



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 342-35/25-01/1

URBROJ/N:PROT: 2163-08-01/1-25-35

Pula – Pola, 06. ožujka 2025.

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

PREDMET: Prijedlog Odluke o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere)

Na temelju članka 65. i 85. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09, 4/13, 16/16, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), župan Istarske županije dana 06. ožujka 2025. godine donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere).
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 pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj dr.sc. Mirko Radolović.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Temeljem čl. 39. st. 1. t. 3., st. 10. i 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 69/17 i 107/20), čl. 52. st. 5. i 63. st. 1. t. 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 83/23) i čl. 43. t. 20. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU

o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere) (broj 1/2025)

Članak 1.

Temeljem prijedloga Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru, utvrđuje se da je:

1. Davatelj koncesije: Istarska županija, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601 (dalje u tekstu: Davatelj koncesije).
2. Naziv podnositelja zahtjeva: Arena Hospitality Group d.d., Smareglina ulica 3, Pula, OIB: 47625429199.
3. Vrsta koncesije: Koncesija na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č. br. 1719 k.o. Medulin.
4. Predmet koncesije je gospodarsko korištenje pomorskog dobra – uređena plaža.

Osnovna prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara

Članak 2.

Koncesija utvrđena ovom Odlukom daje se isključivo Koncesionaru. Koncesionar nema pravo ni u cijelosti niti djelomično prenijeti koncesiju na treće osobe.

Priroda i opseg te mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti

Članak 3.

U koncesiju se daje dio k.č.br. 1719 k.o. Medulin, ukupne površine 960 m² i žal ispod k.č.br. 1719 (neposredno ispod dijela koji se daje u koncesiju) površine 267 m², ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m² sukladno geodetskom snimku koji je sastavni dio ove Odluke.

Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m², prema popisu koordinata u nastavku:

BR.TOČKE	Y	X	H
1	297555.40	4966639.16	0.00
2	297556.75	4966638.05	0.00
3	297558.66	4966636.53	0.00
4	297559.51	4966635.62	0.00
5	297560.35	4966634.63	0.00
6	297561.48	4966632.85	0.00

7	297562.98	4966630.06	0.00
8	297564.88	4966626.41	0.00
9	297565.54	4966624.51	0.00
10	297566.30	4966623.93	0.00
11	297565.29	4966622.29	0.00
12	297566.90	4966621.29	0.00
13	297567.95	4966622.90	0.00
14	297568.83	4966622.40	0.00
15	297572.09	4966618.50	0.00
16	297573.88	4966617.16	0.00
17	297576.03	4966615.54	0.00
18	297577.82	4966614.19	0.00
19	297579.93	4966612.76	0.00
20	297580.95	4966612.06	0.00
21	297582.09	4966611.29	0.00
22	297583.27	4966610.49	0.00
23	297585.00	4966609.31	0.00
24	297588.99	4966607.55	0.00
25	297590.11	4966607.06	0.00
26	297591.30	4966606.53	0.00
27	297593.68	4966605.48	0.00
28	297594.57	4966605.09	0.00
29	297596.11	4966604.39	0.00
30	297601.92	4966601.79	0.00
31	297602.08	4966598.83	0.00
32	297602.16	4966595.32	0.00
33	297602.06	4966592.22	0.00
34	297601.79	4966590.58	0.00
35	297601.29	4966588.62	0.00
36	297600.35	4966585.99	0.00
37	297599.21	4966584.34	0.00
38	297597.43	4966582.37	0.00
39	297595.28	4966580.26	0.00
40	297596.73	4966578.79	0.00
41	297597.91	4966577.59	0.00
42	297605.51	4966584.97	0.00
43	297606.66	4966588.63	0.00
44	297607.78	4966595.17	0.00
45	297608.06	4966602.37	0.00
46	297607.57	4966605.95	0.00
47	297605.77	4966610.82	0.00
48	297604.07	4966614.03	0.00
49	297600.77	4966618.27	0.00
50	297596.85	4966621.49	0.00
51	297588.08	4966626.76	0.00
52	297569.42	4966639.82	0.00
53	297553.32	4966651.06	0.00
54	297550.19	4966654.23	0.00
55	297547.05	4966656.08	0.00
56	297536.03	4966661.23	0.00
57	297530.93	4966664.47	0.00
58	297527.89	4966667.96	0.00
59	297525.35	4966671.60	0.00
60	297521.97	4966663.04	0.00
61	297527.98	4966658.29	0.00

62	297533.96	4966656.53	0.00
63	297536.78	4966655.26	0.00
64	297540.22	4966653.91	0.00
65	297545.06	4966652.05	0.00
66	297547.91	4966650.64	0.00
67	297551.67	4966648.37	0.00
68	297548.63	4966643.39	0.00
69	297551.87	4966641.34	0.00

Članak 4.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 5 (pet) godina, računajući od dana 8. srpnja 2025. godine.

Iznos naknade za koncesiju i osnova za utvrđivanje iznosa naknade koju će koncesionar plaćati

Članak 5.

Koncesionar se obvezuje uredno plaćati godišnju naknadu za koncesiju.

Godišnja naknada koju koncesionar plaća za gospodarsko korištenje pomorskog dobra sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Godišnji stalni dio koncesijske naknade iznosi 9,70 € po metru kvadratnom zauzete površine pomorskog dobra godišnje, odnosno u ukupnom iznosu od 11.901,90 € godišnje.

Godišnji stalni dio koncesijske naknade plaća se do 31. prosinca tekuće godine u jednom obroku.

Za godinu u kojoj je dana koncesija i za godinu u kojoj koncesija ističe stalni dio koncesijske naknade plaće se razmjerno mjesecima korištenja.

Godišnji promjenjivi dio koncesijske naknade utvrđuje se na temelju posebnog financijskog izvješća koncesionara o ostvarenom prihodu od koncesije.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju utvrđuje se u postotku prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti za koju je koncesija dana, s time da godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog studijom gospodarske opravdanosti.

Koncesionar se obvezuje dostaviti osnovicu za izračun promjenjivog dijela naknade za razdoblje od 1.1. do 31.12. tekuće godine najkasnije do 15. ožujka iduće godine.

Promjenjivi dio naknade iznosi 12 % ukupnog godišnjeg prihoda od koncesije.

Promjenjivi dio koncesijske naknade za razdoblje od 1.1. do 31.12. tekuće godine plaća se najkasnije do 30. travnja iduće godine u jednom obroku.

Za godinu u kojoj koncesija ističe, stalni dio naknade plaća se najkasnije do datuma isteka ugovora, a promjenjivi dio naknade najkasnije u roku od 15 dana od prestanka ugovora.

Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog proračuna, a uplaćuje se u korist posebnog računa Općine Medulin HR 2810010051726329200 s naznakom: „naknada za koncesiju na pomorskom dobru“.

Za nepravovremenu uplatu koncesijske naknade zaračunava se zakonska zatezna kamata.

Promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju

Članak 6.

Za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji moguće je promijeniti visinu i/ili način izračuna i plaćanja naknade za koncesiju.

Promjene visine i/ili načina izračuna naknade za koncesiju moguće su temeljem pozitivno pravnih propisa koji reguliraju to područje.

Mogućnost promjena visine i/ili načina izračuna naknade za koncesiju utvrđuje se u ugovoru o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno o promjeni potrošačkih cijena +/- 3%.

Nadležni upravni odjel obavezan je godišnje provjeravati promjene potrošačkih cijena od strane službenih tijela.

Ukoliko su ispunjeni uvjeti za promjenu visine naknade ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju, nadležni upravni odjel u županiji obavezan je pokrenuti postupak izmjene odluke o koncesiji i o tome najmanje tri mjeseca ranije obavijestiti koncesionara.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa stalnog i/ili promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade svake dvije godine od dana zaključenja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

Izvođenje radova/uređenje područja u koncesiji i obavljanje djelatnosti

Članak 7.

Koncesionar nije ovlašten vršiti zahvate u prostoru i dužan je gospodarski koristiti površinu u koncesiji sukladno propisima kojima se regulira pomorsko dobro, zaštita prirode, zaštita okoliša i održivo gospodarenje otpadom, održavati, štiti i brinuti se o istima pažnjom dobrog gospodara, te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom osim onih koje su mu dopuštene Ugovorom.

Članak 8.

Koncesionar ne smije ograđivati pomorsko dobro, te nije u mogućnosti ni na koji način ograničiti kretanje na području koncesije.

Članak 9.

Na dijelovima pomorskog dobra u koncesiji omogućiti će se:

1. obavljanje djelatnosti iznajmljivanja suncobrana i ležaljki i istovrsnih sredstava.

Djelatnost na pomorskom dobru može obavljati isključivo koncesionar.

Članak 10.

Zahvati u prostoru nisu dopušteni.

Članak 11.

Koncesionar je obavezan na području u koncesiji postaviti informativnu tabelu sa najmanje sljedećim sadržajem:

1. podaci o koncesionaru - naziv, sjedište, OIB, kontakt (broj telefona i e-mail)
2. nacrt obuhvata koncesije
3. Klasa i Urbroj Odluke o davanju koncesije
4. podaci o davatelju koncesije

5. rok trajanja koncesije
6. podaci o kakvoći mora za kupanje
7. podatak da li je dopušten pristup kućnim ljubimcima
8. informacijama i mogućim izvanrednim događajima na morskoj plaži, u skladu s važećim provedbenim propisima tijela državne uprave nadležnog za zaštitu okoliša i prirode.

Članak 12.

Tijekom trajanja koncesije koncesionar se obavezuje na redovno održavanje (čišćenje) područja koncesije, a pri čemu je u mogućnosti postaviti potrebnu komunalnu opremu i infrastrukturu za odvojeno prikupljanje komunalnog otpada u skladu sa Zakonom o gospodarenju otpadom (NN br. 84/21) odnosno u skladu sa sustavom ustrojenim na lokalnoj razini.

Članak 13.

Dohranjivanje plaže je dopremanje i razastiranje kamenog materijala i morskog biljnog materijala (lažine), pijeska ili šljunka na površinu žala, bez prisustva veće količine praha i/ili gline, sa svrhom nadomještanja količine materijala koja je trajno izgubljena zbog prirodnih procesa.

Zabranjeno je dohranjivanje plaža zemljanim materijalom, otpadom, iskopom i sl. Plaže se mogu dohranjivati samo prirodnim šljunkom i/ili pijeskom.

Nije dozvoljeno godišnje dohranjivanje plaže s većom količinom od 0,35 kubnih metara po dužnom metru obale plaže.

Iznimno, plaža se može dohraniti većom količinom ako je isto potrebno za očuvanje prosječne godišnje pozicije obalne crte uz prethodnu suglasnost upravnog tijela u jedinici područne (regionalne) samouprave u čijem su djelokrugu poslovi zaštite okoliša i prirode.

Koncesionar može dohranjivati uređenu morsku plažu tako da se ne mijenja prosječna godišnja pozicija obalne crte niti izgled plaže niti njezine karakteristike.

Članak 14.

Koncesionar je dužan gospodarski koristiti pomorsko dobro u koncesiji sukladno vlastitoj Studiji gospodarske opravdanosti koju je dostavio u ponudi te sva investicijska ulaganja izvršiti u rokovima i iznosima predviđenim u Studiji (63.900,00 €).

Prijenos ugovora o koncesiji

Članak 15.

Prijenos ugovora o koncesiji nije dozvoljen.

Založno pravo na koncesiji

Članak 16.

Na koncesiji se ne može osnovati založno pravo.

Sporovi iz ugovora o koncesiji

Članak 17.

Za rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji isključivo je nadležan mjesno nadležni upravni sud prema sjedištu davatelja koncesije.

Stranke ugovora o koncesiji rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji mogu podvrgnuti arbitraži. Mjesto arbitraže je na području Republike Hrvatske, a u arbitražnom postupku isključivo je mjerodavno pravo Republike Hrvatske i jezik arbitraže je hrvatski jezik. U ugovoru o koncesiji mora se izričito navesti da se omogućava arbitraža te obveza prethodnog obraćanja drugoj ugovornoj strani sa zahtjevom za mirno rješavanje spora koji ne može biti kraći od tri mjeseca od dana dostave zahtjeva za mirenje. Pravila arbitražnog postupka određuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje arbitraža.

Izmjene ugovora o koncesiji bez pokretanja novog postupka davanja koncesije

Članak 18.

- a) 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 Hrvatskom saboru,
 3. U drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

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.

b) Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije:

1. kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:
 - Izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji,
 - 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,
 - Bilo koje povećanje ne smije premašivati 50% ukupne vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, ograničenje se primjenjuje na vrijednost svake izmjene.
2. Ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost nisu bitne u skladu s Zakonom o koncesijama.

Izmjene ugovora o koncesiji provode se u skladu sa radnjama propisanim Zakonom o koncesijama.

O izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar moraju se suglasiti te sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.

Prestanak koncesije

Članak 19.

Koncesija prestaje:

1. Ispunjenjem zakonskih uvjeta,
2. Raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
3. Jednostranim raskidom ugovora o koncesiji propisanim Zakonom o koncesijama,
4. Pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
5. U slučajevima određenim ugovorom o koncesiji,
6. U slučajevima određenima posebnim zakonom.

Oduzimanje koncesije

Članak 20.

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

- a) ako ovlaštenik krši odredbe zakona i propisa donesenih na temelju zakona koje uređuju pomorsko dobro i ako krši odredbe odluke o davanju koncesije i odredbe ugovora o koncesiji;
- b) ako ovlaštenik ne iskorištava koncesiju ili je iskorištava za svrhe za koje mu nije dana ili preko mjere određene ovim ugovorom;
- c) ako ovlaštenik bez odobrenja izvrši na pomorskom dobru radnje koje nisu predviđene ugovorom ili bez suglasnosti davatelja koncesije;
- d) ako ovlaštenik ne plati naknadu za koncesiju na način utvrđen ugovorom;
- e) ako ovlaštenik ne održava ili nedovoljno održava pomorsko dobro u koncesiji;
- f) ako ovlaštenik ne koristi pomorsko dobro u skladu sa vlastitom studijom gospodarske opravdanosti i/ili ne izvrši godišnja investicijska ulaganja u rokovima i iznosima utvrđenim studijom gospodarske opravdanosti.

Ako se koncesija oduzme zbog nekog od navedenih razloga ovlaštenik nema pravo na odštetu.

Vrsta i vrijednost jamstva za provedbu ugovora

Članak 21.

Kao sredstvo osiguranja za provedbu ugovora o koncesiji koncesionar je dostavio:

1. bjanko zadužnicu na iznos do 75.000,00 € (sedamdesetpettisućaeura), kao osiguranje za plaćanje naknade za koncesiju,
2. bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 € (desettisućaeura) koja će služiti davatelju koncesije za naknadu troškova uklanjanja sredstava sa pomorskog dobra ukoliko to ne učini koncesionar istekom ugovora o koncesiji.

Davatelj koncesije je obvezan vratiti bjanko zadužnice u roku od 90 dana od prestanka ugovora o koncesiji.

Ukoliko koncesionar ne ukloni objekte, iste će ukloniti davatelj koncesije, na trošak koncesionara.

Davatelj koncesije poziva koncesionara da u roku od 8 dana od poziva isplati troškove uklanjanja objekata.

Ako koncesionar ne podmiri obveze uklanjanja objekata na poziv davatelja koncesije, davatelj koncesije ima pravo namiriti svoja potraživanja vezana za uklanjanje postavljenih objekata temeljem zadužnice koja je dane kao sredstvo osiguranja.

Završne odredbe

Članak 22.

Utvrđuje se nacrt ugovora o koncesiji i ovlašćuje se Župan Istarske županije da u roku od 10 dana od isteka razdoblja mirovanja, odnosno od 10 dana od izvršnosti Odluke sklopi s Koncesionarom ugovor o koncesiji u skladu s odredbama ove Odluke, kojim će se detaljnije urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze Koncesionara.

Ako Koncesionar ne potpiše ugovor o koncesiji gubi sva prava određena ovom Odlukom.

Rok mirovanja iznosi 15 dana od dana dostave odluke o davanju koncesije svakom ponuditelju.

Članak 23.

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

Članak 24.

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

Članak 25.

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

O b r a z l o Ź e n j e

1. Pravni temelj za donošenje Odluke su čl. 39. st. 1. t. 3., st. 10. i 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 69/17 i 107/20), dalje u tekstu: ZOK, čl. 52. st. 5. i 63. st. 1. t. 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 83/23), dalje u tekstu: ZPDML i čl. 43. t. 20. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst).

2. Čl. 39. st. 1. t. 3. ZOK propisano je da koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske aktivnosti.

St. 10. propisano je da davatelj koncesije donosi odluku o davanju koncesije ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. dostavljena je sva dokumentacija navedena u stavku 6. ovoga članka
2. podnositelj zahtjeva ispunjava pravne, tehničke i financijske uvjete u skladu s posebnim zakonom
3. podnositelj zahtjeva ponudio je odgovarajuća jamstva
4. ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenoj posebnim zakonom.

St. 11. propisano je da davatelj koncesije donosi odluku kojom rješava o zahtjevu za dobivanje koncesije u roku koji ne može biti dulji od 60 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

Čl. 52. st. 5. ZPDML propisano je propisano je da jedinica područne (regionalne) samouprave daje koncesiju iz članka 48. Zakona (koncesije za gospodarsko korištenje sa ili bez prava na izgradnju, na temelju javnog prikupljanja ponuda) za predmete koncesije iz članka 49. Zakona (u ovom predmetu čl. 49. st. 1. t. 8. za gospodarsko korištenje morske plaže), koji su od interesa i značaja za jedinicu područne (regionalne) samouprave i koncesije u ostalim zaštićenim dijelovima prirode na rok do 20 godina.

Čl. 63. st. 1. t. 2. ZPDML propisano da se koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra iznimno se može dati na zahtjev za obavljanje gospodarske aktivnosti, na javnoj uređenoj morskoj plaži iz članka 76. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona koja se ne smije ograditi, ne smije se naplaćivati ulaz niti se može isključiti iz opće upotrebe, koju obavlja hotel, kamp ili turističko naselje minimalne kategorizacije četiri zvjezdice ili više, a koji su izgrađeni izvan pomorskog dobra i s kojim je uređena morska plaža infrastrukturno povezana te gdje je izvršeno ulaganje u infrastrukturu od strane hotela, kampa ili turističkog naselja s kojim je u neposrednoj vezi.

Osim navedenog čl. 36. st. 6. ZOK propisano je da se Odluka o davanju koncesije objavljuje u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske na standardnom obrascu.

Čl. 37. ZOK propisan je sadržaj Odluke o davanju koncesije. Odluka o davanju koncesije sadržava osobito:

1. Naziv davatelja koncesije
2. Broj odluke i datum donošenja odluke
3. Naziv odabranog najpovoljnijeg ponuditelja
4. Osnovna prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara
5. Vrstu i predmet koncesije
6. Prirodu i opseg te mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije
7. Rok na koji se daje koncesija
8. Posebne uvjete kojima tijekom trajanja koncesije mora udovoljavati odabrani najpovoljniji ponuditelj
9. Iznos naknade za koncesiju ili osnovu za utvrđivanje iznosa naknade za koncesiju koju će koncesionar plaćati
10. Rok u kojemu je odabrani najpovoljniji ponuditelj obavezan sklopiti ugovor o koncesiji s davateljem koncesije
11. Obrazloženje razloga za odabir najpovoljnijeg ponuditelja
12. Vrstu i vrijednost jamstva za provedbu ugovora o koncesiji
13. Uputu o pravnom lijeku
14. Potpis odgovorne osobe davatelja koncesije.

Čl. 43. t. 20. Statuta Istarske županije propisana je ovlast Županijske skupštine Istarske županije za davanje koncesija.

3. Na temelju zahtjeva trgovačkog društva Arena Hospitality Group d.d., Smareglina ulica 3, Pula, OIB: 47625429199, za davanje koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje morske plaže ispred hotela Belvedere Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru postupilo je sukladno čl. 16. st.12. , čl. 39. st. 7., 8. i 9. ZOK i čl. 64. ZPDML. Sastavljen je zapisnik o pregledu dostavljenog zahtjeva sa cjelokupnom dokumentacijom i izrađena je Studija opravdanosti davanja koncesije koji čine sastavni dio ove Odluke. Sukladno odredbi čl. 39. st. 9. ZOK, nadležni upravni odjel obavijestio je Ministarstvo financija. Odgovor Ministarstva financija čini sastavni dio Odluke.

Povjerenstvo je utvrdilo da je dostavljeni zahtjev za davanje koncesije u skladu s čl. 64. st.1. ZPDML. Zahtjev sadržajno sadrži sve propisano sukladno čl. 39. st. 6. ZOK-a. Priložena je

Studija gospodarske opravdanosti sa svim elementima propisanim u čl. 64. st.1. ZOK-a. Ponuđena naknada za koncesiju odgovara visini naknade propisanoj u čl. 64. st. 5. ZPDML i Studiji opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin. Ponuđena jamstva za provedbu ugovora o koncesiji su odgovarajuća. Bjanko zadužnica do 75.000,00 € kao sredstvo osiguranja plaćanja dvostrukog iznosa stalnog dijela naknade za koncesiju i bjanko zadužnica kao do 10.000,00 € kao sredstvo osiguranja plaćanja troškova uklanjanja sredstava na pomorskom dobru ukoliko to ne učini koncesionar po prestanku ugovora o koncesiji. Na temelju dostavljenih izjava podnositelja zahtjeva Povjerenstvo zaključuje da ne postoje obvezni razlozi za isključenje gospodarskog subjekta prema čl. 24. ZOK-a niti ostali razlozi za isključenje gospodarskog subjekta prema čl. 25. ZOK-a. Sukladno čl. 64. st. 3. ZPDML Povjerenstvo prihvaća zahtjev podnositelja u cijelosti, utvrđuje da su kumulativno ispunjeni uvjeti iz čl. 39. st. 10. ZOK, pribavljeno je mišljenje Ministarstva financija sukladno čl. 39. st. 9. ZOK, te predlaže Skupštini Istarske županije donošenje odluke o davanju koncesije.

4. Ovom Odlukom Skupština Istarske županije daje koncesiju na zahtjev na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja pomorskog dobra na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere) trgovačkom društvu Arena Hospitality Group d.d. Pula.

U koncesiju se daje dio k.č.br. 1719 k.o. Medulin, ukupne površine 960 m² i žal ispod k.č.br. 1719 (neposredno ispod dijela koji se daje u koncesiju) površine 267 m², ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m² sukladno geodetskom snimku koji je sastavni dio studije.

Sukladno odredbi čl. 10. st. 8. ZPDML koncesija na pomorskom dobru, kao i druga prava mogu se dati iako nekretnina nije u zemljišnoj knjizi evidentirana kao pomorsko dobro ako nema dvojbi da se radi o pomorskom dobru po samom zakonu. Sukladno odredbi čl.3. st.1. t. 30. žal je niska, šljunkovita ili pjeskovita obala.

U konkretnom slučaju radi se o tome da je k.č.br. 1719 k.o. Medulin upisana u zemljišnoj knjizi kao pomorsko dobro. Žal se položajno nalazi ispod dijela k.č.br. 1719 koji se daje u koncesiju, te je nedvojbeno da se radi o pomorskom dobru po samom zakonu.

Koncesija se daje na rok od 5 godina, koji teče od 8. 7. 2025. odnosno od dana isteka ugovora o koncesiji na k.č.br. 1719 k.o. Medulin sklopljenim sa Općinom Medulin KLASA: UP/I-342-01/20-01/0032, URBROJ: 2168/02-028/3-20-4 od 8.7.2020.

Koncesijska naknada utvrđena je sukladno iznosima i postocima iz dostavljenog zahtjeva.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedene naknade postignute na natječaju, za predmetnu koncesiju stalni dio naknade može iznositi najmanje 9,70 €/m², a promjenjivi dio najmanje 12% od prihoda koncesije.

Predlaže se davanje koncesije na rok od 5 godina.

Iznos stalnog dijela naknade za koncesiju iznosi 9,70 € po m² zauzetog pomorskog dobra, odnosno ukupno 11.901,90 € / godišnje, uplaćuje se do 31.12. tekuće godine.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju iznosi 12% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti za koju je koncesija dana, s time da godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog studijom gospodarske opravdanosti, a uplaćuje se do 30.4. iduće godine.

Koncesionar je dužan gospodarski koristiti pomorsko dobro u koncesiji sukladno vlastitoj Studiji gospodarske opravdanosti koju je dostavio u ponudi te sva investicijska ulaganja izvršiti u rokovima i iznosima predviđenim u Studiji (63.900,00 €).

Odlukom su propisani postupak i uvjeti za izmjenu visine, izračuna i plaćanja naknade za koncesiju, način i mogućnosti uređenja područja u koncesiji, izvođenje zahvata i obavljanje djelatnosti, ograničenje koje se odnosi na maksimalnu površinu pomorskog dobra koje se može zauzeti sredstvima obavljanje gospodarske djelatnosti. Djelatnosti na pomorskom dobru može obavljati isključivo koncesionar. Potkoncesije nisu dozvoljene.

Na prijedlog Odluke ishodena je Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije
KLASA/CLASSE: 400-01/25-01/2, URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-25-41.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke može se sukladno članku 405. i 406. ZJN 2016. izjaviti žalba Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, Zagreb, Ulica grada Vukovara 23/V, u pisanom obliku, u roku od 10 dana od dana javne objave ove Odluke. Žalba se dostavlja elektroničkim sredstvima komunikacije putem međusobno povezanih informacijskih sustava Državne komisije i EOJN RH (u daljnjem tekstu: sustav e-Žalba).

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Čakić Kuhar

Dostaviti:

1. Župan,
2. Upravni odjel za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu IŽ,
3. Arena Hospitality Group d.d. (putem Odsjeka)
4. Županijsko državno odvjetništvo u Puli, (putem Odsjeka)
5. Ministarstvo financija, (putem Odsjeka)
6. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, (putem Odsjeka)
7. Objava – ovdje,
8. Pismohrana – ovdje.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Boris Miletić, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 06.03.2025 13:29:57

Certifikat: 0092A1476DC3A6345200000000566FBFAF

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Ai sensi dell'art. 39 comma 1 punto 3 commi 10 e 11 della Legge sulle concessioni ("Gazzetta ufficiale" n. 69/17 e 107/20). dell'art. 52 comma 5 e 63 comma 1 punto 2 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi ("Gazzetta ufficiale", n. 83 e 23) e dell'art. 43 punto 20 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 e 20/22-testo consolidato,) l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta del _____ 2025, adotta la

DELIBERA
sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini dello sfruttamento economico
su parte della p.c.n. 1719 c.c. Medolino (spiaggia davanti all'hotel Park Plaza Belvedere)
(num. 1/2025)

Articolo 1

Ai sensi della proposta della Commissione tecnica per le concessioni sul demanio marittimo, si constata che:

1. Il Concedente: Regione Istriana, Via Drščevka 3, Pisino, CIP: 90017522601 (in seguito nel testo: Concedente)
2. Denominazione del richiedente: Arena Hospitality Group d.d., Via Smareglia 3, Pola, CIP: 47625429199
3. Tipo di concessione: Concessione sul demanio marittimo per l'utilizzo ai fini economici su parte della part. cat. 1719 c.c. Medolino.
4. L'oggetto della concessione è l'utilizzo ai fini economici del demanio marittimo - spiaggia allestita.

Diritti e doveri basilari del concedente e del concessionario

Articolo 2

La concessione stabilita con la presente Delibera viene data esclusivamente al Concessionario.

Il Concessionario non ha il diritto di trasferire la concessione a terzi, né interamente né parzialmente.

La natura e la portata nonché il luogo, ossia il territorio in cui si svolge l'attività

Articolo 3

Si assegna in concessione parte della p.c.n. 1719 c.c. Medolino, della superficie complessiva di 960 m2 e la costa sottostante p.c.n. 1719 (sotto la parte data in concessione) della superficie di 267 m2, la superficie complessiva data in concessione è di 1.227,00 m2 conformemente al rilevamento geodetico che è parte integrante della presente Delibera.

La superficie complessiva che si assegna in concessione è di 1.227,00 m2, secondo l'elenco delle coordinate qui sotto:

N. DEL PUNTO	Y	X	H
1	297555,40	4966639,16	0,00
2	297556,75	4966638,05	0,00
3	297558,66	4966636,53	0,00
4	297559,51	4966635,62	0,00
5	297560,35	4966634,63	0,00
6	297561,48	4966632,85	0,00
7	297562,98	4966630,06	0,00
8	297564,88	4966626,41	0,00
9	297565,54	4966624,51	0,00
10	297566,30	4966623,93	0,00
11	297565,29	4966622,29	0,00
12	297566,90	4966621,29	0,00
13	297567,95	4966622,90	0,00
14	297568,83	4966622,40	0,00
15	297572,09	4966618,50	0,00
16	297573,88	4966617,16	0,00
17	297576,03	4966615,54	0,00
18	297577,82	4966614,19	0,00
19	297579,93	4966612,76	0,00
20	297580,95	4966612,06	0,00
21	297582,09	4966611,29	0,00
22	297583,27	4966610,49	0,00
23	297585,00	4966609,31	0,00
24	297588,99	4966607,55	0,00
25	297590,11	4966607,06	0,00
26	297591,30	4966606,53	0,00
27	297593,68	4966605,48	0,00
28	297594,57	4966605,09	0,00
29	297596,11	4966604,39	0,00
30	297601,92	4966601,79	0,00
31	297602,08	4966598,83	0,00
32	297602,16	4966595,32	0,00
33	297602,06	4966592,22	0,00
34	297601,79	4966590,58	0,00
35	297601,29	4966588,62	0,00
36	297600,35	4966585,99	0,00
37	297599,21	4966584,34	0,00
38	297597,43	4966582,37	0,00
39	297595,28	4966580,26	0,00
40	297596,73	4966578,79	0,00
41	297597,91	4966577,59	0,00
42	297605,51	4966584,97	0,00
43	297606,66	4966588,63	0,00
44	297607,78	4966595,17	0,00
45	297608,06	4966602,37	0,00
46	297607,57	4966605,95	0,00
47	297605,77	4966610,82	0,00
48	297604,07	4966614,03	0,00
49	297600,77	4966618,27	0,00
50	297596,85	4966621,49	0,00
51	297588,08	4966626,76	0,00
52	297569,42	4966639,82	0,00
53	297553,32	4966651,06	0,00

54	297550,19	4966654,23	0,00
55	297547,05	4966656,08	0,00
56	297536,03	4966661,23	0,00
57	297530,93	4966664,47	0,00
58	297527,89	4966667,96	0,00
59	297525,35	4966671,60	0,00
60	297521,97	4966663,04	0,00
61	297527,98	4966658,29	0,00
62	297533,96	4966656,53	0,00
63	297536,78	4966655,26	0,00
64	297540,22	4966653,91	0,00
65	297545,06	4966652,05	0,00
66	297547,91	4966650,64	0,00
67	297551,67	4966648,37	0,00
68	297548,63	4966643,39	0,00
69	297551,87	4966641,34	0,00

Articolo 4

La concessione viene assegnata per un periodo di 5 (cinque) anni, a partire dal giorno 8 luglio 2025.

Ammontare del canone di concessione e la base per stabilire l'ammontare del canone di concessione che sarà pagato dal concessionario

Articolo 5

Il concessionario si impegna a versare regolarmente il canone di concessione annuo.

Il canone di concessione annuo che il concessionario versa per lo sfruttamento ai fini economici del demanio marittimo consiste in una parte fissa e una variabile.

La parte fissa annuale del canone di concessione ammonta a 9,70 € al metro quadrato di superficie occupata del demanio marittimo, per un importo complessivo di 11.901,90 € annui.

La parte fissa annuale va versata entro il 31 dicembre dell'anno corrente, in un'unica soluzione.

Per l'anno in cui la concessione è assegnata e per l'anno in cui questa termina, la parte fissa del canone di concessione si paga in rapporto ai mesi di utilizzo.

La parte variabile annua del canone di concessione si stabilisce in base a una relazione finanziaria speciale del concessionario relativo alle entrate realizzate in base alla concessione.

La parte variabile del canone di concessione viene stabilita nella percentuale delle entrate realizzate con lo svolgimento dell'attività per la quale è stata assegnata la concessione, tenendo presente che l'importo annuale della parte variabile del canone di concessione per tutti gli anni in cui questa viene utilizzata, non può essere inferiore all'importo offerto nello studio sulla fondatezza economica.

Il concessionario si impegna a trasmettere la base per il calcolo della parte variabile del canone per il periodo dal 01/01 al 31/12 dell'anno corrente al massimo entro il 15 marzo dell'anno successivo.

La parte variabile del canone è pari al 12 % del reddito annuo complessivo del porto.

La parte variabile del canone di concessione per il periodo dal 01/01 al 31/12 dell'anno corrente si paga al massimo entro il 30 aprile dell'anno successivo, in un'unica soluzione.

Per l'anno in cui la concessione scade, la parte fissa del canone si paga al massimo fino alla data di scadenza del contratto, mentre quella variabile al massimo entro 15 giorni dallo scadere del contratto.

Il canone di concessione è un introito comune del bilancio statale, regionale e cittadino e viene versato su un conto speciale del Comune di Medolino HR 2810010051726329200 con indicato: "canone di concessione sul demanio marittimo".

Per la durata della dilazione, si calcolano gli interessi di mora spettanti per legge.

Modifica dell'importo e/o del modo di calcolare e pagare il canone di concessione

Articolo 6

Per il periodo di durata del contratto di concessione è possibile modificare l'ammontare e/o il modo di calcolare e pagare il canone di concessione.

I cambiamenti nell'importo e/o nel modo di calcolare il canone di concessione sono possibili in base alle norme giuridiche positive che disciplinano questo campo.

La possibilità di cambiare l'importo e/o il modo di calcolare il canone di concessione si stabilisce nel contratto di concessione e in leggi speciali, e si svolge a seconda del manifestarsi delle circostanze e/o periodicamente in periodi di tempo determinati, a seconda del mutamento dei prezzi al consumo +/- 3%.

L'assessorato competente è tenuto a verificare annualmente le variazioni dei prezzi al consumo da parte degli organi ufficiali.

Qualora siano soddisfatte le condizioni per modificare l'importo del canone o il metodo di calcolo e pagamento del canone di concessione, l'assessorato competente della Regione è tenuto ad avviare la procedura per modificare la delibera sulla concessione e informare in merito il concessionario con almeno tre mesi di anticipo.

Il Concedente si riserva il diritto di modificare l'importo della parte fissa e/o variabile del canone annuale di concessione ogni due anni, a partire dal giorno della conclusione del contratto di concessione, con l'impegno di recapitare con tre mesi d'anticipo la relativa comunicazione scritta al Concessionario.

Svolgimento dei lavori/sistemazione dell'area in concessione e svolgimento delle attività

Articolo 7

Il concessionario non è autorizzato a eseguire degli interventi nello spazio ed è tenuto a usare la superficie in concessione in conformità con le norme che disciplinano il demanio marittimo, la tutela della natura e dell'ambiente e la gestione sostenibile dei rifiuti, a mantenere, proteggere e occuparsi dello stesso secondo i principi di sana e prudente gestione e non può intraprendere altre azioni ad eccezione di quelle previste dalla presente Delibera.

Articolo 8

Il concessionario non può recintare il demanio marittimo e non può in alcun modo limitare la circolazione nell'area di concessione.

Articolo 9

Su parti del demanio marittimo in concessione sarà possibile:

1. svolgere l'attività di noleggio di ombrelloni e sedie a sdraio e accessori simili.

L'attività sul demanio marittimo può essere svolta esclusivamente dal concessionario.

Articolo 10

Non sono consentiti interventi nello spazio.

Articolo 11

Il concessionario è tenuto a posizionare nell'area in concessione una tabella informativa con almeno il seguente contenuto:

1. informazioni sul concessionario - nome, sede, CIP, contatto (numero di telefono ed e-mail),
2. il disegno della superficie della concessione,
3. la Classe e il N. Prot. della Delibera sull'assegnazione della concessione,
4. i dati sul concedente,
5. Il termine di durata della concessione
6. i dati sulla qualità del mare per la balneazione
7. L'informazione se è permesso l'accesso agli animali domestici
8. Le informazioni sui possibili eventi straordinari in spiaggia, in conformità con le norme esecutive in vigore dell'organo dell'amministrazione statale competente per la tutela naturale e ambientale.

Articolo 12

Nel corso della durata della concessione, il concessionario si impegna a mantenere (pulire) regolarmente l'area di concessione ed è in grado di installare le attrezzature l'infrastruttura comunale necessaria per la raccolta differenziata dei rifiuti comunali in conformità con la legge sulla gestione dei rifiuti (G.U. n. 84/21) o secondo il sistema stabilito a livello locale.

Articolo 13

Il rifornimento della spiaggia è il conferimento e lo spargimento di materiale lapideo e vegetale marino (alghe), sabbia o ghiaia sulla superficie della spiaggia, senza la presenza di una grande quantità di polvere e/o argilla, con lo scopo di sostituire la quantità di materiale che viene permanentemente perso a causa di processi naturali.

È vietato rifornire la spiaggia con materiale terroso, rifiuti, scavi, e sim. Le spiagge possono essere rifornite solo con ghiaia naturale e/o sabbia.

Non è consentito rifornire la spiaggia con una quantità superiore a 0,35 metri cubi per metro lungo di spiaggia.

In via eccezionale, la spiaggia può essere rifornita con una quantità maggiore se ciò è necessario per preservare la posizione media annua della costa, previo consenso dell'organo amministrativo nell'unità dell'autogoverno territoriale (regionale) il cui scopo è la protezione dell'ambiente e della natura.

Il concessionario può rifornire la spiaggia marina in modo da non modificare la posizione annua della linea costiera, l'aspetto della spiaggia o le sue caratteristiche.

Articolo 14

Il Concessionario è tenuto a sfruttare economicamente il demanio marittimo compreso nella concessione conformemente allo Studio di fondatezza economica recapitato congiuntamente alla propria offerta, nonché a effettuare tutti gli investimenti attenendosi ai termini e agli importi previsti dallo Studio (63.900,00 €).

Trasferimento del Contratto di concessione

Articolo 15

Non è consentito il trasferimento del Contratto di concessione.

Diritto di pegno sulla concessione

Articolo 16

Sulla concessione non può essere costituito un pegno.

Controversie relative al diritto di concessione

Articolo 17

Per la risoluzione di controversie che nascono o potrebbero nascere dal contratto di concessione, è esclusivamente competente il tribunale amministrativo territorialmente competente, in base alla sede del concedente.

Le parti nel contratto di concessione possono sottoporre ad arbitraggio la soluzione dei contenziosi che si verificano o si potrebbero verificare riguardo al contratto di concessione. Il luogo dell'arbitraggio è sul territorio della Repubblica di Croazia e nel procedimento di arbitraggio è esclusivamente pertinente il diritto della Repubblica di Croazia e la lingua nell'arbitraggio è il croato. Nel contratto di concessione è necessario indicare espressamente che si consente l'arbitraggio e l'obbligo di rivolgersi precedentemente all'altra parte compresa nel contratto con la richiesta per una soluzione pacifica del contenzioso che non può essere inferiore di tre mesi dal giorno di recapito della richiesta di conciliazione.

Le regole del procedimento di arbitraggio si stabiliscono in conformità con la legge che stabilisce l'arbitraggio.

Modifiche del contratto di concessione senza l'avvio di un nuovo procedimento di assegnazione della concessione

Articolo 18

- a) Il contratto di concessione può essere modificato senza avviare un nuovo procedimento di assegnazione in 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.

Il contratto di concessione non dev'essere modificato:

1. Quando la modifica viene svolta per rimediare alle carenze nell'esecuzione da parte del concessionario o le conseguenze di un'esecuzione inadeguata e queste carenze si potrebbero eliminare modificando le disposizioni del contratto,
2. Quando la modifica viene svolta per compensare il rischio dell'aumento dei prezzi quando questa crescita è il risultato della fluttuazione dei prezzi sul mercato che può influire significativamente sull'attuazione del contratto di concessione e dai quali il concessionario si è tutelato mediante garanzie.

- b) Il contratto di concessione può essere modificato senza attuare un nuovo procedimento di assegnazione in concessione:
1. quando sono state soddisfatte cumulativamente le seguenti condizioni:
 - La modifica non cambia il tipo/o l'oggetto del contratto di concessione,
 - L'esigenza di un cambiamento si è verificata dopo la stipulazione del contratto di concessione, quale conseguenza di circostanze che, nonostante abbia agito con la dovuta attenzione, il concedente al momento della stipulazione del contratto di concessione non ha potuto prevedere,
 - Qualsiasi aumento non deve superare il 50% del valore complessivo della concessione precedente. Se sono state fatte alcune modifiche consecutive del contratto di concessione, il limite si applica sul valore di ogni modifica.
 2. Se le modifiche, indipendentemente dal loro valore non sono rilevanti in conformità con la Legge sulle concessioni.

Le modifiche del contratto di concessione si svolgono conformemente alle attività previste dalla Legge sulle concessioni.

Il concedente e il concessionario devono accordarsi sulla modifica del contratto di concessione che non è rilevante e stipulano un'integrazione al contratto di concessione che precede l'emanazione della delibera sulla modifica della delibera di assegnazione della concessione.

Termine della concessione

Articolo 19

La concessione termina:

1. con l'adempimento delle condizioni di legge
2. con la rottura del contratto di concessione dovuta all'interesse pubblico
3. con la rottura unilaterale del contratto di concessione stabilita dalla Legge sulle concessioni
4. con la sentenza giudiziaria passata in giudicato in cui il contratto di concessione viene considerato nullo o si annulla
5. nei casi stabiliti dal contratto di concessione
6. nei casi stabiliti da una legge speciale.

Revoca della concessione

Articolo 20

Il concedente può revocare la concessione:

a) se il concedente viola le disposizioni della legge e le norme emanate in base alla legge che disciplinano il demanio marittimo, e se lede le disposizioni della delibera sull'assegnazione della concessione e le disposizioni del contratto di concessione;

b) se il concessionario non sfrutta la concessione o la sfrutta per i propositi per i quali non è stata concessa o supera la misura stabilita dal presente contratto;

c) se il concessionario senza autorizzazione effettua sul demanio marittimo degli interventi non previsti dal contratto o senza il consenso del concedente;

d) se il concessionario non paga il canone di concessione nella modalità stabilita dal contratto;

e) se il concessionario non svolge la manutenzione o svolge una manutenzione insufficiente del demanio marittimo assegnato in concessione;

f) se il concessionario non sfrutta il demanio marittimo in conformità con il proprio studio di fondatezza economica e/o non effettua gli investimenti annuali entro i termini e gli importi stabiliti dallo studio sulla fondatezza economica.

Qualora la concessione viene revocata per una delle cause summenzionate il concessionario non ha il diritto all'indennizzo.

Tipo e valore della garanzia per l'attuazione del contratto

Articolo 21

Quale mezzo per garantire l'attuazione del contratto di concessione, il concessionario ha consegnato:

1. una cambiale in bianco dell'importo di 75.000,00 € (settantacinquemilaeuro) quale garanzia per il pagamento del canone di concessione,
2. una cambiale in bianco dell'importo di 10.000,00 € (cinquemila eura) che servirà al concedente per risarcire le spese di rimozione dei mezzi dal demanio marittimo qualora il concessionario non vi provveda entro la scadenza del contratto di concessione.

Il concedente è tenuto a restituire le cambiali in bianco entro 90 giorni dal termine del contratto di concessione.

Qualora il concessionario non rimuovesse le strutture, queste saranno rimosse dal concedente, a spese del concessionario.

Il concedente invita il concessionario a coprire entro 8 giorni dall'invito le spese di rimozione delle strutture.

Nel caso che il concessionario non coprisse le spese di rimozione delle strutture dopo aver ricevuto l'invito del concedente, il concedente avrà il diritto di essere rimborsato riguardo alla rimozione delle strutture collocate, in base alla cambiale data come mezzo di garanzia del pagamento.

Disposizioni finali

Articolo 22

Si constata il disegno del contratto di concessione e si autorizza il Presidente della Regione Istriana a stipulare con il Concessionario, entro 10 giorni dallo scadere del periodo di pausa, ossia 10 giorni dalla data in cui la presente Delibera diventa definitiva, il Contratto di concessione che definirà più dettagliatamente le facoltà del Concedente come pure i diritti e i doveri del Concessionario.

Se il concessionario non firma il Contratto di concessione, perde tutti i diritti stabiliti dalla presente Delibera.

Il periodo di pausa è di 15 giorni dal recapito della delibera sull'assegnazione della concessione a ogni offerente.

Articolo 23

Il controllo relativo all'attuazione delle disposizioni della presente Delibera e del Contratto di concessione viene svolto dagli assessorati regionali competenti in materia di affari marittimi, bilancio e finanze.

Articolo 24

S'incarica l'Assessorato sviluppo sostenibile, Sezione marina, traffico e infrastruttura della Regione Istriana a pubblicare la presente Delibera negli Annunci elettronici dell'acquisto pubblico nella Repubblica di Croazia.

Articolo 25

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno dalla sua pubblicazione sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana“.

Motivazione

1. Il fondamento giuridico per l'adozione della Delibera sta negli artt., 39 comma 1 punto 3 commi 10 e 11 della Legge sulle concessioni ("Gazzetta ufficiale" n. 69/17 e 107/20), in seguito nel testo: LSC, nell'art. 52 comma 5 e 63 comma 1 punto 2 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi ("Gazzetta ufficiale", n. 83/23), in seguito nel testo: LDMPM e nell'art. 43 punto 20 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato).
2. L'art. 39 comma 1 punto 3 della LSC è prescritto che la concessione ai fini dello sfruttamento economico di un bene generale o altro possa eccezionalmente essere assegnata direttamente su richiesta di un ente economico se l'attività economica esistente e/o prevista dell'ente economico in un determinato luogo costituisce oggetto della concessione per la quale viene presentata una entità tecnologica o funzionale inseparabile, e la concessione è usata esclusivamente per l'esercizio di tale attività economica.

Nel comma 10 è prescritto che il concedente adotta la Delibera sull'assegnazione della concessione quando sono soddisfatti cumulativamente i seguenti presupposti:

1. È stata recapitata tutta la documentazione indicata al comma 6 di questo articolo
2. Il richiedente soddisfa le condizioni legali, tecniche e finanziarie in conformità con una legge speciale
3. Il richiedente ha offerto le adeguate garanzie
4. Il canone di concessione offerto è superiore o uguale al canone di concessione stabilito da una legge speciale.

Il comma 11 prescrive che il concedente adotta la delibera in cui decide in merito alla richiesta di ottenimento della concessione entro un termine che non può superare i 60 giorni dal giorno di ricezione della richiesta completa.

L'art. 52 comma 5 della LSDMPM stabilisce che l'unità d'autogoverno territoriale (regionale) assegna la concessione di cui all'art. 48 della Legge (concessioni per l'utilizzo ai fini economici con o senza diritto a costruire, in base a una raccolta pubblica delle offerte) per gli oggetti di concessione di cui all'art. 49 della Legge (in questo caso art. 49 comma 1 punto 8 per lo sfruttamento ai fini economici della spiaggia marina) che sono d'interesse e di rilievo per l'unità d'autogoverno territoriale (regionale) e le concessioni nelle altre parti protette della natura per un termine di 20 anni.

L'art. 63 comma 1 punto 2 Della LSDMPM prescrive che la concessione per l'uso economico di un demanio marittimo può essere concessa in via eccezionale su richiesta per l'esercizio di un'attività economica, su una spiaggia marina pubblica attrezzata di cui all'articolo 76, comma 2, sub comma 2 della presente Legge, che non può essere recintata, non può essere

addebitato alcun biglietto d'ingresso, né può essere esclusa dall'uso generale svolto da un albergo, campeggio o villaggio turistico con una classificazione minima di quattro stelle o superiore, che sono costruiti fuori dal demanio marittimo e con cui la spiaggia marittima attrezzata è collegata nell'infrastruttura, dove è stato effettuato investimento in infrastrutture da parte di un albergo, campeggio o villaggio turistico con il quale è direttamente collegata.

Inoltre, l' art. 36 comma 6 della LSC prescrive che la Delibera sull'assegnazione della concessione viene pubblicata negli Annunci elettronici dell'acquisto pubblico nella Repubblica di Croazia su un modulo standard.

L'art. 37 della LSC stabilisce il contenuto della Delibera sull'assegnazione della concessione. La Delibera sull'assegnazione della concessione comprende in particolare:

1. il nominativo del concedente
2. il numero della delibera e la data della sua emanazione
3. la denominazione del miglior offerente selezionato
4. Diritti e doveri basilari del concedente e del concessionario
5. il tipo e l'oggetto della concessione
6. la natura e la portata nonché il luogo, ossia il territorio in cui si svolge l'attività legata alla concessione
7. il termine per il quale si assegna la concessione
8. le condizioni particolari che il miglior offerente selezionato deve soddisfare nel corso della durata della concessione
9. L'ammontare dell'importo del canone di concessione o la base per stabilire l'ammontare dell'importo del canone di concessione che sarà pagato dal concessionario
10. Il termine entro il quale il miglior offerente selezionato ha l'obbligo di stipulare il contratto di concessione con il concedente
11. La motivazione del motivo per cui è stato scelto il miglior offerente
12. Il tipo e il valore della garanzia per l'attuazione del contratto di concessione
13. L'indicazione sul rimedio giuridico
14. La firma della persona autorizzata dal concedente.

L'art. 43 punto 20 dello Statuto della Regione Istriana prescrive la competenza dell'Assemblea della Regione Istriana per l'assegnazione delle concessioni.

- 3.** In base alla richiesta della società commerciale Arena Hospitality Group d.d., Via Smareglia 3, Pola, CIP: 47625429199, per l'assegnazione della concessione sul demanio marittimo per l'utilizzo ai fini economici della spiaggia marina sotto l'hotel Belvedere la Commissione tecnica per le concessioni sul demanio marittimo ha proceduto conformemente all'art. 16 comma 12, nell'art. 39 comma 7, 8 e 9 della LSC e nell'art. 64 della LDMPM. è stato redatto un verbale sull'esame della richiesta recapitata con la documentazione completa ed è stato elaborato lo Studio sulla fondatezza dell'assegnazione della concessione, che costituiscono parte integrante della presente Delibera. Conformemente alla disposizione dell'art. 39 comma 9 della LSC l'assessorato competente ha informato il Ministero delle finanze. La risposta del Ministero delle finanze è parte integrante della presente Delibera.

La Commissione ha stabilito che la richiesta trasmessa di assegnazione della concessione, è conforme all'art. 64 comma 1 della LDMPM. La Richiesta comprende tutto il necessario, conformemente all'art. 39 comma 6 della Legge sulle concessioni. È stato allegato lo Studio sulla fondatezza economica con tutti gli elementi prescritti all'art. 64 comma 1 della Legge sulle concessioni. Il canone di concessione offerto corrisponde all'ammontare del canone prescritto all'art. 64 comma 5 Della Legge sul Demanio marittimo e dello Studio di fondatezza per

l'assegnazione della Concessione sul demanio marittimo per lo sfruttamento ai fini economici su parte delle part. cat. 1719 c.c. Medolino. Le garanzie offerte per l'attuazione del contratto sono adeguate. Una cambiale in bianco dell'importo di 75.000,00 € (settantacinquemilaeuro) quale garanzia per il pagamento del canone di concessione e una cambiale in bianco dell'importo di 10.000,00 € (cinquemila eura) che servirà al concedente per risarcire le spese di rimozione dei mezzi dal demanio marittimo qualora il concessionario non vi provveda entro la scadenza del contratto di concessione. In base alle dichiarazioni pervenute dal richiedente, la Commissione conclude che non esistono motivi obbligatori per escludere il soggetto economico, conformemente all'art. 24 della LSC, e neanche altri motivi per escludere il soggetto economico in base all'art. 25 della Legge sulle concessioni. Conformemente all'art. 64 comma 3 Della LSDMPM la Commissione accoglie per intero la richiesta del richiedente, stabilisce che sono stati soddisfatti cumulativamente tutti i requisiti di cui all'art. 39 comma 10 della LSC, è stato ottenuto il parere del Ministero delle finanze, conformemente all'art. 39 comma 9 della LSC e propone all'Assemblea della Regione Istriana l'adozione della delibera sull'assegnazione della concessione.

4 Con la presente Delibera l'Assemblea della Regione Istriana assegna la concessione su richiesta, sul demanio marittimo ai fini dello sfruttamento economico del demanio marittimo su parte della p.c. n. 1719 c.c. Medolino (spiaggia davanti all'hotel Park Plaza Belvedere) alla società commerciale Arena Hospitality Group d.d. Pola.

Si assegna in concessione parte della p.c.n. 1719 c.c. Medolino, della superficie complessiva di 960 m2 e la costa sottostante p.c.n. 1719 (sotto la parte data in concessione) della superficie di 267 m2, la superficie complessiva data in concessione è di 1.227,00 m2 conformemente al rilevamento geodetico che è parte integrante dello Studio.

Conformemente alla disposizione dell'art. 10 comma 8 Della LSDMPM la concessione sul demanio marittimo, assieme agli altri diritti, si possono dare anche se l'immobile non è indicato nel libro fondiario come demanio marittimo, qualora non ci siano dubbi che in base alla legge si tratti di demanio marittimo. Conformemente alla disposizione dell'art. 3 comma 1 punto 30, la costa è bassa e ghiaiosa.

Nel caso concreto si tratta del fatto che la p.c.n. 1719 c.c. Medulin è iscritta nel libro fondiario quale demanio marittimo. La costa è ubicata sotto parte della p.c.n. 1719 che si assegna in concessione ed appartiene senza dubbio per legge demanio marittimo.

La concessione viene assegnata per un periodo di 5 anni a partire dal giorno 8/ 7 2025, rispettivamente fino al giorno di scadenza del contratto di concessione sulla p.c.n. 1719 c.c. Medulin, stipulato con il Comune di Medulin, CLASSE: UP/I-342-01/20-01/0032, N. PROT.: 2168/02-028/3-20-4 dell'8/07/2020.

Il canone di concessione è stato stabilito in base agli importi e alle percentuali indicate nella richiesta recapitata.

Tenendo conto di tutti i canoni summenzionati di cui nel concorso, per la concessione in questione la parte fissa del canone potrà ammontare ad almeno 9,70 €/m2, e la parte variabile almeno al 12% dei proventi della concessione.

Si propone l'assegnazione della concessione per un periodo di 5 anni.

L'importo della parte fissa del canone di concessione ammonta a 9,70 € al m2 di demanio marittimo occupato, per un totale di 11.901,90 € annui e si paga entro il 31 dicembre dell'anno corrente.

La parte variabile del canone di concessione ammonta al 12% delle entrate realizzate con lo svolgimento dell'attività per la quale è stata assegnata la concessione, tenendo presente che

l'importo annuale della parte variabile del canone di concessione per tutti gli anni in cui questa viene utilizzata, non può essere inferiore all'importo offerto nello studio sulla fondatezza economica e va versata entro il 30 aprile dell'anno successivo.

Il Concessionario è tenuto a sfruttare economicamente il demanio marittimo compreso nella concessione conformemente allo Studio di fondatezza economica recapitato congiuntamente alla propria offerta, nonché a effettuare tutti gli investimenti attenendosi ai termini e agli importi previsti dallo Studio (63.900,00 €).

Nella Delibera sono stabiliti il procedimento e le condizioni per la modifica dell'importo, il calcolo e il pagamento del canone di concessione, le modalità e le opzioni di sistemazione dell'area in concessione, la realizzazione degli interventi e lo svolgimento delle attività, la limitazione relativa alla superficie massima di beni marittimi che possono essere occupati mediante lo svolgimento di attività economiche. Le attività sul demanio marittimo possono essere svolte esclusivamente dal concessionario. Non sono permesse sub concessioni.

Per la proposta di Delibera è stato ottenuto il Consenso dell'Assessorato al bilancio e alle finanze KLASA/CLASSE: 400-01/25-01/2, URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-25-41.

ISTRUZIONI PER IL RIMEDIO GIURIDICO:

Nei confronti della presente Delibera è consentito presentare ricorso, conformemente alla disposizione degli artt. 405 e 406 della Legge sugli appalti pubblici, alla Commissione di stato per il controllo dei procedimenti di appalto pubblico, Zagabria, Via Ulica grada Vukovara 23/V in forma scritta, entro un termine di 10 giorni dal giorno di pubblicazione della presente Delibera. Il ricorso va presentato mediante i mezzi di comunicazione elettronica attraverso i sistemi informativi interconnessi della Commissione di Stato e del Bollettino elettronico degli appalti pubblici della Repubblica di Croazia (in seguito nel testo: Sistema e-Žalba).

CLASSE:
N.PROT.:
Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente
Sandra Čakić Kuhar



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za održivi razvoj
Assessorato allo sviluppo sostenibile
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
Sezione marina, traffico e infrastruttura

KLASA/CLASSE: 342-35/25-01/1
URBROJ/N:PROT: 2163-08-01/1-25-34
Pazin, 05. ožujka 2025.

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

STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE
na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č. br. 1719 k.o. Medulin

Pazin, ožujak 2025.

I. SADRŽAJ

1. OPERATIVNI SAŽETAK
2. OPĆI DIO
3. TEHNIČKA ANALIZA
4. FINANCIJSKA ANALIZA I EKONOMSKA ANALIZA
5. PRAVNA ANALIZA

1. OPERATIVNI SAŽETAK

- a) **Vrsta koncesije:** Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra na zahtjev
Napomena: koncesija na zahtjev
- b) **Predmet koncesije**
Područje: pomorsko dobro
- c) **Svrha koncesije:** gospodarsko korištenje pomorskog dobra
- d) **Popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesija**

Na postupak davanja koncesije na zahtjev na pomorskom dobru *na dijelu k.č. br. 1719 k.o. Medulin* (dalje u tekstu: koncesija) primjenjuju se sljedeći propisi:

- Zakon o koncesijama (Narodne novine broj 69/17 i 107/20) koji uređuje postupke davanja koncesije, ugovor o koncesiji, prestanak koncesije, pravnu zaštitu u postupcima davanja koncesije, politiku koncesija te druga pitanja u vezi s koncesijom. Člankom 1. stavkom 2. Zakona o koncesijama propisano je da na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom odgovarajuće se primjenjuju posebni zakoni, te propisi kojima se uređuje javna nabava.
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine broj 83/23) kojim se uređuju pojam i pravni status pomorskog dobra, zaštita pomorskog dobra, određivanje njegovih granica, evidencija i upis pomorskog dobra u katastru i zemljišnoj knjizi, imovinskopravna pitanja, upravljanje, upotreba pomorskog dobra, koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, morske plaže, sidrišta i privezišta, pojam i razvrstaj morskih luka, lučko područje, lučke djelatnosti, luke otvorene za javni promet i osnivanje lučkih uprava, luke posebne namjene te nadzor nad provedbom ovoga Zakona. Odredbom čl.2.st.1. propisano je da se na sva pitanja vezana za pripremne radnje, postupak davanja koncesije, ugovor o koncesiji, izmjenu ugovora o koncesiji, prestanak koncesije, prijenos koncesije, pravnu zaštitu u postupcima davanja koncesije, politiku koncesija i nadzor nad izvršavanjem obveza u skladu s ugovorom o koncesiji, način izračuna vrijednosti koncesije i koncesijske naknade primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju koncesije.
- Zakon o zaštiti okoliša (NN br. [80/13](#), [153/13](#), [78/15](#), [12/18](#), [118/18](#)) temeljem kojeg se procjenjuje potreba za provedbom zakonom propisanih mehanizama za procjenu mogućih značajnih utjecaja zahvata na okoliš temeljem njihove prirode, veličine ili lokacije, odnosno eventualno izdavanje uvjeta zaštite prirode za zahvate za koje postoji potreba ishoda akta kojim se odobrava građenje prema

posebnom propisu kojim se uređuje gradnja. U tom je kontekstu relevantna i Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN br. 61/14, 3/17).

- Zakon o zaštiti prirode (NN br. [80/13](#), [15/18](#), [14/19](#), [127/19](#)) temeljem kojeg se procjenjuje potreba i definiraju postupci i uvjeti izdavanja dopuštenja za zahvate unutar zaštićenih područja prirode ukoliko za takve zahvate nije potrebno ishođenje akta kojim se odobrava građenje prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja. Isto tako, ovim se zakonom propisuju mehanizmi u slučaju potrebe provedbe ocjene prihvatljivosti zahvata za područja ekološke mreže iz Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima Javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. 80/19).
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) kojim se osiguravaju se uvjeti za korištenje (gospodarenje), zaštitu i upravljanje prostorom, te se time ostvaruju pretpostavke za društveni i gospodarski razvoj, zaštitu okoliša i prirode, vrsnoću gradnje i racionalno korištenje prirodnih i kulturnih dobara.
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) kojim se uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te provedba upravnih i drugih postupaka s tim u vezi radi osiguranja zaštite i uređenja prostora u skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje te osiguranja temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih uvjeta propisanih za građevine ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona i posebnim propisima.
- Prostorni plan Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst), nadalje: PPIŽ .
- Prostorni plan uređenja Općine Medulin („Službene novine Općine Medulin“ br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21, 1/22 – pročišćeni tekst i 7/22), nadalje PPUO Medulin

Člankom 19. Zakona o koncesijama propisan je sadržaj studije opravdanosti davanja koncesije.

Izvori informacija i podataka

PPUO Medulin

Podaci dobiveni od podnositelja zahtjeva

Podaci o autorima analize davanja koncesije

Studiju opravdanosti davanja koncesije izradili su članovi Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru („Službene novine Istarske županije“ broj 26/23. Članovi stručnog povjerenstva su Ana Mikuljan Franković, predsjednica povjerenstva, Goran Mišković – stalni član, Vedrana Glavaš Ramić – stalna članica, Damir Rudela – promjenjivi član, Bruno Kostelić – promjenjivi član, Natalia Petrović –promjenjiva članica, Graciano Prekalj – promjenjivi član.

Pregled osnovnih zaključaka studije opravdanosti davanja koncesije

Osnovni zaključci studije su da davanjem dijela k.č.br. 1719 k.o. Medulin u koncesiju donosi prihode za davatelja koncesije, Općinu Medulin i državni proračun.

Dosadašnja praksa davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja pomorskog dobra davala je pozitivne učinke kako na brigu o okolišu, tako i na gospodarske tokove. Obzirom na navedeno, pokazuje se opravdanim davanje koncesije na predmetnoj lokaciji sa svrhom zadovoljavanja potreba gostiju a sukladno zahtjevu podnositelja.

2. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

2.1. Vrsta i predmet koncesije

Koncesija za koju je izrađena ova studija davanja koncesije je po vrsti koncesije - koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, a po predmetu koncesije - koncesija na pomorskom dobru.

Sukladno čl. 49. st. 1. t. 8. ZPDML radi se o gospodarskom korištenju morske plaže.

2.2. Mogućnost davanja koncesije na zahtjev

Temeljem članka 39. Zakona o koncesijama, koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta:

1. Kada mu je to nužno radi provedbe ugovora o koncesiji za radove i/ili usluge,
2. Kada je to gospodarskom subjektu, koji je već proveo istraživanje mineralnih sirovina na nekom prostoru na temelju nadležnog tijela, nužno radi sklapanja ugovora o koncesiji za eksploataciju mineralnih sirovina na prostoru koji je bio predmet istraživanja, a u skladu s odredbama propisa koji uređuju istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina,
3. **Ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske aktivnosti.**

Odredbom čl. 63. st.1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama propisano je sljedeće:

- (1) Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra iznimno se može dati na zahtjev:
1. za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra ako je isto potrebno za provedbu već ishođene koncesije prema posebnom propisu (solane, iskorištavanje mineralnih i rudnih bogatstava i sl.)
 2. **za obavljanje gospodarske aktivnosti, na javnoj uređenoj morskoj plaži iz članka 76. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona koja se ne smije ograditi, ne smije se naplaćivati ulaz niti se može isključiti iz opće upotrebe, koju obavlja hotel, kamp ili turističko naselje minimalne kategorizacije četiri zvjezdice ili više, a koji su izgrađeni izvan pomorskog dobra i s kojim je uređena morska plaža infrastrukturno povezana te gdje je izvršeno ulaganje u infrastrukturu od strane hotela, kampa ili turističkog naselja s kojim je u neposrednoj vezi**
 3. za privremeno pontonsko privezište koje je infrastrukturno povezano sa samo jednim ugostiteljskim objektom do kojeg pristup nije moguć na drugi način osim morskim putem ili cestovnim putem nije moguća opskrba objekta niti pristup gostiju
 4. za industrijsku luku koja je infrastrukturno povezana sa samo jednim postrojenjem
 5. za ribarsku luku koja je infrastrukturno povezana sa samo jednim postrojenjem
 6. za tradicijsko brodogradilište
 7. za sportsku luku u sustavu vrhunskog sporta.

U ovom se predmetu radi o koncesiji na zahtjev.

Podnositelj zahtjeva podnio je zahtjev za koncesiju na zahtjev sukladno čl. 64. ZPDML, a vezano za čl. 39. ZOK-a.

Prema čl. 76. ZPDML

Morske plaže dijele se na:

1. javne morske plaže
2. morske plaže posebne namjene.

(2) Javne morske plaže su:

1. prirodne morske plaže
2. uređene morske plaže.

(3) Morskom plažom upravlja jedinica lokalne samouprave odnosno javna ustanova za zaštićene dijelove prirode u skladu s Planom upravljanja pomorskim dobrom odnosno Planom upravljanja pomorskim dobrom unutar zaštićenog dijela prirode ili koncesionar u skladu s odlukom i ugovorom o koncesiji.

(4) Jedinica lokalne samouprave odnosno javna ustanova za zaštićene dijelove prirode i koncesionar dužni su plažu štiti i održavati te osigurati zadovoljenje javnog interesa za korištenjem.

(5) Morske plaže moraju biti dostupne svima pod istim uvjetima.

(6) Morska plaža ne smije se isključiti iz opće upotrebe.

(7) Jedinica lokalne samouprave odnosno koncesionar koji upravlja javnom morskom plažom ne smije plažu ograditi niti na drugi način ograničiti pristup plaži.

(8) Jedinica lokalne samouprave odnosno koncesionar koji upravlja javnom morskom plažom ne smije naplaćivati ulaz na plažu.

Prema čl. 79. ZPDML

(1) Uređena morska plaža jest morska plaža koja se nalazi unutar ili izvan naselja i koja je pristupačna svima pod jednakim uvjetima, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja te infrastrukturno i sadržajno uređenog kopnenog prostora neposredno povezanog s morem.

(2) Jedinica lokalne samouprave ili koncesionar dužan je na morsku plažu iz stavka 1. ovoga članka označiti i zaštititi s morske strane te na vidljivim mjestima istaknuti informativnu ploču s podacima o kakvoći mora za kupanje, podatkom je li dopušten pristup kućnim ljubimcima, morskom i kopnenom dijelu plaže i informacijama o mogućim izvanrednim događajima na morskoj plaži, a u skladu s važećim provedbenim propisima tijela državne uprave nadležnog za zaštitu okoliša i prirode.

(3) Uređena morska plaža ne smije se ograditi niti se na drugi način smije ograničiti pristup uređenoj morskoj plaži.

(4) Ne smije se naplaćivati ulaz na uređenu morsku plažu.

(5) Uređena morska plaža ne smije se isključiti iz opće upotrebe.

2.3. Mogućnost davanja potkoncesije /podugovora

Temeljem članka 68. Zakona o koncesijama propisano je da za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, koncesionar može s trećim osobama sklopiti podugovor i/ili ugovor o potkoncesiji radi:

- a) Izvođenja određenih radova ili pružanja pojedinih usluga iz ugovora o koncesiji u manjem opsegu,

b) Obavljanja sporednih djelatnosti.

Uzimajući u obzir površinu pomorskog dobra koje se daje u koncesiju i podatke iz zahtjeva, nema mogućnosti za sklapanje ugovora o potkoncesiji.

Temeljem čl. 60. ZPDML propisano je sljedeće:

(1) Potkoncesija je pravni odnos koji nastaje između koncesionara i treće osobe u svrhu gospodarskog korištenja dijela pomorskog dobra obuhvaćenog koncesijom, a radi čije provedbe se zahtijeva izgradnja građevina radi obavljanja srodnih djelatnosti onima za koje je koncesija dodijeljena, a koje sam koncesionar ne može obavljati ili smatra da bi obavljanje takvih djelatnosti na području danom u koncesiju bilo učinkovitije davanjem prava na gradnju i obavljanje srodnih djelatnosti od strane treće osobe.

(2) Ugovor o potkoncesiji može biti zaključen samo na temelju prethodne suglasnosti davatelja koncesije.

(3) Potkoncesionar mora ispunjavati uvjete iz članka 56. ovoga Zakona.

(4) Koncesionar je dužan ugovor o potkoncesiji dostaviti davatelju koncesije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o potkoncesiji.

(5) Mogućnost davanja potkoncesije mora biti predviđena u studiji opravdanosti davanja koncesije, dokumentaciji za nadmetanje, obavijesti o namjeri davanja koncesije te u ugovoru o koncesiji.

(6) Ne može se dati potkoncesija za glavnu djelatnost koncesije, kako je određena na temelju podatka iz studije opravdanosti davanja koncesije i svih ostalih relevantnih saznanja o glavnoj djelatnosti koncesije.

(7) Na sve odnose u obavljanju djelatnosti iz potkoncesije primjenjuju se odredbe zakona kojim su uređene koncesije.

Sporedna djelatnost

Članak 61.

(1) Sporedna djelatnost je djelatnost iz područja usluga koja se obavlja na području danom u koncesiju od strane pravnih osoba ili obrtnika kao dopunska i srodna osnovnoj namjeni koncesije koja ne zahtijeva izgradnju građevina, a uređuje se ugovorom o poslovnoj suradnji.

(2) Koncesionar je dužan ugovor o poslovnoj suradnji, zajedno s dokazom da ne postoje razlozi isključenja gospodarskog subjekta iz postupka dodjele koncesije, dostaviti tijelu iz članka 52. stavka 7. ovoga Zakona radi davanja suglasnosti.

(3) Ugovor iz stavka 2. ovoga Zakona stupa na snagu danom ishoda suglasnosti tijela iz članka 52. stavka 7. ovoga Zakona.

(4) Obavljanje sporednih djelatnosti ne može se povjeriti gospodarskom subjektu koji ima nepodmirena dospelja dugovanja prema Republici Hrvatskoj.

Uzimajući u obzir namjenu i površinu koncesije, te rok na koji bi se koncesija dala, koncesionaru se neće dati mogućnost za sklapanje ugovora o potkoncesiji niti podugovora.

2.4. Načela upravljanja i nadzora nad koncesijom

Povjerenstvo za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesijama na pomorskom dobru u Istarskoj županiji obavljati će nadzor nad ovlaštenikom koncesije sukladno godišnjem programu rada, temeljem naloga nadležnog upravnog tijela u županiji ili temeljem prijave.

Koncesionar je dužan surađivati prilikom obavljanja nadzora, te dostavljati Povjerenstvu traženu dokumentaciju, očitovanja i slično. Inspeksijski i upravni nadzor radi provedbe i poštivanja Zakona o koncesijama i Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama provode resorna ministarstva.

2.5. Načela

Prilikom provođenja postupka davanja koncesije davatelj koncesije obavezan je, u odnosu na sve gospodarske subjekte, poštovati načelo slobode kretanja robe, načelo slobode poslovnog nastana, načelo slobode pružanja usluga, načelo učinkovitosti, kao i ostala temeljna načela iz Ustava Republike Hrvatske te Ugovora o funkcioniranju Europske unije, kao što su načelo tržišnog natjecanja, načelo jednakog tretmana, načelo zabrane diskriminacije, načelo uzajamnog priznavanja, načelo razmjernosti i načelo transparentnosti.

Gospodarski subjekt je obavezan tijekom izvršenja ugovora o koncesiji pridržavati se primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito obvezu isplate ugovorene plaće, ili odredbi međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava navedenih u Prilogu IV. ovoga Zakona.

Koncesionar je dužan za cijelo vrijeme trajanja ugovora o koncesiji primjenjivati i pažnju dobrog gospodarstvenika.

Posebno je čl. 81. ZPDML propisano načelo zadovoljavanja javnog interesa:

(1) Davatelj koncesije za gospodarsko korištenje javne plaže dužan je prilikom odlučivanja o površini plaže na kojoj koncesionar može obavljati gospodarske djelatnosti osigurati i štiti javni interes korištenja plaže.

(2) Koncesija za javnu plažu u naselju mora se davati tako da cijela plaža bude dostupna svima na korištenje, a na najviše 40 % kopnenog i 20 % morskog dijela plaže koncesionar može obavljati gospodarske djelatnosti za koje mu je koncesija dana.

(3) Koncesija za javnu plažu izvan naselja mora se davati tako da cijela plaža bude dostupna svima na korištenje, a na najviše 60 % kopnenog i 40 % morskog dijela plaže koncesionar može obavljati gospodarske djelatnosti za koje mu je koncesija dana.

U ovom se predmetu radi o dijelu pomorskog dobra površine 1.227,00 m², kao dijela obalnog područja površine cca 27.000,00 m². S obzirom da se radi o maloj površini i o dijelu područja, te da na predmetnom području nisu dane koncesije, te da se radi o koncesiji na zahtjev, nema elemenata za primjenu čl.81. st.1. ZPDML.

2.6. Slijed provedbe postupka davanja koncesije i provedbe ugovora o koncesiji

U postupku davanja koncesije na zahtjev Povjerenstvo primjenjuje Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama i Zakon o koncesijama.

Za predmetni zahtjev primjenjivati će se odredba čl. 63. st. 1. 2. ZPDML kojom je propisano sljedeće:

(1) Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra iznimno se može dati na zahtjev: 2. za obavljanje gospodarske aktivnosti, na javnoj uređenoj morskoj plaži iz članka 76. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona koja se ne smije ograditi, ne smije se naplaćivati ulaz niti se može isključiti iz opće upotrebe, koju obavlja hotel, kamp ili turističko naselje minimalne kategorizacije četiri zvjezdice ili više, a koji su izgrađeni izvan pomorskog dobra i s kojim je uređena morska plaža infrastrukturno povezana te gdje je izvršeno ulaganje u infrastrukturu od strane hotela, kampa ili turističkog naselja s kojim je u neposrednoj vezi.

Planom upravljanja pomorskim dobrom za Istarsku županiju za razdoblje 2024.-2028. („Službene novine Istarske županije“ br. 1/24 i 21/24), Srednjoročnim (trogodišnjim) planom davanja koncesija na pomorskom dobru na području Istarske županije za 2023., 2024. i 2025. godinu („Službene novine Istarske županije“ br. 37/22 i 21/24) i Planom davanja koncesija na pomorskom dobru na području Istarske županije za 2025. godinu („Službene novine Istarske županije“ br. 39/24) planirano je davanje koncesije na zahtjev na dijelu nekretnine oznake k.č.br. 1719 k.o. Medulin na razdoblje od 5 godina.

Postupak davanja koncesije na zahtjev i sadržaj zahtjeva prema ZPDML

Članak 64.

(1) Zahtjevu za davanje koncesije iz članka 63. stavka 1. ovoga Zakona, osim dokumentacije propisane općim propisom kojim se uređuju koncesije, prilaže se studija gospodarske opravdanosti, a kojom podnositelj zahtjeva dokazuje gospodarsku opravdanost te rentabilnost i profitabilnosti gospodarskog korištenja pomorskog dobra, predlaže visinu stalnog i promjenjivog dijela naknade za koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, iznos predloženog ukupnog investicijskog ulaganja uključujući ulaganje u zaštitu okoliša, te poslovni i financijski plan podnosi se tijelu koje provodi pripreme radnje za davanje koncesije.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka ne može podnijeti ponuditelj na strani kojega postoje razlozi za isključenje propisani ovim Zakonom te zakonom kojim se uređuju koncesije.

(3) Na temelju zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka, tijelo koje provodi pripreme radnje za davanje koncesije izradit će Studiju opravdanosti davanja koncesije te, sukladno podacima iz Studije, može zahtjev prihvatiti u cijelosti ili djelomično, a može odlukom zahtjev odbiti kao neosnovan uz obrazloženje.

(4) Ako tijelo koje provodi pripreme radnje za davanje koncesije prihvati zahtjev, predložit će nadležnom tijelu donošenje odluke o koncesiji.

(5) Visina naknade za koncesiju iz članka 63. stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga Zakona utvrđuje se studijom opravdanosti davanja koncesije, s time da naknada za koncesiju iz članka 63. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona ne može biti niža od dvostruke naknade postignute na natječaju za takav ili sličan predmet koncesije u razdoblju od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

(6) Na nadležnost za davanje koncesije iz članka 63. stavka 1. ovoga Zakona, trajanje koncesije i vođenje postupka odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 52. ovoga Zakona.

(7) Tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirode i okoliša daje posebne uvjete u postupku donošenja odluke o davanju koncesije u zaštićenom dijelu prirode, osim u slučaju da se odluka o davanju koncesije temelji na izvršnoj lokacijskoj dozvoli.

(8) Ako koncesija iz članka 63. stavka 1. ovoga Zakona uključuje provedbu zahvata u prostoru, sukladno propisima kojima se uređuje prostorno uređenje, nadležno tijelo iz članka 52. stavka 7. ovoga Zakona može ovlastiti podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka na ishođenje lokacijske dozvole.

Koncesija na zahtjev prema Zakonu o koncesijama

Čl. 39.

(1) Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta:

1. kada mu je to nužno radi provedbe ugovora o koncesiji za radove i/ili usluge

2. kada je to gospodarskom subjektu, koji je već proveo istraživanje mineralnih sirovina na nekom prostoru na temelju dozvole nadležnog tijela, nužno radi sklapanja ugovora o koncesiji

za eksploataciju mineralnih sirovina na prostoru koji je bio predmet istraživanja, a u skladu s odredbama propisa koji uređuju istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

3. ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske aktivnosti.

(2) Mogućnost davanja koncesije na zahtjev sukladno odredbama iz stavka 1. točke 1. ovoga članka mora biti predviđena dokumentacijom za nadmetanje i studijom opravdanosti, kao i ugovorom o koncesiji za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra.

(3) Kod koncesije iz stavka 1. točke 2. ovoga članka davatelj koncesije prije donošenja odluke o davanju koncesije na zahtjev izrađuje studiju opravdanosti i procjenu vrijednosti koncesije.

(4) Koncesija na zahtjev ne daje se s namjerom izbjegavanja primjene postupka davanja koncesije određenog ovim Zakonom te primjene načela iz članka 6. ovoga Zakona.

(5) Zahtjev za dobivanje koncesije podnosi pojedinačno gospodarski subjekt.

(6) Zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati najmanje sljedeće:

1. ime ili tvrtku, adresu, telefonski broj, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte podnositelja zahtjeva

2. a) vrstu i predmet koncesije

b) prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži

c) mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži

d) rok na koji se zahtijeva davanje koncesije

3. obrazloženje razloga za podnošenje zahtjeva, pravne, tehničke i financijske specifikacije predmeta koncesije

4. dokaz o ispunjenju pravnih, tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti propisanih posebnim zakonom

5. ponudu odgovarajućeg jamstva za provedbu ugovora o koncesiji

6. ponuđenu naknadu za koncesiju.

(7) U postupku davanja koncesije na zahtjev davatelj koncesije prije donošenja odluke o davanju koncesije iz ovoga članka primjenjuje odredbe članaka 24. i 25. ovoga Zakona.

(8) Davatelj koncesije utvrđuje jesu li ispunjeni svi uvjeti iz stavaka 6. i 7. ovoga članka, kao i posebni uvjeti koji su propisani posebnim zakonima.

(9) Nakon utvrđivanja ispunjavanja uvjeta iz stavka 8. ovog članka davatelj koncesije o tome obavještava ministarstvo nadležno za financije te dostavlja obrazloženje o prihvatanju zahtjeva za davanje koncesije iz ovoga članka.

(10) Davatelj koncesije donosi odluku o davanju koncesije ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. dostavljena je sva dokumentacija navedena u stavku 6. ovoga članka

2. podnositelj zahtjeva ispunjava pravne, tehničke i financijske uvjete u skladu s posebnim zakonom

3. podnositelj zahtjeva ponudio je odgovarajuća jamstva

4. ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenoj posebnim zakonom.

(11) Davatelj koncesije donosi odluku kojom rješava o zahtjevu za dobivanje koncesije u roku koji ne može biti dulji od 60 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

Trgovačko društvo Arena Hospitality Group d.d., Smareglina ulica 3, Pula, OIB: 47625429199, podnijelo je zahtjev za davanje koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje plaže ispred hotela Belvedere na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin. Povjerenstvo je razmotrilo dostavljeni zahtjev te je utvrdilo da isti sadržava dokumentaciju propisanu čl. 64. st.1 ZPDML, te predlaže Skupštini Istarske županije davanje koncesije sukladno zahtjevu.

Radnje Povjerenstva sukladno čl.16. Zakona o koncesijama:

1. izrada studije opravdanosti davanja koncesije sukladno čl. 64. st. 3. ZPDML,
2. pregled zahtjeva za davanjem koncesije i cjelokupne dokumentacije, te prihvatanje ili odbijanje zahtjeva sukladno čl. 64. st. 3. ZPDML,
3. ako zahtjev prihvati, predlaganje nadležnom tijelu (Skupštini) donošenje odluke o koncesiji,
4. obavještanje nadležnog državnog odvjetništva o namjeri davanja koncesije,
5. obavljanje svih ostalih radnji potrebnih za provedbu postupka davanja koncesije.

3. TEHNIČKA ANALIZA

3.1. Opis područja koje se daje u koncesiju

1. U koncesiju se daje dio k.č.br. 1719 k.o. Medulin, ukupne površine 960 m² i žal ispod k.č.br. 1719 (neposredno ispod dijela koji se daje u koncesiju) površine 267 m², ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m² sukladno geodetskom snimku koji je sastavni dio studije.
Sukladno odredbi čl. 10. st. 8. ZPDML koncesija na pomorskom dobru, kao i druga prava mogu se dati iako nekretnina nije u zemljišnoj knjizi evidentirana kao pomorsko dobro ako nema dvojbi da se radi o pomorskom dobru po samom zakonu. Sukladno odredbi čl.3. st.1. t. 30. žal je niska, šljunkovita ili pjeskovita obala.
U konkretnom slučaju radi se o tome da je k.č.br. 1719 k.o. Medulin upisana u zemljišnoj knjizi kao pomorsko dobro. Žal se položajno nalazi ispod dijela k.č.br. 1719 koji se daje u koncesiju, te je nedvojbeno da se radi o pomorskom dobru po samom zakonu.
2. Sadašnje stanje područja koje se daje u koncesiju je uređena obala i žal.
3. Lokacija se nalazi na području Općine Medulin, ispred hotela Park Plaza Belvedere.

Predmetno područje nalazi se unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- unutar Prostornog plana Istarske županije (SNIŽ br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16-pročišćeni tekst).
- unutar PPUO Medulin

Sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji predmetno područje nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora. Sukladno PPUO Medulin, kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina, Prostori/Površine za

razvoj i uređenje“ koji je sastavni dio Grafičkog dijela navedenog prostornog plana, predmetno područje nalazi se unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene T1, T2 i T3, odnosno unutar površine namjene „(uređena) plaža – R7“.

Predmetno područje nalazi se unutar područja urbane preobrazbe za koje je utvrđena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

4. Ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m², prema popisu koordinata u nastavku:

BR.TOČ KE	Y	X	H
1	297555.40	4966639.16	0.00
2	297556.75	4966638.05	0.00
3	297558.66	4966636.53	0.00
4	297559.51	4966635.62	0.00
5	297560.35	4966634.63	0.00
6	297561.48	4966632.85	0.00
7	297562.98	4966630.06	0.00
8	297564.88	4966626.41	0.00
9	297565.54	4966624.51	0.00
10	297566.30	4966623.93	0.00
11	297565.29	4966622.29	0.00
12	297566.90	4966621.29	0.00
13	297567.95	4966622.90	0.00
14	297568.83	4966622.40	0.00
15	297572.09	4966618.50	0.00
16	297573.88	4966617.16	0.00
17	297576.03	4966615.54	0.00
18	297577.82	4966614.19	0.00
19	297579.93	4966612.76	0.00
20	297580.95	4966612.06	0.00
21	297582.09	4966611.29	0.00
22	297583.27	4966610.49	0.00
23	297585.00	4966609.31	0.00
24	297588.99	4966607.55	0.00
25	297590.11	4966607.06	0.00
26	297591.30	4966606.53	0.00
27	297593.68	4966605.48	0.00
28	297594.57	4966605.09	0.00
29	297596.11	4966604.39	0.00
30	297601.92	4966601.79	0.00
31	297602.08	4966598.83	0.00
32	297602.16	4966595.32	0.00
33	297602.06	4966592.22	0.00
34	297601.79	4966590.58	0.00
35	297601.29	4966588.62	0.00
36	297600.35	4966585.99	0.00
37	297599.21	4966584.34	0.00
38	297597.43	4966582.37	0.00
39	297595.28	4966580.26	0.00
40	297596.73	4966578.79	0.00
41	297597.91	4966577.59	0.00

42	297605.51	4966584.97	0.00
43	297606.66	4966588.63	0.00
44	297607.78	4966595.17	0.00
45	297608.06	4966602.37	0.00
46	297607.57	4966605.95	0.00
47	297605.77	4966610.82	0.00
48	297604.07	4966614.03	0.00
49	297600.77	4966618.27	0.00
50	297596.85	4966621.49	0.00
51	297588.08	4966626.76	0.00
52	297569.42	4966639.82	0.00
53	297553.32	4966651.06	0.00
54	297550.19	4966654.23	0.00
55	297547.05	4966656.08	0.00
56	297536.03	4966661.23	0.00
57	297530.93	4966664.47	0.00
58	297527.89	4966667.96	0.00
59	297525.35	4966671.60	0.00
60	297521.97	4966663.04	0.00
61	297527.98	4966658.29	0.00
62	297533.96	4966656.53	0.00
63	297536.78	4966655.26	0.00
64	297540.22	4966653.91	0.00
65	297545.06	4966652.05	0.00
66	297547.91	4966650.64	0.00
67	297551.67	4966648.37	0.00
68	297548.63	4966643.39	0.00
69	297551.87	4966641.34	0.00

3.2. Uređenje područja u koncesiji

Koncesionar ne smije ograđivati pomorsko dobro (vertikalno prema moru), te nije u mogućnosti ni na koji način ograničiti kretanje i/ili boravak građana ili turista na području koncesije.

Na dijelovima pomorskog dobra u koncesiji omogućiti će se:

1. obavljanje djelatnosti iznajmljivanja suncobrana i ležaljki i istovrsnih sredstava.

Djelatnosti i pružanje usluga može obavljati isključivo koncesionar.

Zahvati u prostoru nisu dopušteni.

Koncesionar je obavezan na području u koncesiji postaviti informativnu tabelu koja sa najmanje sljedećim sadržajem:

1. podaci o koncesionaru- naziv, sjedište, OIB, kontakt (broj telefona i e-mail)
2. nacrt obuhvata koncesije
3. Klasa i Ubroj Odluke o davanju koncesije
4. podaci o davatelju koncesije
5. rok trajanja koncesije
6. podaci o kakvoći mora za kupanje
7. podatak da li je dopušten pristup kućnim ljubimcima

8. informacijama i mogućim izvanrednim događajima na morskoj plaži, u skladu s važećim provedbenim propisima tijela državne uprave nadležnog za zaštitu okoliša i prirode.

Tijekom trajanja koncesije koncesionar se obavezuje na redovno održavanje (čišćenje) područja koncesije, a pri čemu je u mogućnosti postaviti potrebnu komunalnu opremu i infrastrukturu za odvojeno prikupljanje komunalnog otpada u skladu sa Zakonom o gospodarenju otpadom (NN br. 84/21) odnosno u skladu sa sustavom ustrojenim na lokalnoj razini.

Dohranjivanje plaže je dopremanje i razastiranje kamenog materijala i morskog biljnog materijala (lažine), pijeska ili šljunka na površinu žala, bez prisustva veće količine praha i/ili gline, sa svrhom nadomještanja količine materijala koja je trajno izgubljena zbog prirodnih procesa.

Zabranjeno je dohranjivanje plaža zemljanim materijalom, otpadom, iskopom i sl. Plaže se mogu dohranjivati samo prirodnim šljunkom i/ili pijeskom.

Nije dozvoljeno godišnje dohranjivanje plaže s većom količinom od 0,35 kubnih metara po dužnom metru obale plaže.

Iznimno, plaža se može dohraniti većom količinom ako je isto potrebno za očuvanje prosječne godišnje pozicije obalne crte uz prethodnu suglasnost upravnog tijela u jedinici područne (regionalne) samouprave u čijem su djelokrugu poslovi zaštite okoliša i prirode.

Koncesionar može dohranjivati uređenu morsku plažu tako da se ne mijenja prosječna godišnja pozicija obalne crte niti izgled plaže niti njezine karakteristike.

3.3. Utjecaj na okoliš, prirodu i kulturno dobro

Predmet koncesije predstavlja obavljanje djelatnosti iznajmljivanja suncobrana i ležaljki, a djelatnost se provodi na području koje nije unutar nekog od zaštićenih dijelova prirode. Žal predstavlja rubni dio ekološke mreže sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. 80/19 i 119/23), odnosno područje značajno za očuvanje ptica oznake HR10000032 naziva Akvatorij zapadne Istre, te područje istoimenog naziva značajnog za očuvanje staništa i vrsta oznake HR50000032. Isto područje dio je i područja ekološke mreže naziva Medulinski zaljev oznake HR3000173 značajnog za očuvanje staništa i vrsta, odnosno pješčanih sprudova koji su cijelo vrijeme lagano prekriveni morskom vodom, ležišta morske cvjetnice Posidonije (*Posidonion oceanicae*), velikih plitkih uvala i zaljeva, kao i grebena.

Provođenje djelatnosti iznajmljivanja suncobrana i ležaljki ne smatra se pritiskom na zaštićena područja ekološke mreže radi kojeg je potrebno provoditi postupak prethodne ocjene prihvatljivosti istog na ta područja.

Dohranu plaža moguće je provoditi po potrebi i to isključivo prirodnim šljunkom i/ili pijeskom, količinama manjim od 0,35 m³ godišnje po dužnom metru plaže. Koncesionar može dohranjivati uređenu morsku plažu tako da se ne mijenja prosječna godišnja pozicija obalne crte niti izgled plaže niti njezine karakteristike.

Veće količine dohrane nisu dopuštene, kao niti ostali zahvati kojima se mijenja prosječna godišnja pozicija obalne crte, izgled plaže ili njezine karakteristike. U slučaju planirana takvih radnji ili zahvata, nužna je provedba dodatnih okolišnih i drugih postupaka, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Isto tako, djelatnost iznajmljivanja suncobrana i ležaljki, odnosno njihovo postavljanje unutar područja koncesije ne smatra se nekim od zahvata za koji se provodi procjena ili ocjena o potrebi procjene utjecaja na okoliš.

4. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA

4.1. Analiza troškova i koristi koncesije u odnosu na proračun Istarske županije, RH i Općine Medulin

Naknada za koncesiju

Naknada za koncesiju određuje se kao godišnji stalni dio naknade i kao godišnji promjenjivi dio naknade.

Prema čl. 58. ZPDML propisano je sljedeće:

(1) Naknada za koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra sastoji se od godišnjeg stalnog i promjenjivog dijela.

(2) Stalni dio naknade za koncesiju utvrđuje se prema površini pomorskog dobra (kopnenog i morskog dijela) danog u koncesiju.

(3) Promjenjivi dio naknade za koncesiju utvrđuje se u postotku prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti za koju je koncesija dana, s time da godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog studijom gospodarske opravdanosti.

Sukladno čl. 64. st. 5. ZPDML visina naknade za koncesiju iz članka 63. stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga Zakona utvrđuje se studijom opravdanosti davanja koncesije, s time da naknada za koncesiju iz članka 63. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona ne može biti niža od dvostruke naknade postignute na natječaju za takav ili sličan predmet koncesije u razdoblju od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

Skupština Istarske županije donijela je četiri odluke o davanju koncesije kroz postupak javnog prikupljanja ponuda u razdoblju od pet godina od podnošenja predmetnog zahtjeva za takav ili sličan predmet koncesije i to:

1. Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje plaže na dijelu k.č.br. 1076/3 k.o. Rabac („Službene novine Istarske županije“ br. 12/23) sa ponuđenim iznosom stalnog dijela naknade za koncesiju od 10,40 €/m² i promjenjivim dijelom naknade za koncesiju u iznosu od 12 % od ukupnog prihoda ostvarenog obavljanjem i pružanjem usluga na plaži;
2. Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 3960 k.o. Umag („Službene novine Istarske županije“ br. 39/24) sa ponuđenim iznosom stalnog dijela naknade za koncesiju od 2 €/m² i promjenjivim dijelom naknade za koncesiju u iznosu od 5 % od ukupnog prihoda od koncesije;
3. Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 4497 k.o. Poreč („Službene novine Istarske županije“ br. 39/24) sa ponuđenim iznosom stalnog dijela naknade za koncesiju od 4 €/m² i promjenjivim dijelom naknade za koncesiju u iznosu od 4 % od ukupnog prihoda od koncesije;

4. Odluka o davanju koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 2746, 2748 i 2749 k.o. Poreč („Službene novine Istarske županije“ br. 39/24) sa ponuđenim iznosom stalnog dijela naknade za koncesiju od 3 €/m² i promjenjivim dijelom naknade za koncesiju u iznosu od 3 % od ukupnog prihoda od koncesije.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedene naknade postignute na natječaju, za predmetnu koncesiju stalni dio naknade može iznositi najmanje 9,70 €/m², a promjenjivi dio najmanje 12 % od prihoda koncesije.

Predlaže se davanje koncesije na rok od 5 godina.

Uzimajući u obzir raspoložive podatke od podnositelja zahtjeva procjenjuje se da će ukupni prihodi koncesionara za period od 5 godina iznositi 406.889,32 €, a sve kako je prikazano u Studiji podnositelja zahtjeva na str. 22.

promjenjiva naknada

12 % procijenjenog prihoda koncesionara čini 48.826,72 € promjenjive naknade za 5 godina, odnosno godišnje 9.765,34 € odnosno prihoda davatelja koncesije, jls-a i državnog proračuna.

stalna naknada

$9,70 \text{ €} \times 1.227,00 \text{ m}^2 = 11.901,90 \text{ €}$ godišnje $\times 5 = 59.509,50 \text{ €}$ prihodi za 5 godina.

Čl. 42. st.1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama propisano je:

(1) Naknada za koncesije i za posebnu upotrebu izvan luka otvorenih za javni promet i za luke posebne namjene se uplaćuje:

- 30 posto u korist državnog proračuna
- 40 posto u korist proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave
- 30 posto u korist proračuna jedinice lokalne samouprave.

Stalni dio godišnje koncesijske naknade: 11.901,90 € / godišnje, 59.509,50 € / 5 godina

Državni proračun: 3.570,57 € / godišnje = 17.852,85 € / 5 godina

Županijski proračun: 4.760,76 € / godišnje = 23.803,80 € / 5 godina

Proračun Općine Medulin: 3.570,57 € / godišnje = 17.852,85 € / 5 godina

Promjenjivi dio godišnje koncesijske naknade: 48.826,72 € / godišnje – 9.765,34 € / 5 godina,

Državni proračun: 2.929,60 € / godišnje = 14.648,00 € / 5 godina

Županijski proračun: 3.906,14 € / godišnje = 19.530,70 € / 5 godina

Proračun Općine Medulin: 2.929,60 € / godišnje = 14.648,70 € / 5 godina

4.2. Investicije

Prema dostavljenoj studiji od podnositelja zahtjeva na str. 18. ukupan iznos investicija za razdoblje trajanja koncesije iznosio bi 63.900,00 €, od toga 62.900,00 € ulaganja u osnovna sredstva i 1.000,00 € u zaštitu okoliša.

4.3. Procijenjena vrijednost koncesije

Procijenjena vrijednost koncesije sukladno članku 20. Zakona o koncesijama je ukupna vrijednost predmeta koncesije, izražena u kunama bez poreza na dodanu vrijednost, uključujući sve predvidive izmjene ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena. Izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će

koncesionar postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvena ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja ugovora.

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 406.889,32 €.

5. PRAVNA ANALIZA

Propisi koji se primjenjuju na postupak davanja ove koncesije navedeni su u početnom dijelu analize.

U dokumentaciji za nadmetanje je potrebno propisati:

1. obvezu davatelja koncesije da poduzme potrebne radnje radi zabilješke koncesije u zemljišne knjige,
2. obvezu koncesionara na uklanjanje sredstava nakon prestanka koncesije.

5.1. Razlozi/uvjeti za i posljedice raskida ugovora o koncesiji

(1) **Davatelj koncesije** može jednostrano raskinuti ugovor o koncesiji u sljedećim slučajevima:

1. ako koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
2. ako koncesionar ne provodi mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara,
3. ako je koncesionar naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u dokumentaciji za nadmetanje,
4. ako koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ugovora o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku,
5. ako koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene ugovorom o koncesiji,
6. ako je koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ugovora o koncesiji suprotno odredbama ovoga Zakona i ugovora o koncesiji,
7. ako koncesionar ne dostavi novi odgovarajući instrument osiguranja kojeg davatelj koncesije zatraži na temelju članka 31. stavka 5. Zakona o koncesijama,
8. ako se dogodila izmjena ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije,
9. ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje koncesionara iz članka 24. Zakona o koncesijama,
10. ako sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. UFEU, da RH nije ispunila svoje obveze u skladu s UFEU i/ili UEU time što je davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s UFEU i/ili UEU i Direktivom iz članka 2. Zakona o koncesijama,
11. u drugim slučajevima u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i i odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.

(2) Kriteriji na temelju kojih davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za raskid ugovora o koncesiji iz stavka 1. točaka 2.-7. ovoga članka utvrđuju se odlukom o davanju koncesije.

(3) Prije jednostranog raskida ugovora o koncesiji, davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ugovora o koncesiji i za izjašnjavaње o tim razlozima.

(4) Ako koncesionar ne otkloni razloge za raskid ugovora o koncesiji u roku iz stavka 3. ovoga članka davatelj koncesije raskinut će ugovor o koncesiji.

(5) Prihodi od naknade štete uzrokovane radnjama koncesionara iz stavka 1. ovoga članka prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, davatelja koncesije ako je to jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe iz članka 7. stavka 1. točke 4. Zakona o koncesijama.

(6) Zbog neispunjenja obveza davatelja koncesije iz ugovora o koncesiji, koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

(7) Osim razloga iz stavka 6. ovoga članka, koncesionar može od davatelja koncesije zatražiti raskid ugovora o koncesiji zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom.

(8) Na zahtjev koncesionara iz stavka 7. ovoga članka davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji.

(9) Odlukom o raskidu ugovora o koncesiji moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je davatelju koncesije nastala šteta radnjama koncesionara.

5.2. Jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji

Kao sredstvo osiguranja za provedbu ugovora o koncesiji ovlaštenik koncesije je obvezan prije potpisivanja ugovora ili najkasnije sa dostavom potpisanog ugovora dostaviti:

1. bjanko zadužnicu na iznos veći od dvostrukog iznosa godišnjeg stalnog dijela koncesijske naknade, kao osiguranje za plaćanje naknade za koncesiju,

2. bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja radi uklanjanja sredstava sa pomorskog dobra

Davatelj koncesije je obvezan vratiti bjanko zadužnicu u roku od 90 dana od prestanka ugovora o koncesiji.

5.3. Analiza prava financijskih institucija i druga pitanja financijske podrške koncesije

Financijske institucije nemaju nikakvih prava na koncesiji.

5.4. Pitanja prijenosa objekta s koncesionara na davatelja koncesije

Po završetku ugovora o koncesiji koncesionar je obvezan ukloniti sve postavljene objekte sa pomorskog dobra.

5.5. Izmjene ugovora o koncesiji

Dopuštaju se izmjene ugovora sukladno zakonskim mogućnostima.

a) 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 Hrvatskom saboru,
3. U drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

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.

b) Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti **bez provedbe novog postupka** davanja koncesije:

1. kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- Izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji,
- 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,
- Bilo koje povećanje ne smije premašivati 50% ukupne vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, ograničenje se primjenjuje na vrijednost svake izmjene.

2. Ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost nisu bitne u skladu s Zakonom o koncesijama.

c) Osim odredbi posebnog propisa kojim se uređuju koncesije, koncesionar može zatražiti od davatelja koncesije izmjenu ugovora o koncesiji bez pokretanja novoga postupka davanja koncesije:

1. ako koncesionar radi izmjene dokumenata prostornog uređenja i/ili akta za provedbu dokumenata prostornog uređenja zatraži promjenu obuhvata koncesije

2. zbog investicije koja nije bila predviđena dokumentacijom za nadmetanje, a koja je nužna zbog događaja koji su posljedica više sile ili zbog prilagodbe novim tehnološkim uvjetima poslovanja ako je koncesionar primoran učiniti te prilagodbe zbog promjene u propisima.

Koncesionar može za vrijeme trajanja koncesije podnijeti obrazloženi zahtjev za izmjenu ugovora o koncesiji, kojem se prilaže studija gospodarske opravdanosti izmjene ugovora o koncesiji. Davatelj koncesije donijet će odluku kojom dopušta izmjenu ili odbija zahtjev.

Vrijednost izmjene ugovora o koncesiji ne smije prijeći vrijednost 50 posto prvotno procijenjene vrijednosti koncesije.

Izmjene ugovora o koncesiji provode se u skladu sa radnjama propisanim Zakonom o koncesijama. O izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar moraju se suglasiti te sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.

Nije moguće produžavati rok na koji se daje koncesija.

5.6. Pravna zaštita

Sukladno članku 96. Zakona o koncesijama Državna komisija za kontrolu postupaka javne nabave nadležna je za rješavanje o žalbama u vezi s postupcima davanja koncesija.

Sukladno članku 97. Zakona o koncesijama za rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji isključivo je nadležan mjesno nadležan upravni sud prema sjedištu davatelja koncesije.

Stranke ugovora o koncesiji rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji mogu podvrgnuti arbitraži. Mjesto arbitraže je na području Republike Hrvatske, a u arbitražnom postupku isključivo je mjerodavno pravo Republike Hrvatske i jezik arbitraže je hrvatski jezik. U ugovoru o koncesiji mora se izričito navesti da se omogućava arbitraža te obveza prethodnog obraćanja drugoj ugovornoj strani sa zahtjevom za mirno rješavanje spora koji ne može biti kraći od tri mjeseca od dana dostave zahtjeva za mirenje.

Pravila arbitražnog postupka određuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje arbitraža.

5.7. Minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta

Uvjeti pravne, poslovne, tehničke i stručne sposobnosti

Ponuditelj je obvezan ispuniti uvjete sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, Zakonu o koncesijama i Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Sukladno članku 56. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, posebne pretpostavke za dobivanje koncesije na pomorskom dobru koje gospodarski subjekt mora ispunjavati jesu:

1. da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju
2. da su do dana podnošenja ponude odnosno zahtjeva podmirene sve obveze iz prijašnjih koncesija
3. da u pet godina koje prethode danu podnošenja ponude odnosno zahtjeva nije oduzimana koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra
4. da nije koristio pomorsko dobro bez valjane pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru, ako prethodno ne plati naknadu štete ili naknadu zbog stjecanja bez osnove, s tim da visina naknade štete ne može biti manja od naknade za koncesiju, koju bi bio dužan platiti ovlaštenik koncesije da pomorsko dobro koristi na temelju valjane pravne osnove
5. nepostojanja razloga isključenja ponuditelja iz postupka javnog prikupljanja ponuda propisanih posebnim propisom kojim su uređene koncesije
6. posebne pretpostavke koje propisuje opći propis kojim se uređuju koncesije (u konkretnom slučaju prema čl. 24. i 25. ZOK).



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Ana Mikuljan Franković, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 05.03.2025 11:47:20

Certifikat: 00e07365bb3e7e5f3600000005fc2b14c

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Na temelju čl. 21. Odluke o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje *na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere)* („Službene novine Istarske županije br. /25)

Istarska županija, Dršćevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, zastupana po_____ (dalje u tekstu: Davatelj koncesije)

i

Arena Hospitality Group d.d., Smareglina ulica 3, Pula, OIB: 47625429199, zastupana po_____ (dalje u tekstu: koncesionar)

zaključuju dana_____

UGOVOR

o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere)

Članak 1.

Ovim Ugovorom, DAVATELJ KONCESIJE daje KONCESIONARU, koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin, ukupne površine 960 m² i žal ispod k.č.br. 1719 (neposredno ispod dijela koji se daje u koncesiju) površine 267 m², odnosno ukupna površina koja se daje u koncesiju iznosi 1.227,00 m² sukladno geodetskom snimku koji je sastavni dio ovog Ugovora i prema popisu koordinata kako slijedi:

BR.TOČKE	Y	X	H
1	297555.40	4966639.16	0.00
2	297556.75	4966638.05	0.00
3	297558.66	4966636.53	0.00
4	297559.51	4966635.62	0.00
5	297560.35	4966634.63	0.00
6	297561.48	4966632.85	0.00
7	297562.98	4966630.06	0.00
8	297564.88	4966626.41	0.00
9	297565.54	4966624.51	0.00
10	297566.30	4966623.93	0.00
11	297565.29	4966622.29	0.00
12	297566.90	4966621.29	0.00
13	297567.95	4966622.90	0.00
14	297568.83	4966622.40	0.00
15	297572.09	4966618.50	0.00
16	297573.88	4966617.16	0.00
17	297576.03	4966615.54	0.00
18	297577.82	4966614.19	0.00
19	297579.93	4966612.76	0.00
20	297580.95	4966612.06	0.00
21	297582.09	4966611.29	0.00
22	297583.27	4966610.49	0.00

23	297585.00	4966609.31	0.00
24	297588.99	4966607.55	0.00
25	297590.11	4966607.06	0.00
26	297591.30	4966606.53	0.00
27	297593.68	4966605.48	0.00
28	297594.57	4966605.09	0.00
29	297596.11	4966604.39	0.00
30	297601.92	4966601.79	0.00
31	297602.08	4966598.83	0.00
32	297602.16	4966595.32	0.00
33	297602.06	4966592.22	0.00
34	297601.79	4966590.58	0.00
35	297601.29	4966588.62	0.00
36	297600.35	4966585.99	0.00
37	297599.21	4966584.34	0.00
38	297597.43	4966582.37	0.00
39	297595.28	4966580.26	0.00
40	297596.73	4966578.79	0.00
41	297597.91	4966577.59	0.00
42	297605.51	4966584.97	0.00
43	297606.66	4966588.63	0.00
44	297607.78	4966595.17	0.00
45	297608.06	4966602.37	0.00
46	297607.57	4966605.95	0.00
47	297605.77	4966610.82	0.00
48	297604.07	4966614.03	0.00
49	297600.77	4966618.27	0.00
50	297596.85	4966621.49	0.00
51	297588.08	4966626.76	0.00
52	297569.42	4966639.82	0.00
53	297553.32	4966651.06	0.00
54	297550.19	4966654.23	0.00
55	297547.05	4966656.08	0.00
56	297536.03	4966661.23	0.00
57	297530.93	4966664.47	0.00
58	297527.89	4966667.96	0.00
59	297525.35	4966671.60	0.00
60	297521.97	4966663.04	0.00
61	297527.98	4966658.29	0.00
62	297533.96	4966656.53	0.00
63	297536.78	4966655.26	0.00
64	297540.22	4966653.91	0.00
65	297545.06	4966652.05	0.00
66	297547.91	4966650.64	0.00
67	297551.67	4966648.37	0.00
68	297548.63	4966643.39	0.00
69	297551.87	4966641.34	0.00

Članak 2.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 5 (pet) godina, računajući od dana 8. srpnja 2025. godine.

Članak 3.

Koncesionar se obvezuje uredno plaćati godišnju naknadu za koncesiju.

Godišnja naknada koju koncesionar plaća za gospodarsko korištenje pomorskog dobra sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Godišnji stalni dio koncesijske naknade iznosi 9,70 € po metru kvadratnom zauzete površine pomorskog dobra godišnje, odnosno u ukupnom iznosu od 11.901,90 € godišnje.

Godišnji stalni dio koncesijske naknade plaća se do 31. prosinca tekuće godine u jednom obroku.

Za godinu u kojoj je dana koncesija i za godinu u kojoj koncesija ističe stalni dio koncesijske naknade plaće se razmjerno mjesecima korištenja.

Godišnji promjenjivi dio koncesijske naknade utvrđuje se na temelju posebnog financijskog izvješća koncesionara o ostvarenom prihodu od koncesije.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju utvrđuje se u postotku prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti za koju je koncesija dana, s time da godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog studijom gospodarske opravdanosti.

Koncesionar se obvezuje dostaviti osnovicu za izračun promjenjivog dijela naknade za razdoblje od 1.1. do 31.12. tekuće godine najkasnije do 15. ožujka iduće godine.

Promjenjivi dio naknade iznosi 12 % ukupnog godišnjeg prihoda od koncesije.

Promjenjivi dio koncesijske naknade za razdoblje od 1.1. do 31.12. tekuće godine plaća se najkasnije do 30. travnja iduće godine u jednom obroku.

Za godinu u kojoj koncesija ističe, stalni dio naknade plaća se najkasnije do datuma isteka ugovora, a promjenjivi dio naknade najkasnije u roku od 15 dana od prestanka ugovora.

Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog proračuna, a uplaćuje se u korist posebnog računa Općine Medulin HR 2810010051726329200 s naznakom: „naknada za koncesiju na pomorskom dobru“.

Za nepravovremenu uplatu koncesijske naknade zaračunava se zakonska zatezna kamata.

Članak 4.

Za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji moguće je promijeniti visinu i/ili način izračuna i plaćanja naknade za koncesiju.

Promjene visine i/ili načina izračuna naknade za koncesiju moguće su temeljem pozitivno pravnih propisa koji reguliraju to područje.

Mogućnost promjena visine i/ili načina izračuna naknade za koncesiju utvrđuje se u ugovoru o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno o promjeni potrošačkih cijena +/- 3%.

Nadležni upravni odjel obavezan je godišnje provjeravati promjene potrošačkih cijena od strane službenih tijela.

Ukoliko su ispunjeni uvjeti za promjenu visine naknade ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju, nadležni upravni odjel u županiji obavezan je pokrenuti postupak izmjene odluke o koncesiji i o tome najmanje tri mjeseca ranije obavijestiti koncesionara.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa stalnog i/ili promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade svake dvije godine od dana zaključenja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

Članak 5.

Koncesionar nije ovlašten vršiti zahvate u prostoru i dužan je gospodarski koristiti površinu u koncesiji sukladno propisima kojima se regulira pomorsko dobro, zaštita prirode, zaštita okoliša i održivo gospodarenje otpadom, održavati, štiti i brinuti se o istima pažnjom dobrog gospodara, te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom osim onih koje su mu dopuštene Ugovorom.

Dohranjivanje plaže je dopremanje i razastiranje kamenog materijala i morskog biljnog materijala (lažine), pijeska ili šljunka na površinu žala, bez prisustva veće količine praha i/ili gline, sa svrhom nadomještanja količine materijala koja je trajno izgubljena zbog prirodnih procesa.

Zabranjeno je dohranjivanje plaža zemljanim materijalom, otpadom, iskopom i sl. Plaže se mogu dohranjivati samo prirodnim šljunkom i/ili pijeskom.

Nije dozvoljeno godišnje dohranjivanje plaže s većom količinom od 0,35 kubnih metara po dužnom metru obale plaže.

Iznimno, plaža se može dohraniti većom količinom ako je isto potrebno za očuvanje prosječne godišnje pozicije obalne crte uz prethodnu suglasnost upravnog tijela u jedinici područne (regionalne) samouprave u čijem su djelokrugu poslovi zaštite okoliša i prirode.

Koncesionar može dohranjivati uređenu morsku plažu tako da se ne mijenja prosječna godišnja pozicija obalne crte niti izgled plaže niti njezine karakteristike.

Članak 6.

Koncesionar ne smije ograđivati pomorsko dobro, te nije u mogućnosti ni na koji način ograničiti kretanje na području koncesije.

Članak 7.

Na dijelovima pomorskog dobra u koncesiji omogućiti će se:

1. obavljanje djelatnosti iznajmljivanja suncobrana i ležaljki i istovrsnih sredstava.

Djelatnost na pomorskom dobru može obavljati isključivo koncesionar.

Članak 8.

Zahvati u prostoru nisu dopušteni.

Članak 9.

Koncesionar je obavezan na području u koncesiji postaviti informativnu tabelu sa najmanje sljedećim sadržajem:

1. podaci o koncesionaru - naziv, sjedište, OIB, kontakt (broj telefona i e-mail)
2. nacrt obuhvata koncesije
3. Klasa i Urbroj Odluke o davanju koncesije

4. podaci o davatelju koncesije
5. rok trajanja koncesije
6. podaci o kakvoći mora za kupanje
7. podatak da li je dopušten pristup kućnim ljubimcima
8. informacijama i mogućim izvanrednim događajima na morskoj plaži, u skladu s važećim provedbenim propisima tijela državne uprave nadležnog za zaštitu okoliša i prirode.

Članak 10.

Tijekom trajanja koncesije koncesionar se obavezuje na redovno održavanje (čišćenje) područja koncesije, a pri čemu je u mogućnosti postaviti potrebnu komunalnu opremu i infrastrukturu za odvojeno prikupljanje komunalnog otpada u skladu sa Zakonom o gospodarenju otpadom (NN br. 84/21) odnosno u skladu sa sustavom ustrojenim na lokalnoj razini.

Članak 11.

Koncesionar je dužan gospodarski koristiti pomorsko dobro u koncesiji sukladno vlastitoj Studiji gospodarske opravdanosti koju je dostavio u ponudi te sva investicijska ulaganja izvršiti u rokovima i iznosima predviđenim u Studiji (63.900,00 €).

Članak 12.

Prijenos ugovora o koncesiji nije dozvoljen.

Članak 13.

Na koncesiji se ne može osnovati založno pravo.

Članak 14.

Za rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji isključivo je nadležan mjesno nadležni upravni sud prema sjedištu davatelja koncesije.

Stranke ugovora o koncesiji rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji mogu podvrgnuti arbitraži. Mjesto arbitraže je na području Republike Hrvatske, a u arbitražnom postupku isključivo je mjerodavno pravo Republike Hrvatske i jezik arbitraže je hrvatski jezik. U ugovoru o koncesiji mora se izričito navesti da se omogućava arbitraža te obveza prethodnog obraćanja drugoj ugovornoj strani sa zahtjevom za mirno rješavanje spora koji ne može biti kraći od tri mjeseca od dana dostave zahtjeva za mirenje.

Pravila arbitražnog postupka određuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje arbitraža.

Članak 15.

- a) 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 Hrvatskom saboru,
 3. U drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

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.
- b) Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije:
1. kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:
 - Izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji,
 - 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,
 - Bilo koje povećanje ne smije premašivati 50% ukupne vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, ograničenje se primjenjuje na vrijednost svake izmjene.
 2. Ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost nisu bitne u skladu s Zakonom o koncesijama.

Izmjene ugovora o koncesiji provode se u skladu sa radnjama propisanim Zakonom o koncesijama.

O izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i koncesionar moraju se suglasiti te sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije.

Članak 16.

Koncesija prestaje:

1. Ispunjenjem zakonskih uvjeta,
2. Raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
3. Jednostranim raskidom ugovora o koncesiji propisanim Zakonom o koncesijama,
4. Pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
5. U slučajevima određenim ugovorom o koncesiji,
6. U slučajevima određenima posebnim zakonom.

Prestankom koncesije prestaju prava koncesionara stečena ovim Ugovorom, te je koncesionar dužan najkasnije u roku od 2 mjeseca napustiti pomorsko dobro, te ukloniti postavljene objekte sukladno dokumentaciji za nadmetanje.

Kada se koncesionar odrekne koncesije prije isteka roka trajanja koncesije dužan je platiti davatelju koncesije naknadu koja odgovara jednogodišnjoj stalnoj naknadi utvrđene ovim ugovorom, uz ostale obveze po osnovi godišnje naknade za koncesiju.

Članak 17.

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

a) ako ovlaštenik krši odredbe zakona i propisa donesenih na temelju zakona koje uređuju pomorsko dobro i ako krši odredbe odluke o davanju koncesije i odredbe ugovora o koncesiji;

- b) ako ovlaštenik ne iskorištava koncesiju ili je iskorištava za svrhe za koje mu nije dana ili preko mjere određene ovim ugovorom;
- c) ako ovlaštenik bez odobrenja izvrši na pomorskom dobru radnje koje nisu predviđene ugovorom ili bez suglasnosti davatelja koncesije;
- d) ako ovlaštenik ne plati naknadu za koncesiju na način utvrđen ugovorom;
- e) ako ovlaštenik ne održava ili nedovoljno održava pomorsko dobro u koncesiji;
- f) ako ovlaštenik ne koristi pomorsko dobro u skladu sa vlastitom studijom gospodarske opravdanosti i/ili ne izvrši godišnja investicijska ulaganja u rokovima i iznosima utvrđenim studijom gospodarske opravdanosti.

Ako se koncesija oduzme zbog nekog od navedenih razloga ovlaštenik nema pravo na odštetu.

Članak 18.

Ugovorne strane utvrđuju da je koncesionar uz zahtjev za koncesiju dostavio sredstva osiguranja za provedbu ugovora o koncesiji:

1. bjanko zadužnicu na iznos veći od dvostrukog iznosa godišnjeg stalnog dijela koncesijske naknade, kao osiguranje za plaćanje naknade za koncesiju,
2. bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 € (desettisućaeura) koja će služiti davatelju koncesije za naknadu troškova uklanjanja sredstava sa pomorskog dobra ukoliko to ne učini koncesionar istekom ugovora o koncesiji.

Davatelj koncesije je obvezan vratiti bjanko zadužnice u roku od 90 dana od prestanka ugovora o koncesiji.

Ukoliko koncesionar ne ukloni objekte, iste će ukloniti davatelj koncesije, na trošak koncesionara.

Davatelj koncesije poziva koncesionara da u roku od 8 dana od poziva isplati troškove uklanjanja objekata.

Ako koncesionar ne podmiri obveze uklanjanja objekata na poziv davatelja koncesije, davatelj koncesije ima pravo namiriti svoja potraživanja vezana za uklanjanje postavljenih objekata temeljem zadužnice koja je dane kao sredstvo osiguranja.

Članak 19.

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

Članak 20.

Na temelju ovog Ugovora dozvoljava se da se u ime i u korist KONCESIONARA, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja DAVATELJA KONCESIJE, u zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Puli u zemljišnoj knjizi izvrši uknjižba koncesije na dijelu nekretnine upisanoj u zemljišnoj knjizi kao pomorsko dobro, u zk.ul.br. 3368, k.č.br. 1719 k.o. Medulin, za dio koji se daje u koncesiju sukladno geodetskom snimku koji je sastavni dio Ugovora.

Članak 21.

Na sva ostala pitanja koja nisu regulirana ugovorom primjenjuje se Odluka o davanju koncesije („Službene novine Istarske županije“ br. /25)

Članak 22.

Ugovor stupa na snagu 8. srpnja 2025.

Članak 23.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih davatelj koncesije zadržava 4 (četiri), a koncesionar 2 (dva) primjerka.

KONCESIONAR

DAVATELJ KONCESIJE



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za održivi razvoj
Assessorato allo sviluppo sostenibile
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
Sezione marina, traffico e infrastruttura

KLASA/CLASSE: 342-35/25-01/1

URBROJ/N:PROT: 22

Pula – Pola, 03. veljače 2025.

**ZAPISNIK O PREGLEDU ZAHTJEVA ZA KONCESIJU ZA ZAHTEJ
NA POMORSKOM DOBRU NA DIJELU K.Č.BR. 1719 K.O. MEDULIN
ISPRED HOTELA PARK PLAZA BELVEDERE**

Na temelju čl. 39. Zakona o koncesijama (NN 69/17 i 107/20) Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru („Službene novine Istarske županije“ br. 26/23) pregledalo je zahtjev trgovačkog društva Arena Hospitality Group d.d., Smareglina ulica 3, Pula, OIB: 47625429199 za davanjem koncesije na zahtjev na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin ispred hotela Park Plaza Belvedere.

1. Mjesto pregleda zahtjeva: Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Flanatička 29, Pula
2. Vrijeme pregleda zahtjeva: 20. siječanj 2025. i 31. siječanj 2025.
3. Ime i prezime članova Stručnog povjerenstva nazočnih na pregledu zahtjeva:
 1. Ana Mikuljan Franković
 2. Damir Rudela
 3. Bruno Kostelić
 4. Goran Mišković
 5. Graciano Prekalj
 6. Natalia Petrović
 7. Vedrana Glavaš Ramić

Trgovačko društvo Arena Hospitality Group d.d. podnijelo je dana 2. siječnja 2025. godine Zahtjev za davanje koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje morske plaže ispred hotela Belvedere.

Razmatrajući predmetni zahtjev Povjerenstvo je utvrdilo da je potrebno izvršiti korekcije geodetskog snimka područja i da je potrebno u koncesiju obuhvatiti i žal, za kojeg je evidentno da će biti na korištenju i korisnicima plaže. Podnositelj zahtjeva pozvan je na ispravak obuhvata koncesije i ispravak Studije, te je iste dostavio 24. siječnja 2025. g.

Povjerenstvo je razmatralo zahtjev sa popratnom dokumentacijom, korigiranu studiju i korigirani obuhvat koncesije.

Prema čl. 39. st. 6. Zakona o koncesijama zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati najmanje sljedeće:

1. ime ili tvrtku, adresu, telefonski broj, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte podnositelja zahtjeva

2. a) vrstu i predmet koncesije

b) prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži

c) mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži

d) rok na koji se zahtijeva davanje koncesije

3. obrazloženje razloga za podnošenje zahtjeva, pravne, tehničke i financijske specifikacije predmeta koncesije

4. dokaz o ispunjenju pravnih, tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti propisanih posebnim zakonom

5. ponudu odgovarajućeg jamstva za provedbu ugovora o koncesiji

6. ponudenu naknadu za koncesiju.

Prema čl. 39. st. 7. ZOK – a u postupku davanja koncesije na zahtjev davatelj koncesije prije donošenja odluke o davanju koncesije iz ovoga članka primjenjuje odredbe članaka 24. i 25. Zakona.

Prema čl. 39. st. 8. ZOK –a davatelj koncesije utvrđuje i jesu li ispunjeni svi uvjeti iz stavaka 6. i 7. ovoga članka, kao i posebni uvjeti koji su propisani posebnim zakonima.

(9) Nakon utvrđivanja ispunjavanja uvjeta iz stavka 8. ovoga članka davatelj koncesije o tome obavještava ministarstvo nadležno za financije te dostavlja obrazloženje o prihvaćanju zahtjeva za davanje koncesije iz ovoga članka.

(10) Davatelj koncesije donosi odluku o davanju koncesije ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. dostavljena je sva dokumentacija navedena u stavku 6. ovoga članka

2. podnositelj zahtjeva ispunjava pravne, tehničke i financijske uvjete u skladu s posebnim zakonom

3. podnositelj zahtjeva ponudio je odgovarajuća jamstva

4. ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenoj posebnim zakonom.

(11) Davatelj koncesije donosi odluku kojom rješava o zahtjevu za dobivanje koncesije u roku koji ne može biti dulji od 60 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

Prema čl. 64. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama Zahtjevu za davanje koncesije iz članka 63. stavka 1. Zakona, osim dokumentacije propisane općim propisom kojim se uređuju koncesije, prilaže se studija gospodarske opravdanosti, a kojom podnositelj zahtjeva dokazuje gospodarsku opravdanost te rentabilnost i profitabilnosti gospodarskog korištenja pomorskog dobra, predlaže visinu stalnog i promjenjivog dijela naknade za koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, iznos predloženog ukupnog investicijskog ulaganja uključujući ulaganje u zaštitu okoliša, te poslovni i financijski plan podnosi se tijelu koje provodi pripremne radnje za davanje koncesije.

Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka ne može podnijeti ponuditelj na strani kojega postoje razlozi za isključenje propisani ovim Zakonom te zakonom kojim se uređuju koncesije.

Visina naknade za koncesiju iz članka 63. stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga Zakona utvrđuje se studijom opravdanosti davanja koncesije, s time da naknada za koncesiju iz članka 63. stavka

1. točke 2. ovoga Zakona ne može biti niža od dvostruke naknade postignute na natječaju za takav ili sličan predmet koncesije u razdoblju od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

Povjerenstvo utvrđuje popis izjava i dokumenata koje je podnositelj zahtjeva dostavio kao dokaz za ispunjenje pravnih, tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti propisanih općim propisom (Zakon o koncesijama) i posebnim propisom (Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama):

prema Zakonu o koncesijama

1. izjava da podnositelju zahtjeva ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela navedenih u čl. 24. Zakona o koncesijama kao obveznih razloga za isključenje gospodarskog subjekta
2. izjava podnositelja zahtjeva da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti sukladno čl. 24. st.1. t. 2. Zakona o koncesijama
3. izjava da podnositelj zahtjeva ili osobi ovlaštenoj za zastupanje ne postoje ostali razlozi za isključenje iz postupka davanja koncesije prema čl. 25. Zakona o koncesijama

prema Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama

1. Izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana kao dokaz za ispunjavanje posebne pretpostavke iz čl. 56. st. 1. t. 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama
2. Izjava podnositelja da je ispunio sve obveze iz prijašnjih koncesija, kao dokaz za ispunjavanje posebne pretpostavke iz čl. 56. st. 1. t. 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama
3. Izjava podnositelja da do sada nije oduzimana koncesija kao dokaz za ispunjavanje posebne pretpostavke iz čl. 56. st. 1. t. 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama
4. Izjava podnositelja da nije koristio pomorsko dobro bez valjane pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru, ako prethodno ne plati naknadu štete ili naknadu zbog stjecanja bez osnove, s time da visina štete ne može biti manja od naknade za koncesiju, koju bi bio dužan platiti ovlaštenik koncesije da pomorsko dobro koristi na temelju valjane pravne osnove kao dokaz za ispunjavanje posebne pretpostavke iz čl. 56. st. 1. t. . Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama

Dokaz o ispunjavanju tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti

5. Izjava podnositelja da raspolaže odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije za obavljanje gospodarske aktivnosti na pomorskom dobru, BON 1, BON 2 i potvrda Ministarstva financija, Porezne uprave, Ured za velike poduzetnike KLASA: 034-04/24-10/14799, URBROJ: 513-07-23-02-24-3 da nema duga po osnovi javnih davanja o kojima služenu evidenciji vodi Porezna uprava kao dokazi o ispunjavanju uvjeta iz čl. 39. st. 6. t. 4. Zakona o koncesijama
6. ponuda odgovarajućeg jamstva za provedbu ugovora o koncesiji prema čl. 39. st. 6. t. 5. Zakona o koncesijama – bjanko zadužnica do 75.000,00 € Posl.br. OV-1873/2024 i bjanko zadužnica do 10.000,00 € Posl.br. OV-1872/2024
7. ponuđena naknada za koncesiju prema čl. 39. st. 6. t. 6. Zakona o koncesijama
stalni dio naknade 9,70 €/m²
promjenjivi dio naknade 12 %

ostala dostavljena dokumentacija

8. Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morske plaže – plaža ispred hotela Belvedere sklopljen između podnositelja zahtjeva i Općine Medulin dana 8.8.2020. na rok od 5 godina
9. Rješenje Ministarstva turizma KLASA: UP/I-034-02/18-07/131, URBROJ: 529-06-02-01/1-19-5 od 7.6.2019. o kategorizaciji hotela Park Plaza Belvedere s četiri zvjezdice
10. geodetski snimak područja s prikazom obuhvata koncesijskog područja i koordinatama
11. prikaz lokacije i položaja koncesije na izvodu iz geoportala
12. Lokacijska informacija izdana od Općine Medulin, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša KLASA: 350-05/24-10/000224, URBROJ: 2163-27-05-13-24-0003 od 17.12.2024.
13. izvodi iz zemljišne knjige za k.č.br. 1719 i dr. k.č. koje su pomorsko dobro upisane u zk uložak br. 3368 sve k.o. Medulin
14. izvodi iz zemljišne knjige za k.č.br. 1148/6 i 1159/2 obje k.o. Medulin upisane u zk uložak br. 4149, u vlasništvu podnositelja zahtjeva
15. izvodi iz zemljišne knjige za k.č.br. 1736/1 i 1736/2 obje k.o. Medulin upisane u zk uložak br. 2929, u vlasništvu podnositelja zahtjeva.

Nakon provjere dostavljene dokumentacije Povjerenstvo je razmotrilo da li je zahtjev u skladu s odredbom čl. 63. st. 1. t. 2. ZPDML kojom je propisano da se koncesija na zahtjev može iznimno dati za obavljanje gospodarske aktivnosti, na javnoj uređenoj morskoj plaži iz članka 76. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona koja se ne smije ograditi, ne smije se naplaćivati ulaz niti se može isključiti iz opće upotrebe, koju obavlja hotel, kamp ili turističko naselje minimalne kategorizacije četiri zvjezdice ili više, a koji su izgrađeni izvan pomorskog dobra i s kojim je uređena morska plaža infrastrukturno povezana te gdje je izvršeno ulaganje u infrastrukturu od strane hotela, kampa ili turističkog naselja s kojim je u neposrednoj vezi i da li je zahtjev u skladu s odredbom čl. 39. st.1. t.3. ZOK-a kojom je propisano da se koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske aktivnosti.

Podnositelj zahtjeva je u Studiji obrazložio opravdanost davanja koncesije prema čl. 63.st.1.t.2. ZPDML i čl. 39. st.1.t.3. ZOK-a, te priložio potrebnu dokumentaciju u svrhu dokazivanja istog.

Hotel Park Plaza Belvedere, kategoriziran sa četiri zvjezdice, izgrađen je na k.č.br. 1736/1 i 1736/2 k.o. Medulin u vlasništvu podnositelja zahtjeva, povezana s k.č.br. 1159/2 k.o. Medulin u vlasništvu podnositelja zahtjeva, u neposrednoj blizini dijela k.č.br. 1719 k.o. Medulin koji je predmet koncesije (sve vidljivo na izvodu iz geoportala i izvodima iz zemljišne knjige), čime se ispunjava uvjet iz ZPDML da je hotel minimalne kategorizacije četiri zvjezdice izgrađen izvan pomorskog dobra i s kojim je plaža infrastrukturno povezana, te je temeljem ugovora o koncesiji sklopljenim s Općinom Medulin izvršeno ulaganje u infrastrukturu od strane podnositelja zahtjeva (Studija str. br. 14. opisuje vrstu i iznos ulaganja).

U Studiji na str. br. 8. ističe se da projekt gospodarskog korištenja plaže ne predviđa nikakvo ograđivanje pomorskog dobra, te se ni na koji način neće ograničiti kretanje i/ili boravak turista na području pod koncesijom. Na str. 9. Studije opisan je način postavljanja informativne tabele, čime je ispunjen uvjet iz čl. 79. st. 2. ZPDML.

Zaključak Povjerenstva:

Povjerenstvo utvrđuje da je dostavljeni zahtjev za davanje koncesije u skladu s čl. 64. st.1. ZPDML.

Zahtjev sadržajno sadrži sve propisano sukladno čl. 39. st. 6. ZOK-a.

Priložena je Studija gospodarske opravdanosti sa svim elementima propisanim u čl. 64. st.1. ZOK-a.

Ponuđena naknada za koncesiju odgovara visini naknade propisanoj u čl. 64. st. 5. ZPDML i Studiji opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin.

Ponuđena jamstva za provedbu ugovora o koncesiji su odgovarajuća. Bjanko zadužnica do 75.000,00 € kao sredstvo osiguranja plaćanja dvostrukog iznosa stalnog dijela naknade za koncesiju i bjanko zadužnica kao do 10.000,00 € kao sredstvo osiguranja plaćanja troškova uklanjanja sredstava na pomorskom dobru ukoliko to ne učini koncesionar po prestanku ugovora o koncesiji.

Na temelju dostavljenih izjava podnositelja zahtjeva Povjerenstvo zaključuje da ne postoje obvezni razlozi za isključenje gospodarskog subjekta prema čl. 24. ZOK-a niti ostali razlozi za isključenje gospodarskog subjekta prema čl. 25. ZOK-a.








Povjerenstvo zaključuje da su kumulativno ispunjeni uvjeti iz čl. 39. st. 10. ZOK.

Sukladno čl. 64. st. 3. ZPDML Povjerenstvo prihvaća zahtjev podnositelja u cijelosti, te predlaže Skupštini Istarske županije donošenje odluke o davanju koncesije.

Prijedlog odluke o davanju koncesije i prijedlog ugovora sastavni su dijelovi ovog zapisnika.

Prethodno, prije upućivanja Skupštini na donošenje, Povjerenstvo će dokumentaciju uputiti Ministarstvu financija, sukladno čl. 39. st. 9. ZOK.

8. Potpis članova Stručnog Povjerenstva:

ANA MIKULJAN FRANKOVIĆ	
DAMIR RUDELA	
GORAN MIŠKOVIĆ	
BRUNO KOSTELIĆ	
GRACIANO PREKALJ	
NATALIA PETROVIĆ	
VEDRANA GLAVAŠ RAMIĆ	



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze
Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove
Sezione operazioni di bilancio, analisi e pianificazione

KLASA/CLASSE: 400-01/25-01/2
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-25-41
Pula – Pola, 04. veljače 2025.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za održivi razvoj

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Odluku o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere)

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluku o davanju koncesije na zahtjev na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje na dijelu k.č.br. 1719 k.o. Medulin (plaža ispred hotela Park Plaza Belvedere) dajemo slijedeću:

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka, sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za održivi razvoj.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barbara Škreblić-Borovčak, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 04.02.2025 15:10:13

Certifikat: 9C152A308018679B00000000566D145A

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





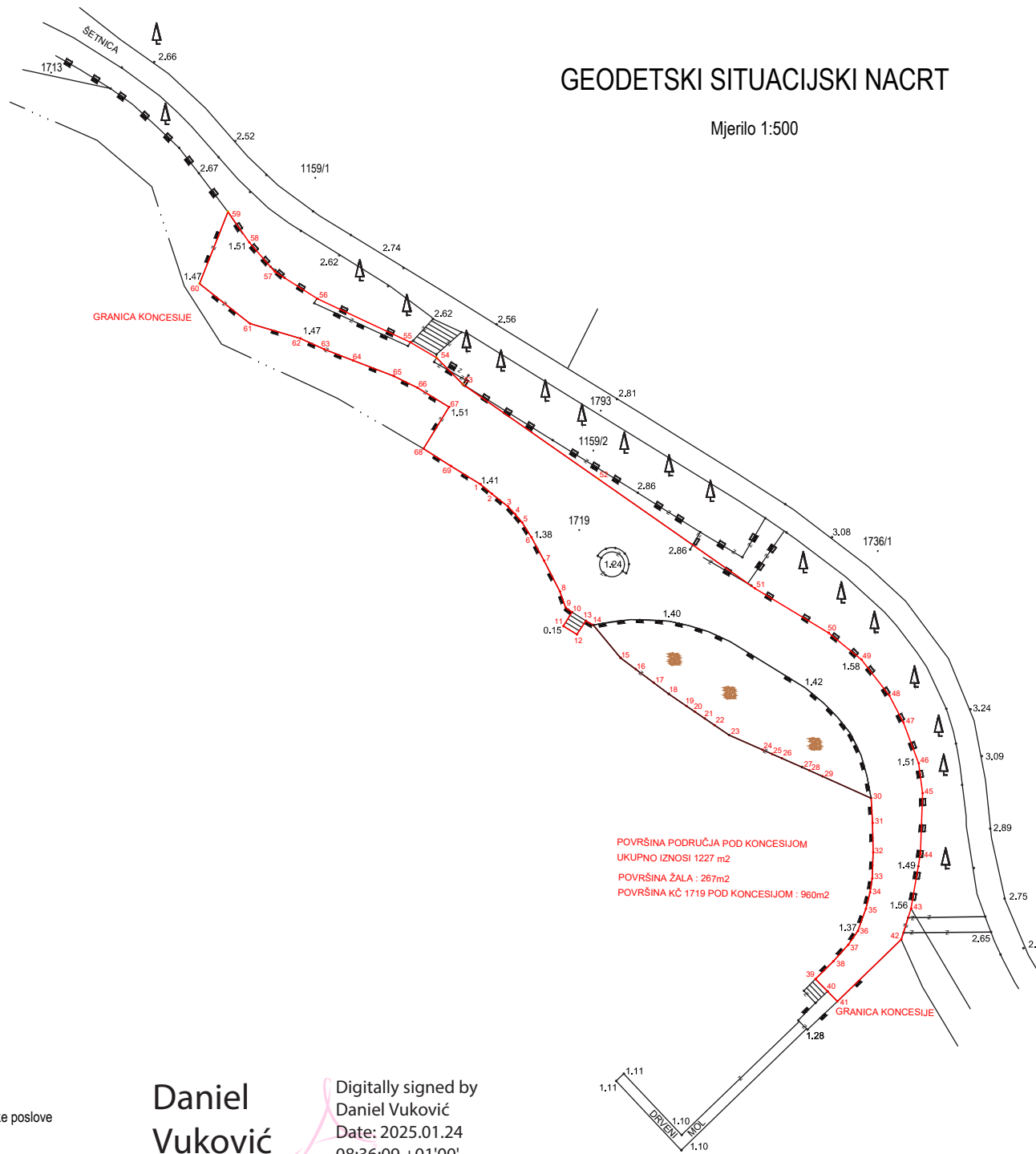
GEOGRUPA d.o.o.

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT

Mjerilo 1:500



Katastarska općina: Medulin



Izradio/la:
Željko Rojnić, geod. tehn., suradnik za geodetske poslove
Pula, prosinac 2024. godine

Daniel
Vuković

Digitally signed by
Daniel Vuković
Date: 2025.01.24
08:36:09 +01'00'

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Daniel Vuković, dipl.ing.geod.



GEOGRUPA d.o.o.

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT

Mjerilo 1:500

Katastarska općina: Medulin



POVRŠNA PODRUČJA PLOŠ KONCESIJSKOM
UKUPNO IZNOŠ 1227 m²
POVRŠNA ZALA - 361m²
POVRŠNA RG 1759 PLOŠ KONCESIJSKOM - 366m²

Izradio/la:
Željko Rojnić, geod. tehn., suradnik za geodetske poslove
Pula, prosinac 2024. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Daniel Yuković, dipl.ing.geod.

BR.TOČKE	Y	X	H
1	297555.40	4966639.16	0.00
2	297556.75	4966638.05	0.00
3	297558.66	4966636.53	0.00
4	297559.51	4966635.62	0.00
5	297560.35	4966634.63	0.00
6	297561.48	4966632.85	0.00
7	297562.98	4966630.06	0.00
8	297564.88	4966626.41	0.00
9	297565.54	4966624.51	0.00
10	297566.30	4966623.93	0.00
11	297565.29	4966622.29	0.00
12	297566.90	4966621.29	0.00
13	297567.95	4966622.90	0.00
14	297568.83	4966622.40	0.00
15	297572.09	4966618.50	0.00
16	297573.88	4966617.16	0.00
17	297576.03	4966615.54	0.00
18	297577.82	4966614.19	0.00
19	297579.93	4966612.76	0.00
20	297580.95	4966612.06	0.00
21	297582.09	4966611.29	0.00
22	297583.27	4966610.49	0.00
23	297585.00	4966609.31	0.00
24	297588.99	4966607.55	0.00
25	297590.11	4966607.06	0.00
26	297591.30	4966606.53	0.00
27	297593.68	4966605.48	0.00
28	297594.57	4966605.09	0.00
29	297596.11	4966604.39	0.00
30	297601.92	4966601.79	0.00
31	297602.08	4966598.83	0.00
32	297602.16	4966595.32	0.00
33	297602.06	4966592.22	0.00
34	297601.79	4966590.58	0.00
35	297601.29	4966588.62	0.00
36	297600.35	4966585.99	0.00
37	297599.21	4966584.34	0.00
38	297597.43	4966582.37	0.00
39	297595.28	4966580.26	0.00
40	297596.73	4966578.79	0.00
41	297597.91	4966577.59	0.00
42	297605.51	4966584.97	0.00
43	297606.66	4966588.63	0.00
44	297607.78	4966595.17	0.00
45	297608.06	4966602.37	0.00
46	297607.57	4966605.95	0.00
47	297605.77	4966610.82	0.00
48	297604.07	4966614.03	0.00
49	297600.77	4966618.27	0.00

50	297596.85	4966621.49	0.00
51	297588.08	4966626.76	0.00
52	297569.42	4966639.82	0.00
53	297553.32	4966651.06	0.00
54	297550.19	4966654.23	0.00
55	297547.05	4966656.08	0.00
56	297536.03	4966661.23	0.00
57	297530.93	4966664.47	0.00
58	297527.89	4966667.96	0.00
59	297525.35	4966671.60	0.00
60	297521.97	4966663.04	0.00
61	297527.98	4966658.29	0.00
62	297533.96	4966656.53	0.00
63	297536.78	4966655.26	0.00
64	297540.22	4966653.91	0.00
65	297545.06	4966652.05	0.00
66	297547.91	4966650.64	0.00
67	297551.67	4966648.37	0.00
68	297548.63	4966643.39	0.00
69	297551.87	4966641.34	0.00



BELVEDERE

KONCESIJA

