dana izrađuje Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostavlja ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje. Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.



## 2.2. JAVNI INTERES

U javnom interesu je da predmetna koncesija za gospodarsko korištenje navedenih plaža donosi što više pozitivnih učinaka za lokalnu zajednicu, a da se istodobno negativni učinci na zajednicu smanjuju na najmanju moguću prihvatljivu razinu.

Uređene plaže, koje se redovito održavaju te pružaju sve potrebne sportske i zabavne sadržaje, pozitivno će se odraziti na cjelokupnu turističku ponudu destinacije, te time se jačaju konkurentnost turističkog sektora destinacije i Istarske županije.

## 3. TEHNIČKA ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

### PLAŽA CASA

Plaža se nalazi na jugoistočnom dijelu pomorskog dobra i pokriva 8991 m<sup>2</sup> kopnenog područja te je u neposrednoj blizini hotela Valamar Sanfior i Casa Sanfior, te ugostiteljskog objekta Piniya na šetnici. Ugostiteljska i ostala infrastruktura namijenjena je svim korisnicima plaže, kako gostima hotela, tako i vanjskim korisnicima javne površine. Zahvat bi obuhvaćao izradu novih i rekonstrukciju postojećih platoa za sunčanje. U gornjoj zoni izvodili bi se pošljunčani platoi. U zoni na udaru valova radili bi se platoi popločeni kamenom, te uređivale prirodne šljunčane plaže. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa, svlačionica te dječjeg pješčanika. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom.

### PLAŽA GIRANDELLA

Plaža obuhvaća 4573 m<sup>2</sup> kopnenog područja te je u neposrednoj blizini turističkog kompleksa Girandella, kojim upravlja tvrtka VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, i kompleksa restorana i sanitarnih čvorova za sve posjetitelje. U sklopu zahvata uredile bi se postojeće šljunčane plaže te izradili dodatni platoi za sunčanje. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa i svlačionica. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom. Podmorski i nadmorski zahvati uključivali bi rekonstrukciju postojećeg mola te školjera u svrhu zaštite plaže od utjecaja mora.

### PLAŽA BELLEUVE

Predstavlja sjeveroistočni dio plaže, koji obuhvaća 4971 m<sup>2</sup>. Plaža se nalazi neposredno pored Hotela Bellevue i beach bara „Exotic“, gdje se planira i preuređenje postojećeg sanitarnog čvora. U sklopu zahvata uredile bi se postojeće šljunčane plaže te izradili dodatni platoi za sunčanje. U sklopu zahvata planira se postavljanje tuševa i svlačionica. Predviđa se sanacija te izrada dodatnih stepenica i staza na plaži, ograda i ulaza u more. Zona će biti opremljena kantama za selektivno odvajanje otpada te drugom komunalnom opremom. Ugostiteljska i ostala infrastruktura namijenjena je svim korisnicima plaže, kako gostima hotela, tako i vanjskim korisnicima javne površine

### 3.1. UTJECAJ NA OKOLIŠ

Tvrtka VALAMA RIVIERA d.d. Poreč trenutno ima 7 plaža koje nose obilježje „Plava zastava”. Sve plaža su dobitnici „Srebrnih plaketa” za preko 10 godina neprekidne vjernosti u ovom međunarodnom programu (dodatno VALAMAR RIVIERA d.d. u Primorsko-goranskoj županiji ima u istom statusu dvije te u Dubrovačkoj županiji još jednu plažu), što puno govori o dugoročnim intencijama i brizi o okolišu. VALAMAR RIVIERA d.d. u svojim poslovnim strategijama zagovara siguran i ugodan okoliš namijenjen odmoru, zabavi i rekreaciji, dobro razrađen sustav gospodarenja obalnim područjem i održivi razvoj u turizmu.

### 3.2. ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA

U cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaža, koncesionaru se može omogućiti izvođenje zahvata na uređenju plaža. Zahvati na uređenju plaže smatraju se:

- renaturalizacija
- sanacija
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža.

Renaturalizacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodna stanja dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Sanacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža je provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

Pod uređenjem plaža smatra se izvođenje sljedećih zahvata:

- čišćenje obalnog pojasa, njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja;
- rekonstrukcija prijašnjeg stanja dijela obalnog ruba;
- obnova karakterističnog šumskog ruba makije kao prirodne sukcesije obalnog ruba;
- izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije;
- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru;
- nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže;
- oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama;
- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, energetska, javna rasvjeta, telekomunikacijska);
- hortikulturno uređenje;
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže;
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.);
- postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru;
- nasipavanje u moru;
- izvođenje drugih zahvata predviđenih važećim urbanističkim planovima uređenja ili detaljnim planovima uređenja.

Za izvođenje navedenih zahvata koncesionar je dužan pribaviti idejno rješenje izrađeno od strane ovlaštene pravne ili fizičke osobe i prethodnu suglasnost Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije.

#### 4. FINACIJSKI UČINCI KONCESIJE

Financijska i ekonomska analiza predstavlja obveznu sastavnicu studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize opravdanosti davanja koncesije koje je davatelj koncesije dužan izraditi sukladno odredbama Zakona o koncesijama (NN br. 143/2012).

Kod koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra davatelj koncesije može umjesto studije opravdanosti koncesije izraditi analizu opravdanosti davanja koncesije koja mora na odgovarajući način obuhvatiti elemente studije.

Obzirom da je predmet koncesije pomorsko dobro u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža, ekonomska i financijska analiza sadržava analizu koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, državni proračun i proračun jedinica lokalne samouprave te drugih korisnika obveznih davanja.

Plaže na području Istarske županije općenito predstavljaju glavni motiv dolaska gostiju, obzirom na odmorišni tip destinacije. Sunce i more bitan su element ponude i stoga je od neizmjernog značaja u dugoročnoj dimenziji osigurati adekvatno upravljanje i gospodarenje pomorskim dobrom.

Koristi od koncesije strukturiraju se na direktne i indirektne koristi te kvantificiraju na godišnjem nivou. Pored direktnih učinaka koji se realiziraju i utječu na javne prihode obavljanjem gospodarske djelatnosti na samom pomorskom dobru (djelatnost sporta i rekreacije), od iznimnog su značaja i indirektne koristi, odnosno učinci. Obzirom na prethodno spomenuti značaj na turizam, generiraju se obimni učinci kroz javna davanja (PDV, boravišna pristojba, porezi i doprinosi u svezi plaća) svih subjekata koji obavljaju turističku i ugostiteljsku djelatnost na područjima koja gravitiraju pomorskom dobru.

Podaci korišteni u analizi dobiveni su od strane Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč.

##### 4.1. DIREKTNE I INDIREKTNE KORISTI ZA SVA PODRUČJA PLAŽA

Direktne koristi odnosno učinci u odnosu na proračun države, Županije i Grada kao i drugih korisnika, proizlaze temeljem obavljanja gospodarske djelatnosti i pružanja usluga na području pomorskog dobra odnosno plažama.

Pregled ukupnih direktnih koristi od koncesije (godišnje)

Procjena prihoda	Procjena PDV-a	Doprinosi na plaće	Doprinos MIO	Porez i prirez na dohodak	Ukupno koristi
2.598.100,00 kn	337.753,00 kn	154.822,00 kn	180.026,00 kn	86.412,00 kn	<b>759.013,00 kn</b>

Obzirom da se godišnji iznos koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) procjenjuje na 225.822,50 kn, direktna korist za proračune RH, Istarske županije i Grada Labina je 75.274,17 kn (svaki po 1/3).

Nadalje, obzirom na važnost i značenje plaža na cjelokupnu turističku djelatnost, izvedene su indirektno koristi za ta područja.

#### Pregled ukupnih indirektnih koristi od koncesije (godišnje)

Boravišna pristojba	Procjena PDV-a	Doprinosi na plaće	Doprinos MIO	Porez i prirez na dohodak	Ukupno koristi
1.300.711,00 kn	7.873.136,00 kn	1.582.862,00 kn	1.840.537,00 kn	883.458,00 kn	<b>13.480.703,00 kn</b>

Pored gore spomenutih direktnih i indirektnih koristi valja spomenuti i učinke koncesije na ostale sudionike gospodarstva te stanovništva na širem području Grada Labina. Gore kvantificirani indirektni učinci predstavljaju samo dio ukupnih indirektnih učinaka, budući da plaže koriste građani ne samo s područja Grada Labina već i iz ostalih dijelova Istre, kao i gosti koji borave u kapacitetima privatnog smještaja, odnosno izvan turističkih smještajnih objekata.

Zaključno valja spomenuti i činjenicu da nedodjeljivanje koncesije na dugi rok onemogućava kvalitetno upravljanje plažama sukladno svim relevantnim standardima, što bi se zasigurno u određenom razdoblju negativno odrazilo na broj turista, noćenja, a time i veličinu ukupnih indirektnih koristi.

## 4.2. FINANCIJSKA IZVEDIVOST KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA

Obzirom na veličinu područja koje se daje u koncesiju te prethodno navedeni značaj potrebno je da koncesionar posjeduje adekvatne organizacijske, tehničke i kadrovske resurse kako bi se osiguralo upravljanje predmetom koncesije u cilju očuvanja i permanentnog unaprjeđenja istog. Stoga su od prioritetnog značaja financijski potencijal i snaga koncesionara da u razdoblju trajanja koncesije realizira sve zadane ciljeve koncesije, a posebno investicijska ulaganja na plažama sukladno Studiji gospodarske opravdanosti kao sastavnim dijelom Ugovora o koncesiji.

## 5. ZAKLJUČAK I PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Ova analiza je pokazala da je ulaganje u gospodarsko korištenje morskih plaža u sklopu TN Girandella u Rapcu na području Grada Labina, u blizini kojih se nalaze turistički smještajni kapaciteti Trgovačkog društva „VALAMAR RIVIERA“ d.d. Poreč, opravdano budući da pokazuje pozitivne financijske učinke.

Ulaganje u ovu djelatnost je pogodno jer se njenim obavljanjem ne zagađuje okoliš, a društveno je korisna jer zapošljava djelatnike i osigurava prihode lokalnoj i široj društvenoj zajednici.

Davatelj koncesije je u postupku pripreme radi davanja koncesije obavezan procijeniti vrijednost koncesije, sukladno odredbi članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama (NN br. 143/12).

Procijenjena vrijednost koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se kao razlika između procijenjenog prihoda koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije i procijenjene naknade za koncesiju, diskontirane na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koja odražava trenutne tržišne vrijednosti novca i rizika.

Analizom gospodarskog korištenja plaža procijenjen je prihod koji je u neposrednoj korelaciji s predmetom koncesije te je isti umanjen za procijenjenu koncesijsku naknadu.

OPIS	IZNOS U kn 2016	IZNOS U € (kn/€=7,65) 2016	IZNOS U kn 2016.-2036. (20 god.)
PROCJENA PRIHODA NA PODRUČJU KONCESIJE	2.598.100,00	339.620,92	51.962.000,00
NAKNADA ZA KONCESIJU (stalni i promjenjivi dio)	225.822,50	29.519,28	4.516.450,00
RAZLIKA	2.372.277,50	310.101,64	47.445.550,00

Polazište za diskontnu stopu predstavlja ponderirani prosječni trošak kapitala koji prema izvorima (međunarodne konzultantske kuće i baze podataka Standard & Poor-s Capital IQ – međunarodnog financijskog servisa) iznosi 9%.

Temeljem navedene metodologije dobivena je procjena vrijednosti 20 godišnje koncesije u iznosu od 21.655.443,00 kn.