

Temeljem članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 13/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavaka 2. i 5. točaka 3. i 4. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17) i članaka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18 i 30/18-pročišćeni tekst), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana 18. studenoga 2019. godine, donosi

ODLUKU

o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč

Članak 1.

Odlukom Skupštine Istarske županije o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK-Poreč („Službene novine Istarske županije“, br. 4/2013) dodijeljena je koncesija najpovoljnijem ponuditelju, trgovačkom društvu FELIX 2002 d.o.o. Pula, Mletačka 12.

Odlukom Skupštine Istarske županije o davanju suglasnosti na prijenos koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 12/15) prenesena je koncesija sa trgovačkog društva FELIX 2002 d.o.o. Pula, Mletačka 12, na trgovačko društvo VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB 36201212847, kao novog ovlaštenika koncesije sa danom 1.1.2016. koji je preuzeo sve obveze i stekao sva prava utvrđena Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području Borik-Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 4/13).

Članak 2.

Utvrđuje se da novi naziv izmijenjene Odluke glasi: „Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč“.

Članak 3.

Utvrđuje se novi obuhvat koncesije u odnosu na obuhvat koncesije utvrđen u članku 2. Odluke o davanju suglasnosti na prijenos koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 12/15) kako slijedi:

Područje pomorskog dobra (Grad /katastarska općina)	broj katastarske čestice	površina u m ²		početni iznos godišnje koncesijske naknade	
		Postojeća	Nova	stalni dio kn/m ²	promjenjivi dio %
Plaža hotela „Pical“ i „Zagreb“ (Grad Poreč)	3700, 3701, 3702, 3704, dio k.č. 3703, 3705, 3699 i dio 2778, sve k.o. Poreč	8.842	12.100	25,00	3,9% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga na plažama
morska površina ispred k.č. br. 3704 (buduća			1.070,00	25,00	

k.č. br. 6097 k.o. Poreč)									0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenja protočnog bazena i ostalih bazena
morska površina ispred k.č.br. 3702 (Hotel Zagreb)			1.000,00		25,00				
morska površina ispred k.č.br. 2763 (Hotel Marea)			1.000,00		25,00				
Plaža hotela „Valamar Pinia“ (Grad Poreč)	2763		1.810	1.810	25,00				
Ukupna površina pomorskog dobra (m ²)			10.652	16.980,00					

Članak 3.

Grafički prikazi kopnene i morske površine koji se daje u koncesiju sastavni su dijelovi ove Odluke.

Morska površina koja se daje u koncesiju obuhvaća površinu određenu sljedećim koordinatnim točkama u projekciji HTRS96:

1. Morska površina ispred k.č. br. 2763 k.o. Poreč (plaža Marea)

Br. točke	E (m)	N (m)
1	272199.34	5015435.27
2	272185.78	5015452.74
3	272221.49	5015480.47
4	272235.05	5015463.01

2. Morska površina ispred k.č. br. 3702 k.o. Poreč (plaža Zagreb)

Br. točke	E (m)	N (m)
1	271956.16	5014600.28
2	271935.31	5014640.41
3	271954.94	5014650.60
4	271975.79	5014610.48

3. Morska površina ispred k.č. br. 3704 k.o. Poreč (protočni bazen Pical)

Br. točke	E (m)	N (m)
1	271936.17	5014766.08
2	271950.45	5014763.00
3	271960.55	5014736.87
4	271959.51	5014736.46
5	271960.30	5014734.41
6	271961.34	5014734.82
7	271969.40	5014713.92
8	271960.63	5014701.74
9	271956.01	5014704.70
10	271950.67	5014712.02
11	271938.94	5014744.15
12	271934.04	5014759.85

Članak 4.

Dozvoljava se obavljanje djelatnosti gospodarskog korištenja morske vode za potrebe bazena (crpljenje morske vode) na k.č. br. 3704, 3702 i 2763 obje k.o. Poreč, te se daju u koncesiju i dijelovi pomorskog dobra na kojima su postavljeni usisi za crpljenje morske vode ispred k.č. br. 3702 k.o. Poreč (hotel Pical) u dužini od 10 metara i ispred k.č. br. 2763 k.o. Poreč (hotel Pinia) u dužini od 10 metara, sve sukladno grafičkom prilogu.

Članak 5.

Utvrđuje se stalni iznos naknade za koncesiju od 424.500,00 kn.

Članak 6.

Promjene naknade za koncesiju (stalnog i promjenjivog dijela) moguće su temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.
4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju u skladu sa stavkom 1. ovoga članka utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, 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.

Članak 7.

Zadužuje se Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu da ovu Odluku objavi u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske.

Članak 8.

Ovlašćuje se Zamjenik župana koji obnaša dužnost Župana Istarske županije da s Ovlaštenikom koncesije sklopi Aneks Ugovora o koncesiji u skladu s odredbom članka 2. ove Odluke.

Aneks ugovora ne može se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostave ove Odluke ovlašteniku koncesije.

Članak 9.

U svrhu osiguranja urednog plaćanja koncesijske naknade, Ovlaštenik koncesije je dužan prije zaključenja Aneksa Ugovora predati ovlaštenom predstavniku davatelja koncesije zadužnice na iznos od 500.000,00 kn (petstottisućakuna) ovjerene kod javnog bilježnika.

Članak 10.

Ovlašćuje se Zamjenik župana koji obnaša dužnost Župana da u ime Istarske županije potpiše aneks ugovora sa uklopljenom tabularnom izjavom kojom se dozvoljava da se u zemljišnoknjižnom sudu podnese prijedlog za zabilježbu koncesije na katastarskoj čestici koja će se formirati za potrebe izgradnje protočnog bazena (rezervirani broj k.č. br. 6097 k.o. Poreč), a o čemu je ovlaštenik koncesije dužan obavijestiti davatelja koncesije.

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Istarske županije".

OBRAZLOŽENJE

Temeljem Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK-Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 4/13) dodijeljena je koncesija na morskim plažama hotela „Pical“, „Zagreb“ i „Pinia“ na k.č. br. 3700, 3701, 3702, 3704, 2763, dijelovima k.č. br. 3705, 3703, 3699, 2778 sve k.o. Poreč, ukupne površine 10.652 m². Temeljem navedene Odluke kao ovlaštenik koncesije odabrano je trgovačko društvo FELIX 2000 d.o.o. Pula, Mletačka 12.

Odlukom Skupštine Istarske županije o davanju suglasnosti na prijenos koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 12/15) prenesena je koncesija sa trgovačkog društva FELIX 2002 d.o.o. Pula, Mletačka 12, na trgovačko društvo VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, Stancija Kaligari 1, kao novog ovlaštenika koncesije sa danom 1.1.2016. koji je preuzeo sve obveze i stekao sva prava utvrđena Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području Borik-Poreč („Službene novine Istarske županije“ broj 4/13).

Ovlaštenik koncesije VALAMAR RIVIERA d.o.o. Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB 36201212847, podnio je zahtjev za izmjenu postojeće koncesije kako slijedi:

1. proširenje kopnene površine na k.č. br. 3701, 3702 i 3705 sve k.o. Poreč i to za novu površinu od ukupno 3.258,00 m²
2. proširenje na dijelove morskih površina ispred k.č.br. 3704, 3702 i 2763 sve k.o. Poreč, ukupne površine 3.070,00 m².
3. obavljanje djelatnosti gospodarskog korištenja morske vode za potrebe bazena (crpljenje morske vode) i dobivanje koncesije na dijelovima pomorskog dobra na kojima su postavljeni usisi za hotele Pinia i Pical.

Temeljem zahtjeva, ukupna površina povećala bi se za 6.328,00 m². Kopnene površine koje se daju u koncesiju u vrijeme davanja prvotne koncesije nisu bile evidentirane u katastru i zemljišnim knjigama, već su naknadno upisane i to na način da su pripojene postojećim katastarskim česticama u koncesiji.

Dozvoljava se obavljanje djelatnosti gospodarskog korištenja morske vode za potrebe bazena (crpljenje morske vode) na k.č. br. 3704, 3702 i 2763 obje k.o. Poreč. Navedene katastarske čestice su već u koncesiji, međutim potrebno je omogućiti i djelatnost crpljenja morske vode.

Kako bi se izmijenio ugovor o koncesiji, potrebno je da davatelj koncesije izmijeni odluku o davanju koncesije, te da temeljem izmijenjene odluke sklopi aneks ugovora o koncesiji. Pravni temelj za izmjenu ugovora sadržan je u članku 62. stavku 5. točki 4. Zakona o koncesijama, kojim je propisano da je ugovor o koncesiji moguće izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. Zakona o koncesijama (kojim je propisano da je izmjena ugovora o koncesiji bitna kad je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta:

1. Izmjena uvodi uvjete, koji bi da su bili dio postupka davanja koncesije, učinili mogućim odabir nekog drugog ponuditelja umjesto onog koji je bio odabran kao najpovoljniji ili bi učinili mogućim sklapanje ugovora o koncesiji s drugim ponuditeljem
2. Izmjena utječe na ekonomsku ravnotežu koncesije u korist koncesionara
3. Izmjena znatno proširuje opseg djelatnosti koncesije radi uključivanja robe, radova ili usluga koji nisu bili uključeni u ugovor o koncesiji
4. Mijenja se koncesionar.)

a) U nastavku je prikazano stanje koje će uslijediti nakon izmjene Odluke:

Područje pomorskog dobra (Grad /katastarska općina)	broj katastarske čestice	površina u m ²		početni godišnje naknade	iznos koncesijske
		Postojeća	Nova	stalni dio kn/m ²	promjenjivi dio %
Plaža hotela „Pical“ i „Zagreb“ (Grad Poreč)	k.č. br. 3700, 3701, 3702, 3704, dio k.č. 3703, 3705, 3699 i dio 2778, sve k.o. Poreč	8.842	12.100	25,00	
morska površina ispred k.č. br. 3704 (buduća k.č. br. br. 6097 k.o. Poreč)			1.070,00	25,00	3,9% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga na plažama
morska površina ispred k.č.br. 3702 (Hotel Zagreb)			1.000,00	25,00	0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenja protočnog bazena i ostalih bazena
morska površina ispred k.č.br. 2763 (Hotel Marea)			1.000,00	25,00	
Plaža hotela „Valamar“	k.č. br. 2763 k.o. Poreč	1.810	1.810	25,00	

Pinia“ (Grad Poreč)				
Ukupna površina pomorskog dobra (m ²)		10.652	16.980,00	

Kako je temeljem ugovora o koncesiji kao stalni dio koncesijske naknade određen iznos od 25 kn/m², isti će se primjenjivati i na novu površinu. Ukupan iznos stalnog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od **266.300,00 kn (10.652 m² x 25 kn) na 424.500,00 kn (16.980 m² x 25 kn).**

Promjenjivi dio koncesijske naknade ovlaštenik koncesije plaća 3,9% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga na plažama. Prosječni godišnji iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od **53.467,26 kn** (za period 2013. – 2018.) na **85.230,39 kn**.

b) Procjena vrijednosti nove koncesije

Sukladno članku 62. stavku 6. Zakona o koncesijama (NN 69/17), vrijednost izmjene koncesije utvrđuje se u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti koncesije. Za postojeći ugovor, vrijednost koncesije obračunava se temeljem članka 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12).

Sukladno članku 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12) procijenjena vrijednosti koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se 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.

S obzirom da ukupna obveza po varijabilnom dijelu postojećeg ugovora o koncesiji na dan 08.02.2019. godinu iznosi 267.331,29 kn što je 3,9% od prihoda od djelatnosti i pružanja usluga na plažama, ostvareni stvarni prihodi za razdoblje od 2014. do 2018. godine (petogodišnje razdoblje) iznose 6.854.648,46 kn odnosno 1.370.929,69 kn godišnje. Za 2013. godinu ovlaštenik koncesije nije ostvario prihod od djelatnosti i pružanja usluga na plažama.

Taj je iznos ostvaren na površini morskih plaža u koncesiji od 10.652 m² što iznosi 128,70 kn/m² godišnje (za period 2014. – 2018.)

Procjenjuje se da bi povećanje površine na 16.980 m² povećalo prihod u razdoblju od 2020.g. do 2033.g. na 2.185.326,00 kn/godišnje.

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 *1 (5,50%), te je uvećana za 0,50 postotnih poena budući se radi o kompleksnom i relativno velikom projektu drugačijeg vremenskog trajanja u odnosu na prosjeke projekata javno privatnog partnerstva.

Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od 2013. do 2018. godine i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost koncesije po postojećem ugovoru iznosi 10.375.791,00 kn.

Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od 2013. do 2018. godine, procijenjene prihode za razdoblje 2019. – 2033. i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost nove koncesije iznosi 14.437.758,00 kn.

Članak 62. Zakona o koncesijama (NN 69/17) definira uvjete izmjene ugovora o koncesiji. U točki (5) podtočki 3. stavku c) članka 62. utvrđuje se da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u slučaju koncesije koje je dao davatelj koncesije ako vrijednost ne prelazi 50% vrijednosti prvotne koncesije.

S obzirom da vrijednost nove koncesije ne prelazi više od 50% vrijednosti prvotne koncesije (39,15%) moguće je izmijeniti ugovor o koncesiji bez novog postupka davanja koncesije.

U svrhu osiguranja urednog plaćanja koncesijske naknade, Ovlaštenik koncesije je dužan prije zaključenja Aneksa Ugovora predati ovlaštenom predstavniku davatelja koncesije zadužnice na iznos od 500.000,00 kn, ovjerene kod javnog bilježnika, a s obzirom da su za postojeći ugovor dostavljene zadužnice na 500.000,00 kn

c) Obrazloženje pravnog temelja za izmjenu ugovora o koncesiji

Pravni temelj za izmjenu ugovora o koncesiji je članak 62. i to stavak 2. Zakona o koncesijama (NN 69/17) kojim je propisano da „*izmjene ugovora o koncesiji ne smiju mijenjati vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji*“, stavak 5. točka 3. kojim je propisano

„*Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u sljedećim slučajevima...:*

3. kada je kumulativno ispunjeno sljedeće:

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“,

i stavak 4. kojim je propisano „*ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. ovoga Zakona*“.

Kao što je već navedeno, izmjenama se ne mijenja vrsta niti predmet koncesije, potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora odnosno prijenosa koncesije na novog koncesionara, a što davatelj koncesije nije mogao predvidjeti u trenutku sklapanja ugovora, s obzirom da se nije moglo predvidjeti u kojem trenutku će se evidentirati nasipani dijelovi obale koji su po novom katastarskom i zemljišnoknjižnom stanju površinski pripojeni postojećim katastarskim česticama. Djelatnosti koje će se obavljati na pomorskom dobru nisu navedene u Prilogu II. Zakona o koncesijama, te vrijednost koncesije ne prelazi 50% vrijednosti prvotne koncesije.

Sukladno uputi Ministarstva financija:

- a) mijenja se naziv odluke na način da ista glasi „Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža na području BORIK- Poreč“;
- b) Uvode se odredbe vezane za promjene naknade za koncesiju (stalnog i promjenjivog dijela), a koje su moguće temeljem:
 1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
 2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
 3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.

4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju u skladu sa stavkom 1. ovoga članka utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, 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.

Člankom 64. stavkom 7. Zakona o koncesijama propisano je da prije donošenja odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije i sklapanja dodatka ugovoru o koncesiji davatelj koncesije pribavlja i mišljenja ostalih nadležnih središnjih tijela državne uprave iz područja davanja koncesije te nadležnog državnog odvjetništva kod koncesije čija djelatnost će se obavljati na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili koncesije koja se odnosi na opće dobro ili drugo dobro za koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Za potrebe izmjene predmetne Odluke pribavljena su pozitivna mišljenja Ministarstva financija, Ministarstva mora, prometa i infrastrukture i Županijskog državnog odvjetništva u Puli.

Sukladno članku 65. Zakona o koncesijama, o izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i ovlaštenik koncesije moraju se suglasiti te sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije. Prijedlog izmjene Odluke o koncesiji dostavljen je ovlašteniku koncesije, koji se usuglasio s istim.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u smislu odredbe članka 401. Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16), može izjaviti žalbu.

Sukladno odredbama članaka 405. i 406. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br. 120/16.) žalba se izjavljuje Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (u daljnjem tekstu: Državna komisija), Zagreb, Koturaška cesta 43/IV, u roku od 10 (deset) dana od dana primitka ove Odluke.

Žalba mora sadržavati najmanje podatke navedene u članku 420. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br. 120/16.), a dostavlja se neposredno u pisanom obliku, putem ovlaštenog davatelja poštanskih usluga ili elektroničkim sredstvima komunikacije putem međusobno povezanih informacijskih sustava Državne komisije i EOJN RH.

Istodobno s dostavljanjem žalbe Državnoj komisiji, žalitelj je obavezan primjerak dostaviti i davatelju koncesije na dokaziv način.

KLASA: UP/I-342-01/19-01/04

URBROJ: 2163/1-01/4-19-01

Pazin, 18. studenoga 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik

Valter Drandić



Dostaviti:

1. *Valamar Riviera d.d. (putem Odsjeka)*
2. *Županu Istarske županije*
3. *Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu*
4. *Županijsko državno odvjetništvo u Puli (putem Odsjeka)*
5. *Uredu državne uprave – Službi za opću upravu i društvene djelatnosti*
6. *Objava*
7. *Pismohrana, ovdje.*