



ŽUPAN – PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 342-35/22-02/01
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-22-02
Pula-Pola, 18. listopada 2022.

SKUPŠTINA ISTARSKÉ ŽUPANIJE
n/p predsjednice Sandre Čakić Kuhar
Dršćevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), Župan Istarske županije dana 18. listopada 2022. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru na nadležno postupanje.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se dr.sc. Mirko Radolović, pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Župan
Boris Miletić

Temeljem članka 20. stavak 2. i članka 22. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavak 1. točka 3. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17 i 107/20) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 – pročišćeni tekst, 10/20 i 6/21), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ 2022. godine, donosi

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

Članak 1.

U točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98-01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998., Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka nautičkog turizma, KLASA: 342-01/00-01/12, URBROJ: 2163/1-01-00-2 od 18.7.2000., Odluke o dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-4 od 23.11.2000. i Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013., (dalje u tekstu: Odluka o koncesiji) dodaje se stavak 4. koji glasi:

„Koncesija se produžuje na daljnji rok od šest godina, odnosno do 15. siječnja 2029. godine.“

Članak 2.

U točki V. Odluke o koncesiji mijenja se stavak 2. na način da glasi:

„Godišnja naknada za koncesiju sastoji se od:

- a) stalnog dijela koncesijske naknade koja za kopneni i morski dio luke za 2023. i 2024. godinu iznosi 10 kn/m² / 1,33 €, (625.280,00 kn / 82.988,92 € godišnje), za 2025. i 2026. godinu iznosi 11 kn/m² / 1,46 € (720.808,00 kn / 95.667,66 € godišnje), za 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 12 kn/m² / 1.59 € (786.336,00 kn / 104.364,72€ godišnje, odnosno za 2029. godinu razmjerni iznos od 65.528,00 kn / 8.697,06 €)
- b) promjenjivog dijela koncesijske naknade koji za 2023., 2024. i 2025. godinu iznosi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Obračun naknada iz stavka 2. ove Odluke primjenjuje se od datuma izmjene ugovora. Primjenjuje se službeni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn.“

Članak 3.

Ovlaštenik koncesije je obvezan dostaviti dodatne zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn (milijun kuna) / 132.722,81 € (stotridestidvjetisućesedamstodvadesetdvaeuraiosamdesetjedancent) prije sklapanja dodatka ugovora.

Članak 4.

Dodaje se novi članak X. koji glasi:

„Ugovorom o koncesiji može se odrediti promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i odlukom o davanju koncesije.

Promjene naknade za koncesiju 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 iz članka 20. Zakona o koncesijama, koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju 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 5.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije da s Ovlaštenikom koncesije sklopi dodatak ugovora o koncesiji u skladu s odredbama članka 1., 2., 3. i 4. ove Odluke, nakon dobivanja suglasnosti Vlade Republike Hrvatske sukladno članku 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave suglasnosti Vlade Republike Hrvatske u „Narodnim novinama“.

Članak 7.

Ova Odluka objavljuje se u "Službenim novinama Istarske županije".

Članak 8.

Zadužuje se Upravni odjel za održivi razvoj za dostavu ove Odluke Vladi Republike Hrvatske u svrhu dobivanja suglasnosti sukladno članku 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

O b r a z l o ž e n j e

1. Trgovačko društvo Montraker d.o.o. Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, podnijelo je dana 8. ožujka 2022. godine zahtjev za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ od 15.1.1999. na način da se izmjeni vremensko trajanje koncesije, odnosno da se koncesija produži za naredno razdoblje od 6 godina, do 15. siječnja 2029. godine.
2. Odredbom čl. 65. st. 1. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 707/20, dalje u tekstu: ZOK), propisano je da se o izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar moraju suglasiti, te da sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.
3. Odredbom čl. 62. st. 1. ZOK-a, propisano je da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima:
 1. kada Hrvatski sabor utvrdi da je ugrožena nacionalna sigurnost i obrana države, okoliš ili ljudsko zdravlje
 2. ako to zahtijeva interes Republike Hrvatske utvrđen u Hrvatskome saboru
 3. u drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

Za ovaj je predmet izmjene udovoljeno uvjetu iz čl. 62. st. 1. t. 3. ZOK-a, jer je u čl. 22. st.1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19, dalje u tekstu: ZPDML) kao posebnim zakonom, a vezano za članak 20. stavak 2. ZPDML, kojim je propisano sljedeće:

„Županijska skupština može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. ovoga Zakona uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji u sljedećim slučajevima:
– ako nove investicije to gospodarski opravdavaju,
– ako nastupi viša sila.“

Člankom 20. st. 2. ZPDML propisano je sljedeće:

„Koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.“

Uzimajući u obzir činjenicu da je Vlada RH već dala suglasnost na izmjenu ugovora zbog opravdanih investicija, od 12 na 24 godine i to temeljem Zaključka Vlade RH KLASA: 934-01/01-01/01. URBROJ: 5030116-01-1 od 25.1.2001. godine, a sve sukladno tada važećem Zakonu o morskim lukama (NN 108/95 i 97/00), opravdan je i zahtjev ovlaštenika koncesije za izmjenom ugovora na način da se izmjeni rok trajanja ugovora, odnosno da se isti produži za još 6 godina. Na taj bi način ukupno trajanje ugovora bilo 30 godina, a sve sukladno članku 22. stavku 1. ZPDML., a uzimajući u obzir investicije na koje se ovlaštenik koncesije obvezuje.

Ovlaštenik koncesije je do sada uložio u izgradnju i uređenje marine Vrsar 37.811.619,69 kn / 5.018.464,36 € i 661.228,80 kn / 87.760,14 € u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 38.472.848,49 kn / 5.106.224,5 €.

Nove investicije u razdoblju produženja koncesije iznosile bi 4.750.000,00 kn / 630.433,34 € i 261.000,00 kn / 34.640,65 € u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 5.011.000,00 kn / 665.073,99 €.

4. Ovom je Odlukom ispunjen uvjet propisan čl. 62. st. 2. ZOK-a, da se predloženim izmjenama ne mijenja niti predmet niti vrsta koncesije.
5. Sukladno odredbi čl. 62. st. 6. ZOK-a izračunata je nova vrijednost koncesije.

Dosadašnja vrijednost koncesije iznosila je 184.034.748,40 kn / 24.425.608,65 €.

Nova vrijednost koncesije iznosi 247.364.737,90 kn / 32.830.942,71 €, odnosno radi se o povećanju od 34%, a što je sukladno odredbi čl. 62. st. 7. ZOK-a jer ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

6. Sukladno čl. 64. st. 1. ZOK-a prije izmjena ugovora o koncesiji davatelj koncesije izrađuje dokumentaciju koja sadržava: detaljnu financijsku analizu proračunskih učinaka predloženih izmjena ugovora o koncesiji s pripadajućim obrazloženjima, obrazloženje pravnog temelja za izmjenu ugovora o koncesiji, procjenu vrijednosti koncesije nakon izmjene ugovora o koncesiji te opisuje obveze i prava koncesionara u odnosu na ugovor o koncesiji za koji se predviđaju izmjene, uključujući podjelu rizika koji mogu biti posljedica izmjena ugovora o koncesiji te, obrazloženje ostalih učinaka koji nastaju kao posljedica izmjene ugovora o koncesiji.

Sukladno čl. 64. st. 7. ZOK kojim je propisano 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, cjelovita dokumentacija dostavljena je Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, Ministarstvu financija i Županijskom državnom odvjetništvu u Puli. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture očitovalo se dopisom KLASA: 342-22/22-01/214, URBROJ: 530-03-2-1-22-5 od 10.8.2022., Ministarstvo financija očitovalo se dopisom KLASA: 951-01/22-02/88, URBROJ: 513-06-02-22-5 od 14.9.2022., Županijsko državno odvjetništvo u Puli očitovalo se dopisom broj: M-DO-282/2022-6 od 14.10.2022.

7. Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98-01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998. trgovačkom društvu Montraker d.o.o. Vrsar dana je koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru.

Sukladno članku IX. prethodno navedene Odluke sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ 15.1.1999. godine između Istarske županije, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, kao ovlaštenika koncesije.

Ugovor je sklopljen na 12 godina, odnosno do 15.1. 2011.

Površina koncesije je temeljem Odluke i Ugovora iznosila: 41.308 m², (površina kopna: 3.234 m², površina mora: 38.074 m²)

Naknada za koncesiju je određena kako slijedi:

- a) stalni dio koncesijske naknade $5,00 \text{ kn/m}^2 / 0,66 \text{ €}$ za kopneni dio i $0,50 \text{ kn/m}^2 / 0,066 \text{ €}$ za morski dio (35.207,00 kn / 4.672,77 € godišnje)
- b) promjenjivi dio koncesijske naknade 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.
8. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/13 od 1.8.2000., sklopljen je Aneks ugovora KLASA: 342-01/17-01/102, URBROJ: 2163/1-08/1-17-02 od 28.8.2000., kojim je regulirano razdoblje plaćanja koncesijske naknade.
9. Odlukom od dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-04 od 23.11.2000. izmijenjeno je razdoblje trajanja koncesije sa 12 na 24 godine, te je sklopljen Aneks Ugovora KLASA: 342-01/17, URBROJ: 2163/1-08/1-17-03 od 23.2.2001. godine.

Vlada Republike Hrvatske je izdala suglasnost Zaključkom KLASA: 934-01/01-01/01, URBROJ: 5030116-01-1 od 25.6.2001. godine na prijedlog za produženje razdoblja koncesije na razdoblje do 15.1.2023. godine.

10. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013. povećana je površina koncesijskog područja i stalni dio naknade kako slijedi:

Površina koncesije: 62.528 m^2 , (površina kopna: 9.703 m^2 , površina mora: 52.825 m^2)
Naknada za koncesiju: $74.927,50 \text{ kn} / 9.944,59 \text{ €}$ godišnje.

11. Ovom se Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru u stavku 4. mijenja vremensko razdoblje trajanja koncesije, na način da se isto produžuje za rok od 6 godina, odnosno koncesija ističe 15. siječnja 2029. godine.
12. Ovom se Odlukom u točki V. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru mijenja stavak 2. na način da se mijenja iznos stalnog dijela naknade za koncesiju, umjesto dosadašnjih $5,00 \text{ kn/m}^2 / 0,66 \text{ €}$ za kopneni dio i $0,50 \text{ kn/m}^2 / 0,066 \text{ €}$ za morski dio, na način da od sklapanja ugovora stalni dio koncesijske naknade za kopneni i morski dio luke za 2023. i 2024. godinu iznosi $10 \text{ kn/m}^2 / 1,33 \text{ €}$, za 2025. i 2026. godinu iznosi $11 \text{ kn/m}^2 / 1,46 \text{ €}$, za 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi $12 \text{ kn/m}^2 / 1,59 \text{ €}$. Mijenja se i promjenjivi dio naknade za koncesiju, na način da umjesto dosadašnjih 1% od prihoda luke, promjenjivog dio koncesijske naknade iznosi za 2023., 2024. i 2025. godinu 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.
13. Člankom 3. ove Odluke Ovlaštenik koncesije je obvezan dostaviti dodatne zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn / 132.722,81 €. Ovlaštenik je već temeljem sklopljenog ugovora dostavio zadužnicu na 500.000,00 kn / 66.361,40 €.

Na ovaj način osigurati će se plaćanje naknade u najmanje dvostrukom iznosu stalnog dijela naknade.

14. Temeljem članka 4. ove Odluke omogućene su buduće izmjene ugovora o koncesiji koje se odnose na visinu naknade za koncesiju a sukladno odredbi članka 57. ZOK-a.
15. Temeljem čl. 65. st. 1. ZOK-a, ovlaštenik koncesije suglasan je na sklapanje dodatka ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o koncesiji.
16. Nakon što Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru postane izvršna, pristupiti će se potpisivanju Dodatka Ugovora o koncesiji u skladu s odredbama predmetne Odluke. Radnje koje prethode izvršnosti odluke su dostava odluke strankama u postupku, protek roka za izjavljivanje žalbe, dobivanje suglasnosti Vlade RH sukladno članku 22. ZPDML.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Temeljem članka 96. stavka 3. ZOK-a pravna zaštita u postupku davanja koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra procijenjene vrijednosti veće od vrijednosnog praga provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava.

Protiv ove Odluke ovlaštenik koncesije, ali i svaki drugi gospodarski subjekt koji za to ima pravni interes u smislu odredbe članka 401. Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16 i 114/22), može izjaviti žalbu. Pravo na žalbu ima i središnje tijelo državne uprave nadležno za politiku javne nabave i nadležno državno odvjetništvo.

Sukladno odredbama članka 405. Zakona o javnoj nabavi, žalba se izjavljuje Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (u daljnjem tekstu: Državna komisija). Žalba se dostavlja elektroničkim sredstvima komunikacije putem međusobno povezanih informacijskih sustava Državne komisije i EOJN RH, u roku od 10 (deset) dana od dana primitka ove Odluke.

Žalba mora sadržavati najmanje podatke navedene u članku 420. Zakona o javnoj nabavi. Istodobno s dostavljanjem žalbe Državnoj komisiji, žalitelj je obvezan primjerak dostaviti i davatelju koncesije na dokaziv način.

KLASA: UP/I
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKJE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Čakić Kuhar

Dostaviti:
1. Župan IŽ,
2. Objava.

Dostaviti putem Upravnog odjela za održivi razvoj, Odsjeka za pomorstvo, promet i infrastrukturu e-poštom:

- 1. Montraker d.o.o. Vrsar,*
- 2. Općina Vrsar, n/p načelnik,*
- 3. Županijsko državno odvjetništvo u Puli,*
- 4. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, Zagreb,*
- 5. Ministarstvo financija, Katančićeva 5, Zagreb,*
- 6. Pismohrana, ovdje.*

Na temelju članaka 1., 2. i 3. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru (KLASA:, URBROJ:)

ISTARSKA ŽUPANIJA, Dršćevka, Pazin, OIB: _____, zastupana po županu Borisu Miletiću, dalje u tekstu: davatelj koncesije i

MONTRAKER d.o.o., Obala m. Tita 1a, Vrsar, OIB _____, zastupana po predsjednici uprave, Nataši Radin Trifunović, dalje u tekstu: ovlaštenik koncesije, dana _____ sklapaju sljedeći

Dodatak

Ugovoru o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“

Članak 1.

Koncesija se produžuje na daljnji rok od šest godina, odnosno do 15. siječnja 2029. godine.

Članak 2.

Godišnja naknada za koncesiju sastoji se od:

1. stalnog dijela koncesijske naknade koja za kopneni i morski dio luke za 2023. i 2024. godinu iznosi 10 kn/m²/1,33 €, (625.280,00 kn / 82.988,92 € godišnje), za 2025. i 2026. godinu iznosi 11 kn/m²/ 1,46 € (720.808,00 kn / 95.667,66 € godišnje), za 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 12 kn/m²/ 1.59 € (786.336,00 kn / 104.364,72€ godišnje, odnosno za 2029. godinu razmjerni iznos od 65.528,00 kn / 8.697,06 €).
2. promjenjivog dijela naknade koji za 2023., 2024. i 2025. godinu iznosi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.“

Obračun naknada iz stavka 2. ovog Ugovora primjenjuje se od datuma izmjene ugovora. Primjenjuje se službeni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn.

Članak 3.

Ugovorom strane suglasne su da će pristupiti izmjeni dijela ugovora o koncesiji koji se odnosi na promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, a ukoliko bi do promjene došlo 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 iz članka 20. Zakona o koncesijama, koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju utvrđuje se dodatkom ugovora 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 4.

Ugovorne strane potvrđuju da je Ovlaštenik koncesije dostavio zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn (milijun kuna) 132.722,81 € (stotridestidvjetisućesedamstodvadesetdvaeuraiosamdesetjedancent prije popisivanja ugovora.

Članak 5.

Dodatak ugovora stupa na snagu danom potpisivanja, a sklapa se u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva.

DAVATELJ KONCESIJE
ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN
Boris Miletić

OVLAŠTENIK KONCESIJE
MONTRAKER D.O.O.
PREDSJEDNICA UPRAVE
Nataša Radin Trifunović

Montraker d.o.o.
Marina Vrsar
Obala m. Tita 1a, 52450 Vrsar

**STUDIJA GOSPODARSKE OPRAVDANOSTI U SVRHU
PRODUŽENJA TRAJANJA KONCESIJE ZA KORIŠTENJE LUKE
POSEBNE NAMJENE, LUKE NAUČKOG TURIZMA, MARINE
VRSAR, VRSAR**



Srpanj 2022.

SADRŽAJ:

1. UVOD	1
2. OPĆE INFORMACIJE	2
3. LOKACIJA LUKE NAUTIČKOG TURIZMA MARINA VRSAR	5
3.1. Obilježja makrolokacije – Općina Vrsar	5
3.1.1. <i>Geografski položaj</i>	5
3.1.2. <i>Povijest, naselja i stanovništvo</i>	5
3.1.3. <i>Klimatološke značajke</i>	6
3.1.4. <i>Gospodarstvo i promet</i>	7
3.2. Obilježja mikrolokacije – Marina Vrsar	8
4. REALIZACIJA INVESTICIJE	12
4.1. Iskustvo ponuditelja u djelatnosti.....	12
4.2. Ulaganja izvan koncesijskog područja.....	14
5. PLAN INVESTICIJA DETALJNO RAZRAĐEN ZA CJELOKUPNO VRIJEME TRAJANJA KONCESIJE	16
6. IZNOS INVESTICIJE U ZAŠTITU OKOLIŠA	19
7. IZNOS PLANIRANE UKUPNE INVESTICIJE S OPERATIVNIM PLANOM	22
8. IZVORI FINANCIRANJA INVESTICIJA	24
9. PROCJENA RENTABILNOSTI PROJEKTA	24
9.1. Formiranje procjene prihoda	24
9.2. Formiranje procjene rashoda	25
9.3. Plan amortizacije osnovnih sredstava	27
9.4. Račun dobiti i gubitka	28
9.7. Financijski tok.....	29
9.8. Ekonomski tok.....	30
9.9. Projekcija bilance	30
10. FINACIJSKO – TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA	31
10.1. Statička ocjena projekta	31
10.2. Dinamička ocjena projekta	34
10.2.1. <i>Neto sadašnja vrijednost</i>	34
10.2.2. <i>Interna stopa rentabilnosti</i>	34

10.2.3. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja.....	35
11. UTJECAJ INVESTICIJE NA POSLOVANJE MARINE VRSAR.....	36
11.1. Analiza tržišta nautičkog turizma u Hrvatskoj.....	37
12. UTJECAJ INVESTICIJE NA SIGURNOST PLOVIDBE, ZAŠTITU OKOLIŠA I SIGURNOSNU ZAŠTITU NA LUČKOM PODRUČJU.....	39
13. IZJAVA PONUDITELJA O TEHNIČKOJ I KADROVSKOJ OPREMLJENOSTI I ORGANIZACIJSKIM SPOSOBNOSTIMA ZA OSTVARENJE KONCESIJE	40
14. ZAKLJUČAK	41
PRILOG 1. Maistra d.d. Rovinj – Pismo namjere	

1. UVOD

Studija gospodarske opravdanosti ulaganja provodi se u svrhu procjena efikasnosti ulaganja i realnih budućih potreba u luci nautičkog turizma Marina Vrsar u Vrsaru. Montraker d.o.o. je kao investitor pokrenuo inicijativu za produženje koncesije s obzirom na planiranja i nužna nova ulaganja, koja neće biti isplativa u razdoblju važenja trenutne koncesije, stoga poduzeće traži produljenje trajanja koncesije za dodatnih šest godina. Prvotnim Ugovorom o koncesiji za gospodarsko korištenje i izgradnju luke nautičkog turizma, dodijeljena je koncesija na razdoblje od 12 godina, a aneksom Ugovora produljen je rok trajanja koncesije na još 12 godina. Dakle, trenutna koncesija odobrena je na 24 godine. Nakon više godina kontinuirano uspješnog poslovanja, poduzeće Montraker d.o.o. pokazao se kao uspješan ovlaštenik. Ukazala se potreba za dodatnim investicijama u svrhu povećanja razine kvalitete ponude i sigurnosti Marine Vrsar, proširenja nautičkih sadržaja i povećanja konkurentnosti te se podnosi zahtjev za produženje trajanja koncesije na još 6 godina, odnosno do 15.01.2029. godine. Uspješno poslovanje Marine Vrsar utjecalo bi i na ukupnu turističku ponudu Općine Vrsar kao turističke destinacije te na njen gospodarski i društveni razvoj. Montraker d.o.o. kao trgovačko društvo u vlasništvu Općine Vrsar i Općine Funtana značajan dio prihoda reinvestira i ulaže u razvoj lokalne zajednice, kroz sponzorstva i donacije obrazovnim ustanovama, sportskim klubovima, udrugama i drugim neprofitnim organizacijama te u zaštitu okoliša. Kako bi poduzeće ostvarilo svoje dugoročne poslovne ciljeve i kako bi njihovi multiplikativni učinci ostvarivali koristi za sve dionike, potrebno je produžiti koncesiju za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma Marina Vrsar. Cilj izrade gospodarske studije je dobiti procjenu isplativosti tijekom novog predloženog perioda trajanja koncesije. Izrada procjene efikasnosti ulaganja temeljena je na postojećim ulaganjima i na predviđenim troškovima koji proizlaze iz koncesije. U procjeni su korištene postojeće cijene i važeći tržišni uvjeti. U studiji su korištena ulaganja, prihodi i rashodi koji se odnose samo na koncesijsko područje. U sklopu studije su prikazani financijski rezultati putem detaljne ekonomsko-financijske analize. Uz to, studija obuhvaća opis lokacije, analizu tržišta, tehničke elemente ulaganja, dinamiku realizacije ulaganja i ekonomsko-tržišne ocjene sa konačnim zaključkom.

2. OPĆE INFORMACIJE

Naziv investitora	MONTRAKER D.O.O. za održavanje i izgradnju
Adresa	Obala maršala Tita 1a, 52450 Vrsar
OIB	50395561310
NKD	9329 – Ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti
IBAN broj	HR7623600001101657199
PDV identifikacijski broj	50395561310
MBS	01292471
Vlasnik društva	Općina Vrsar, Obala m. Tita 1a, 52450 Vrsar (88.50%) Općina Funtana, Bernarda Borisija 2, 52452 Funtana (11.50%)
Osobe ovlaštene za zastupanje	mr.sc.Nataša Radin Trifunović, Predsjednica Uprave, zastupa samostalno i pojedinačno
Kontakt	mr.sc. Nataša Radin Trifunović e-mail: natasa.radin@montraker.hr mob. 091/441-0520
Predmet poslovanja	<ul style="list-style-type: none">• Opći mehanički radovi• Reciklaža• Instalacijski radovi• Završni građevinski radovi• Iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje, s rukovateljem• Hoteli i restorani• Ostali kopneni cestovni prijevoz putnika• Pomorski i obalni prijevoz• Poslovanje nekretninama• Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo• Računalne i srodne djelatnosti• Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja

	<ul style="list-style-type: none"> • Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem • Promidžba (reklama i propaganda) • Ostale poslovne djelatnosti, d.n. • Sportske djelatnosti • Ostale rekreacijske djelatnosti, d.n. • Kupnja i prodaja roba • Posredovanje u prometu roba • Iznajmljivanje poljoprivrednih strojeva s rukovateljem • Obrada krutog otpada • Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi • Projektiranje, građenje i nadzor u građevinarstvu • Planiranje i projektiranje vrtova i sportskih terena • Održavanje groblja i krematorija, te obavljanje pogrebnih poslova • Opskrba plinom • Održavanje čistoće • Odlaganje komunalnog otpada • Održavanje javnih površina • Održavanje nerazvrstanih cesta • Tržnica na malo • Obavljanje dimnjačarskih poslova • Mjenjački poslovi • Upravljanje javnim parkirališnim prostorima • Poljoprivredna djelatnost • Djelatnost javnog i cestovnog prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu • Prijevoz za vlastite potrebe • Djelatnost marina, sidrišta i privezišta • Privez i odvez brodova, jahti ribarskih sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata • Ukrcaj , iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje
--	--

	roba i drugih materijala, <ul style="list-style-type: none"> • Prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina • Ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
Korištenje i namjena prostora	Luka posebne namjene – Luka nautičkog turizma Marina Vrsar
Površina akvatorija	62528 m ² , od toga: <ul style="list-style-type: none"> - 9703 m² kopneni dio - 52825 m² morski dio
Kapacitet – broj vezova	197 vezova u moru
Koncesijska naknada	Trenutno: Fiksni dio: 5.00 kn/ m ² kopnenog prostora i 0.50 kn/ m ² morskog prostora Varijabilni dio: 1% od ukupnog godišnjeg prihoda luke Novi zahtjev: Fiksni dio 10.00 kn/ m² prostora (2023. - 2024.); 11,00 kn/ m² prostora (2025. - 2026.), 12,00 kn/ m² prostora (2027. – 2029.) Varijabilni dio: 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke prve tri godine i 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke sljedeće tri godine
Rok koncesije	Trenutno na ukupno 24 godine, do 15.01.2023. Novi zahtjev za dodatnih 6 godina
Vrijednost ulaganja	5,011,000.00 kuna
Izvori financiranja	100% vlastiti izvori financiranja
Eksploatacija luke	do 15.01.2029.

3. LOKACIJA LUKE NAUČKOG TURIZMA MARINA VR SAR

3.1. OBILJEŽJA MAKROLOKACIJE – OPĆINA VR SAR

3.1.1. Geografski položaj

Općina Vrsar smještena je na zapadnoj obali Istre, na južnom dijelu Poreštine, koja se proteže od Limskog kanala na jugu do rijeke Mirne na sjeveru. Površina Općine Vrsar tijekom godina se mijenjala, a danas ona iznosi 37.7 kvadratnih kilometara i obuhvaća ukupno devet naselja, a njenu prirodnu raznolikost obogaćuju brojni otoci i hridi.

Morski dio Općine Vrsar pripada akvatoriju sjevernog Jadrana poznatog pod nazivom Venecijanski zaljev. Obilježje tog akvatorija je mala dubina te prevladavajuća morska struja koja se kreće u smjeru sjeverozapada.

3.1.2. Povijest, naselja i stanovništvo

Kroz povijest, vrsarsko je područje bilo značajno zbog razvoja pomorske trgovine, a prirodni resursi omogućili su i razvoj ratarstva i stočarstva. Na području današnjeg Vrsara prvo naselje podigli su Rimljani, a Vrsar se istaknuo kao jedna od najznačajnijih luka i trgovačkih središta istarskog poluotoka. Značajan utjecaj na razvoj Vrsara imala je u srednjem vijeku Crkva, a Vrsar se od 10 do 18. stoljeća nalazio pod vlašću Porečke biskupije, koja je povremeno priznavala vlast drugih vladara. U razdoblju baroka i renesanse Vrsar je postao poznat po svom kamenu, koji se odvozio u Veneciju i koristio kao građevno sredstvo. Tijekom 19. stoljeća značajnije se izmijenila vizura mjesta, Vrsar se proširio izvan gradskih zidina te se na obali izgradilo novo pristanište. Raspadom Austro-ugarske monarhije, Istra, pa tako i Vrsar, postaju dijelom Italije, a kapitulacijom Italije Vrsar pada pod vlast Njemačke. Pripajanjem Istre Republici Hrvatskoj u okviru tadašnje Jugoslavije 1947. godine formira se Općina Poreč, u čijem se sastavu Vrsar nalazio do osnutka vlastite općine 1992. godine. Posljedica brojnih promjena vlasti i utjecaja različitih naroda je bogata kulturna baština vrsarskog kraja.

U prošlosti se vrsarsko stanovništvo bavilo pretežito ribarstvom i poljoprivredom. Intenzivniji razvoj turizma na području Općine Vrsar moguće je pratiti od 50-ih godina 20. stoljeća. Tada je razvoj turizma na ovom području bio stihijski, a gosti su boravili uglavnom u kampovima. Istraživanjem mogućnosti razvoja turizma u mjestu, razvoj turizma počeo se planirati te su se počeli graditi prvi smještajni objekti, hoteli i kampovi. Masovnijim dolascima turista u Vrsar, gradi se turistička infra i supra struktura, razvijaju se komplementarne djelatnosti te se razvoj mjesta počinje temeljiti upravo na turizmu. Vrsar je oduvijek imao staru ribarsku luku, u koju je s godinama počeo pristizati sve veći broj plovila za zabavu i rekreaciju te je rastao interes za privez plovila u luci tijekom cijele godine, pretežito zbog prirodnih resursa i geoprometnog položaja. Danas turizam zauzima strateško mjesto u razvoju Vrsara te zapošljava najveći dio stanovništva Općine Vrsar.

Općinu Vrsar čini ukupno devet naselja: Vrsar, Flengi, Gradina, Marasi, Kloštar, Delići, Bralići, Begi i Kontešići. Prema podacima posljednjeg popisa stanovništva iz 2011. godine, na području Općine Vrsar živi 2162 stanovnika, od čega je 49.76% muškaraca i 50.24% žena. Stanovništvo Općine Vrsar čini 1.1% ukupnog stanovništva Istarske županije, dok gustoća naseljenosti iznosi 59.4 stanovnika po kvadratnom kilometru, što je za 14 osoba manje od županijskog prosjeka.

3.1.3. Klimatološke značajke

Blizina mora uz nizak reljef ima veliki utjecaj na klimatska obilježja Općine Vrsar. Područje je obilježeno mediteranskom klimom i prosječnim godišnjim temperaturama zraka od 13.5 °C. Ljeta su topla i suha, dok su zime kišovite i blage. Srednja temperatura u kolovozu iznosi oko 22 °C, dok je prosječna temperatura u siječnju oko 5 °C. Prosječna godišnja količina padalina iznosi 903 mm, pri čemu je najviše padalina u listopadu. Klimu na području Vrsara obilježava i relativno visoka vlažnost zraka, koja u prosjeku iznosi 76%, a rijetko pada ispod 70%. Na području Općine Vrsar dominiraju za istarski poluotok tipični vjetrovi i to sjeveroistočnjak (bura), jugoistočnjak (jugo) i jugozapadnjak (garbinada ili lebić), a česti su zapadni te istočni vjetar.

3.1.4. Gospodarstvo i promet

Zbog svog geoprometnog položaja, Vrsar je pristupačna turistička destinacija za turiste iz tradicionalnih europskih emitivnih tržišta, koji na odmor dolaze cestovnim prijevozom. Općina Vrsar smještena je na točki spajanja županijske prometnice Vrsar – Funtana – Poreč i ceste Vrsar – Flengi – Gradina prema D21 državnoj cesti Buje – Pula. Na udaljenosti od 15 km od centra Općine cesta se spaja na brzu cestu odnosno autocestu Istarski ipsilon. Na južnoj strani Vrsara nalazi se sportska zračna luka, a međunarodna zračna luka Pula udaljena je 50 kilometara. Vrsar se nalazi na cestovnoj udaljenosti od oko 45 kilometara od Grada Pule, 100 kilometara od Rijeke, 260 kilometara od Zagreba, 97 kilometara od Trsta i 180 kilometara od Ljubljane.

Gospodarstvo Vrsara i okolice je nekad činilo povrtlarstvo, stočarstvo, vinogradarstvo i maslinarstvo, ribolov i izvoz ukrasnog kamena iz kamenoloma Montraker na sjeveru luke. Danas je temelj gospodarskog razvoja Općine Vrsar turizam, od kojega živi većina stanovnika te trgovina i malo poduzetništvo.

Istraživanja nautičkog turističkog tržišta pokazala su kako su nautičari zahtjevniji segment turista, čija je potrošnja znatno viša u odnosu na turiste u komercijalnom smještaju, stoga je važno razvijati kvalitetnu ponudu za nautičare i istoj prilagoditi sadržaje i ponudu na razini turističke destinacije. Na području Općine Vrsar postoje tri hotela: Hotel Vista, Hotel Villa Vrsar i Hotel Pineta, pet turističkih naselja: Koversada Apartments, Koversada Villas, TN Belvedere, TN Petalon i TN Riva Apartments, pet kampova: Koversada Naturist Park, Porto Sole, Orsera, Tina i Valkanela te više od 150 jedinica u privatnom smještaju, a brojni su restorani i drugi ugostiteljski objekt. Najveći broj turista na području Općine Vrsar čine gosti u kampovima i u privatnom smještaju, koji su ujedno i najčešći korisnici ugostiteljske i trgovačke ponude. Turistička ponuda i sadržaji na području Vrsara svake godine su sve brojniji, no nedostaje raznovrsnost i diferenciranost sadržaja, a osobito sadržaja namijenjenih nautičarima.

Prema Master planu razvoja turizma Istre, Vrsar pripada klasteru Vrsar – Funtana. Za ovaj klaster razvoj turizma u budućnosti trebao bi se temeljiti na repozicioniranju, diferencijaciji turističke ponude te na poboljšanju postojećih smještajnih kapaciteta i

ponude. Vrsar bi daljnji razvoj turizma trebao temeljiti na selektivnim oblicima turizma, a ne samo na ljetnom turizmu i suncu i moru kao temeljima razvoja turističke ponude. Pozicioniranjem Vrsara kao kvalitetne turističke destinacije i obogaćivanjem turističke ponude dodatnim, novim sadržajima, podizanjem razine kvalitete smještajnih kapaciteta u destinaciju bi se privukli gosti više platežne moći, a turistička sezona mogla bi se produljiti na osam ili devet mjeseci godišnje. Tome bi svakako mogao pridonijeti nautički turizam, kao turistički proizvod koji je u Vrsaru dobro razvijen, no koji se može značajno unaprijediti odgovarajućim planiranjem i novim investicijama. Na taj način Marina Vrsar mogla bi unaprijediti svoj imidž suvremene, moderno opremljene i konkurentne luke nautičkog turizma, čije se poslovanje temelji na načelima održivosti i društvenoj odgovornosti, a koja po kvaliteti svojih usluga i sadržaja konkurira vodećim nautičkim lukama na Mediteranu.

3.2. OBILJEŽJA MIKROLOKACIJE – MARINA VRSAR

Marina Vrsar nalazi se na zapadnoj obali Istre, u naselju Vrsar i oko 500 metara od centra naselja. Marina je smještena na udaljenosti od 3 km sjeverno od Linskog kanala, a ispred same marine pruža se arhipelag sa 18 otoka i otočića. Marina se smjestila na području akvatorija naselja, morskog prostora unutar pličine Gaz na jugu, otoka sv. Juraj na zapadu, otočića Galiner na sjeveru i rta Montraker na sjeveroistoku. Marina Vrsar je zaštićena od svih vjetrova i valova osim iz smjera maestralske – tramontane. Dno je muljevito i dobro drži. Prilaz luci je zbog relativno velikog broja otoka, otočića, hridi, sprudova i pličina ponekad otežan, no zbog istih je uvjeta položaj Marine Vrsar veoma atraktivan i zanimljiv. Objektima pomorske signalizacije ulaz u Marinu i danju i noću je dobro označen i siguran. Luka nautičkog turizma Marina Vrsar odvojena je od otvorenog mora lukobranom izgrađenim od vapnenačkih blokova. S južne strane ulaz u luku zaštićen je manjim lukobranom koji se pruža između kopnenog dijela obale i jugoistočnog dijela obale otočića sv. Juraj s prolazom za manja plovila u središnjem dijelu.

Obalni segment kojem gravitira Marina Vrsar dio je obalnog segmenta zapadne obale Istre, a obalni pojas je karakteriziran blagim nagibom morskog dna, ali vrlo bogatim sistemom brakova, podmorskih grebena te dvadesetak hridi i otočića, što

čini ovaj dio obale vrlo zanimljivim prirodnim pejzažom. Obalna linija je vrlo bogato razvedena.

Na području akvatorija Vrsara u moru prevladavaju struje morskih mijena. Te struje u ritmičkim vremenskim intervalima mijenjaju smjer (S/SE odnosno N/NW) i intenzitet te teku paralelno sa obalnom linijom. Struje izazvane vjetrom vrlo su slabog intenziteta, ograničene su na površinski sloj, jer se na tom području jači vjetrovi javljaju u kratkotrajnim vremenskim razmacima i zbog inertnosti, vodene mase se ne stignu pokrenuti u smjeru vjetra. Najviše vrijednosti morskih struja variraju od 0.17 do 1.29 čvorova u površinskom, odnosno od 0.06 do 1.29 čvorova. Najučestaliji smjerovi kreću se u pravcu N-NW odnosno S-SE, gotovo paralelno sa smjerom morske obale. U plitkim i zaklonjenim uvalama brzine strujanja su značajno manje i izrazito nestabilnog smjera. Najintenzivnija strujanja javljaju se u najvećim razlikama između plime i oseke. Dinamika vodenih masa veoma je intenzivna u svim slojevima od površine do dna, što dovodi i do brzog miješanja odnosno izmjene vodenih masa. Kvaliteta morske vode za kupanje u vrsarskom akvatoriju je izvrsna, što su potvrđuju redovita ispitivanja kakvoće mora.

Luka nautičkog turizma Marina Vrsar cestovnim je prometom vrlo dobro povezana i dostupna je nautičarima iz svih relevantnih emitivnih europskih tržišta. Udaljenost Marine Vrsar od Zračne luke Pula iznosi oko 50 kilometara, što je čini pristupačnom i za nautičare iz udaljenijih destinacija. Jedna od prednosti Marine Vrsar je i postojanje malog sportskog aerodroma u Vrsaru, oko 2.5 kilometra od Marine, kojeg je moguće koristiti za dolazak nautičara privatnim avionima. Marina Vrsar izgrađena je prilagodbom nekadašnje ribarske luke, uvučene i prirodno zaštićene od vjetrova otokom sv. Juraj, a kapaciteti nautičkog turizma izgrađeni su bez narušavanja prirodnog sklada mjesta. Prilikom uplovljavanja u luku, nautičarima se pruža jedinstveni pogled na marinu i pitoreskno naselje Vrsar na brdu.

Marina Vrsar je marina treće kategorije. Otvorena je tijekom cijele godine te raspolaže sa 197 vezova u moru. Dubina plovnog puta i vezova je od 7 do 14 metara, pa je omogućen prihvat jahti do 50 metara dužine. Širina ulaza u marinu je do 200 metara, dok je dubina na ulazu u marinu do 15 metara. Dubina je u akvatoriju marine različita, a iznosi od 4 do 15 metara.

Nautičarima su na raspolaganju svi potrebni sadržaji: recepcija marine, dnevno meteorološko izvješće, klimatizirane sanitarije s mogućnošću korištenja perilice i sušilice rublja, restoran s vrhunskom ugostiteljskom ponudom, caffe bar, wine bar, servis za plovila sa dizalicom do 30 tona, iznajmljivanje sportskih rekvizita, usluge ronioca, charter tvrtka, trgovina odjećom i obućom za nautičare, bankomat, parkiralište, punionica za električne automobile i besplatan internet u cijeloj marini. Radi sigurnosti nautičara, njihovih plovila i vozila, svaki dio marine opremljen je nadzornim kamerama, a osigurana je i čuvarska služba. U marini se nalazi i benzinska crpka, kod koje dubina mora iznositi 4 metra. Zbog blizine centra mjesta i većih gradova, gostima su na raspolaganju i ostali turistički sadržaji. Osoblje recepcije na raspolaganju je gostima radi pružanja informacija o destinaciji, manifestacijama, prijevozu, za pomoć u organizaciji boravka i za rezervacije ili kupnju drugih usluga, na upit i zahtjev nautičara. Mornarska služba u Marini Vrsar također je dostupna od 0- 24. Mornari dočekuju svakog nautičara i pomažu pri vezi, a nudi se i pomoć pri uplovljavanju s gumenjakom i po potrebi usluga tegljenja plovila unutar marine.

Menadžment i osoblje Marine Vrsar posebnu pozornost pridaju praćenju i osluškivanju potreba gostiju, što omogućuje pružanje usluge visoke razine kvalitete i osigurava visoku razinu zadovoljstva, sigurnosti i komfora nautičara tijekom boravka. Montraker d.o.o. kao poduzeće koje upravlja marinom svoje poslovanje temelji na načelima društvene odgovornosti i okolišne održivosti. To dokazuju i certifikati ISO 9001 – Sustav upravljanja kvalitetom, ISO 50001 – Sustavi upravljanja energijom i ISO 14001 – Sustav upravljanja okolišem. Tijekom 2021. godine, Marina Vrsar je u suradnji s tvrtkom Marina Cloud d.o.o. u svoju ponudu uvrstila novu uslugu senzoristike za plovila, koja osoblju marine i vlasnicima plovila omogućuje praćenje statusa baterije i pravovremeno detektiranje kvarova na električnim instalacijama, dima ili prodora vode u plovilo.

O uspješnom poslovanju Marine Vrsar svjedoče brojne nagrade i priznanja: osam puta priznanje časopisa Skipertipps kao najbolja marina u Hrvatskoj te priznanja Hrvatske gospodarske komore – Kvaliteta za Hrvatsku:

- 2010. – Posebno priznanje za kvalitetu u izboru marine godine na hrvatskom Jadranu – 3. mjesto;

- 2011. – Posebno priznanje za kvalitetu u izboru marine godine na hrvatskom Jadranu – 1. mjesto;
- 2012. – Posebno priznanje za najbolju marinu u kategoriji s manje od 250 vezova u moru
- 2013. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – priznanje za 1. mjesto – Najbolja mala marina
- 2014. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – Posebno priznanje za kvalitetu
- 2015. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – 2. mjesto
- 2016. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – 2. mjesto
- 2017. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – 1. mjesto
- 2018. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – 3. mjesto
- 2019. – Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku – Mala marina – 3. mjesto

Marina Vrsar dobila je i priznanje Nautičke patrole Jutarnjeg lista u 2019. godinu za ostvarenu suradnju Marine i Turističke zajednice Općine Vrsar te 2020. i 2021. godine priznanje za 2. mjesto u ukupnom poretku.

4. REALIZACIJA INVESTICIJE

Luka nautičkog turizma Marina Vrsar obuhvaća pomorsko dobro – lučko područje ukupne površine 62528 kvadratnih metara, od čega na kopnu 9703 kvadratna metra (k.č. 1766 i 1767 te dio k.č. 1765, sve k.o. Vrsar), a na moru 52825 kvadratnih metara. Marina Vrsar izgrađena je s prihvatnim kapacitetom u moru za ukupno 197 plovila, najveće dužine do 50 metara. Vezovi su namijenjeni za korištenje usluge godišnjeg veza, tranzitnog veza ili mjesečnog veza. Svaki vez opremljen je dvostrukim murinzima i odgovarajućom infrastrukturom, vodom i strujom. Vezovi su raspoređeni na plutajućim pontonima, na čvrstom molu i na lukobranu. Investitor je za realizaciju investicije uložio u izgradnju vodovodne mreže, hidrantske mreže, niskonaponske mreže, javne rasvjete i kabelske kanalizacije.

4.1. ISKUSTVO PONUDITELJA U DJELATNOSTI

Montraker d.o.o. od početka osnutka bavi se izgradnjom i održavanjem na području Općine Vrsar te upravlja Marinom Vrsar i Marinom Funtana. Organizacijska struktura društva Montraker d.o.o. sastoji se od ukupno sedam organizacijskih jedinica: Marina Vrsar, Marina Funtana, Održavanje, Uprava, Groblja, Parking i Sportska dvorana.

U proteklim godinama poslovanja, društvo je najznačajniji dio prihoda ostvarilo od luka nautičkog turizma. Dio prihoda investiran je u razvoj lokalne zajednice i podizanje razine kvalitete života lokalnog stanovništva, dio je zadržan, a dio je uložen u unaprjeđenje ponude marina i zaštitu okoliša. Marina Vrsar iza sebe ima dugogodišnju tradiciju pružanja usluga u nautičkom turizmu, a o njenoj uspješnosti svjedoče zadovoljni nautičari i dobivana priznanja. Društvo je u 2020. godini imalo ukupno 40 stalno zaposlenih radnika. U Marini Vrsar na neodređeno vrijeme zaposleno je 13 radnika, od kojih je 5 zaposleno u odjelu recepcije, 7 osoba zaposleno je u odjelu mornara te jedna osoba na radnom mjestu čistačice. Tijekom ljetnih mjeseci, Marina Vrsar zapošljava prosječno troje djelatnika na određeno

vrijeme, ovisno o potrebama poduzeća te učenike i studente. Svi zaposlenici Marine Vrsar imaju višegodišnje iskustvo na poslu kojeg rade, stoga posjeduju sva znanja i vještine koje su potrebne za obavljanje svakodnevnih poslova, vođenje brige o plovilima i izgradnju odnosa s gostima.

Prema Ugovoru o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ od 15. siječnja 1999. godine, pomorsko dobro koje je predmet koncesije obuhvaća dijelove k.č. 1070/5, 1795/7, 1795/6, 1795/3 i dijelove obale, sve k.o. Vrsar te morski prostor omeđen obalnom linijom i spojnicama točaka:

	Y	X
D	390,177.28	5,001,561.72
E	390,219.40	5,001,652.30
F	390,411.30	5,001,559.20
G	390,392.76	5,001,656.80
H	390,506.42	5,001,576.00
I	390,316.67	5,001,428.56
J	390,321.28	5,001,420.90
K	390,370.88	5,001,446.07
L	390,383.13	5,001,445.27
M	390,463.96	5,001,419.80
N	390,490.56	5,001,408.75
O	390,552.39	5,001,455.72
P	390,507.52	5,001,559.80

Marina Vrsar ima ukupno šest gatova, od čega je jedan lukobran, jedan betonski mol i četiri plutajuća pontona. Ukupna dužina razvijene izgrađene obale i objekata (lukobran, mol i plutajući pontoni za privez plovila) iznosi 1188 metara. Struktura vezova u moru je sljedeća:

- 40 vezova za plovila dužine 8 – 10 metara,
- 109 vezova za plovila dužine 10 – 15 metara,
- 38 vezova za plovila dužine 15 – 25 metara,
- 10 vezova za plovila dužine do 50 metara.

Investitor je uložio u svu potrebnu infrastrukturu na vezovima. Gatovi su opremljeni bitvama za privez plovila i imaju sidra s konopom za privez, privezna mjesta označena su brojevanim oznakama odnosno brojem su označene bitve, rasvjeta na gatovima i na kopnenom dijelu marine, ormarići za struju i vodu za korištenje svakom plovilu. Marina ima ukupno 69 energetskih ormarića, s priključcima na električnu energiju od 220 V i s manjim brojem na 32A, odnosno po 1 priključak za svako plovilo. Dužina obale koja pripada vezu odnosno širina veza iznosi 5.65 metara, odnosno prema potrebi za siguran vez s obzirom na pojedino plovilo. Prostor za suhi vez (vez na kopnu) je izgrađen na kopnenom dijelu marine i opremljen odgovarajućom infrastrukturom te može smjestiti do 40 plovila, za zimovanje ili radove na plovilima.

Kao društvo koje ulaže u zaštitu okoliša i društvenu odgovornost, investitor Montraker d.o.o. na području marine je osigurao: odgovarajući broj spremnika za kruti otpad raspoređenih na više mjesta, spremnik za otpadna ulja, radnu brodicu za navođenje i pilotažu, plan za iznenadno čišćenje i plan u slučaju požara, plivajuću zaštitnu branu i disperzante, spremnik za krute kemijske otpade, pročistač otpadnih voda.

4.2. ULAGANJA IZVAN KONCESIJSKOG PODRUČJA

Ova ulaganja ne pripadaju ulaganjima koja su dio studije te se u obzir ne uzimaju prihodi i rashodi koji iz njih proizlaze. Za potrebe izgradnje sadržaja luke nautičkog turizma Marina Vrsar, investitor je od Općine Vrsar kupio građevinsku parcelu površine 1134 kvadratna metra, k.č. 1073/5 k.o. Vrsar. Na tom zemljištu izgrađen je polivalentni objekt, koji je sadrži kotlovnicu i devet poslovnih prostora. U tom polivalentnom objektu danas se nalaze:

- recepcija,
- klimatizirane sanitarije,
- caffe-bar i slastičarna,
- charter tvrtka,
- nautička trgovina s odjećom i obućom,

- caffe bar i wine bar,
- restoran,
- servis za plovila.

Određeni poslovni prostori prodani su, dok je jedan dio dan u najam za obavljanje odgovarajuće djelatnosti. Na području uz polivalentni objekt izgrađen je plato za dizalicu i servis plovila. Isti je dan u podkoncesiju društvu koje se bavi popravkom i servisom plovila na području marine.

Ostala ulaganja izvan koncesijskog područja

Od ostalih ulaganja ovlaštenika koncesije, a izvan koncesijskog područja Marine Vrsar, potrebno je spomenuti ulaganje u Marinu Funtana, za čiju je izgradnju i upravljanje investitor također dobio koncesiju, zatim ulaganja u izgradnju i uređenje groblja u mjestu Gradina, ulaganja u izgradnju i održavanje parkirališta na području Općine Vrsar, izgradnju sportske dvorane i ostalo održavanje i izgradnju na području Općine Vrsar.

5. PLAN INVESTICIJA DETALJNO RAZRAĐEN ZA CJELOKUPNO VRIJEME TRAJANJA KONCESIJE

Potpisom Ugovora o koncesiji i Aneksa ugovora o koncesiji, poduzeće Montraker d.o.o. dobilo je pravo na izgradnju i gospodarsko korištenje luke nautičkog turizma Marine Vrsar. Osnovna djelatnost luke odnosi se na pružanje usluga godišnjeg, mjesečnog i dnevnog veza. Nakon potpisivanja Ugovora o koncesiji, Montraker d.o.o. je kao ovlaštenik koncesije uložio ukupno 37,811,619.69 kuna u izgradnju i uređenje Marine Vrsar, kao i u opremanje Marine odgovarajućom nautičkom opremom i sadržajima za nautičare. Kroz godine poslovanja, poduzeće je kontinuirano ulagalo u investicijsko i tekuće održavanje marine, investicijama u zaštitu okoliša, uređivanjem šetnice i hortikulturnih površina, održavanjem poslovnih prostora, obnovom sanitarija, uređenjem parkirališta marine, održavanjem postojećih i nabavom novih osnovnih sredstava te sitnog inventara i opreme. U istom razdoblju, zahvaljujući prihodima koji se ostvaruju primarno od poslovanja luke nautičkog turizma Marina Vrsar, poduzeće Montraker d.o.o. je od 2006. godine putem donacija i sponzorstva uložilo ukupno 5,779,126.27 kuna u unaprjeđenje života lokalne zajednice. Doprinos poslovanja poduzeća lokalnoj zajednici vidljiv je i kroz multiplikativne učinke.

Svi rokovi izgradnje provedeni su u skladu s Detaljnim planom uređenja Luke Vrsar i ishodovanom građevnom dozvolom. Sukladno Ugovoru o koncesiji, ispoštovani su svi rokovi završetka izgradnje, dok je 2001. godine dobiveno rješenje za Marinu III. kategorije. Godine 2006. dobivena je uporabna dozvola za izgrađeni polivalentni objekt. Na samom početku poslovanja Marine Vrsar, poduzeće Montraker d.o.o. još nije moglo biti upoznato s osnovnim zakonskim obvezama i propisima u pogledu zaštite okoliša, jer iste nisu bile definirane. Zbog toga je poduzeće tijekom korištenja koncesije u Marinu Vrsar uložilo značajno više sredstava u odnosu na planirano. Montraker d.o.o. tijekom cijelog vremena trajanja koncesija održava i posluje lukom pažnjom dobrog gospodarstvenika, o svom trošku. Tijekom svih godina poslovanja, Montraker d.o.o. naročito brine o zaštiti okoliša te osim ispunjavanja zakonskih propisa u pogledu zaštite okoliša ulaže značajna sredstva i napore u zaštitu okoliša,

što dokazuje i visina investicija u zaštitu okoliša u razdoblju korištenja koncesije te certifikat ISO 14001 – implementirani Sustav upravljanja okolišem.

Montraker d.o.o. je kao ovlaštenik koncesije utvrdio potrebu za dodatnim investicijama u Marinu Vrsar, radi dotrajalosti osnovnih sredstava i opreme marine. Svrha budućih ulaganja je podizanje razine kvalitete ponude nautičkog turizma na području Općine Vrsar, proširenje ponude nadopunjujućih usluga i sadržaja u Marini Vrsar i redovito održavanje. Pregled najvažnijih dosadašnjih investicija Marine Vrsar dan je tablicom u nastavku.

Tablica 1. Vrijednost dosadašnjih ulaganja, u kunama

Opis	Vrijednost ulaganja
Građevinski dio	21,481,214.72
• Obala Vrsar	3,702,819.99
• Obala i čvrsti gat	5,691,338.11
• Lukobran	9,610,970.67
• Postolje za jedrilice	28,840.00
• Potporni zid i prilazna cesta	127,301.19
• Polivalentni objekt sa sanitarijama i poslovnim prostorima	1,371,006.04
• Kupnja građevinskog zemljišta	260,351.51
• Luka za javni promet	81,423.55
• Športska luka Vrsar	571,614.66
• Kotlovnica	35,549.00
Plutajući pontoni, gatovi i pripadajuća oprema	4,289,666.91
• Plutajući pontoni	4,271,658.91
• Gumeni bokobrani	18,008.00
Uređenje rive i šetnice	613,396.56
• Parter rive Vrsar	129,378.96
• Betonska šetnica	140,817.18
• Parter	343,200.42
Infrastruktura	2,025,417.38
• Energetski ormarići za struju i vodu	374,430.86
• Lučko svjetlo	68,468.00
• Dovod struje na pontone	47,784.75
• Tlačni vod s postoljem	39,686.92
• Hidrantska mreža	647,903.68

• Trafostanica	405,000.00
• Priključak struje za trafostanicu	22,545.00
• Sistem za toplu vodu	68,980.00
• Bojler i sistem grijanja	25,883.32
• Sustav videonadzora	218,735.56
• Bežični internet	24,854.76
• Sustav zaštite od požara i pripadajuća oprema	22,720.00
• Klima komore	58,424.53
Računalni softver	62,944.70
• Axiom Ventus	49,806.70
• Marina Cloud	13,138.00
Recepcija	97,070.80
• Recepcijski pult i retropult	64,816.00
• Recepcijski namještaj	24,733.80
• Uredski namještaj	7,521.00
Investicije u zaštitu okoliša	661,228.80
• Ugradnja separatora	58,837.01
• Uređaj za pročišćavanje vode	197,000.00
• Sustav za pročišćavanje vode	4,914.00
• Sanduk za spremanje vodene brane	4,710.00
• Uređaj za omekšavanje vode i razbijanje kamenca	43,778.00
• Eko kontejner	4,238.90
• Eko tankvane	5,418.42
• Solarno grijanje	131,253.79
• Radna platforma za čišćenje akvatorija	139,578.68
• Punionica za električne automobile	23,200.00
• Zaštita za kontejnere	48,300.00
Ostale investicije za unaprjeđenje ponude	124,298.91
• Skladišni kontejneri	56,891.91
• Perilica rublja	20,223.00
• Sušilica rublja	18,234.00
• Pametne klupe	28,950.00
Ostala ulaganja	8,456,380.91
UKUPNO	37.811.619,69

6. IZNOS INVESTICIJE U ZAŠTITU OKOLIŠA

Montraker d.o.o. ima implementiran sustav upravljanja okolišem ISO 14001. Ovaj sustav dokazuje poslovanje poduzeća sukladno načelima održivog razvoja i kontinuirane napore u smanjenje negativnih utjecaja poslovanja svih organizacijskih jedinica poduzeća na okoliš, pa tako i Marine Vrsar. Standard ukazuje na sukladnost poslovanja Marine Vrsar sa zakonima, propisima i drugim zahtjevima koji se odnose na zaštitu okoliša i na kontinuiranu težnju ka poboljšanju u ovom segmentu. U razdoblju korištenja koncesije Montraker d.o.o. stalno ulaže u zaštitu okoliša. U tablici 2. izdvojene su najvažnije investicije u zaštitu okoliša u Marini Vrsar u razdoblju korištenja koncesije.

Tablica 2. Vrijednost dosadašnjih ulaganja u zaštitu okoliša, u kunama

Opis	Vrijednost ulaganja
Ugradnja separatora	58,837.01
Uređaj za pročišćavanje vode	197,000.00
Sustav za pročišćavanje vode	4,914.00
Sanduk za spremanje vodene brane	4,710.00
Uređaj za omekšavanje vode i razbijanje kamenca	43,778.00
Eko kontejner	4,238.90
Eko tankvane	5,418.42
Solarno grijanje	131,253.79
Radna platforma za čišćenje akvatorija	139,578.68
Punionica za električne automobile	23,200.00
Zaštita za kontejnere	48,300.00
UKUPNO	661,228.80

Iz tablice je vidljivo kako je u zaštitu okoliša u Marini Vrsar tijekom proteklih godina poslovanja uloženo 661,228.80 kuna. Osim navedenih investicija, koje se odnose na nabavljena sredstva, postrojenja i opremu koja se koristi u svrhu zaštite okoliša, Montraker d.o.o. provodi i druga kontinuirana ulaganja u zaštitu okoliša, a koja se

odnose na praćenje utjecaja poslovanja na okoliš, izradu raznih procjena, studija i elaborata, a sve u svrhu smanjenja negativnih utjecaja poslovanja i razvoja nautičkog turizma na okoliš.

Prije samog početka izgradnje Marine Vrsar izrađena je Studija utjecaja na okoliš, sa sljedećim ciljevima:

- projektiranje zaštite akvatorija i određivanje veličine i pozicije zaštitnih građevina u akvatoriju
- očuvanje pogodnih prirodno-geografskih osobina;
- očuvanje visokog stupnja zaštite čovjekove okoline, posebno mora i zraka;
- očuvanje zelenih površina;
- planiranja i izgradnje luke uz minimalne negativne utjecaje i degradaciju okoliša;
- zaštite spomenika kulture unutar područja obuhvata.

Rekonstrukcija, dogradnja i reorganizacija Marine Vrsar prihvatljiva je za okoliš i sukladna Studiji utjecaja na okoliš, izrađenoj 1998. godine, prije pokretanja samog zahvata. Montraker d.o.o. provodi kontinuirane mjere zaštite okoliša i praćenje kakvoće okoliša. U održavanju marine nastoji se očuvati struktura i povoljna građa morskog dna, osigurano je pročišćavanje voda koje se ulijevaju u more, lokalnog područja, u hortikulturnom uređenju koriste se autohtone biljne vrste te se nastoje očuvati izvorne krajobrazne vrijednosti. Praćenje stanja utjecaja Marine Vrsar na kakvoću morskog okoliša za Montraker d.o.o. provode Institut Ruđer Bošković iz Rovinja i tvrtka Hidro Lab d.o.o. iz Rijeke.

Sanitarne, otpadne i oborinske vode rješavaju se u skladu s odredbama Urbanističkog plana, kojeg je donio Grad Poreč, u čijem se sastavu tada nalazio Vrsar, odnosno sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih i oborinskih voda Grada Poreča, zakonskim i podzakonskim propisima. Montraker d.o.o. od trećih osoba s kojima sklapa ugovore o najmu i ugovore o ustupanju obavljanja djelatnosti također traži da posluju s naglašenom brigom o zaštiti okoliša. Marina Vrsar opremljena je protupožarnim sustavom i protupožarnom opremom, kao i svom potrebnom opremom za sigurnost luke. Tijekom 2021. godine kao dodatnu ponudu

za goste, Marina Vrsar je u suradnji s partnerima u svoju ponudu uvrstila novu uslugu – senzore za plovila, kojima se detektira prodor vode u brod, zagrijavanje broda i razina baterije, sve u cilju pravovremenog sprječavanja nezgoda te njihovih ekonomskih, društvenih i ekoloških posljedica. Marina Vrsar opremljena je sustavom za pročišćavanje otpadnih voda koje nastaju pri pranju plovila i oborinskih voda. Montraker d.o.o. ima sklopljen ugovor sa poduzećem Dezinsekcija d.o.o. Rijeka, kojim je uspostavljen interventni sustav zaštite mora na području Marine Vrsar. Na području marine se nalazi i ekološko spremište – kontejner, sa svom potrebnom opremom u slučaju intervencije. Zbrinjavanje otpada u marini provodi se sukladno Planu gospodarenja otpadom, a u marini postoje spremnici za odvojeno prikupljanje otpada, koji su posebno ograđeni zaštitama za kontejnere. Voda u sanitarijama marine dogrijava se putem solarnih panela, čime je znatno smanjena potrošnja plina. Otpadna ulja, motorna ulja, masti i prazne ambalaže od istih zbrinjavaju se unutar marine na za to predviđenom mjestu u označenim spremnicima, čije je pražnjenje ugovoreno s tvrtkama Metis d.o.o. i Termoclean d.o.o.

Montraker d.o.o. ima sklopljen ugovora sa tvrtkom Zaštita inženjering konzalting d.o.o. Rovinj, koja obavlja sve konzultantske poslove iz područja zaštite na radu i zaštite okoliša. Ista tvrtka provodi i procjene rizika u poduzeću, programe osposobljavanja zaposlenih iz područja zaštite na radu, ispitivanja elektroničkih postrojenja, aparata i sustava te hidrantske mreže. Poduzeće Montraker d.o.o. ima i sklopljen ugovor o obavljanju analize otpadnih voda sa Zavodom za javno zdravstvo Istarske županije.

U poduzeću se redovito provode interni i eksterni auditi radi kontrole provođenja mjera i usklađenosti poslovanja sa smjernicama certifikata ISO 9001, 50001 i 14001. Interni i eksterni auditi provode se jednom godišnje, dok se jednom u tri godine provodi kontrola radi ponovnog postupka certifikacije. Navedeno se provodi u suradnji s partnerom, tvrtkom TÜV Nord Adriatic. Sa zaštitom okoliša i poslovanjem sukladnom ekološkoj održivosti Marina Vrsar nastoji upoznati svoje goste i zaposlenike. Načela i smjernice za zaštitu okoliša implementirana su i u pravila ponašanja u marini, dok se zaposlenici informiraju i upućuju na održivo djelovanje kroz formalnu i neformalnu komunikaciju u organizaciji.

7. IZNOS PLANIRANE UKUPNE INVESTICIJE S OPERATIVNIM PLANOM

Tijekom narednog šestogodišnjeg razdoblja korištenja koncesije, Montraker d.o.o. planira u obnovu i održavanje Marine Vrsar uložiti 5,011,000.00 kuna. Od toga, dio ulaganja odnosi se na ulaganja u zaštitu okoliša, koja nisu ulaganja u dugotrajnu imovinu te jedan dio vrijednosti ukupne investicije stoga ne amortizira. Tablicom u nastavku prikazan je iznos planiranih ukupnih investicija u dugotrajnu imovinu u narednom razdoblju korištenja koncesije, po godinama, koji ne uključuje ulaganja u zaštitu okoliša i ukupno iznosi 4,750,000.00 kuna.

Tablica 3. Iznos planiranih ukupnih investicija u dugotrajnu imovinu, u kunama

Opis investicije	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	Ukupno
Zamjena i obnova dotrajalih pontona i sidrenog sustava	2,650,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,650,000.00
Uređenje recepcije	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00
Uređenje ulaza u marinu	0.00	350,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	350,000.00
Uređenje šetnice u marini	0.00	0.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00	1,550,000.00
Ukupno	2,650,000.00	550,000.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00	4,750,000.00

Pregledom stanja pontona i sidrenog sustava utvrđeno je kako su određeni pontoni i dijelovi sidrenog sustava oštećeni zbog njihove dotrajalosti, stoga se ukazala potreba za njihovom zamjenom radi održavanja razine sigurnosti plovila na vezovima. Prema tržišnim uvjetima i cijenama koje su važeće u trenutku izrade ove studije, procijenjeni trošak zamjene i obnove dotrajalih pontona i dijelova sidrenog sustava, s ronilačkim radovima, iznosi 2,650,000.00 kuna. Recepcija u Marini Vrsar izgrađena je i uređena u sklopu polivalentnog objekta u marini. Od početka poslovanja marine, osim redovitog održavanja prostorija recepcije, izvršeno je i manje preuređenje zamjenom podnih pločica. Recepcijski namještaj, osobito pult i retropult recepcije, nakon višegodišnjeg korištenja pokazuju znakove dotrajalosti i zastarjelosti, stoga je njih potrebno zamijeniti radi suvremenog i funkcionalnijeg uređenja recepcije, u kojoj će biti ugodnije zaposlenicima i gostima. Također, smatra se kako recepcija estetski mora biti u skladu s visokom razinom kvalitete usluge koja se želi pružiti u gostima marine. Uređenjem recepcije stvoriti će se ugodniji prostor

za rad, što će pozitivno utjecati na motivaciju i zadovoljstvo zaposlenika. Procijenjeni trošak uređenja recepcije u trenutku izrade studije iznosi 200,000.00 kuna.

U Marinu Vrsar ulazi se javnom prometnicom kroz mjesto Vrsar, a pred samim ulazom u marinu nalazi se kružni tok. Na ulazu u marinu nalazi se rampa, kojom se regulira promet unutar marine te vrši kontrola ulaza i izlaza iz marine, kao i naplata parkiranja u marini. Sam ulaz u marinu nije reprezentativan i nije uređen na način da predstavlja marinu visoke razine kvalitete i kategorizacije, zbog čega se ukazala potreba za njegovim uređenjem. Investicija u uređenje ulaza u Marinu Vrsar planira se u visini od 350,000.00 kuna, a planirano je i uređenje šetnice u marini, čija vrijednost iznosi 1.550.000,00 kuna.

Ulaganje u zaštitu okoliša je neophodno radi održavanja visoke razine zaštite i kakvoće okoliša na području Marine Vrsar. U tablici je prikazana minimalna razina ovih ulaganja, koja se odnosi se na sve propisane mjere zaštite okoliša koje Montraker d.o.o. za Marinu Vrsar mora provoditi te trošak ispitivanja stanja kakvoće morskog okoliša koje se mora provesti jednom u pet godina, a čiji je trošak po ponudi u trenutku izrade studije iznosio 51,000.00 kuna. Ukupna ulaganja u zaštitu okoliša iznositi će 261,000.00 kuna.

Montraker d.o.o. je obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi, stoga konačna visina ulaganja ovisi o rezultatima postupaka javne nabave, u kojima će se na temelju definiranih kriterija odabrati ekonomski najpovoljnija ponuda. U narednom razdoblju korištenja koncesije za Marinu Vrsar, Montraker d.o.o. planira nastavak poslovanja u skladu sa suvremenim trendovima u potražnji za nautičkim turizmom, uz naglasak na individualni pristup nautičarima, posebice stalnim gostima te na zaštitu okoliša i društvenu odgovornost poslovanja. Montraker d.o.o. u razdoblju produljenja koncesije teži ka povećanju kvalitete usluge za goste, što se planira postići prikazanim investicijama, ali i dodanim edukacijama zaposlenika i uvođenjem suvremenih tehnoloških rješenja u poslovanje. Pri tome će imperativ u poslovanju ostati osluškivanje potreba gostiju i zaštita okoliša.

8. IZVORI FINANCIRANJA INVESTICIJA

Planirane investicije financirati će se u potpunosti iz vlastitih sredstava, odnosno iz zadržane dobiti poduzeća Montraker d.o.o.

9. PROCJENA RENTABILNOSTI PROJEKTA

9.1. Formiranje procjene prihoda

Prihodi od godišnjeg, mjesečnog i dnevnog veza čine temelj ostvarivanja prihoda Marine Vrsar, a samim time i njenu glavnu uslugu. U strukturi ukupnih prihoda marine, najveći udio prihoda ostvaruje se kroz prihod od usluge godišnjeg veza u moru. Ova usluga uključuje:

- vez u moru;
- korištenje vode i struje na vezu;
- korištenje klimatiziranih sanitarija;
- parkirno mjesto za jedno vozilo;
- korištenje bežičnog interneta.

Usluge dnevnog i mjesečnog veza pružaju se ovisno o raspoloživim slobodnim vezovima u marini. Marina Vrsar nema fiksna mjesta za plovila na dnevnom i mjesečnom vezu, već se izdaju fiksna mjesta plovila na godišnjem vezu kada ista napuste vez, što je određeno i ugovorom o godišnjem vezu. U cijenu usluge dnevnog i mjesečnog veza također je uključeno korištenje vode i struje, sanitarija i bežičnog interneta.

Procjena prihoda Marine Vrsar izrađena je na temelju cjenika usluga marine važećeg u trenutku izrade studije. Na temelju postojećih cijena godišnjeg, dnevnog i mjesečnog veza, formirana je procjena prihoda za buduće šestogodišnje razdoblje korištenja koncesije, od 2023. do 2029. godine. Marina Vrsar planira povećanje

cijena usluga od 3% svake dvije godine. Uzevši u obzir navedenu dinamiku povećanja cijena, izrađena je procjena prihoda od godišnjeg veza.

Uz prihode od godišnjeg veza, prihode Marine Vrsar čine:

- prihodi od dnevnog veza;
- prihodi od mjesečnog veza;
- ostali prihodi.

U tablici 4. prikazana je procjena prihoda Marine Vrsar za produljeno vrijeme trajanja koncesije, odnosno za šestogodišnje razdoblje do 15.01.2029. godine.

Tablica 4. Procjena prihoda Marine Vrsar u produženom vremenu trajanja koncesije, do 2029. godine

Projekcija prihoda Marina Vrsar	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	15.01.2029.
Prihodi od godišnjeg veza	8,991,685.37	9,261,435.93	9,261,435.93	9,539,279.01	9,539,279.01	9,825,457.38	409,394.06
Prihodi od dnevnog veza	1,456,394.87	1,500,086.71	1,500,086.71	1,545,089.32	1,545,089.32	1,591,441.99	66,310.08
Prihodi od mjesečnog veza	81,761.40	84,214.24	84,214.24	86,740.67	86,740.67	89,342.89	3,722.62
Ukupni prihodi	10,529,841.64	10,845,736.89	10,845,736.89	11,171,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	479,426.76

9.2. Formiranje procjene rashoda

Procjena rashoda za sljedećih šest godina korištenja koncesije formirana je na temelju prosječnih rashoda iz prethodnih šest godina poslovanja i projekcije amortizacije u sljedećih šest godina korištenja koncesije, uzimajući u obzir povećanje cijena i troškova.

Materijalni troškovi obuhvaćaju izravne troškove sirovina i materijala, materijalne troškove administracije, uprave i prodaje, troškove sitnog inventara, troškove rezervnih dijelova za održavanje i troškove električne energije.

Troškovi usluga obuhvaćaju troškove telefona, pošte, prijevoza i interneta, troškove vanjskih usluga pri izradi i prodaji dobara i usluga, troškove usluga održavanja i zaštite okoliša, troškove zakupa, troškove promidžbe, sponzorstava i sajmova, troškove osobnih i intelektualnih usluga i troškove komunalnih usluga.

Troškovi osoblja sačinjeni su od troškova neto plaća i nadoknada, troškova poreza i prireza, troškova doprinosa na plaću i troškova doprinosa iz plaća. Troškovi održavanja odnose se na sve troškove tekućeg održavanja, redovitog čišćenja, košnje, hortikulturnog održavanja i druge slične troškove. Troškovi uprave i administracije obuhvaćaju troškove računovodstva, upravljanja, administracije, marketinga, prodaje i slično.

Troškovi amortizacije odnose se na amortizaciju dugotrajne imovine, u koju će poduzeće uložiti u narednom razdoblju korištenja koncesije.

U ostale troškove spadaju svi troškovi poslovanja koji nisu prethodno navedeni, primjerice troškovi servisa, dnevnice za službena putovanja, putni troškovi, troškovi uporabe vlastitih proizvoda, roba i usluga za promidžbu, premije osiguranja, bankovne usluge, troškovi doprinosa, članarina i drugih sličnih davanja, troškovi prava korištenja, kamate, tečajne razlike i drugi troškovi poslovanja.

Procjena rashoda Marine Vrsar za produženo vrijeme trajanja koncesije, do siječnja 2029. godine, dana je tablicom 5.

Tablica 5. Procjena rashoda Marine Vrsar u produženom vremenu trajanja koncesije, do 2029. godine

Rashodi	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
Materijalni troškovi	298,251.94	313,164.54	328,822.77	345,263.91	362,527.10	380,653.46	16,653.59
Troškovi energenata	1,057,100.00	1,109,955.00	1,165,452.75	1,223,725.39	1,284,911.66	1,349,157.24	59,025.63
Troškovi usluga	1,200,458.75	1,260,481.68	1,323,505.77	1,389,681.06	1,459,165.11	1,532,123.36	52,030.40
Troškovi osoblja	2,162,253.00	2,183,875.53	2,205,714.29	2,227,771.43	2,250,049.15	2,272,549.64	95,636.46
Troškovi održavanja	1,039,031.87	1,090,983.46	1,145,532.64	1,202,809.27	1,262,949.73	1,326,097.22	43,016.75
Troškovi uprave i administracije	1,034,990.14	1,086,739.65	1,141,076.63	1,198,130.46	1,258,036.98	1,320,938.83	47,791.07
Amortizacija	265,000.00	352,500.00	352,500.00	740,000.00	740,000.00	652,500.00	28,020.83
Ostali troškovi	894,631.68	939,363.26	986,331.43	1,035,648.00	1,087,430.40	1,141,801.92	49,953.83
Koncesija fiksni dio	625,280.00	625,280.00	687,808.00	687,808.00	750,336.00	750,336.00	31,264.00
Koncesija varijabilni dio	526,492.08	542,286.84	542,286.84	670,266.54	670,266.54	690,374.54	28,765.61
UKUPNO	9,103,489.47	9,504,629.98	9,879,031.11	10,721,104.05	11,125,672.67	11,416,532.21	452,158.18

9.3. Plan amortizacije osnovnih sredstava

Amortizacija se obračunava prema procijenjenom vijeku upotrebe ulaganja u dugotrajnu imovinu u razdoblju produljenja korištenja koncesije. Ostatak vrijednosti predstavlja nabavnu vrijednost imovine umanjenu za ukupan iznos amortizacije.

Tablica 6. Plan amortizacije osnovnih sredstava

Opis	NV	% amortizacije	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	ostatak vrijednosti
1. Amortizacija materijalne imovine	2,850,000.00	10%-25%	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	11,875.00	1,248,125.00
1.1. Zamjena i obnova dotrajalih pontona i sidrenog sustava	2,650,000.00	10%	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00	11,041.67	1,048,958.33
1.2. Uređenje recepcije	200,000.00	25%	0.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00	0.00
2. Amortizacija nematerijalne imovine	1,900,000.00	25%	0.00	87,500.00	87,500.00	475,000.00	475,000.00	387,500.00	16,145.83	371,354.17
2.1. Ulaz u marinu	350,000.00	25%	0.00	87,500.00	87,500.00	87,500.00	87,500.00	0.00	0.00	0.00
2.2. Uređenje šetnice	1,550,000.00	25%	0.00	0.00	0.00	387,500.00	387,500.00	387,500.00	16,145.83	371,354.17
Ukupno	4,750,000.00		265,000.00	352,500.00	352,500.00	740,000.00	740,000.00	652,500.00	28,020.83	1,619,479.17

9.4. Račun dobiti i gubitka

Tablicom je prikazana projekcija računa dobiti i gubitka za promatrano razdoblje. Kroz cijeli promatrani period poduzeće posluje s dobiti, izuzev 2027. godine. U trećoj godini projekta dobit se smanjuje zbog povećanih ulaganja u novu imovinu.

Tablica 7. Račun dobiti i gubitka

RAČUN DOBITI I GUBITKA	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
1. UKUPNI PRIHODI	10,529,841.64	10,845,736.89	10,845,736.89	11,171,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	479,426.76
Prihodi od godišnjeg veza	8,991,685.37	9,261,435.93	9,261,435.93	9,539,279.01	9,539,279.01	9,825,457.38	409,394.06
Prihodi od dnevnog veza	1,456,394.87	1,500,086.71	1,500,086.71	1,545,089.32	1,545,089.32	1,591,441.99	66,310.08
Prihodi od mjesečnog veza	81,761.40	84,214.24	84,214.24	86,740.67	86,740.67	89,342.89	3,722.62
2. UKUPNI RASHODI	9,103,489.47	9,504,629.98	9,879,031.11	10,721,104.05	11,125,672.67	11,416,532.21	452,158.18
Materijalni troškovi	298,251.94	313,164.54	328,822.77	345,263.91	362,527.10	380,653.46	16,653.59
Troškovi energenata	1,057,100.00	1,109,955.00	1,165,452.75	1,223,725.39	1,284,911.66	1,349,157.24	59,025.63
Troškovi usluga	1,200,458.75	1,260,481.68	1,323,505.77	1,389,681.06	1,459,165.11	1,532,123.36	52,030.40
Troškovi osoblja	2,162,253.00	2,183,875.53	2,205,714.29	2,227,771.43	2,250,049.15	2,272,549.64	95,636.46
Troškovi održavanja	1,039,031.87	1,090,983.46	1,145,532.64	1,202,809.27	1,262,949.73	1,326,097.22	43,016.75
Troškovi uprave i administracije	1,034,990.14	1,086,739.65	1,141,076.63	1,198,130.46	1,258,036.98	1,320,938.83	47,791.07
Amortizacija	265,000.00	352,500.00	352,500.00	740,000.00	740,000.00	652,500.00	28,020.83
Ostali troškovi	894,631.68	939,363.26	986,331.43	1,035,648.00	1,087,430.40	1,141,801.92	49,953.83
Koncesija	1,151,772.08	1,167,566.84	1,230,094.84	1,358,074.54	1,420,602.54	1,440,710.54	60,029.61
EBITDA	1,691,352.17	1,693,606.91	1,319,205.77	1,190,004.94	785,436.32	742,210.06	55,289.41
EBIT	1,426,352.17	1,341,106.91	966,705.77	450,004.94	45,436.32	89,710.06	27,268.58
3. BRUTO DOBIT	1,426,352.17	1,341,106.91	966,705.77	450,004.94	45,436.32	89,710.06	27,268.58
4. POREZ NA DOBIT	256,743.39	241,399.24	174,007.04	81,000.89	8,178.54	16,147.81	4,908.34
5. NETO DOBIT	1,169,608.78	1,099,707.66	792,698.73	369,004.05	37,257.79	73,562.25	22,360.24
6. KUMULATIV	1,169,608.78	2,269,316.44	3,062,015.18	3,431,019.23	3,468,277.02	3,541,839.26	3,564,199.50

Odnos iskazane neto dobiti i prihoda ukazuje na sposobnost managementa u vođenju poduzeća. Iz tablice je razvidno da EBITDA i EBIT ukazuje na uspješnost poslovanja.

9.5. Financijski tok

Financijski tok je osnova za ocjenu profitabilnosti projekta. U financijskom toku projekta promatraju se neto primici koji prikazuju sposobnost pokrivanja obveza iz prihoda kao i zaradu poduzeća. Prikazani su svi primitci i izdaci izraženi u novcu.

Tablica 8. Financijski tok

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
I. PRIMICI	13,179,841.64	11,395,736.89	10,845,736.89	12,721,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	479,426.76
1. Ukupni prihodi	10,529,841.64	10,845,736.89	10,845,736.89	11,171,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	479,426.76
2. Izvori financiranja	2,650,000.00	550,000.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00
Vlastiti izvori	2,650,000.00	550,000.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00
Tuđi izvori	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
II. IZDACI	11,745,232.86	9,943,529.22	9,700,538.15	11,612,104.94	10,393,851.21	10,780,180.02	429,045.69
1. Ukupne investicije	2,650,000.00	550,000.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00
2. Ukupni troškovi	8,838,489.47	9,152,129.98	9,526,531.11	9,981,104.05	10,385,672.67	10,764,032.21	424,137.35
Materijalni troškovi	298,251.94	313,164.54	328,822.77	345,263.91	362,527.10	380,653.46	16,653.59
Troškovi energenata	1,057,100.00	1,109,955.00	1,165,452.75	1,223,725.39	1,284,911.66	1,349,157.24	59,025.63
Troškovi usluga	1,200,458.75	1,260,481.68	1,323,505.77	1,389,681.06	1,459,165.11	1,532,123.36	52,030.40
Troškovi osoblja	2,162,253.00	2,183,875.53	2,205,714.29	2,227,771.43	2,250,049.15	2,272,549.64	95,636.46
Troškovi održavanja	1,039,031.87	1,090,983.46	1,145,532.64	1,202,809.27	1,262,949.73	1,326,097.22	43,016.75
Troškovi uprave i administracije	1,034,990.14	1,086,739.65	1,141,076.63	1,198,130.46	1,258,036.98	1,320,938.83	47,791.07
Ostali troškovi	894,631.68	939,363.26	986,331.43	1,035,648.00	1,087,430.40	1,141,801.92	49,953.83
Koncesija	1,151,772.08	1,167,566.84	1,230,094.84	1,358,074.54	1,420,602.54	1,440,710.54	60,029.61
3. Porez na dobit	256,743.39	241,399.24	174,007.04	81,000.89	8,178.54	16,147.81	4,908.34
III. NETO PRIMICI	1,434,608.78	1,452,207.66	1,145,198.73	1,109,004.05	777,257.79	726,062.25	50,381.07
Kumulativ	1,434,608.78	2,886,816.44	4,032,015.18	5,141,019.23	5,918,277.02	6,644,339.26	6,694,720.33

Iz prikazanih podataka vidljivo je da je Financijski tok ovog projekta u svim promatranim godinama pozitivan.

9.6. Ekonomski tok

Iz ekonomskog tijeka koji je dinamički pregled primitaka i izdataka sa isključenim financijskim transakcijama, moguće je mjerenje realnih učinaka.

Tablica 9. Ekonomski tok

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
I. PRIMICI	10,529,841.64	10,845,736.89	10,845,736.89	11,171,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	2,098,905.93
1. Ukupni prihodi	10,529,841.64	10,845,736.89	10,845,736.89	11,171,108.99	11,171,108.99	11,506,242.26	479,426.76
2. Ostatak vrijednosti							1,619,479.17
II. IZDACI	11,745,232.86	9,943,529.22	9,700,538.15	11,612,104.94	10,393,851.21	10,780,180.02	429,045.69
1. Ukupne investicije	2,650,000.00	550,000.00	0.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00
2. Ukupni troškovi	8,838,489.47	9,152,129.98	9,526,531.11	9,981,104.05	10,385,672.67	10,764,032.21	424,137.35
Materijalni troškovi	298,251.94	313,164.54	328,822.77	345,263.91	362,527.10	380,653.46	16,653.59
Troškovi energenata	1,057,100.00	1,109,955.00	1,165,452.75	1,223,725.39	1,284,911.66	1,349,157.24	59,025.63
Troškovi usluga	1,200,458.75	1,260,481.68	1,323,505.77	1,389,681.06	1,459,165.11	1,532,123.36	52,030.40
Troškovi osoblja	2,162,253.00	2,183,875.53	2,205,714.29	2,227,771.43	2,250,049.15	2,272,549.64	95,636.46
Troškovi održavanja	1,039,031.87	1,090,983.46	1,145,532.64	1,202,809.27	1,262,949.73	1,326,097.22	43,016.75
Troškovi uprave i administracije	1,034,990.14	1,086,739.65	1,141,076.63	1,198,130.46	1,258,036.98	1,320,938.83	47,791.07
Ostali troškovi	894,631.68	939,363.26	986,331.43	1,035,648.00	1,087,430.40	1,141,801.92	49,953.83
Koncesija	1,151,772.08	1,167,566.84	1,230,094.84	1,358,074.54	1,420,602.54	1,440,710.54	60,029.61
3. Porez iz dobiti	256,743.39	241,399.24	174,007.04	81,000.89	8,178.54	16,147.81	4,908.34
III. NETO PRIMICI	-1,215,391.22	902,207.66	1,145,198.73	-440,995.95	777,257.79	726,062.25	1,669,860.24
Kumulativ	-1,215,391.22	-313,183.56	832,015.18	391,019.23	1,168,277.02	1,894,339.26	3,564,199.50

Kumulativ neto primitaka ekonomskog tijeka dostiže pozitivne vrijednosti u 3. godini projekta kada poduzeće isplaćuje prvi ciklus investicija i počinje zarađivati, što ide prilogu tvrdnji opravdanosti projekta.

9.7. Projekcija bilance

Sistematizirana projekcija bilance izrađena je na temelju ulaganja u dugotrajnu imovinu, projekcije amortizacije, podataka iz računa dobiti i gubitka i podataka iz financijskog toka.

Tablica 10. Projekcija bilance

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.
AKTIVA							
1. Dugotrajna imovina	4,485,000.00	4,397,500.00	4,397,500.00	4,010,000.00	4,010,000.00	4,097,500.00	4,721,979.17
2. Kratkotrajna imovina	1,434,608.78	1,452,207.66	1,145,198.73	1,109,004.05	777,257.79	726,062.25	50,381.07
UKUPNA AKTIVA	5,919,608.78	5,849,707.66	5,542,698.73	5,119,004.05	4,787,257.79	4,823,562.25	4,772,360.24
PASIVA							
1. Kapital i rezerve	4,750,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00
2. Dobit	1,169,608.78	1,099,707.66	792,698.73	369,004.05	37,257.79	73,562.25	22,360.24
UKUPNA PASIVA	5,919,608.78	5,849,707.66	5,542,698.73	5,119,004.05	4,787,257.79	4,823,562.25	4,772,360.24

10. FINANCIJSKO – TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA

Ocjena projekta utvrđuje se temeljem podataka iz pripreme investicijskog programa o visini investicijskog ulaganja, načinu financiranja, predviđanja prihoda i rashoda te dinamici realizacije projekta. Vijek trajanja projekta je šestogodišnje razdoblje za koje se produžuje koncesija, od 2023. do 2029. godine. Ocjena projekta daje se prema statičkoj i dinamičkoj metodi.

10.1. Statička ocjena projekta

Statička ocjena projekta dana je tablicom 11. Izračun pokazatelja temeljen je na broju od ukupno 16 zaposlenih, koliko ih Marina Vrsar u prosjeku zapošljava u vrijeme trajanja turističke sezone. Potrebno je istaknuti kako posljednja godina trajanja projekta nije relevantna za statičku ocjenu, jer se odnosi samo na prvih 15 dana mjeseca siječnja.

Tablica 11. Statička ocjena projekta

POKAZATELJI UČINKOVITOSTI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Obrtaj ukupno uloženi sredstava = Uk. prihodi / Uk. ulaganja	2.22	2.28	2.28	2.35	2.35	2.42	0.10
Prag rentabilnosti = Ukupni prihodi / Ukupni rashodi	1.16	1.14	1.10	1.04	1.00	1.01	1.06
Prihod po zaposlenom = Ukupni prihod / broj zaposlenih	658,115.10	677,858.56	677,858.56	698,194.31	698,194.31	719,140.14	29,964.17
Udio bruto dobiti u ukupnom prihodu = Bruto dobit / Ukupni prihod	0.14	0.12	0.09	0.04	0.00	0.01	0.06
Bruto dobit po zaposlenom = Bruto dobit / broj zaposlenih	89,147.01	83,819.18	60,419.11	28,125.31	2,839.77	5,606.88	1,704.29
Neto dobit po zaposlenom = Neto dobit / broj zaposlenih	73,100.55	68,731.73	49,543.67	23,062.75	2,328.61	4,597.64	1,397.51
Bruto profitabilnost ukupnih ulaganja = bruto dobit / Ukupna ulaganja	0.30	0.28	0.20	0.09	0.01	0.02	0.01
Reprodukcijska sposobnost= Ukupna ulaganja / Neto dobit + Amortizacija	3.31	3.27	4.15	4.28	6.11	6.54	94.28
Rentabilnost ukupnih ulaganja = Neto dobit / Ukupna ulaganja	0.25	0.23	0.17	0.08	0.01	0.02	0.00
Rentabilnost prometa = Neto dobit / Ukupni prihodi	0.11	0.10	0.07	0.03	0.00	0.01	0.05
Rentabilnost vlastitog kapitala (ROE) = Neto dobit / Kapital i rezerve	0.25	0.23	0.17	0.08	0.01	0.02	0.00
Rentabilnost ukupne imovine = Neto dobit / ukupna aktiva	0.20	0.19	0.14	0.07	0.01	0.02	0.00

Pokazatelj obrtaja ukupnih ulaganja izračunava ostvareni iznos prihoda u odnosu na uloženu jedinicu novca. Iz dobivenih rezultata vidljivo je da se ostvaruje prosječno 2.00 kn prihoda po jednoj kuni uložene imovine i ovaj pokazatelj ima pozitivan trend.

Odnos ukupnih prihoda i ukupnih rashoda prikazuje ekonomičnost poslovanja. U promatranom periodu društvo prikazuje prosječan koeficijent od 1.07 što znači da se na 100 jedinica rashoda ostvaruje 107 jedinica prihoda što je zadovoljavajuća vrijednost.

Ostvareni prihod po zaposleniku poprima srednju vrijednost od 594,189 kuna, što je visoka vrijednost u odnosu na ukupno poslovanje poduzeća.

Prema pokazatelju udjela bruto dobiti u ukupnom prihodu u prosjeku se kroz promatrano razdoblje ostvaruje 0.07 kuna dobiti po ostvarenoj kuni prihoda što je zadovoljavajuće.

Bruto dobit po zaposlenom prikazuje pozitivne vrijednosti te u prosjeku iznosi 38,808 kuna.

Neto dobit po zaposlenom prikazuje odnos između dobiti i svih zaposlenika. Iz prikazanog možemo zaključiti da se ostvaruje zadovoljavajuća efikasnost poslovanja te da neto dobit po zaposlenom iznosi u prosjeku 31,823 kune.

Bruto dobit u odnosu na ukupna ulaganja pokazuje ostvarenu vrijednost bruto dobiti u odnosu na jednu uloženu kunu te u prosjeku iznosi 0.13 kn.

Pokazatelj reproduksijske sposobnosti računa vrijeme povrata investicije uzimajući u obzir vrijednost investicije i neto dobit uvećanu za vrijednost amortizacije te u prosjeku iznosi oko 4,61 što ukazuje na to da je investicija efikasna.

Rentabilnost ukupnih ulaganja prikazuje odnos neto dobiti i ukupnih ulaganja te je vidljivo da se na 100 novčanih jedinica ostvaruje dobit od najmanje 11 novčanih jedinica dobiti iz čega se vidi da je ulaganje isplativo.

Rentabilnost prometa pokazuje odnos između neto dobiti i ukupnih prihoda gdje se iz prikazanih vrijednosti promatranog razdoblja vidi da je poslovanje rentabilno.

Rentabilnost vlastitog kapitala ocjenjuje sposobnost poduzeća da stvara povrate (prinos) za vlasnike vlastitog kapitala. Interpretira se kao postotak povrata vlasnicima na uložene izvore financiranja u jednoj godini. Iz prikazanih vrijednosti u promatranom razdoblju zaključuje se da tvrtka ima pozitivnu moć generiranja rezultata po jedinici vlasničkog kapitala.

Rentabilnost ukupne imovine ocjenjuje sposobnost poduzeća da ostvaruje povrate na temelju ukupno raspoloživih resursa te se zaključuje da tvrtka učinkovito upotrebljava imovinu poduzeća.

Svi prikazani pokazatelji, koji se uobičajeno iskazuju u postupku statičke financijske analize, upućuju na zaključak da Montraker d.o.o. - Marina Vrsar u promatranom razdoblju nema problema s likvidnošću i ima povoljnu strukturu financiranja te da ostvaruje solidne prinose u odnosu na uložena sredstva.

10.2. Dinamička ocjena projekta

Dinamička analiza projekta temelji se na zaradama ekonomskog toka. Dinamička ocjena projekta obuhvaća sljedeće metode:

- metoda sadašnje vrijednosti;
- internu stopu rentabilnosti;
- razdoblje povrata investicijskog ulaganja.

10.2.1. Neto sadašnja vrijednost

Neto sadašnja vrijednost projekta računa se na način da se zbroj vrijednosti godišnjih neto primitaka iz ekonomskog toka svede na njegovu sadašnju vrijednost, odnosno na vrijednost u početnoj 2023. godini. Za izračun neto sadašnje vrijednosti primijenjen je diskontni faktor 4%.

Tablica 12. Neto sadašnja vrijednost

Godina	Neto primitci	Diskontni faktor 4%	Neto sadašnja vrijednost
2023. (1)	-1,215,391.22	0.962	- 1,169,206.35
2024. (2)	902,207.66	0.925	834,542.09
2025. (3)	1,145,198.73	0.889	1,018,081.67
2026. (4)	-440,995.95	0.855	- 377,051.54
2027. (5)	777,257.79	0.822	638,905.90
2028. (6)	726,062.25	0.790	573,589.17
2029. (7)	1,669,860.24	0.760	1,269,093.78
UKUPNO			2,787,954.73

10.2.2. Interna stopa rentabilnosti

Interna stopa rentabilnosti je diskontna stopa koja svodi neto novčane tokove projekta na vrijednost investicijskih troškova. Interna stopa rentabilnosti za ovaj projekt iznosi 58%. Uz zadanu diskontnu stopu od 4% neto sadašnja vrijednost

budućih novčanih tokova iznosi 2.78 milijuna kuna, što je oko 55% ukupne vrijednosti investicije i čini investiciju prihvatljivom.

10.2.3. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja

Tablica 13. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja

Godina	Neto primitci	Kumulativ neto primitaka
2023. (1)	-1,215,391.22	-1,215,391.22
2024. (2)	902,207.66	-313,183.56
2025. (3)	1,145,198.73	832,015.18
2026. (4)	-440,995.95	391,019.23
2027. (5)	777,257.79	1,168,277.02
2028. (6)	726,062.25	1,894,339.26
2029. (7)	1,669,860.24	3,564,199.50

Na temelju kumulativa novčanog toka razdoblje povrata iznosi 5 godina. Kumulativni neto novčani tokovi nakon prvog ciklusa ulaganja postaju pozivni u 3. razdoblju, pa je vrijeme povrata prvog ciklusa 3 godine. Nakon toga, kumulativ neto primitaka se smanjuje zbog novih investicija te ponovo raste u petoj godini projekta. Projekt je efikasan jer se povrat investicije očekuje prije kraja razdoblja trajanja koncesije.

11. UTJECAJ INVESTICIJE NA POSLOVANJE MARINE VR SAR

Planiranom investicijom, čiji je ukupni iznos 5,011,000.00 kuna, od čega je 4,750,000.00 kuna ulaganja u dugotrajnu imovinu, Marina Vrsar ostvarila bi prvenstveno višu razinu sigurnosti i kvalitete usluge koja se pruža gostima. Iz analize koja je provedena u sklopu studije, vidljivo je kako se u narednim godinama korištenja koncesije povećavaju prihodi Marine Vrsar, a samim time povećavaju se i mogućnosti razvoja poduzeća Montraker d.o.o., koje upravlja marinom, ali i multiplikativni učinci poslovanja Marine Vrsar na lokalnu zajednicu.

Postojeći pontoni, sidreni sustav i pripadajuća infrastruktura u Marini Vrsar zahtijevaju zamjenu i obnovu, što će pozitivno utjecati na sigurnost plovila, osobito plovila koja su na godišnjem vezu. Ostale investicije, poput uređenja ulaza u marinu i obnove recepcije, pozitivno će utjecati na imidž marine te na kvalitetu usluge. Sve investicije provode se radi zadovoljenja potreba nautičara za sigurnom marinom, u kojoj će moći bezbrižno ostaviti svoja plovila tijekom cijele godine ili ostvariti ugodan, miran i siguran boravak tijekom ljetnih mjeseci. Sama investicija nema izravne učinke u proširenje nautičkih sadržaja u marini, međutim unaprijeđen imidž marine i percepcija usluge više razine kvalitete otvorit će prostora za nova, dodatna ulaganja i za unaprijeđenje postojećih sadržaja koji se nude u Marini Vrsar. Važno je napomenuti kako Montraker d.o.o. kao ovlaštenik koncesije stalno traži nove načine pružanja visokog zadovoljstva nautičara te će u narednim godinama korištenja koncesije, kao i do sad, stalno promatrati tržišne trendove i investirati u njihovu primjenu, uz osobit naglasak na zaštitu okoliša i primjenu mjera zaštite okoliša u poslovanju. Jedan od temelja dosadašnjih uspjeha Marine Vrsar svakako su njeni zaposlenici, stoga će Montraker d.o.o. i dalje ulagati u motivaciju, zadovoljstvo i napredak svojih zaposlenika. Marina Vrsar također namjerava ulagati u promociju, osobito u oglašavanje i osobnu prodaju kroz predstavljanje na relevantnim nautičkim sajmovima. Naglasak promocije biti će na visokoj razini kvalitete usluge i ekološkoj održivosti.

U nastavku je dan kratak pregled tržišta nautičkog turizma u Hrvatskoj u 2019. godini, s obzirom na to da 2020. godina nije bila reprezentativna.

11.1. Analiza tržišta nautičkog turizma u Hrvatskoj

U Hrvatskoj danas posluje 167 luka nautičkog turizma, od čega je 78 marina, od kojih je 17 suhih marina, zatim 75 sidrišta, devet privezišta i pet odlagališta za plovila. Ukupna površina njihovog akvatorija iznosi 4349270 kvadratnih metara, dok ukupno kapacitet hrvatskih marina broji 18179 vezova (DZS, 2020).

U lukama nautičkog turizma u Hrvatskoj je na 31. prosinca 2019. godini bilo 14249 plovila, što je za 4.6% više u odnosu na isti dan prethodne godine. Od toga se 84.9% plovila služilo vezom u moru, dok je 15.1% plovila bilo na vezu na kopnu. Prema vrsti plovila na stalnom vezu, najviše je bilo jahti na jedra (49%), a slijede motorne jahte (46.4%) te ostala plovila (4.6%). Prema duljini plovila, najzastupljenija plovila za koje je korišten vez su plovila duljine do 12 metara (32%), a slijede plovila duljine deset do 12 metara (29.1%). Najviše je plovila na stalnom vezu bilo pod hrvatskom zastavom (44.1%), a slijede plovila pod zastavom Austrije (15.6%), Njemačke (15.5%), Slovenije (5.0%) i Italije (3.8). U tablici 4. prikazan je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u Hrvatskoj na dan 31. prosinca, prema zastavi i vrsti plovila.

U 2019. godini u lukama nautičkog turizma u Hrvatskoj bilo je 204858 plovila u tranzitu, što predstavlja porast broja plovila u tranzitu za 5.5% u odnosu na prethodnu godinu. Prema vrsti plovila u tranzitu za koje je korišten vez u moru, najviše je bilo jahti na jedra (64.9%), a zatim motornih jahti (29.1%), dok su ostala plovila ostvarila udio od 6.0% u ukupnom broju plovila u tranzitu. Tijekom 2019. godine, najviše je plovila u tranzitu bilo pod zastavom Hrvatske (47.8%), a slijede plovila pod zastavom Italije (14.1%), Njemačke (12.2%), Austrije (7.0%) i Slovenije (4.1%). Plovila pod hrvatskom zastavom i zastavom bliskih europskih emitivnih turističkih tržišta čine ukupno 85.2% od ukupnog broja plovila u tranzitu u Hrvatskoj u 2019. godini.

Luke nautičkog turizma u Hrvatskoj su u 2019. godini ostvarile 918 milijuna kuna prihoda. Od toga je 652 milijuna kuna, odnosno 71.0% prihoda ostvareno od iznajmljivanja vezova. U odnosu na 2018. godinu, ukupan prihod hrvatskih marina porastao je za 7.2%, dok je prihod od iznajmljivanja vezova porastao za 5.4%. Navedeno pokazuje kako je Hrvatska i dalje atraktivna turistička destinacija za nautičare, ali i da je nautički turizam važan dio ukupnog razvoja hrvatskog turizma. Rastuće tržište nautičkog turizma u Hrvatskoj donijelo je Marini Vrsar veliki broj plovila na tranzitnom vezu te popunjenost svih raspoloživih godišnjih vezova, a samim time i rast poslovnih prihoda u 2019. godini. Tijekom 2020. godine, zabilježen je pad prometa u Marini Vrsar, koji je za posljedicu imao i pad prihoda. Međutim, poslovni rezultati nisu bili nezadovoljavajući, s obzirom na krizu uzrokovanu korona virusom te na ukupan pad turističke aktivnosti na nacionalnoj i globalnoj razini. Kako bi i tijekom tog perioda zadržala visoku razinu kvalitete usluge za stalne goste, Marina Vrsar uvela je besplatne dodatne usluge za nautičare, koje su se sastojale od vanjske kontrole plovila, prozračivanja plovila, redovnog uključivanja plovila u struju i druge slične usluge na zahtjev nautičara. Također, jednom mjesečno svim gostima poslan je izvještaj o stanju plovila sa slikom. Na taj način, gosti su bili bezbrižni znajući da je njihovo plovilo u dobrom stanju i na sigurnom, unatoč tomu što brojni od njih nisu mogli doći na plovilo.

Marina Vrsar ima povoljan položaj te je cestovno vrlo dobro povezana s glavnim emitivnim tržištima. Razvedena obala i čisto more koje obilježavaju vrsarski akvatorij čine jednu od temeljnih komparativnih prednosti u razvoju nautičkog turizma Marine Vrsar. Upravo zbog toga i zbog već ranije spomenute visoke razine kvalitete usluge, Marina Vrsar već je tržišno afirmirano nautičko turističko odredište. U ljetnim mjesecima u Marini Vrsar, na vrsarskoj rivi i u obližnjem centru mjesta, nude se brojni turističkih sadržaji i manifestacije. U 2019. godini Marina Vrsar dobila je i priznanje Nautičke patrole Jutarnjeg lista za izvrsnu suradnju sa turističkom zajednicom.

Poslovanje Marine Vrsar od samih početaka njenog poslovanja značajno je promijenilo turističku ponudu Vrsara u cjelini i pozitivno je utjecalo na društveni i gospodarski razvoj mjesta.

12. UTJECAJ INVESTICIJE NA SIGURNOST PLOVIDBE, ZAŠTITU OKOLIŠA I SIGURNOSNU ZAŠTITU NA LUČKOM PODRUČJU

Sve dosadašnje investicije u Marini Vrsar provedene su sukladno urbanističkim planovima, studijama zaštite okoliša i važećim zakonskim propisima i odredbama. Buduće investicije u Marini Vrsar također će se temeljiti na načelima održivosti, s naglaskom na zaštitu okoliša i korištenje ekoloških materijala.

Kao što je u studiji već istaknuto, Montraker d.o.o. kao ovlaštenik koncesije u Marini Vrsar posluje sukladno načelima društvene odgovornosti, što je posebno vidljivo kroz visoku razinu zaštite okoliša, o kojoj svjedoči primjena sustava upravljanja okolišem ISO 14001. Montraker d.o.o. kontinuirano ulaže u zaštitu okoliša, što će činiti i u budućnosti. U Marini Vrsar trenutno nema potrebe za većim investicijama u zaštitu okoliša, jer su već ispunjene sve zakonske odredbe koje se odnose na istu, a potrebno je napomenuti kako poduzeće ulaže u zaštitu okoliša i iznad obveznih ulaganja.

Marina Vrsar sigurna je i zaštićena luka nautičkog turizma. Sigurnost marine povećat će se zamjenom postojećih pontona te obnovom i zamjenom sidrenog sustava. Kod ovog zahvata koristiti će se ekološki prihvatljivi materijali, koji će doprinijeti zaštiti okoliša i očuvanju akvatorija marine. Sigurnosti plovidbe i nautičara svakako će doprinijeti i mornarska služba Marine Vrsar, koja je gostima na raspolaganju od 0 - 24, svakim danom i tijekom cijele godine.

13. IZJAVA PONUDITELJA O TEHNIČKOJ I KADROVSKOJ OPREMLJENOSTI I ORGANIZACIJSKIM SPOSOBNOSTIMA ZA OSTVARENJE KONCESIJE

Na temelju članka 79. u svezi članka 67. stavka 6. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/03, 110/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16) te članka 3. Pravilnika o kriterijima za produženje roka trajanja koncesije (Narodne novine, br. 112/2007) ovlaštenik **Montraker d.o.o., Obala m. Tita 1a, 52450 Vrsar, OIB: 50395561310**, izdaje sljedeću

IZJAVU

kojom **Montraker d.o.o. – Marina Vrsar, Obala m. Tita 1a, Vrsar, OIB: 50395561310**, izjavljuje da je tehnički i kadrovski opremljen te organizacijski sposoban za ostvarenje Ugovora o koncesiji, od 15. siječnja 1999. godine i Aneksa ugovora o koncesiji, od dana 23. veljače 2001. godine, za obavljanje lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica te da je tehnički i kadrovski opremljen te organizacijski sposoban za ostvarenje izmjena tog Ugovora u slučaju produženja roka trajanja koncesije i za ostvarenje investicijskog ulaganja sukladno ovoj Studiji.

U Vrsaru, 18.07.2022. godine

Montraker d.o.o.
mr.sc. Nataša Radin Trifunović
Predsjednica Uprave

14. ZAKLJUČAK

Studijom gospodarske opravdanosti izvršena je analiza isplativosti neophodnih ulaganja u Marinu Vrsar, koja se planiraju provesti u svrhu povećanja sigurnosti i kvalitete usluga marine i radi produženja trajanja koncesije. Ukupna visina planiranih ulaganja iznosi 5,011,000.00 kuna, a navedena ulaganja odnose se na ulaganja ju dugotrajnu imovinu i ulaganja u zaštitu okoliša. Financiranje je u potpunosti iz vlastitih sredstava ovlaštenika Montraker d.o.o. Neophodna ulaganja odnose se na zamjenu i obnovu postojećih pontona i sidrenog sustava, uređenje recepcije marine, uređenje ulaza u marinu, uređenje šetnice te na ulaganja u zaštitu okoliša. U trenutnoj situaciji, zbog isteka koncesije u siječnju 2023. godine, takva investicija za ovlaštenika nije isplativa radi visine ulaganja te se traži produženje koncesije za dodatnih šest godina.

Procjene i analize koje su provedene u studiji dokazuju gospodarsku opravdanost investicije. Montraker d.o.o. kao ovlaštenih prema postojećem ugovoru o koncesiji plaća fiksnu koncesijsku naknadu od 5,00 kuna/ m² kopnenog prostora i 0,50 kn/ m² morskog prostora te varijabilnu koncesijsku naknadu u visini od 1% od ukupnog godišnjeg prihoda luke. U budućem koncesijskom razdoblju za kojeg se traži produljenje postojeće koncesije, fiksna koncesijska naknada iznosila bi 10.00 kn/ m² prostora od 2023. do 2024. godine, 11,00 kn/ m² prostora od 2025. do 2026. godine, i 12,00 kn/ m² prostora od 2027. do 2029. godine. Varijabilna koncesijska naknada iznosila bi 5% od ukupnih prihoda marine za prve tri godine produljenog trajanja koncesije te bi se povećala na 6% za sljedeće tri godine trajanja koncesije.

Iz projekcije računa dobiti i gubitka te ekonomskog toka na novi rok koncesije od 6 godina, vidljivo je ostvarenje primitaka i dobiti, kao i efikasnost investicije u promatranom razdoblju.

Marina Vrsar je vrlo poznata i tržišno afirmirana hrvatska marina, kojom poduzeće Montraker d.o.o. uspješno upravlja od samog početka njene izgradnje. Marina Vrsar je sigurna luka, o čijoj razini kvalitete usluga svjedoče brojne nagrade i priznanja.

Ovlaštenik Montraker d.o.o. planira budući razvoj marine nastaviti u tom smjeru, odnosno prema podizanju razine kvalitete sadržaja i usluga marine i ekološkoj održivosti.

Postojeći kapaciteti Marine Vrsar omogućuju ostvarenje prikazanih prihoda, što potvrđuje prihvatljivost projekta. Financijski rezultati koji su ostvareni prema projekciji dostatni su za podmirenje svih obveza iz poslovanja i omogućuju ostvarivanje dobiti. Navedeno otvara mogućnosti daljnjeg razvoja marine i unaprjeđenja njenih sadržaja u smislu više razine kategorizacije, povećanje razine kvalitete Vrsara kao turističke destinacije te reinvestiranja u Marinu Vrsar i lokalnu zajednicu. Montraker d.o.o. u budućnosti će nastaviti i suradnju s TZ Općine Vrsar i trgovačkim društvom Maistra d.d. Rovinj, kao jednim od nositelja razvoja turističke ponude mjesta, čije se pismo namjere prilaže ovoj studiji.

PRIOLOG 1.



Maistra d.d.
Obala V. Nazora 6
52210 Rovinj

OPĆINA VR SAR – ORSERA
n/p Načelnika
g. Ivan Gerometta

PREDMET: očitovanje Maistre d.d. Rovinj na dopis Naslova u vezi podizanja kvalitete destinacije Vrsar,
dostavlja se;

Poštovani,

nastavno na dopis Naslova, Maistra d.d. Rovinj, Obala Vladimira Nazora 6, OIB 25190869349, dostavlja svoje očitovanje kako slijedi:

Nagodbom od 19. svibnja 2017. godine zaključenom između Općine Vrsar, Republike Hrvatske te Maistre, riješen je dugogodišnji spor te je ujedno Maistra preuzela obvezu ulaganja značajnih investicijskih sredstava u svrhu proširenja ponude i unapređenje kvalitete te podizanja kategorizacije objekata u Vrsaru (posebice zona hotela Pineta s okolnim zemljištem) na razinu 4 plus odnosno 5 zvjezdica.

Cilj tog ulaganja jest, između ostalog, i razvoj Vrsara kao destinacije i njegovo repositioniranje na turističkom tržištu. Maistra d.d. ulaže sve napore da i u ovom, gospodarski iznimno izazovnom razdoblju, nastavi s predviđenim ulaganjima.

U tu svrhu Maistra je podnijela određene zahtjeve u postupku izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja (IDPPU) Općine Vrsar što i navodite u svom dopisu.

Isto tako, od iznimnog je značaja da je upravljanje pomorskim dobrom (osobito na lokaciji Marina Vrsar) usklađeno s Maistrinom vizijom razvoja njezinih objekata te da na odgovarajući način bude usklađeno s vizijom lokalne zajednice u cilju prihvata većih plovila i gostiju veće platežne moći.

Nadamo se da će ovakvo promišljanje razvoja biti prihvaćeno kroz prostornoplansku dokumentaciju te Strategiju razvoja Općine Vrsar-Orsera u interesu svih njenih građana i poslovnih subjekata.

Maistra d.d. Rovinj pružiti će, unutar zakonskih okvira, svu operativnu podršku Općini Vrsar u njenim nastojanjima kao što je to činila kroz godine svog postojanja.

U Rovinju, dana 28. srpnja 2020. godine.

S poštovanjem,
Tomislav Popović, čl. Uprave

MAISTRA dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Obala Vladimira Nazora 6, 52210 Rovinj, Hrvatska.
T +385 (0)52 800 250. F +385 (0)52 800 215. Upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci – stalna služba u Pazinu, pod brojem Tt-05/979-3.
MBS: 040210687. OIB: 25190869349. Računi se vode kod: Zagrebačka banka d.d., Zagreb. SWIFT: ZABAHR2X. IBAN: HR6423600001101825710.
Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb. SWIFT: PBZGHR2X. IBAN: HR5823400091101785825. ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka. SWIFT: ESBCHR22.
IBAN: HR3324020061100662702. Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb. SWIFT: RZBHR2X. IBAN: HR0924840081105003235. Temeljni kapital iznosi 1.277.985.564,65 kuna, podijeljen na 10.944.339 dionica, uplaćen u cijelosti. Član uprave: Tomislav Popović. Predsjednik Nadzornog odbora: mr.sc. Ante Vlahović. www.maistra.hr



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za održivi razvoj
Assessorato allo sviluppo sostenibile
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
Pazi, M.B. Rašana 2/4
Tel: 052/352-189, Fax: 052/352-191
KLASA/CLASSE: 342-35/22-01/03
URBROJ/N.PROT: 2163-08-01/1-22-14
Pazin, 22. srpnja 2022.

PREDMET: Dokumentacija za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“

Sukladno članku 64. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 107/20) prije izmjena ugovora o koncesiji davatelj koncesije izrađuje dokumentaciju koja sadržava:

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

1. OPĆI PODACI

- 1.1. Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98-01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998. sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ 15.1.1999. godine između Istarske županije, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, kao ovlaštenika koncesije.

Ugovor je sklopljen na 12 godina (do 15.1. 2011.)

Vrsta koncesije: gospodarsko korištenje pomorskog dobra

ID broj ugovora u Registru koncesija: 4337

Površina koncesije: 41.308 m², (površina kopna: 3.234 m², površina mora: 38.074 m²)

Naknada za koncesiju

- a) stalni dio koncesijske naknade 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio (35.207,00 kn godišnje)
- b) promjenjivi dio koncesijske naknade 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

1.2. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/12 od 18.7.2000., sklopljen je Aneks ugovora KLASA: 342-01/17-01/102, URBROJ: 2163/1-08/1-17-02 od 28.8.2000., kojim je regulirano razdoblje plaćanja koncesijske naknade.

1.3. Odlukom od dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-04 od 23.11.2000. izmijenjeno je razdoblje trajanja koncesije sa 12 na 24 godine, te je sklopljen Aneks Ugovora KLASA: 342-01/17, URBROJ: 2163/1-08/1-17-03 od 23.2.2001. godine.

Vlada Republike Hrvatske je izdala suglasnost KLASA: 934-01/01-01/01, URBROJ: 5030116-01-1 od 25.6.2001. godine na prijedlog za produženje razdoblja koncesije na razdoblje do 15.1.2023. godine.

1.4. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013. povećana je površina koncesijskog područja kako slijedi:

Površina koncesije: 62.528 m², (površina kopna: 9.703 m², površina mora: 52.825 m², 74.927,50 kn godišnje)

2. PRAVNI TEMELJ ZA IZMJENU UGOVORA O KONCESIJI

2.1. Članak 62. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 107/20).

Ovim je člankom zakona propisano sljedeće:

(1) Ugovor o koncesiji može se izmijeniti **bez pokretanja novog postupka davanja koncesije** u slučajevima:

1. kada Hrvatski sabor utvrdi da je ugrožena nacionalna sigurnost i obrana države, okoliš ili ljudsko zdravlje
2. ako to zahtijeva interes Republike Hrvatske utvrđen u Hrvatskome saboru
3. u drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

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

(3) Ugovor o koncesiji ne smije se mijenjati:

1. kada se izmjena vrši radi otklanjanja nedostataka u izvedbi koncesionara ili posljedica neodgovarajuće izvedbe, a ti nedostaci bi se mogli otkloniti promjenom ugovornih odredbi



2. kada se izmjena vrši radi kompenzacije rizika rasta cijena kada je taj rast cijena rezultat cjenovne fluktuacije na tržištu koja može bitno utjecati na provedbu ugovora o koncesiji i od kojih se koncesionar zaštitio jamstvima.

(4) Kada je davatelj koncesije na vrijeme pokrenuo postupak davanja koncesije za usluge, odnosno najmanje devet mjeseci prije isteka roka postojećeg ugovora o koncesiji, a taj postupak iz opravdanih razloga nije uspješno okončan, postojeći ugovor o koncesiji za uslugu može se produljiti na rok ne dulji od šest mjeseci, pri čemu kumulativno moraju biti ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. usluga koja se pruža na temelju te koncesije od iznimnog je značenja za krajnje korisnike
2. prekid u pružanju usluge koja se pruža na temelju te koncesije ugrozio bi Ustavom Republike Hrvatske ili zakonom zaštićena prava korisnika te usluge
3. postojeći koncesionar prihvaća prava i obveze koji proizlaze iz produljenja ugovora o koncesiji.

(5) Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u sljedećim slučajevima:

1. kada su uvjeti i mogućnosti za nastanak izmjene bili predviđeni u dokumentaciji za nadmetanje i ugovoru o koncesiji na jasan, nedvosmislen i precizan način, s tim da se ne smiju predviđati izmjene koje bi izmijenile vrstu i/ili predmet koncesije
2. za dodatne radove ili usluge koncesionara koji su se pokazali potrebnima i koji nisu bili uključeni u prvotnu koncesiju, ako promjena koncesionara:
 - a) nije moguća zbog gospodarskih ili tehničkih razloga, kao što su zahtjevi za zamjenjivošću s postojećom opremom, uslugama ili postrojenjima koji se nabavljaju u okviru prvotne koncesije i
 - b) prouzročila bi značajne poteškoće ili znatno povećanje troškova za davatelja koncesije
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.
4. ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. ovoga Zakona.

(6) Vrijednost izmjene koncesije utvrđuje se u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti postojeće koncesije.

(7) Kada se vrši više uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji vrijednost izmjena u novčanom iznosu bit će određena kao zbroj vrijednosti svake pojedine izmjene koncesije.

(8) U slučaju koncesije koju 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.

(9) Ugovor o koncesiji nije dozvoljeno mijenjati na način da se neopravdano izbjegava provedba novog postupka davanja koncesije.

2.2. OBRAZLOŽENJE PRIMJENE ČLANKA 62. ZAKONA O KONCESIJAMA

2.2.1. Za predmetni ugovor ispunjen je uvjet članka 62. stavak 1. točka 3.

Poseban zakon koji propisuje izmjenu ugovora je Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19., dalje u tekstu: ZPDML) i to članak 22. ZPDML vezan za članak 20. stavak 2. ZPDML.

Člankom 22. ZPDML propisano je sljedeće:

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

- ako nove investicije to gospodarski opravdavaju,
- ako nastupi viša sila.

Vlada Republike Hrvatske može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 3. ovoga Zakona produžiti rok trajanja na ukupno 60 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji iz razloga navedenih u stavku 1. ovoga članka.“

Člankom 20. stavak 2. ZPDML propisano je sljedeće:

„Koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.“

Uzimajući u obzir činjenicu da je Vlada RH već dala suglasnost na izmjenu ugovora zbog opravdanih investicija, od 12 na 24 godine i to temeljem Zaključka Vlade RH KLASA: 934-01/01-01/01. URBROJ: 5030116-01-1 od 25.1.2001. godine, a sve sukladno tada važećem Zakonu o morskim lukama (NN 108/95 i 97/00), opravdan je i zahtjev ovlaštenika koncesije za izmjenom ugovora na način da se izmjeni rok trajanja ugovora, odnosno da se isti produži za još 6 godina. Na taj bi način ukupno trajanje ugovora bilo 30 godina, a sve sukladno članku 22. stavku 1. ZPDML., a uzimajući u obzir investicije na koje se ovlaštenik koncesije obvezuje.

Temeljem Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Vrsar, izrađenu od Montrakera d.o.o. Vrsar i priložena zahtjevu za izmjenu ugovora (dalje u tekstu: Studija) na stranici 16. navedeno je kako je trgovačko društvo Montraker d.o.o. uložio u **izgradnju i uređenje** marine Vrsar 37.811.619,69 kn i 661.228,80 kn u zaštitu okoliša., odnosno ukupno **38.472.848,49 kn**. Dalje se na stranici 22. navodi da bi nove investicije u razdoblju produženja koncesije iznosile 4.750.000,00 kn i 261.000,00 kn u zaštitu okoliša, odnosno ukupno **5.011.000,00 kn**.

Uvjet članka 62. stavak 2. Zakona o koncesijama je ispunjen, jer se predloženim izmjenama ne mijenja niti predmet niti vrsta koncesije.

Odredbе članka 62. stavaka 3., 4., 5., 7. i 9. nisu primjenjive na ovaj ugovor.



Sukladno odredbi članka 62. stavak 6. vrijednost izmjene koncesije prikazana je u nastavku ove analize.

Sukladno odredbi članka 62. stavak 7. u nastavku je prikazano da povećanje vrijednosti koncesije ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE NAKON IZMJENE UGOVORA O KONCESIJI, OPIS OBVEZE I PRAVA KONCESIONARA U ODNOSU NA UGOVOR O KONCESIJI ZA KOJI SE PREDVIĐAJU IZMJENE, UKLJUČUJUĆI PODJELU RIZIKA KOJI MOGU BITI POSLJEDICA IZMJENA UGOVORA O KONCESIJI

3.1. Prikaz prihoda luke, stalnog i promjenjivog dijela naknade uplaćenog na račun koncesije od 1999.-2021¹.

	Prihodi	Promjenjivi dio naknade 1% od prihoda	Stalni dio naknade
1999.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2000.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2001.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2002.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2003.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2004.	2.478.236,00	24.782,36	35.207,00
2005.	3.392.486,00	33.924,86	35.207,00
2006.	6.601.452,46	66.014,52	35.207,00
2007.	6.363.907,77	63.639,08	35.207,00
2008.	8.608.320,65	86.083,31	35.207,00
2009.	9.165.726,80	91.657,27	35.207,00
2010.	8.805.937,91	88.059,38	35.207,00
2011.	9.880.937,00	98.809,37	35.207,00
2012.	9.976.678,00	99.766,78	35.207,00
2013.	10.114.856,00	101.148,56	35.207,00
2014.	10.012.057,00	100.120,57	84.897,11
2015.	10.195.245,00	101.952,45	74.927,50
2016.	10.475.006,19	104.750,06	74.927,50
2017.	11.239.364,36	112.393,64	74.927,50
2018.	11.007.172,57	110.071,73	74.927,50
2019.	10.896.146,58	108.961,47	74.927,50
2020.	10.349.964,77	103.499,65	74.927,50
2021.	11.040.036,73	110.400,37	74.927,50
Ukupno	172.994.711,79	1.729.947,12	1.137.494,61
Ukupno promjenjivi i stalni dio	2.867.441,73		

Člankom 13. stavak 1. ZPDML propisano da se ugovoreni iznos naknade uplaćuje 1/3 u korist državnog proračuna, 1/3 u korist županijskog proračuna i 1/3 u korist proračuna općine/grada,

¹ Podaci preuzeti iz Registra koncesija za ugovor ID 4337

što u konkretnom slučaju znači da je u državni proračun, proračun Istarske županije i proračun Općine Vrsar uplaćeno po 955.813,91 kn za razdoblje trajanja koncesije.

3.2. Vrijednost koncesije od 1999. do 2022.

Izračun vrijednosti koncesije temelji se na članku 20. Zakona o koncesijama i to stavcima 1. i 2. koji glase:

„Davatelj koncesije procjenjuje vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u kunama bez poreza na dodanu vrijednost, uključujući sve predvidive izmjene ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena.

Procijenjena vrijednosti koncesije izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će koncesionar postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije.“

U ovom su slučaju uzeti u obzir stvarni prihodi, te je na taj način izračunata vrijednost koncesije za vremensko trajanje ugovora od 24. godine. Za zadnju godinu 2022. procijenjeno je da će prihodi biti jednaki kao 2021. godine.

	Prihodi
1999.	2.478.236,00
2000.	2.478.236,00
2001.	2.478.236,00
2002.	2.478.236,00
2003.	2.478.236,00
2004.	2.478.236,00
2005.	3.392.486,00
2006.	6.601.452,46
2007.	6.363.907,77
2008.	8.608.320,65
2009.	9.165.726,80
2010.	8.805.937,91
2011.	9.880.937,00
2012.	9.976.678,00
2013.	10.114.856,00
2014.	10.012.057,00
2015.	10.195.245,00
2016.	10.475.006,19
2017.	11.239.364,36
2018.	11.007.172,57
2019.	10.896.146,58
2020.	10.349.964,77
2021.	11.040.036,73
2022. ²	11.040.036,73
Ukupno	184.034.748,40

² procjena

Temeljem prikazanog izračuna vrijednost koncesije iznosi: **184.034.748,40 kn.**

3.2. Procjena vrijednosti koncesije nakon izmjene ugovora

	Prihodi
1999.	2.478.236,00
2000.	2.478.236,00
2001.	2.478.236,00
2002.	2.478.236,00
2003.	2.478.236,00
2004.	2.478.236,00
2005.	3.392.486,00
2006.	6.601.452,46
2007.	6.363.907,77
2008.	8.608.320,65
2009.	9.165.726,80
2010.	8.805.937,91
2011.	9.880.937,00
2012.	9.976.678,00
2013.	10.114.856,00
2014.	10.012.057,00
2015.	10.195.245,00
2016.	10.475.006,19
2017.	11.239.364,36
2018.	11.007.172,57
2019.	10.896.146,58
2020.	10.349.964,77
2021.	11.040.036,73
2022. ³	11.040.036,73
2023. ⁴	10.325.378,69
2024.	10.428.632,48
2025.	10.428.632,48
2026.	10.532.918,80
2027.	10.532.918,80
2028.	10.638.247,99
2029.	443.260,33
Ukupno	247.364.737,90

Temeljem prikazanog izračuna vrijednost koncesije nakon izmjena iznosi:

247.364.737,90 kn

3.3. Prikaz postotka povećanja prema članku 62. stavak 7. Zakona o koncesijama

$\frac{247.364.737,90}{184.034.748,00} \times 100\% = 134,41\% - 100\% = 34,41\%$

³ procjena

⁴ Podaci za razdoblje od 2023. do 2029. dobiveni su od ovlaštenika koncesije. Podaci su dostupni u Studiji gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Vrsar na stranici 25.



Temeljem prikazanog udovoljeno je uvjetu iz odredbe članka 62. stavak 7. odnosno da povećanje vrijednosti koncesije ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

4. Detaljna financijska analiza proračunskih učinaka predloženih izmjena ugovora o koncesiji s pripadajućim obrazloženjima

	Prihodi	Stalni dio naknade
2023.	10.325.378,69	74.927,50
2024.	10.428.632,48	74.927,50
2025.	10.428.632,48	74.927,50
2026.	10.532.918,80	74.927,50
2027.	10.532.918,80	74.927,50
2028.	10.638.247,99	74.927,50
2029.	443.260,33	6.243,96 ⁵
Ukupno	63.329.989,57	455.808,96 kn
Ukupna promjenjiva naknada	1% od prihoda = 633.299,89 kn	
Ukupni stalni dio naknade	=455.808,96	
Ukupno promjenjivi i stalni dio	=1.089.108,85	

Za šestogodišnje razdoblje produljenja ugovora učinak na proračun je povećanje prihoda za 1.089.108,85 kn, uz napomenu da je člankom 13. stavak 1. ZPDML propisano da se ugovoreni iznos naknade uplaćuje 1/3 u korist državnog proračuna, 1/3 u korist županijskog proračuna i 1/3 u korist proračuna općine/grada, a što bi u konkretnom slučaju značilo 336.036,28 kn po svakom proračunu.

S obzirom da je ovlaštenik koncesije u Studiji gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Vrsar na stranici 40. naveo povećanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade, izrađena je i analiza sa tako predloženim povećanjem naknade. Temeljem članka 17. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, propisano je da iznimno, davatelj koncesije može ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju. Iznosi za stalni i promjenjivi dio povećani su sukladno mišljenju Ministarstva financija KLASA: 951-01/22-02/88, URBROJ: 513-06-02-22-2, (kaskadno) i u skladu sa iznosima propisanim Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

⁵ mjesečna naknada (koncesija ističe 15.1.2029.)

Novi iznosi naknade iznosili bi:

a) za 2023. i 2024. godinu stalni dio koncesijske naknade za kopneni i za morski dio

10 kn/m²

za 2025. i 2026. godinu stalni dio koncesijske naknade za kopneni i za morski dio

11 kn/m²

za 2027., 2028. i 2029. godinu stalni dio koncesijske naknade za kopneni i za morski dio

12 kn/m²

b) promjenjivi dio koncesijske naknade za 2023., 2024. i 2025. godinu iznosio bi **5%** od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu iznosio bi **6%** od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

	Prihodi	Stalni dio naknade 62.528 m ²	Promjenjivi dio naknade
2023.	10.529.841,64	625.280,00	526.492,08
2024.	10.845.736,89	625.280,00	542.286,84
2025.	10.845.736,89	720.808,00	542.286,84
2026.	11.171.108,99	720.808,00	670.266,54
2027.	11.171.108,99	786.336,00	670.266,54
2028.	11.506.242,26	786.336,00	690.374,54
2029.	479.426,76	65.528,00 ⁶	28.765,61
Ukupno	66.549.202,42	4.330.376,00	= 3.670.739,00 kn
Ukupna promjenjiva naknada	= 3.670.739,00 kn		
Ukupni stalni dio naknade	= 4.330.376,00 kn		
Ukupno promjenjivi i stalni dio naknade	= 8.001.115,00 kn		

⁶ izračun mjesečne naknade (koncesija ističe 15.1.2029.)

Temeljem prikazanog izračuna za šestogodišnje razdoblje produljenja ugovora učinak na proračun je povećanje prihoda na **8.001.115,00** kn, odnosno 2.667.038,33 kn po svakom proračunu.

Obveze koncesionara u odnosu na ugovor o koncesiji za koji se predviđaju izmjene, odnosile bi se na dostavu dodatnog sredstva osiguranja plaćanja koncesijske naknade.

5. OBRAZLOŽENJE OSTALIH UČINAKA KOJI NASTAJU KAO POSLJEDICA IZMJENE UGOVORA O KONCESIJI

Ostali učinci koji nastaju kao posljedica izmjene ugovora o koncesiji biti će kontinuirano pružanje usluga nautičkog turizma, održivost zaposlenosti kod koncesionara, sigurnost korisnika usluga nautičkog turizma.

VODITELJICA ODSJEKA

Ana Mikuljan Franković, dipl.iur.,univ.spec.iur.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa
i infrastrukture
Uprava pomorstva

KLASA: 342-22/22-01/214
URBROJ: 530-03-2-1-22-5
Zagreb, 10. kolovoza 2022. godine



Primljeno				
Propisano				
Savjetnik				
Otkriveno				
			26	08-2022

Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
M.B.Rašana 2/4
52000 Pazin
n/p Ana Mikuljan, voditeljica

PREDMET: Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

Poštovani,

u ovom Ministarstvu zaprimljen je izmijenjeni prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, zajedno s dopisom Ministarstva financija KLASA: 951-01/22-02/88, URBROJ: 513-06-02-22-2 od 14. travnja 2022. godine, dokumentacijom za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, KLASA: 342-35/22- 01/03, URBROJ: 2163-08-01/1-22-14, prijedlogom Dodatka Ugovoru o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ i Studijom gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine „Vrsar“ od srpnja 2022.

Na temelju primjedaba iz dopisa Ministarstva financija, prijedlog Odluke izmijenjen je na odgovarajući način – povećanje predloženog povećanog iznosa koncesijske naknade nastupit će od dana sklapanja Dodatka ugovoru o koncesiji u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma Vrsar, a također je određeno i kaskadno povećanje i stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Sukladno svemu naprijed navedenom, suglasni smo i s izmijenjenim prijedlogom Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma „Vrsar“.

S poštovanjem,

RAVNATELJICA


dr.sc. Nina Perko

Dostaviti:

Ministarstvo financija

ZUPANIJA ISTARSKA-REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za održivi razvoj Pula
Assessorato allo sviluppo sostenibile Pola

Primljeno:	01. 9. 2022.		
Klasifikacijske oznake			Org. jed.
342-35/22-01/3			08
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.	
530-22-16			



ZUPANIJA ISTARSKA-REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za održivi razvoj Pula
Assessorato allo sviluppo sostenibile Pula

Primljeno:	23. 9. 2022.		
Klasifikacijska oznaka			Org. jed.
342-35	22-01	3	08
Urudžbeni broj		Prij.	Vrij.
513-22-18			



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA

KLASA: 951-01/22-02/88

URBROJ: 513-06-02-22-5

Zagreb, 14. rujna 2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA

PREDMET: Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene u Vrsaru
- mišljenje, daje se

Nastavno na dopis Istarske županije (KLASA: 342-35/22-01/03, URBROJ: 2163-08-01/1-22-08) od 1. rujna 2022. godine kojim se radi mišljenja dostavlja Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene u Vrsaru, Ministarstvo financija iznosi sljedeće.

Predmetnim dopisom se navodi kako je trgovačko društvo Montraker d.o.o. Vrsar, OIB: 50395561310, kao ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru temeljem Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, podnijelo zahtjev za izmjenu ugovora o koncesiji na način da se izmjeni rok trajanja ugovora, odnosno da se produži ugovor o koncesiji za razdoblje od šest godina.

Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98- 01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998. sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ 15.1.1999. godine između Istarske županije, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, kao ovlaštenika koncesije. Ugovor je sklopljen na 12 godina, odnosno do 15.1.2011. godine. Površina koncesije tada je iznosila 41.308 m² (površina kopna: 3.234 m², površina mora: 38.074 m²).

Predmetnim ugovorom određena je visina koncesijske naknade i to za stalni dio 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio, što godišnje iznosi 35.207,00 kn godišnje, a promjenjivi dio koncesijske naknade određen je u iznosu od 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Odlukom o dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-04 od 23.11.2000. godine izmijenjeno je razdoblje trajanja koncesije s 12 na 24 godine, te je sklopljen Aneks Ugovora KLASA: 342- 01/17, URBROJ: 2163/1-08/1-17-03 od 23.2.2001. godine. Vlada Republike Hrvatske je dala suglasnost KLASA: 934-01/01-01/01,

URBROJ: 5030116-01-1 od 25.6.2001. godine na prijedlog za produženje razdoblja koncesije na razdoblje do 15.1.2023. godine.

Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013. godine povećana je površina koncesijskog područja na 62.528 m² (površina kopna: 9.703 m², površina mora: 52.825 m², odnosno iznosu u kunama 74.927,50 kn godišnje).

Traženo produljenjem ugovora o koncesiji za razdoblje od šest godina dovodi do maksimalno određenih godina, odnosno roka na koji županijska skupština može dati koncesiju, odnosno istu produljiti uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

Ministarstvo financija se dopisom (KLASA: 951-01/22-02/88, URBROJ: 513-06-02-22-2) od 14. travnja 2022. godine očitovalo na prvotno zaprimljene materijale od strane davatelja koncesije, Istarske županije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju razvidno je kako je davatelj koncesije, Istarska županija, u Obrazloženju Prijedloga odluke konstatirao da sukladno odredbi članka 62. stavka 7. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.) nova vrijednost koncesije ne premašuje 50% vrijednosti prvotne koncesije. ✓

Ministarstvo financija ukazuje na činjenicu kako je nužno jasno i transparentno obrazložiti odnosno opravdati nova ulaganja koja se u ovom slučaju odnose na zamjenu i obnovu dotrajalih pontona i sidrenog sustava, uređene recepcije, uređenje ulaza u marinu i uređenje marine u šetnici, a kako je to navedeno i elaborirano u Tablici 3. na str. 22. Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Vrsar, Vrsar iz srpnja 2022. godine.

Uvidom u Prijedlog odluke razvidno je kako je predlagatelj naveo primjenu odredbe članka 57. stavka 5. Zakona o koncesijama koje se odnose na mogućnost promjene naknade za koncesiju. Također je navedeno kako se promjene naknade za koncesiju utvrđuju i ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, a vrše se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno o uvjetima fluktuacije tečaja ili promjene potrošačkih cijena.

Također, vezano uz određenje koncesijske naknade upućujemo na odredbu članka 57. stavka 3. Zakona o koncesijama kojim je definirano kako se visina i način plaćanja naknade za koncesiju određuje ovisno o predmetu koncesije, procijenjenoj vrijednosti koncesije, roku trajanja koncesije, rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanoj dobiti, opsegu koncesije, opremljenosti i vrijednosti imovine, odnosno opremljenosti i površini općeg, javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja se daje u koncesiju.

U skladu s navedenim smatramo kako u predmetnom postupanju, predlagatelj nužno mora osigurati sve preduvjete u kojima visina koncesijske naknade (stalnog i varijabilnog dijela) ne bi trebala biti određena u iznosima koji bi narušavali ekonomsku ravnotežu na štetu davatelja koncesije. Pritom ističemo kako se adekvatno određenje koncesijske naknade zasniva na osnovi financijskih pokazatelja i budućih koristi koje će koncesionar ostvariti, vodeći pritom računa o pravednom valoriziranju pomorskog dobra koje se daje u koncesiju.

Uzimajući u obzir recentna makroekonomska kretanja koja se prvenstveno odnose na postojanje okolnosti koja se odnosi na rast inflacije trebalo bi u isto uzeti u obzir prilikom

određenja koncesijskih naknada od strane predlagatelja, jer utječe na određenje financijskih pokazatelja koncesioniranja.

Nadalje, a kako je to predloženo, ističemo kako Ministarstvo financija pozdravlja intenciju predlagatelja kojom je predloženo „kaskadno“ povećanje visine stalnog dijela koncesijske naknade. U odnosu na predloženo mišljenja smo kako je za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji potrebno odrediti povećanje koncesijskih naknada periodično, te uporište temeljimo na sadašnjem gospodarskom stanju, ali i dugoročnoj naravi ovakvih koncesijskih ugovora pri čemu je potrebno procijeniti realnost kretanja koja ne bi u svojoj naravi proizvela negativne financijske učinke za Republiku Hrvatsku.

Slijedom gore navedenog, te uvažavajući sva postupanja davatelja koncesije i razumijevajući težnju koncesionara za novim ulaganjima a posljedično time i traženog produljenja ugovora o koncesiji, Ministarstvo financija smatra bitnim određenje davatelja koncesije i resornog ministarstva o nužnosti upravo tih ulaganja.

Stoga, obzirom na potrebnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske na produljenje ugovora o koncesiji, upućujemo Istarsku županiju na daljnje postupanje u suradnji s resornim ministarstvom.

Nastavno, a u odnosu na predloženo, ističemo kako Ministarstvo financija podržava nove inicijative, investicije i programe koji za cilj imaju razvoj gospodarstva i doprinos zajednici, uz postupanja sukladno zakonskim odredbama, međutim dužni smo skrenuti pažnju predlagatelju i na nužnost poštivanja osnovnih načela na kojim se temelji koncesioniranje pri čemu izdvajamo načelo jednakog tretmana, načelo zabrane diskriminacije, načelo transparentnosti, te načelo tržišnog natjecanja.

Osim gore navedenog i iznijetog, a u odnosu na daljnja postupanja koja će uslijediti tijekom usvajanja predmetne odluke od strane Vlade Republike Hrvatske, Ministarstvo financija zadržava pravo dati i druge komentare i primjedbe.

Zaključno, Ministarstvo financija ni na koji način ne priječi daljnja postupanja Istarske županije, te će se o predmetnom Prijedlogu odluke očitovati tijekom postupka kojim se Vladi Republike Hrvatske predlaže usvajanje Prijedloga odluke, a sve u skladu odredbama o postupanju propisanim Poslovníkom Vlade Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 154/11., 121/12., 7/13., 61/15., 99/16., 57/17. i 87/19., 88/20.).

S poštovanjem,

 **MINISTAR FINANCIJA**
dr. sc. Marko Primorac



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI - POLA

Broj: M-DO-282/2022-
Pula-Pola, 14. listopada 2022.
NK/NK

ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIV RAZVOJ
Upravni odjel za održivi razvoj
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
M. B. Rašana 2/4, Pazin

Predmet: Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene u Vrsaru

Na broj: Klasa: 342-35/22-01/03
Urbroj: 2163-08-01/1-22-19

-mišljenje, dostavlja se

U gornjem predmetu, sukladno odredbi članka 64. stavak 7. Zakona o koncesijama (Narodne novine broj: 69/17, dalje: Zakon), zatražili ste mišljenje na Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru.

Iz priložene dokumentacije, koju ste izradili sukladno odredbi članka 64. st. 1. Zakona o koncesijama te dodatnih isprava i očitovanja od 10. i 13. listopada 2022., dajemo **pozitivno mišljenje na Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru.**

Sastavni dio ovog mišljenja je nacrt predmetnog prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, priložen uz zahtjev Naslova, Klasa: 342-35/22-01//03, Urbroj: 2163-08-01/1-22-19 od 04. listopada 2022.





Na znanje, uz prilog;

1. Ministarstvo financija
Zagreb, Katančićeva 5, P.P. 250

Na broj: Klasa: 951-01/22-02/88

2. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture
Uprava pomorstva
Zagreb, Prisavlje 13

Klasa: 342-22/22-01/214

Dokument je elektronički potpisan:

Nevenka Kovčalija

Vrijeme potpisivanja:

14-10-2022

12:31:44



DN:
C=HR
O=ZUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI - POLA
2.5.4.97=#0C1156415448522D3833383933373537333433
OU=Signature
S=Kovčalija
G=Nevenka
CN=Nevenka Kovčalija



Temeljem članka 20. stavak 2. i članka 22. stavak 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavak 1. točka 3. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17 i 107/20) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 – pročišćeni tekst, 10/20 i 6/21), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ godine, donosi

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

Članak 1.

U točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98-01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998., Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka nautičkog turizma, KLASA: 342-01/00-01/12, URBROJ: 2163/1-01-00-2 od 18.7.2000., Odluke o dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-4 od 23.11.2000. i Odluke o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013., (dalje u tekstu: Odluka o koncesiji) dodaje se stavak 4. koji glasi:

„Koncesija se produžuje na daljnji rok od šest godina, odnosno do 15. siječnja 2029. godine.“

Članak 2.

U točki V. Odluke o koncesiji mijenja se stavak 2. na način da glasi:

„Godišnja naknada za koncesiju sastoji se od:

- a) stalnog dijela koncesijske naknade koja za kopneni i morski dio luke za 2023. i 2024. godinu iznosi 10 kn/m² (625.280,00 kn godišnje), za 2025. i 2026. godinu iznosi 11 kn/m² (720.808,00 kn godišnje), za 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 12 kn/m² (786.336,00 kn godišnje, odnosno za 2029. godinu razmjerni iznos od 65.528,00 kn)
- b) promjenjivog dijela koncesijske naknade koji za 2023., 2024. i 2025. godinu iznosi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Obračun naknada iz stavka 2. ove Odluke primjenjuje se od datuma izmjene ugovora.“

Članak 3.

Ovlaštenik koncesije je obavezan dostaviti dodatne zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn (milijun kuna) prije sklapanja dodatka ugovora.

Članak 4.



Dodaje se novi članak X. koji glasi:

„Ugovorom o koncesiji može se odrediti promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i odlukom o davanju koncesije.

Promjene naknade za koncesiju 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 iz članka 20. Zakona o koncesijama, koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju 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 5.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije da s Ovlaštenikom koncesije sklopi dodatak ugovora o koncesiji u skladu s odredbama članka 1. 2. i 3. ove Odluke.

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

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave suglasnosti Vlade Republike Hrvatske u „Narodnim novinama“.

Članak 7.

Ova Odluka objavljuje se u "Službenim novinama Istarske županije".

Članak 8.

Zadužuje se Upravni odjel za održivi razvoj za dostavu ove Odluke Vladi Republike Hrvatske u svrhu dobivanja suglasnosti sukladno članku 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

O b r a z l o ž e n j e

1. Trgovačko društvo Montraker d.o.o. Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, podnijelo je dana 8. ožujka 2022. godine zahtjev za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma

„Vrsar“ od 15.1.1999. na način da se izmjeni vremensko trajanje koncesije, odnosno da se koncesija produži za naredno razdoblje od 6 godina, do 15. siječnja 2029. godine.

2. Odredbom čl. 65. st. 1. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 707/20, dalje u tekstu: ZOK), propisano je da se o izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar moraju suglasiti, te da sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.
3. Odredbom čl. 62. st. 1. ZOK-a, propisano je da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima:
 1. kada Hrvatski sabor utvrdi da je ugrožena nacionalna sigurnost i obrana države, okoliš ili ljudsko zdravlje
 2. ako to zahtijeva interes Republike Hrvatske utvrđen u Hrvatskome saboru
 3. u drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

Za ovaj je predmet izmjene udovoljeno uvjetu iz čl. 62. st. 1. t. 3. ZOK-a, jer je u čl. 22. st. 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19, dalje u tekstu: ZPDML) kao posebnim zakonom, a vezano za članak 20. stavak 2. ZPDML, kojim je propisano sljedeće:

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

- ako nove investicije to gospodarski opravdavaju,
- ako nastupi viša sila.“

Člankom 20. st. 2. ZPDML propisano je sljedeće:

„Koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, te za korištenje ili gradnju građevina od važnosti za županiju daje županijska skupština na rok do najviše 20 godina, a prethodni postupak provodi nadležno upravno tijelo u županiji.“

Uzimajući u obzir činjenicu da je Vlada RH već dala suglasnost na izmjenu ugovora zbog opravdanih investicija, od 12 na 24 godine i to temeljem Zaključka Vlade RH KLASA: 934-01/01-01/01. URBROJ: 5030116-01-1 od 25.1.2001. godine, a sve sukladno tada važećem Zakonu o morskim lukama (NN 108/95 i 97/00), opravdan je i zahtjev ovlaštenika koncesije za izmjenom ugovora na način da se izmjeni rok trajanja ugovora, odnosno da se isti produži za još 6 godina. Na taj bi način ukupno trajanje ugovora bilo 30 godina, a sve sukladno članku 22. stavku 1. ZPDML., a uzimajući u obzir investicije na koje se ovlaštenik koncesije obvezuje.

Ovlaštenik koncesije je do sada uložio u izgradnju i uređenje marine Vrsar 37.811.619,69 kn i 661.228,80 kn u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 38.472.848,49 kn.

Nove investicije u razdoblju produženja koncesije iznosile bi 4.750.000,00 kn i 261.000,00 kn u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 5.011.000,00 kn.

4. Ovom je Odlukom ispunjen uvjet propisan čl. 62. st. 2. Zakona o koncesijama, da se predloženim izmjenama ne mijenja niti predmet niti vrsta koncesije.
5. Sukladno odredbi čl. 62. st. 6. izračunata je nova vrijednost koncesije.

Dosadašnja vrijednost koncesije iznosila je 184.034.748,40 kn.

Nova vrijednost koncesije iznosi 247.364.737,90 kn, odnosno radi se o povećanju od 34%, a što je sukladno odredbi čl. 62. st. 7. Zakona o koncesijama jer ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

6. Sukladno čl. 64. st. 1. ZOK-a prije izmjena ugovora o koncesiji davatelj koncesije izrađuje dokumentaciju koja sadržava: detaljnu financijsku analizu proračunskih učinaka predloženih izmjena ugovora o koncesiji s pripadajućim obrazloženjima, obrazloženje pravnog temelja za izmjenu ugovora o koncesiji, procjenu vrijednosti koncesije nakon izmjene ugovora o koncesiji te opisuje obveze i prava koncesionara u odnosu na ugovor o koncesiji za koji se predviđaju izmjene, uključujući podjelu rizika koji mogu biti posljedica izmjena ugovora o koncesiji te, obrazloženje ostalih učinaka koji nastaju kao posljedica izmjene ugovora o koncesiji.

Sukladno čl. 64. st. 7. ZOK kojim je propisano 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, cjelovita dokumentacija dostavljena je Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, Ministarstvu financija i Županijskom državnom odvjetništvu u Puli. Od sva su tri tijela zaprimljena pozitivna mišljenja.

7. Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/98-01/28, URBROJ: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998. trgovačkom društvu Montraker d.o.o. Vrsar je dana koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru.

Sukladno članku IX. prethodno navedene Odluke sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“ 15.1.1999. godine između Istarske županije, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, kao ovlaštenika koncesije.

Ugovor je sklopljen na 12 godina, odnosno do 15.1. 2011.

Površina koncesije je temeljem Odluke i Ugovora iznosila: 41.308 m², (površina kopna: 3.234 m², površina mora: 38.074 m²)

Naknada za koncesiju je određena kako slijedi:

- a) stalni dio koncesijske naknade 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio (35.207,00 kn godišnje)
- b) promjenjivi dio koncesijske naknade 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

8. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/13 od 1.8.2000., sklopljen je Aneks ugovora KLASA: 342-01/17-01/102, URBROJ: 2163/1-08/1-17-02 od 28.8.2000., kojim je regulirano razdoblje plaćanja koncesijske naknade.

9. Odlukom od dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu

izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru, KLASA: 342-01/00-01/20, URBROJ: 2163/1-01-00-04 od 23.11.2000. izmijenjeno je razdoblje trajanja koncesije sa 12 na 24 godine, te je sklopljen Aneks Ugovora KLASA: 342-01/17, URBROJ: 2163/1-08/1-17-03 od 23.2.2001. godine.

Vlada Republike Hrvatske je izdala suglasnost KLASA: 934-01/01-01/01, URBROJ: 5030116-01-1 od 25.6.2001. godine na prijedlog za produženje razdoblja koncesije na razdoblje do 15.1.2023. godine.

10. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Vrsar“, KLASA: 342-01/13-01/33, URBROJ: 2163/1-01/4-13-3 od 1.8.2013. povećana je površina koncesijskog područja i stalni dio naknade kako slijedi:

Površina koncesije: 62.528 m², (površina kopna: 9.703 m², površina mora: 52.825 m²)
Naknada za koncesiju: 74.927,50 kn godišnje.

11. Ovom se Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru u stavku 4. mijenja vremensko razdoblje trajanja koncesije, na način da se isto produžuje za rok od 6 godina, odnosno koncesija ističe 15. siječnja 2029. godine.

12. Ovom se Odlukom u točki V. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru mijenja stavak 2. na način da se mijenja iznos stalnog dijela naknade za koncesiju, umjesto dosadašnjih 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio, na način da od sklapanja ugovora stalni dio koncesijske naknade za kopneni i morski dio luke za 2023. i 2024. godinu iznosi 10 kn/m², za 2025. i 2026. godinu iznosi 11 kn/m², za 2027., 2028. i 2029. godinu iznosi 12 kn/m². Mijenja se i promjenjivi dio naknade za koncesiju, na način da umjesto dosadašnjih 1% od prihoda luke, promjenjivog dio koncesijske naknade iznosi za 2023., 2024. i 2025. godinu 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2026., 2027., 2028. i 2029. godinu 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

13. Člankom 3. ove Odluke Ovlaštenik koncesije je obvezan dostaviti dodatne zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn (milijun kuna). Ovlaštenik je već temeljem sklopljenog ugovora dostavio zadužnicu na 500.000,00 kn.

Na ovaj način osigurati će se plaćanje naknade u najmanje dvostrukom iznosu stalnog dijela naknade.

14. Temeljem članka 4. ove Odluke omogućene su buduće izmjene ugovora o koncesiji koje se odnose na visinu naknade za koncesiju a sukladno odredbi članka 57. Zakona o koncesijama.

15. Temeljem čl. 65. st. 1. ZOK-a, ovlaštenik koncesije suglasan je na sklapanje dodatka ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o koncesiji.

16. Nakon što Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru postane izvršna, pristupiti će se potpisivanju Dodatka Ugovora o koncesiji u skladu s odredbama predmetne Odluke. Radnje koje prethode izvršnosti odluke su dobivanje suglasnosti Vlade RH sukladno članku 22. ZPDML, dostava odluke strankama u postupku, protek roka za izjavljivanje žalbe.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Temeljem članka 96. stavka 3. ZOK-a pravna zaštita u postupku davanja koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra procijenjene vrijednosti veće od vrijednosnog praga provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava.

Protiv ove Odluke ovlaštenik koncesije, ali i svaki drugi gospodarski subjekt koji za to ima pravni interes u smislu odredbe članka 401. Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16), može izjaviti žalbu. Pravo na žalbu ima i središnje tijelo državne uprave nadležno za politiku javne nabave i nadležno državno odvjetništvo.

Sukladno odredbama članka 405. 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.

Odluka će se dostaviti stupanjem na snagu.

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

URBROJ:

Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKJE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Čakić Kuhar

Dostaviti putem Upravnog odjela za održivi razvoj, Odsjeka za pomorstvo, promet i infrastrukturu:

1. Župan IŽ,
2. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, Pazin,
3. Montraker d.o.o. Vrsar,
4. Općina Vrsar, n/p načelnik,
5. Županijsko državno odvjetništvo u Puli,
6. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, Zagreb
7. Ministarstvo financija, Katančićeva 5, Zagreb
8. Objava,
9. Pismohrana, ovdje.

Urbroj: 2163/1-01-98-3
Pazin, 11. prosinca 1998.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik
Županijske skupštine Istarske županije
Damir Kajin

4

Na temelju čl. 33. Stauta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 3/95), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana 11. prosinca 1998. godine donosi

ZAKLJUČAK
o prihvaćanju Projekta "Gospodarski razvitak pogranične zone prema Republici Sloveniji"

1. Prihvaća se Projekt "Gospodarski razvitak pogranične zone prema Republici Sloveniji".
2. Projekt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog.
3. Ovaj Zaključak stupa na snagu odmah, a objavit će se u "Službenim novinama Istarske županije"

Klasa: 301-01/98-01/14
Urbroj: 2163/1-01-98-5
Pazin, 11. prosinca 1998.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik
Županijske skupštine Istarske županije
Damir Kajin

5

Na temelju članka 33. i 71. Statuta Županije Istarske ("Službene novine Istarske županije" br. 3/95), Skupština Istarske županije, u postupku davanja mišljenja o

1. Prihvaća se informacija o preustroju Boravka za djecu i mladež sa cerebralnom paralizom te o osnivanju javne ustanove socijalne skrbi - DOM ZA DJECU, MLADEŽ I ODRASLE OSOBE SA CEREBRALNOM PARALIZOM I DRUGIM POSEBNIM POTREBAMA - javne ustanove za dnevni obuhvat i smještaj, rehabilitaciju, rehabilitaciju te skrb djece predškolske i osnovnoškolske dobi, mladeži i osoba sa cerebralnom paralizom i drugim posebnim potrebama, u tekstu obrazloženja koji je u privitku ovog Zaključka i čini njegov sastavni dio.

2. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 550-01/98-01/11
Urbroj: 2163/1-01-98-5
Pazin, 11. prosinca 1998.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik

Prijedlogu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o grbu i zastavi Istarske županije, na svojoj sjednici održanoj dana 11. prosinca 1998. godine donosi

ZAKLJUČAK
o davanju pozitivnog mišljenja na Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o grbu i zastavi Istarske županije

1. Daje se pozitivno mišljenje na Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o grbu i zastavi Istarske županije, u tekstu koji prileži ovom zaključku i njegov je sastavni dio.

2. Ovlašćuje se Poglavarstvo Istarske županije da, temeljem mišljenja iz točke 1. ovog Zaključka, podnese Ministarstvu uprave Republike Hrvatske, sukladno članku 9. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine" br. 90/92, 94/93, 117/94, 5/97), zahtjev za odobrenje grba i zastave Županije.

3. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 017-01/98-01/02
Urbroj: 2163/1-01-98-5
Pazin, 11. prosinca 1998.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik
Županijske skupštine Istarske županije
Damir Kajin

6

Na temelju članka 33. i 71. Statuta Županije Istarske ("Službene novine Istarske županije" br. 3/95), Županijska skupština Istarske županije na svojoj sjednici održanoj dana 11. prosinca 1998. godine donosi slijedeći

ZAKLJUČAK
o prihvaćanju informacije o preustroju Boravka za djecu i mladež sa cerebralnom paralizom te o osnivanju javne ustanove socijalne skrbi

Županijske skupštine Istarske županije
Damir Kajin

7

Na temelju članka 28. stavka 3. Zakona o morskim lukama (ANarodne novineŽ, br. 108/95) i članka 54. Statuta Županije Istarske (ASlužbene novine Istarske županijeŽ, br. 3/95), Županijsko Poglavarstvo Istarske županije je na sjednici održanoj 15. prosinca 1998. godine donijelo

ODLUKU
o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

I.

Na temelju poziva za javno prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru (objavljenog u ANarodnim novinamaŽ br. 142/98) i mišljenja Stručnog tijela za ocjenu koncesija na pomorskom dobru za Istarsku županiju, Županijsko Poglavarstvo Istarske županije (dalje u tekstu: DAVATELJ KONCESIJE) prihvaća ponudu Trgovačkog društva MONTRAKER d.o.o. Vrsar (dalje u tekstu: OVLAŠTENIK) te ovom Odlukom daje OVLAŠTENIKU koncesiju za korištenje pomorskog dobra.

II.

Koncesija se daje u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru i to:

1. turističke luke Vrsar
2. športske luke Vrsar
3. ribarske luke Vrsar

III.

Luke posebne namjene iz točke II. ove Odluke obuhvaćaju sljedeće lučko područje:

1. turistička luka Vrsar
 - na kopnenom dijelu k.o. Vrsar: dijelovi k.č. 1070/5; 294/2; 1795/7 ;1795/6;1795/3 i dijelovi neuređene obale, ukupne površine 3.234 m²;
 - na morskom dijelu pripadajući prostor označen na preslici katastarskog plana k.o. Vrsar, ukupne površine 38.074 m².

2. športska luka Vrsar
 - na kopnenom dijelu k.o. Vrsar: dijelovi k.č. 1785/10; 294/2 i dio neuređene obale, ukupne površine 1.159 m²;
 - neuređene obale, ukupne površine 1.159 m²;
 - na morskom dijelu pripadajući prostor označen na a) stalni dio naknade
 - 5,00 kn/m² kopnenog prostora
 - 0,40 kn/m² morskog prostora

VI.

OVLAŠTENIK je dužan izvoditi sve radove i gospodarski koristiti luke sukladno Zakonu o morskim lukama i drugim zakonima i podzakonskim aktima, osobito iz područja sigurnosti plovidbe, turizma, zaštite okoliša, građenja i prostornog uređenja i to na način koji će osigurati zaštitu okoliša.

VII.

OVLAŠTENIK ne može prava stečena koncesijom niti djelomično niti u cijelosti prenositi na drugog bez izričitog odobrenja DAVATELJA KONCESIJE.

VIII.

Naknada za koncesiju utvrđena u točki V. ove Odluke plaća se na sljedeći način:

- stalni dio naknade plaća se u roku 30 dana sklapanja koncesije, za sljedeće godine naknade se plaća uvijek za tekuću godinu unaprijed do 1. ožujka, a za godinu u kojoj koncesija ističe razmjerno preostalim mjesecima korištenja.
- promjenjivi dio naknade plaća se od prvog dana

preslici katastarskog plana k.o. Vrsar, ukupne površine 7.176 m²

3. ribarska luka Vrsar

- na kopnenom dijelu k.o. Vrsar: dijelovi k.č. 1070/5; 1073/7 i dio izgrađene obale, ukupne površine 1.001 m²;
- na morskom dijelu pripadajući prostor označen na preslici katastarskog plana k.o. Vrsar, ukupne površine 10.602 m².

IV.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 12 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.

Istekom roka trajanja koncesije iz stavka 1. ove točke, koncesija može produžiti.

V.

Za korištenje pomorskog dobra navedenog u točki III. ove Odluke OVLAŠTENIK će uredno plaćati DAVATELJU KONCESIJE godišnju naknadu.

Godišnja naknada za koncesiju utvrđuje se u sljedećim iznosima:

1. za turističku luku Vrsar
 - a) stalni dio naknade
 - 5,00 kn/m² kopnenog prostora
 - 0,50 kn/m² morskog prostora
 - b) promjenjivi dio naknade
 - 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke

2. za športsku luku Vrsar

- a) stalni dio naknade
 - 5,00 kn/m² kopnenog prostora
 - 0,20 kn/m² morskog prostora

3. za ribarsku luku Vrsar

gospodarskog korištenja luke i to do 30. listopada u tekućoj godini prema ostvarenom prihodu u prvom polugodištu i do 1. ožujka za drugo polugodište protekle godine.

Naknada za koncesiju prihod je Proračuna Istarske županije.

Za osiguranje naplate potraživanja OVLAŠTENIK je obvezan predati DAVATELJU KONCESIJE 1 (jedan) potpisani bianco akceptni nalog i to prije sklapanja Ugovora o koncesiji, te do 31. siječnja svake tekuće godine.

IX.

OVLAŠTENIK koncesije dužan je u roku 30 dana od dana donošenja ove Odluke pristupiti zaključivanju ugovora o koncesiji za svaku od luka posebne namjene, kojima će se detaljno urediti ovlaštenja DAVATELJA KONCESIJE te prava i obveze OVLAŠTENIKA, posebice u odnosu na zaštitu okoliša, sigurnost plovidbe, održavanje i osiguranje luka te plaćanje naknade za koncesiju.

Ugovor o koncesiji zaključuju Župan istarski i OVLAŠTENIK.

Ako OVLAŠTENIK u rečenom roku ne pristupi zaključenju ugovora o koncesiji gubi sva prava određena ovom Odlukom.

X.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u ASlužbenim novinama Istarske županijeŽ.

Klasa: 342-01/98-01/28
Urbroj: 2163/1-01-98-2
Pula, 15. prosinca 1998.

**ŽUPANIJSKO POGLAVARSTVO
ISTARSKE ŽUPANIJE**

Predsjednik
Stevo Žufić

8

Na temelju članka 54. Statuta Istarske županije (ASlužbene novine Istarske županijeŽ br. 3/95), Županijsko poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 19. siječnja 1999. godine donosi

RJEŠENJE

**o osnivanju Povjerenstva za jednakost spolova
Istarske županije - Commissione pari opportunità
della Regione istriana**

2. Ovo Rješenje stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u ASlužbenim novinama Istarske županijeŽ.

Klasa: 004-01/99-01/01
Urbroj: 2163/1-01-99-2
Pula, 19. siječnja 1999

**ŽUPANIJSKO POGLAVARSTVO
ISTARSKE ŽUPANIJE**

Predsjednik
Stevo Žufić

9

Na temelju članka 54. Statuta Istarske županije (ASlužbene novine Istarske županijeŽ br. 3/95), Županijsko poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 2. veljače 1999. godine donosi

ZAKLJUČAK

**o osnivanju Povjerenstva za praćenje realizacije
projekta međunarodne trajektne linije San Giorgio di
Nogaro-Umag-Novigrad**

1. Osniva se Povjerenstvo za praćenje realizacije projekta međunarodne trajektne linije San Giorgio di Nogaro - Umag - Novigrad, u slijedećem sastavu:

Stevo Žufić, župan Istarske županije - predsjednik

Josip Zidarić, pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije - potpredsjednik

Silvana Kostešić, pročelnik Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije,

Dušan Gortan, pročelnik Upravnog odjela za promet,

1. Osniva se Povjerenstvo za jednakost spolova Istarske županije - Commissione pari opportunità della Regione istriana, u sastavu kako slijedi:

1. Sonja Grozić-Živolić, profesorica psihologije, stručni suradnik u Upravnom odjelu za zdravstvo, socijalnu skrb i rad Istarske županije

- za predsjednicu,

2. Silvana Kostešić, pročelnica Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije

- za članicu,

3. Oriana Lukić, vijećnica Županijske skupštine Istarske županije

- za članicu,

4. Biserka Momčinović, koordinatorica aktivnosti Centra za građanske inicijative Poreč,

- za članicu,

5. Jadranka Černjul, predsjednica Udruge žena, Pula

- za članicu,

6. Miriam Kervatin, predsjednica Ženske grupe za promociju ženskih vrijednosti i prava ATaraŽ Pula,

- za članicu,

7. Branka Lasan, dipl. oec., Pula,

- za članicu,

8. Branka Žužić,

- za članicu.

pomorstvo i veze Istarske županije,

Marino Folo, pročelnik Upravnog odjela za lokalnu samoupravu i upravu Istarske županije - član,

Vlado Kraljević, gradonačelnik Grada Umaga - član,

Sergio Stojnić, gradonačelnik Grada Novigrada - član,

Vladimir Banković, pročelnik Ureda za pomorstvo Istarske županije - član

Marino Kocijančić, ravnatelj Lučke uprave za luke Umag i Novigrad - član

Bruno Nefat, ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje - tajnik projekta.

2. Povjerenstvo se osniva u svrhu provedbe slijedećih zadataka:

- osiguranje i praćenje dinamičnog plana realizacije projekta,

- koordinacija rada tijela državne uprave i lokalne samouprave koja sudjeluju u operativnim fazama razrade projekta,

- razmatranje i odabir ponuda u postupcima natječaja za izradu tehničke dokumentacije u svim segmentima realizacije projekta koji se financiraju iz Proračuna Istarske županije do ishodovanja građevinske dozvole za trajektne luke Umag i Novigrad,

- koordinacija realizacije projekta u odnosu na talijansku stranu u projektu.

3. Povjerenstvo će svoj rad obavljati na sjednicama koje će se održavati sukladno potrebama dinamičnog plana realizacije projekta, koji je sastavni dio ovog Zaključka, a najmanje jedanput u 60 dana.

Povjerenstvo se zadužuje da o svom radu izvješćuje Županijsko poglavarstvo Istarske županije po svakoj dovršenoj fazi dinamičnog plana realizacije, a najmanje jedanput kvartalno.

3. Predlaže se Ministarstvu zdravstva Republike Hrvatske da na temelju stečenih iskustava reforma i racionalizacija, Opća bolnica Pula bude pilot projekt reforme i racionalizacije te decentralizacije i informatizacije unutar sastava zdravstva Republike Hrvatske.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa: 510-01/00-01/20
Urbroj: 2163/1-01-00-5
Pazin, 24. srpnja 2000.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik Županijske skupštine
Istarske županije
Damir Kajin, v.r.

106

Na temelju članka 33. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 3/95), Županijska skupština Istarske županije na sjednici održanoj 24. srpnja 2000. godine donosi

ZAKLJUČAK
o prihvaćanju Informacije GOLF U ISTRI -
ZAKLJUČAK
o primanju na znanje Izvješća o obavljenoj reviziji
Proračuna Istarske županije za 1999. godinu

1. Prima se na znanje Izvješće o obavljenoj reviziji Proračuna Istarske županije za 1999. godinu Državnog ureda za reviziju, Područni ured Pazin, Klasa: 041-01/00-01/2, Urbroj: 613-20-00-14, od 9. svibnja 2000. godine.

2. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa: 041-01/00-01/03
Urbroj: 2163/1-01-00-2
Pazin, 24. srpnja 2000.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik Županijske skupštine
Istarske županije
Damir Kajin, v.r.

108

Na temelju članka 28. stavka 3. i članka 65. Zakona o morskim lukama (ANarodne novineŽ br. 108/95 i 137/99) te članka 54. Statuta Istarske županije (ASlužbene novine Istarske županijeŽ br. 3/95) Županijsko poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 18. srpnja 2000. godine donosi

ODLUKU
o izmjeni Odluke o davanju koncesija na
pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja
luka posebne namjene

I.

Točka VIII. Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene (Službene novine Istarske županije br. 4/99) mijenja se i glasi:

ANaknada za koncesiju utvrđena u točki II. ove Odluke plaća se u roku 30 dana od dana sklapanja

pregled stanja

1. Prihvaća se Informacija GOLF U ISTRI - pregled stanja sačinjena od strane Upravnog odjela za turizam i trgovinu Istarske županije, Klasa: 334-01/00-01/36, Urbroj: 2163/1-01-00-1 od 5. srpnja 2000. godine.

2. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa: 334-01/00-01/06
Urbroj: 2163/1-01-00-5
Pazin, 24. srpnja 2000.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
Predsjednik Županijske skupštine
Istarske županije
Damir Kajin, v.r.

107

Na temelju članka 33. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 3/95), Županijska skupština Istarske županije na sjednici održanoj 24. srpnja 2000. godine donosi

Ugovora o koncesiji i za svaku narednu kalendarsku godinu do 31. srpnja i do 30. rujna u dva jednaka obroka, a za godinu u kojoj je dana i za godinu u kojoj koncesija ističe, razmjerno preostalim mjesecima korištenja.

Za osiguranje naplate potraživanja OVLAŠTENIK je obavezan predati DAVATELJU KONCESIJE bianco mjenice s odredbom Abez protestaž.

II.

Ovlašćuje se predsjednik Županijskog poglavarstva da sukladno točki I. ove Odluke zaključi s OVLAŠTENICIMA koncesija anekse ugovora o koncesiji.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u ASlužbenim novinama Istarske županijeŽ.

Klasa: 342-01/00-01/11
Urbroj: 2163/1-01-00-2
Pula, 18. srpnja 2000.

ŽUPANIJSKO POGLARVARSTVO ISTARSKE
ŽUPANIJE
Predsjednik Županijskog poglavarstva
Istarske županije
Stevo Žufić, v.r.

109

Na temelju članka 28. stavka 3. i članka 65. Zakona o morskim lukama (ANarodne novineŽ br. 108/95 i 137/99) te članka 54. Statuta Istarske županije (ASlužbene novine Istarske županijeŽ br. 3/95), Županijsko poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 18. srpnja 2000. godine donosi

ODLUKU
o izmjenama Odluke o davanju koncesija na
pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja
luka nautičkog turizma

I.

U točki VIII. Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka

nautičkog turizma (ASlužbene novine Istarske županijeŽ br. 7/98), u stavku 1. točka a), alineja 2. mijenja se i glasi:

A- za svaku narednu kalendarsku godinu do 31. srpnja i do 30 rujna u dva jednaka obrokaŽ.

U istoj točki, stavak 4. mijenja se i glasi:

AZa osiguranje naplate potraživanja OVLAŠTENIK je obvezan predati DAVATELJU KONCESIJE bianco mjenice s odredbom Abez protestaŽ A.

II.

Ovlašćuje se predsjednik Županijskog poglavarstva da sukladno točki I. ove Odluke zaključi s ovlaštenicima koncesija anekse ugovora o koncesiji.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u ASlužbenim novinama Istarske županijeŽ.

Klasa: 342-01/00-01/12

Urbroj: 2163/1-01-00-2

Pula, 18. srpnja 2000

ŽUPANIJSKO POGGLAVARSTVO ISTARSKJE
ŽUPANIJE
Predsjednik Županijskog poglavarstva
Istarske županije
Stevo Žufić, v.r.

Na temelju članka 28. stavka 3. i 8. Zakona o morskim lukama ("Narodne novine", br. 108/95 i 97/00) i članka 54. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 3/95), Županijsko poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 23. studenog 2000. godine donosi

O D L U K U

o dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

I.

U točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru ("Službene novine Istarske županije" br. 1/99) iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

"Iznimno od odredbe stavka 1. ove točke, koncesija na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - turističke luke "Vrsar" produžava se na ukupno 24 godine, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji iz točke IX. ove Odluke odnosno do 15. siječnja 2023. godine".

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom davanja suglasnosti Vlade Republike Hrvatske.

III.

Nakon stupanja na snagu ova će se Odluka objaviti u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa: 342-01/00-01/20

Urbroj: 2163/1-01-00-4

Poreč, 23. studeni 2000.

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKO POGLAVARSTVO**



**Predsjednik
Stevo Žufić**

Dostaviti:

1. Općina Vrsar, Vrsar,
2. Ured za pomorstvo IŽ, Pula,
3. Upravni odjel za promet, pomorstvo i veze IŽ,
4. Pismohrana, ovdje

detaljnije urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne potpiše Ugovor o koncesiji gubi sva prava određena ovom Odlukom.

Članak 11.

Prije sklapanja Ugovora o koncesiji najpovoljniji ponuditelj dužan je predati Davatelju koncesije izvršnu lokacijsku dozvolu za izgradnju ski – lifta sa pratećim objektima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 12.

Nadzor nad provođenjem odredbi ove Odluke i Ugovora o koncesiji provode županijski upravni odjeli nadležni za poslove pomorstva, proračuna i financija.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u "Službenim novinama Istarske županije".

KLASA: UP/I-342-01/13-01/20

URBROJ: 2163/1-01/4-13-3

Pazin, 1. kolovoza 2013.

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
Valter Drandić, v.r.

145

Temeljem članka 20., stavka 7. i članka 80., stavka 4., točka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09) i članka 43. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/09 i 4/13), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj 1. kolovoza 2013. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru

Članak 1.

U točki II. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene u Vrsaru („Službene novine Istarske županije“, br. 1/99), podtočka 1. (turistička luka Vrsar) mijenja se i glasi:

„1. luka nautičkog turizma – marina „Vrsar“

Točka 2. i 3. (sportska luka Vrsar i ribarska luka Vrsar) brišu se.

Članak 2.

Točka III. mijenja se i glasi:

„Luka nautičkog turizma – marina „Vrsar“ obuhvaća pomorsko dobro – lučko područje ukupne površine 62 528 m², od čega na kopnu 9 703 m² (k.č. 1766 i 1767 te dio k.č. 1765, sve k.o. Vrsar), a na moru 52 825 m².“

Područje pomorskog dobra – lučkog područja iz stavka 1., prikazano na geodetskoj snimci s preklapljenom digitalnom ortofoto podlogom i katastrom, sastavni je dio ove Odluke i ne objavljuje se.

Članak 3.

U točki V. stavka 2. brišu se podtočke 2. i 3.

Članak 4.

Ovlašćuje se župan Istarske županije da u roku 10 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sklopi s Ovlaštenikom koncesije – tvrtkom MONTRAKER d.o.o. Vrsar aneks Ugovora o koncesiji u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA: 342-01/13-01/33

URBROJ: 2163/1-01/4-13-3

Pazin, 1. kolovoza 2013.

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
Valter Drandić, v.r.

146

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12), članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09 i 4/13), i članka 16., točka 16. Statuta Lučke uprave Poreč, Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana 1. kolovoza 2013. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti Lučkoj upravi Poreč na potpisivanje Ugovora o izvođenju radova na sanaciji i dogradnji postojećeg lukobrana i molova luke javnog prometa Červar Porat - I faza



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

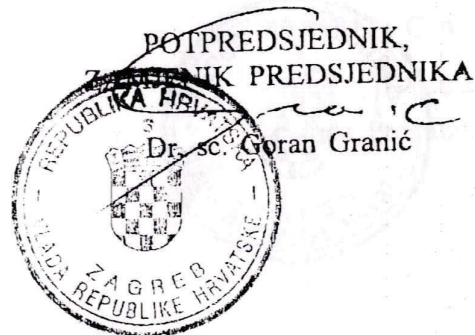
Na temelju članka 28. stavka 8. Zakona o morskim lukama (Narodne novine, br. 108/95 i 97/2000) i članka 30. stavka 3. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 101/98 i 15/2000), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 25. siječnja 2001. godine, donijela

ZAKLJUČAK

Daje se suglasnost na prijedlog za produženje razdoblja koncesije za županijsku luku posebne namjene - luku nautičkog turizma Vrsar, u tekstu kojeg je dostavilo Ministarstvo pomorstva, prometa i veza aktom, klase: 342-01/00-01/1827, urbroja: 530-03-00-5 ncp, od 4. siječnja 2001. godine.

Klasa: 934-01/01-01/01
Urbroj: 5030116-01-1

Zagreb, 25. siječnja 2001.



Ai sensi dell'articolo 20 comma 2 e dell'articolo 22 comma 1 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi ("Gazzetta ufficiale" nn. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 e 98/19), dell'art. 62 comma 1 punto 3 della Legge sulle concessioni („Gazzetta ufficiale“, n. 69/17 e 107/20),e degli articoli 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana“ n. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 - testo consolidato, 10/20 e 6/21), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta del _____ 2022, adotta la

DELIBERA

sulla modifica e integrazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico dei porti a destinazione particolare a Orsera

Articolo 1

Al punto IV della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera, CLASSE: 342-01/98-01/28, N. PROT.: 2163/1-01-98-2 od 15.12.1998 della Delibera sulle modifiche della Delibera sull'assegnazione delle concessioni sul demanio marittimo ai fini dello sfruttamento economico dei porti per il turismo nautico, CLASSE: 342-01/00-01/12, N. PROT.: 2163/1-01-00-2 del 18/07/2000, della Delibera sull'integrazione della Delibera sull'assegnazione delle concessioni sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico dei porti a destinazione particolare a Orsera, CLASSE: 342-01/00-01/20, N. PROT.: 2163/1-01-00-4 del 23/11/2000, della Delibera sulle modifiche della Delibera sull'assegnazione delle concessioni sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico dei porti a destinazione particolare a Orsera, CLASSE: 342-01/13-01/33, N. PROT.: 2163/1-01/4-13-3 del 01/08/2013 (in seguito nel testo: Delibera sulla concessione) si modifica il comma 4 che recita:

"La Concessione si prolunga per un ulteriore periodo di sei anni, ossia fino al 15 gennaio 2029."

Articolo 2

Al punto V della Delibera sulla concessione si modifica il comma 2 che ora recita:

"Il canone di concessione annuo consiste di:

- a) una parte fissa del canone di concessione che per la parte sulla terraferma e quella marittima ammontano per il 2023 e il 2024 a 10 kn/m²/ 1,33 € (625.280,00 kn / 82.988,92 € all'anno), per il 2025 e 2026 a 11 kn/m² / 1,46 € (720.808,00 kn / 95.667,66 € all'anno), per il 2027, 2028, 2029, 2029, 2031, 2032 e 2033 a 12 kn/m² / 1,59 € (786.336,00 kn / 104.364,72 € all'anno, rispettivamente una parte in proporzione per il 2029 dell'ammontare di 65.528,00 kn / 8.697,06 €)
- b) una parte variabile del canone di concessione che per il 2023, 2024 e 2025, ammonta al 5% del reddito complessivo del porto e per il 2026, 2027, 2028 e 2029 ammonta al 6% del reddito complessivo del porto.

Il calcolo dei canoni di cui al comma 2 della presente Delibera si applica dalla data di modifica del contratto.

Si applica il tasso medio di conversione 1 €=7,53450 kn."

Articolo 3

Il concessionario è obbligato a presentare delle cambiali aggiuntive come mezzo per garantire il pagamento del canone di concessione per un importo di 1.000.000,00 kn (un milione di kune) / € 132.722,81 (centotrentaduemilasettecentoventidue euro e ottantuno centesimi) prima di stipulare l'appendice al contratto.

Articolo 4

Si aggiunge un nuovo articolo X che recita:

"Il contratto di concessione può specificare una modifica dell'importo e/o delle modalità di calcolo e pagamento del canone di concessione in un determinato periodo, durante la durata del contratto di concessione, in conformità con la documentazione di gara e la delibera sull'assegnazione della concessione.

Sono possibili modifiche al canone di concessione in base a:

1. indicizzazione relativa alla variazione del tasso di cambio della kuna e dell'euro in relazione alle fluttuazioni del tasso di cambio
2. indice dei prezzi al consumo, cioè
3. modifica di una norma speciale nella parte che stabilisce l'importo e il modo di pagare il canone di concessione.
4. circostanze economiche che influiscono considerevolmente sull'equilibrio del rapporto fra il canone di concessione e il valore stimato della concessione di cui all'articolo 20 della Legge sulle concessioni che costituiva la base per la stipulazione del contratto di concessione.

Il cambiamento del canone di concessione, viene stabilito mediante il contratto di concessione e leggi speciali, e si svolge a seconda del manifestarsi delle circostanze e/o periodicamente in periodi di tempo determinati, a seconda delle condizioni di fluttuazione del cambio o di cambiamento dei prezzi dei consumatori.

Articolo 5

Si autorizza il Presidente della Regione Istriana a firmare con il Concessionario, un'appendice del Contratto di concessione conformemente alle disposizioni degli artt. 1, 2, 3 e 4 della presente Delibera, dopo aver ottenuto il consenso del Governo della Repubblica di Croazia, conformemente all'articolo 22 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi.

Articolo 6

La presente Delibera entra in vigore il giorno di pubblicazione del consenso del Governo della Repubblica di Croazia nella "Gazzetta ufficiale".

Articolo 7

La presente Delibera sarà pubblicata sul "Bollettino ufficiale della Regione Istriana".

Articolo 8

S'incarica l'Assessorato allo sviluppo sostenibile a trasmettere questa Delibera al Governo della Repubblica di Croazia, per l'ottenimento del consenso, conformemente all'articolo 22 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi.

Motivazione

1. La Società commerciale MONTRAKER s.r.l. Obala maršala Tita 1a, CIP: 50395561310, ha presentato in data 8 marzo 2022, una richiesta di modifica del Contratto di concessione del demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento commerciale del porto per il turismo nautico "Orsera" del 15/01/1999, in modo tale da modificare la durata della concessione, ovvero da prorogare la concessione per il successivo periodo di 6 anni, fino al 15 gennaio 2029.
2. La disposizione dell'art. 65 comma 1 della Legge sulle concessioni (GU 69/17 e 707/20) in seguito nel testo: LSC) stabilisce che nella modifica del contratto di concessione che non è rilevante, il concedente e il concessionario devono accordarsi e stipulano un'integrazione al contratto di concessione che precede l'emanazione della delibera sulla modifica della delibera di assegnazione della concessione.
3. La disposizione dell'art. 62 comma 1 della LSC stabilisce che il contratto di concessione si può modificare senza avviare un nuovo procedimento di assegnazione della concessione nei seguenti casi:
 1. quando il Parlamento croato stabilisce che è messa in pericolo la sicurezza e la difesa dello Stato, l'ambiente e la salute dell'uomo,
 2. se lo richiede l'interesse della Repubblica di Croazia stabilito nel Parlamento croato,
 3. in altri casi stabiliti da una legge speciale.

In questo caso, è stata soddisfatta la condizione di cui all'art. 62 comma 1 punto 3 della LSC perché all'art. 22/comma1. della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi („Gazzetta ufficiale“, n. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 e 98/19), in seguito nel testo: LSDMPM), quale legge speciale, che in riferimento all'articolo 20, comma 2, della LSDMPM prescrive:

"L'Assemblea della Regione può eccezionalmente, su richiesta della persona autorizzata, per la concessione di cui all'articolo 20, paragrafo 2 della presente legge, con il consenso del governo della Repubblica di Croazia, prolungare la durata della concessione a un totale di 30 anni, e di conseguenza modificare le altre condizioni della delibera e del contratto di concessione nei seguenti casi:

- se dei nuovi investimenti dal punto di vista economico lo giustificano,
- in caso di forza maggiore."

L'art. 20 comma 2 della LSDMPM stabilisce che:

la concessione per lo sfruttamento economico del demanio marittimo e per l'uso o la costruzione di edifici importanti per la Regione Istriana viene data dall'Assemblea regionale

per un termine massimo di 20 anni, mentre la procedura preliminare viene svolta dall'organo amministrativo competente della Regione."

Prendendo in considerazione il fatto che il Governo della RC ha già dato il consenso alla modifica del contratto, visti gli investimenti giustificati, da 12 a 24 anni, sulla base della Conclusione del Governo della RC, CLASSE: 934-01/01-01/01. N. PROT: 5030116-01-1 del 25.1.2001, il tutto in conformità con l'allora vigente Legge sui porti marittimi (GU 108/95 e 97/00), la richiesta del concessionario di modificare il contratto di modo che si modifichi il termine di durata del contratto, ossia di prolungarli di altri 6 anni, è giustificata. In questo modo la durata complessiva del contratto sarebbe di 30 anni, il tutto in conformità con l'articolo 22 comma 1 della LSDMPM, prendendo in considerazione gli investimenti che il concessionario si impegna a eseguire:

Il concessionario ha finora investito 37.811.619,69 kn / 5.018.464,36 € per la costruzione e il miglioramento del marina di Orsera e 661.228,80 kn / 87.760,14 € nella tutela ambientale, per un totale di 38.472.848,49 kn / 5.106.224,5 €.

I nuovi investimenti nel periodo di proroga della concessione ammonterebbero a 4.750.000,00 kn / 630.433,34 € e 261.000,00 kn / 34.640,65 € nella tutela ambientale, per un totale di 5.011.000,00 kn / 665.073,99 €.

4. Con questa Delibera è stata soddisfatta la condizione prescritta all'art. 62 comma 2 della LSC, che con le modifiche proposte non si modifica né l'oggetto né il tipo di concessione.
5. Conformemente alla disposizione dell'art. 62 comma 6 della LSC è stato calcolato il nuovo valore della concessione.

Finora il valore della concessione ammontava a 184.034.748,40 kn / 24.425.608,65 €.

Il nuovo valore della concessione ammonta a 247.364.737,90 kn / 32.830.942,71 €, ovvero si tratta di un aumento del 34%, in conformità con quanto previsto dall'art. 62 comma 7 della Legge sulle concessioni perché non supera il 50 % del valore della concessione precedente.

6. Conformemente all'art. 64 comma 1 della LSC, prima di modificare il contratto di concessione, il concessionario prepara la documentazione che comprende: un'analisi finanziaria dettagliata degli effetti di bilancio delle modifiche proposte al contratto di concessione con le relative spiegazioni, una spiegazione della base giuridica per la modifica del contratto di concessione, una valutazione del valore della concessione dopo la modifica del contratto di concessione, e descrive gli obblighi e i diritti del concessionario in relazione al contratto di concessione per il quale sono previste modifiche, inclusa la ripartizione dei rischi che possono essere la conseguenza delle modifiche al contratto di concessione e la spiegazione degli altri effetti che derivano dalla modifica del contratto di concessione.

Conformemente all'art. 64 comma 7 della Legge sulle concessioni che prescrive che prima dell'emanazione della delibera sulla modifica della delibera sull'assegnazione della concessione e la stipulazione dell'integrazione del contratto di concessione, il concedente procura anche i pareri degli altri organi centrali dell'amministrazione statale nel campo dell'assegnazione delle concessioni e della procura di stato competente nelle concessioni la cui attività si svolgerà in un immobile di proprietà della Repubblica di Croazia o della concessione che riguarda il bene comune o un altro bene per il quale è stato determinato dalla legge che questo bene è d'interesse per la Repubblica di Croazia, la documentazione integrale è stata trasmessa al Ministero del mare, delle comunicazioni e dell'infrastruttura, al

Ministero delle finanze e alla Procura dello Stato a Pola. Il Ministero del mare, dei trasporti e dell'infrastruttura ha espresso il suo parere nella lettera CLASSE: 342-22/22-01/214, N. PROT.: 530-03-2-1-22-5 dell'10/08/2022, il Ministero delle finanze ha espresso il suo parere nella lettera CLASSE: 951-01/22-02/88, N. PROT.: 513-06-02-22-5 del 14/09/2022, la Procura dello Stato a Pola ha espresso il suo parere nella lettera numero: M-DO-282/2022-6 del 14/10/2022.

7. Ai sensi della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera, CLASSE: 342-01/98-01/28, N. PROT.: 2163/1-01-98-2 del 15/12/1998), alla società commerciale Montraker s.r.l. Orsera, è stata assegnata la concessione ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera.

Conformemente all'art. IX della Delibera summenzionata, è stato stipulato un Contratto di concessione del demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico "Orsera" in data 15/01/1999 tra la Regione Istriana Via Drščevka 3, Pisino, CIP: 90017522601, quale concedente e la società commerciale Montraker s.r.l. Orsera, Via Obala maršala Tita 1a, CIP: 50395561310, quale concessionario.

Il contratto è stato stipulato per un periodo di 12 anni, ossia fino al 15/01/ 2011.

Secondo la Delibera e il Contratto, l'area della concessione era: 41.308 m², (superficie territoriale: 3.234 m², superficie marittima: 38.074 m²)

Il canone per la concessione era stato così determinato:

- a) la parte fissa del canone di concessione 5,00kn/m² / 0,66 € per la parte terrestre e 0,50 kn/m² / 0,066 € per la parte marittima (35.207,00 kn / 4.672,77 € all'anno)
 - b) la parte variabile del canone di concessione è pari all'1% del reddito annuo complessivo del porto.
8. Nella Delibera sulle modifiche della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera, CLASSE: 342-01/00-01/13 dell'1/8/2000, è stata stipulata l'Appendice del contratto, CLASSE: 342-01/17-01/102, N. PROT.: 2163/1-08/1-17-02 del 28/8/2000, che stabilisce il periodo di pagamento del canone di concessione.
 9. Nella Delibera sull'integrazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera, CLASSE: 342-01/00-01/20, N. PROT.: 2163/1-01-00-04 od 23.11.2000. è stato modificato il periodo di durata della concessione, da 12 a 24 anni ed è stata stipulata un'Appendice del Contratto, CLASSE: 342-01/17, N.PROT.: 2163/1-08/1-17-03 del 23/02/2001.

Il Governo della Repubblica di Croazia ha rilasciato il consenso mediante Conclusione, CLASSE: 934-01/01-01/01, N. PROT.: 5030116-01-1 del 25/6/2001 sulla proposta per il prolungamento del periodo della concessione, al periodo fino al 15/1/2023.

10. Nella Delibera sulle modifiche della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico "Orsera", CLASSE: 342-01/13-01/33, N. PROT.: 2163/1-01/4-13-3

dell'1/8/2013 è stata aumentata la superficie del territorio compreso nella concessione, come pure la parte fissa del canone, come segue:

Superficie della concessione: 62.528 m², (superficie territoriale: 9.703 m², superficie marittima: 52.825 m²) Canone di concessione annuo: 74.927,50 kn / 9.944,59 €.

11. Con la presente Delibera sulla modifica e integrazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico dei porti a destinazione particolare a Orsera, punto IV della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare a Orsera si modifica il comma 4 di modo che cambia il periodo di durata della concessione, ossia si prolunga per un termine di 6 anni, e quindi la concessione scade il 15 gennaio 2029.
 12. Con la presente Delibera, al punto V della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare ad Orsera, si modifica il comma 2 di modo che si modifica l'importo della parte fissa del canone di concessione, al posto degli attuali 5,00 kn/m² / 0,66 € za per la parte sulla terraferma e lo 0,50 kn/m² / 0,066 € per la parte marittimo, di modo che della stipulazione del contratto la parte fissa del canone di concessione per la parte sulla terraferma e quella marittima del porto, per il 2023 e il 2024 ammonta a 10 kn/m² / 1,33 €, per il 2025 e il 2026 ammonta a 11 kn/m² / 1,46 €, per gli anni 2027, 2028 e 2029 è di 12 kn/m² / 1,59 €. Si modifica anche la parte variabile del canone di concessione di modo che al posto dell'attuale 1% del reddito del porto, il canone di concessione variabile per il 2023, 2024 e 2025 ammonta al 5% del reddito complessivo anuo del porto e per il 2026, 2027, 2028 e 2029 ammonta al 6% del reddito complessivo del porto.“
 13. Secondo l'art. 3 di questa Delibera il concessionario è obbligato a presentare delle cambiali aggiuntive come mezzo per garantire il pagamento del canone di concessione per un importo di 1.000.000,00 kn / € 132.722,81 €. In base al contratto stipulato, il concessionario ha recapitato una cambiale dell'importo di 500.000,00 kn / 66.361,40 €.
- In questo modo sarà assicurato il pagamento del canone in un importo almeno doppio rispetto alla parte fissa del canone.
14. Sulla base dell'articolo 4 della presente Delibera, sono possibili future modifiche al contratto di concessione relative all'importo del canone di concessione, conformemente alle disposizioni dell'articolo 57 della Legge sulle concessioni.
 15. Ai sensi dell'art. 65 comma 1. della Legge sulle concessioni il concessionario è favorevole a stipulare un'appendice al contratto di concessione preceduto dall'adozione di una delibera di modifica della delibera di concessione.
 16. Dopo che la Delibera sulla modifica della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto a destinazione particolare a Orsera sarà diventata esecutiva, si procederà alla firma dell'Appendice del Contratto di concessione, conformemente alle disposizioni della Delibera in oggetto. Le azioni che precedono l'esecutività della Delibera sono il recapito della Delibera alle parti nel procedimento, lo scadere del termine per presentare il ricorso, l'ottenimento del consenso del Governo della RC, conformemente all'articolo 22 della LSDMPM.

Istruzioni per il rimedio giuridico:

Ai sensi dell'art. 96 comma 3, della Legge sulle concessioni, la tutela giuridica nel procedimento di assegnazione delle concessioni ai fini dello sfruttamento economico di un bene generale o di un altro bene, il cui valore stimato è superiore alla soglia di valore, si svolge in conformità con le disposizioni delle norme che disciplinano l'acquisto pubblico.

Nei confronti di questa Delibera, il concessionario ma anche ogni altro soggetto economico che ha l'interesse giuridico in riferimento alla disposizione dell'art. 401 della Legge sull'acquisto pubblico (GU 120/16 e 144/22) può presentare ricorso. Ha diritto a presentare ricorso anche l'organo centrale dell'amministrazione statale competente per la politica del pubblico acquisto e la Procura della repubblica competente.

Conformemente alle disposizioni dell'art. 405 della Legge sull'acquisto pubblico il ricorso si presenta alla Commissione statale per il controllo dei procedimenti di acquisto pubblico (in seguito: Commissione statale). Il ricorso va presentato mediante i mezzi di comunicazione elettronica attraverso i sistemi informativi interconnessi della Commissione di Stato e del Bollettino elettronico dell'acquisto pubblico della Repubblica di Croazia, entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione della presente Delibera.

Il Ricorso deve comprendere almeno i dati indicati all'art. 420 della Legge sull'acquisto pubblico.

Contemporaneamente al ricorso da presentare alla Commissione statale, il ricorrente è tenuto a recapitarne una copia anche al concedente in un modo che sia possibile accertare.

CLASSE: UP/I

N. PROT:

Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente:
Sandra Čakić Kuhar