



ŽUPAN – PRESIDENTE

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

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

PREDMET: Prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“

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

ZAKLJUČAK

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

Župan
Boris Miletić

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

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“

Članak 1.

U točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma marina „Funtana“ („Službene novine Istarske županije“ br. 40/03 i 5/05; dalje u tekstu: Odluka o koncesiji) mijenja se stavak 1. koji glasi:
„Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 30 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.“

Članak 2.

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

„Godišnja naknada za koncesiju sastoji se od:

1. stalnog dijela naknade koji za kopneni i morski prostor iznosi za 2023. i 2024. godinu 10 kn/m² / 1,33 € (437.840,00 kn / 58.111,35 € godišnje), za 2025. i 2026. godinu 11 kn/m² / 1,46 € (481.624,00 kn / 63.922,79 € godišnje), za 2027., 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu 12 kn/m² / 1,59 € (525.408,00 kn / 69.733,63 € godišnje, odnosno razmjerni dio za 2033. godinu u iznosu od 262.704,00 kn / 34.866,81 €),
2. promjenjivog dijela naknade koji za 2023., 2024., 2025., 2026. i 2027. godinu iznosi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.“

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

Članak 3.

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

Članak 4.

Dodaje se novi članak X. koji glasi:

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

Promjene naknade za koncesiju moguće su temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.
4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije iz članka 20. Zakona o koncesijama, koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.“

Dosadašnji članak X., postaje članak XI.

Članak 5.

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

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Članak 8.

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

O b r a z l o ž e n j e

1. Trgovačko društvo Montraker d.o.o. Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, podnijelo je dana 8. ožujka 2022. godine zahtjev za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“ od 3.6.2003. na način da se izmjeni vremensko trajanje koncesije, odnosno da se koncesija produži za naredno razdoblje od 10 godina, do 3.6.2033. godine.

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

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

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

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

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

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

Opravljanje zahtjev ovlaštenika koncesije za izmjenom ugovora na način da se izmjeni rok trajanja ugovora, odnosno da se isti produži za još 10 godina. Na taj bi način ukupno trajanje ugovora bilo 30 godina, a sve sukladno članku 22. stavku 1. ZPDML., a uzimajući u obzir investicije na koje se ovlaštenik koncesije obvezuje.

Ovlaštenik koncesije je do sada uložio u izgradnju i uređenje marine Funtana 28.419.394,77 kn / 3.771.901,89 € i 1.016.611,72 kn / 134.927,56 € u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 29.436.006,49 kn / 3.906.829,45 €.

Nove investicije u razdoblju produženja koncesije iznosile bi 4.592.000,00 kn / 609.463,14 € i 432.000,00 kn / 57.336,25 € u zaštitu okoliša, odnosno ukupno 5.024.000,00 kn / 666.799,39 €.

4. Ovom je Odlukom ispunjen uvjet propisan čl. 62. st. 2. ZOK-a, da se izmjenom ne mijenja predmet i/ili vrsta koncesije.

5. Sukladno odredbi čl. 62. st. 6. ZOK-a izračunata je nova vrijednost koncesije.

Dosadašnja vrijednost koncesije iznosila je 87.595.818,58 kn / 11.625.963,04 €.

Nova vrijednost koncesije iznosi 129.593.606,50 kn / 17.200.027,40 €, odnosno radi se o povećanju od 47,94%, a što je sukladno odredbi čl. 62. st. 7. Zakona o koncesijama jer ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

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

Sukladno čl. 64. st. 7. ZOK kojim je propisano da prije donošenja odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije i sklapanja dodatka ugovoru o koncesiji davatelj koncesije pribavlja i mišljenja ostalih nadležnih središnjih tijela državne uprave iz područja davanja koncesije te nadležnog državnog odvjetništva kod koncesije čija djelatnost će se obavljati na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili koncesije koja se odnosi na opće dobro ili drugo dobro za koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, cjelovita dokumentacija dostavljena je Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, Ministarstvu financija i Županijskom državnom odvjetništvu u Puli. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture očitovao se dopisom KLASA: 342-22/22-01/213, URBROJ: 530-03-2-1-22-4 od 11.8.2022., Ministarstvo financija očitovao se dopisom KLASA: 951-01/22-02/87, URBROJ: 513-06-02-22-8 od 15.9.2022., Županijsko državno odvjetništvo u Puli očitovao se dopisom broj: M-DO-283/2022 od 17.10.2022.

7. Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“ („Službene novine Istarske županije“ br. 4/03) trgovačkom društvu Montraker d.o.o. Vrsar je dana koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“.

Sukladno članku IX. prethodno navedene Odluke sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“ 3.6.2003. godine između Istarske županije, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, kao ovlaštenika koncesije.

Ugovor je sklopljen na 12 godina, odnosno do 3.6.2015.

Površina koncesije je temeljem Odluke i Ugovora iznosila: 43.784 m², (površina kopna: 3.177 m², površina mora: 40.607 m²)

Naknada za koncesiju je određena kako slijedi:

- a) stalni dio koncesijske naknade 5,00 kn/m² / 0,66 € za kopneni dio i 0,50 kn/m² / 0,066 € za morski dio (36.188,50 kn / 4.803,04 € godišnje)
- b) promjenjivi dio koncesijske naknade 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

8. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina Funtana („Službene novine Istarske županije“, br. 5/05) izmijenjeno je vremensko razdoblje trajanja koncesije, na način da se isto produžuje s 12 na 20 godina odnosno do 3.6.2023. godine, te je sklopljen odgovarajući Aneks ugovora KLASA: 342-01/05-01/41, URBROJ: 2163-1-04/2-05-04 od 8.7.2005. godine.
9. Ovom se Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“, u točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina Funtana, mijenja stavak 1., na način da se mijenja vremensko razdoblje trajanja koncesije, odnosno isto produžuje za rok od 10 godina, odnosno koncesija ističe 3. lipnja 2033. godine.
10. Ovom se Odlukom u točki V. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - marina „Funtana“, mijenja stavak 2. na način da se mijenja iznos stalnog dijela naknade za koncesiju, umjesto dosadašnjih 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio, iznosi za 2023. i 2024. godinu 10 kn/m² / 1,33 € (437.840,00 kn / 58.111,35 € godišnje), za 2025. i 2026. godinu 11 kn/m² / 1,46 € (481.624,00 kn / 63.922,79 € godišnje), za 2027., 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu 12 kn/m² / 1,59 € (525.408,00 kn / 69.733,63 € godišnje, odnosno razmjerni dio za 2033. godinu u iznosu od 262.704,00 kn / 34.866,81 €),

Mijenja se i promjenjivi dio naknade za koncesiju, na način da umjesto dosadašnjih 1% od prihoda luke, naknada iznosi za 2023., 2024., 2025., 2026. i 2027. godinu 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.“

11. Člankom 3. ove Odluke Ovlaštenik koncesije je obvezan dostaviti dodatne zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja naknade za koncesiju na iznos od 1.000.000,00 kn (milijun kuna) / 132.722,81 €. Ovlaštenik je već temeljem sklopljenog ugovora dostavio zadužnicu na 100.000,00 kn / 13.272,28 €.

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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

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

Žalba mora sadržavati najmanje podatke navedene u članku 420. Zakona o javnoj nabavi.

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

KLASA: UP/I
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Čakić Kuhar

Dostaviti:

1. Župan IŽ,
2. Objava.

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

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

Na temelju članaka 1., 2. i 3. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“

(KLASA:, URBROJ:)

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

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

Dodatak

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

Članak 1.

Koncesija se produžuje na daljnji rok od deset godina, odnosno do 3. lipnja 2033. godine.

Članak 2.

„Godišnja naknada za koncesiju sastoji se od:

1. stalnog dijela naknade koji za kopneni i morski prostor iznosi za 2023. i 2024. godinu 10 kn/m²/ 1,33 € (437.840,00 kn / 58.111,35 € godišnje), za 2025. i 2026. godinu 11 kn/m² / 1,46 € (481.624,00 kn / 63.922,79 € godišnje), za 2027., 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu 12 kn/m² / 1,59 € (525.408,00 kn / 69.733,63 € godišnje, odnosno razmjerni dio za 2033. godinu u iznosu od 262.704,00 kn / 34.866,81 €),
2. promjenjivog dijela naknade koji za 2023., 2024., 2025., 2026. i 2027. godinu iznosi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu iznosi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.“

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

Članak 3.

Ugovorom strane suglasne su da će pristupiti izmjeni dijela ugovora o koncesiji koji se odnosi na promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, a ukoliko bi do promjene došlo temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.

4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije iz članka 20. Zakona o koncesijama, koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju utvrđuje se dodatkom ugovora o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.

Članak 4.

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

Članak 5.

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

DAVATELJ KONCESIJE
ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN
Boris Miletić

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

Montraker d.o.o.
Marina Funtana
Ribarska 11, Funtana

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



Srpanj 2022.

SADRŽAJ:

1. UVOD	1
2. OPĆE INFORMACIJE	2
3. LOKACIJA LUKE NAUČKOG TURIZMA MARINA FUNTANA	5
3.1. Obilježja makrolokacije – Općina Funtana	5
3.1.1. <i>Geografski položaj</i>	5
3.1.2. <i>Povijest, naselja i stanovništvo</i>	5
3.1.3. <i>Klimatološke značajke</i>	6
3.1.4. <i>Gospodarstvo i promet</i>	7
3.2. Obilježja mikrolokacije – Marina Funtana.....	8
4. REALIZACIJA INVESTICIJE	12
4.1. Iskustvo ponuditelja u djelatnosti.....	12
4.2. Ulaganja izvan koncesijskog područja.....	14
5. PLAN INVESTICIJA DETALJNO RAZRAĐEN ZA CJELOKUPNO VRIJEME TRAJANJA KONCESIJE	16
6. IZNOS INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA	19
7. IZNOS PLANIRANE UKUPNE INVESTICIJE S OPERATIVNIM PLANOM	22
8. IZVORI FINANCIRANJA INVESTICIJA	24
9. PROCJENA RENTABILNOSTI PROJEKTA	24
9.1. Formiranje procjene prihoda	24
9.2. Formiranje procjene rashoda	27
9.3. Plan amortizacije osnovnih sredstava	29
9.4. Račun dobiti i gubitka	30
9.5. Financijski tok.....	31
9.6. Ekonomski tok.....	32
9.7. Projekcija bilance	33
10. FINACIJSKO – TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA	34
10.1. Statička ocjena projekta	34
10.2. Dinamička ocjena projekta	36
10.2.1. <i>Neto sadašnja vrijednost</i>	37
10.2.2. <i>Interna stopa rentabilnosti</i>	37

10.2.3. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja.....	38
11. UTJECAJ INVESTICIJE NA POSLOVANJE MARINE	39
11.1. Analiza tržišta nautičkog turizma u Hrvatskoj	40
12. UTJECAJ INVESTICIJE NA SIGURNOST PLOVIDBE, ZAŠTITU OKOLIŠA I SIGURNOSNU ZAŠTITU NA LUČKOM PODRUČJU	42
13. IZJAVA PONUDITELJA O TEHNIČKOJ I KADROVSKOJ OPREMLJENOSTI I ORGANIZACIJSKIM SPOSOBNOSTIMA ZA OSTVARENJE KONCESIJE	43
14. ZAKLJUČAK	44

1. UVOD

Studija gospodarske opravdanosti ulaganja provodi se u svrhu procjena efikasnosti ulaganja i realnih budućih potreba u luci nautičkog turizma Marina Funtana u Funtani. Montraker d.o.o. je kao investitor pokrenuo inicijativu za produženje koncesije s obzirom na planiranja i nužna nova ulaganja, koja neće biti isplativa u razdoblju važenja trenutne koncesije, stoga poduzeće traži produljenje trajanja koncesije za dodatnih deset godina. Prvotnim Ugovorom o koncesiji za gospodarsko korištenje i izgradnju luke nautičkog turizma dodijeljena je koncesija na razdoblje od 12 godina, a aneksom Ugovora produljen je rok trajanja koncesije na ukupno 20 godina, odnosno do 03. lipnja 2023. godine. Nakon više godina kontinuirano uspješnog poslovanja, poduzeće Montraker d.o.o. pokazao se kao uspješan ovlaštenik. Ukazala se potreba za dodatnim investicijama u svrhu povećanja razine kvalitete ponude i sigurnosti Marine Funtana, proširenja nautičkih sadržaja i povećanja konkurentnosti te se podnosi zahtjev za produženje trajanja koncesije na još deset godina, odnosno do 03. lipnja 2033. godine. Takve bi investicije značajno utjecale i na ukupnu turističku ponudu Općine Funtana kao turističke destinacije te na njen gospodarski i društveni razvoj. Montraker d.o.o. kao trgovačko društvo u vlasništvu Općine Vrsar i Općine Funtana značajan dio prihoda reinvestira i ulaže u zaštitu okoliša i u razvoj lokalne zajednice, kroz sponzorstva i donacije obrazovnim ustanovama, sportskim klubovima, udrugama i drugim neprofitnim organizacijama. Kako bi poduzeće ostvarilo svoje dugoročne poslovne ciljeve i kako bi njihovi multiplikativni učinci ostvarivali koristi za sve dionike, potrebno je produžiti koncesiju za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma Marina Funtana. Cilj izrade gospodarske studije je dobiti procjenu isplativosti tijekom novog predloženog perioda trajanja koncesije. Izrada procjene efikasnosti ulaganja temeljena je na postojećim ulaganjima i na predviđenim troškovima koji proizlaze iz koncesije. U procjeni su korištene postojeće cijene i važeći tržišni uvjeti. U studiji su korištena ulaganja, prihodi i rashodi koji se odnose samo na koncesijsko područje. U sklopu studije su prikazani financijski rezultati putem detaljne ekonomsko-financijske analize. Uz to, studija obuhvaća opis lokacije, analizu tržišta, tehničke elemente ulaganja, dinamiku realizacije ulaganja i ekonomsko-tržišne ocjene sa konačnim zaključkom.

2. OPĆE INFORMACIJE

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

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

	roba i drugih materijala, <ul style="list-style-type: none"> • Prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina • Ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
Korištenje i namjena prostora	Luka posebne namjene – Luka nautičkog turizma Marina Funtana
Površina akvatorija	43784 m ² , od toga: <ul style="list-style-type: none"> - 3177 m² kopneni dio - 40607 m² morski dio
Kapacitet – broj vezova	180 vezova u moru
Koncesijska naknada	Trenutno: Fiksni dio: 5.00 kn/ m ² kopnenog prostora i 0.50 kn/ m ² morskog prostora Varijabilni dio: 1% od ukupnog godišnjeg prihoda luke Novi zahtjev: Fiksni dio 10.00 kn/ m² prostora (2023. - 2024.); 11,00 kn/ m² prostora (2025. - 2026.), 12,00 kn/ m² prostora (2027. – 2033.) Varijabilni dio: 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke za prvih 5 godina produljenja trajanja koncesije te 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke za sljedećih 5 godina trajanja koncesije
Rok koncesije	Trenutno na ukupno 20 godine, do 03. lipnja 2023. Novi zahtjev za dodatnih 10 godina
Vrijednost ulaganja	5,024,000.00
Izvori financiranja	100% vlastiti izvori financiranja
Eksploatacija luke	do 03.06.2033.

3. LOKACIJA LUKE NAUČKOG TURIZMA MARINA FUNTANA

3.1. OBILJEŽJA MAKROLOKACIJE – OPĆINA FUNTANA

3.1.1. Geografski položaj

Općina Funtana smještena je na zapadnom dijelu Istarskog poluotoka, na južnom dijelu Poreštine. Udaljenost Općine Funtana od Grada Poreča iznosi približno sedam kilometara. Općina Funtana prostire se na 7.94 kvadratnih kilometara, što čini oko 0.28% od ukupne površine Istarske Županije.

Općina Funtana ima izlaz na more s njene zapadne strane. Duljina granice općine iznosi 9.80 km, a proteže se obalnom linijom dužine oko 10.35 kilometara te obuhvaća brojne uvale i manje otoke. Morski dio Općine Funtana pripada akvatoriju sjevernog Jadrana poznatog pod nazivom Venecijanski zaljev. Obilježje tog akvatorija je mala dubina te prevladavajuća morska struja koja se kreće u smjeru sjeverozapada.

3.1.2. Povijest, naselja i stanovništvo

Općina Funtana ustrojena je 2006. godine, izdvajanjem iz Općine Vrsar. Smatra se kako je teritorij Funtane naseljen još od kasnog neolitika, od kada postoji kontinuitet naseljavanja ovog područja. Postojanje jedinstvenog teritorijalnog područja na dijelu današnje Funtane može se dokumentirati još od rimskog razdoblja.

Po prvi put u vrelima Funtana se spominje 1331. godine, ali je područje nastanjeno od ranije, zahvaljujući području Perila, na kojem se nalazi izvor pitke vode. U to doba stanovništvo Funtane bavilo se ribarstvom, poljoprivredom i solanom, a značajni su bili i kamenolomi koji su se nalazili na više mjesta u obalnom području Funtane. U srednjem vijeku područje Funtane obilovalo je raznim djelatnostima i naseljima, od kojih je jedno nastalo oko tadašnje crkve. Prema geografskim kartama Istre iz 18. stoljeća, područje Funtane zadržalo je samostalnost od Venecije. Već je u to vrijeme Funtana imala danas prepoznatljiv Kaštel i crkvu sv. Bernarda sa zvonikom te oko

pedeset kamenih kuća, koje su okruživale sjedište Feuda. Početkom 19. stoljeća Funtana je priključena porečkom kotaru, a plemićka obitelj Borisi polagala je i dalje sva feudalna prava na području naselja. Za vrijeme francuske i austrijske uprave Funtana je zadržala poseban distrikt i samostalne župe. Tijekom tog razdoblja, a i ranije, Funtanu su počeli naseljavati stanovnici s područja današnje Albanije i Crne Gore, koji su se dobro asimilirali sa starosjediocima i naučili jezik. U Funtani je od davnina upotrebljavan slavenski i romanski jezik, a tijekom 19. stoljeća sve se više počeo upotrebljavati hrvatski i talijanski jezik.

Početkom 20. stoljeća, u Funtani se razvilo ribarstvo, ali i vinogradarstvo i poljoprivreda. Važnost ribarstva bila je posebice istaknuta u 19. i 20. stoljeću, kada je veliki dio stanovništva povremeno gladovao, stoga se gotovo svaka obitelj prehranjivala ribolovom. Ribarsko pristanište u Funtani počelo se graditi sredinom 19. stoljeća. Poljoprivreda i ribarstvo činili su više od 70% udjela društvenog proizvoda Funtane do kraja pedesetih godina 20. stoljeća, kada je započeo stihijski turistički razvoj. Od pedesetih do osamdesetih godina značajno je porastao turistički promet, pa se većina stanovništva počela baviti turizmom i ugostiteljstvom. Danas su upravo turizam i ugostiteljstvo temeljni čimbenici gospodarskog razvoja Općine Funtana, koja se smatra i jednom od najuspješnijih i najrazvijenijih turističkih općina u Istri.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, općina Funtana imala je 907 stanovnika, od kojih 455 muškaraca i 452 žene. U općini Funtana živi 0.43% stanovništva od ukupnog stanovništva Istarske županije. Naselje Funtana je jedino naselje u općini Funtana, a ujedno je i administrativno sjedište općine Funtana.

3.1.3. Klimatološke značajke

Istarski poluotok, pa tako i područje Općine Funtana, obilježava sredozemna klima, čija su glavna obilježja topla i suha ljeta, s prosječnim brojem od oko 2400 sunčanih sati godišnje. Zime su ugodne i blage, a snijeg je rijeka pojava. Siječanj je najhladniji mjesec sa srednjom temperaturom uglavnom oko 6°C, a srpanj i kolovoz najtopliji, sa srednjom temperaturom oko 24°C. Srednja godišnja temperatura u Funtani iznosi 12.8°C. Srednja godišnja količina oborina u Funtani iznosi 818 mm, dok je srednja

godišnja relativna vlažnost zraka 74%. Posebnost prostora općine Funtana i grada Poreča je relativno visoka vrijednost zračne vlažnosti. Prosječna relativna vlažnost je 76%, a rijetko pada ispod 70%. Karakteristični vjetrovi su bura koja je dominantna te postiže brzinu i do 200 km/h te jugo i maestral. Bura puše od sjevera prema jugu i donosi suho i vedro vrijeme. Topli vjetar jugo donosi kišu, a blagi maestral puše ljeti s mora prema kopnu. Zaleđivanje obalnog ruba u malim i plitkim uvalama vrlo je rijetka pojava. More je čisto, a sezona kupanja traje od svibnja do listopada.

3.1.4. Gospodarstvo i promet

Zbog svog geoprometnog položaja, Funtana je pristupačna turistička destinacija za turiste iz tradicionalnih europskih emitivnih tržišta, koji na odmor dolaze cestovnim prijevozom. Općina Funtana prometno je povezana s drugim jedinicama lokalne samouprave sustavom županijskih cesta. Povezana je i na državnu cestu D75 koja spaja Vrsar i Poreč i prolazi središtem mjesta Funtana. Preko D75 i D302 Općina Funtana je povezana na autocestu A9 koja je dio Istarskog ipsilona te europskog pravca E751. Ostale ceste u Općini ulaze u kategoriju lokalnih i nerazvrstanih cesta. Općina Funtana nalazi se na oko 5 kilometara udaljenosti od sportske zračne luke Vrsar te na oko 50 kilometara udaljenosti od Grada Pule, 105 kilometara od Rijeke, 265 kilometara od Zagreba, 100 kilometara od Trsta i 175 kilometara od Ljubljane.

Gospodarstvo Funtane nekad je bilo temeljeno na poljoprivredi, vinarstvu i ribolovu. Danas su temelji gospodarskog razvoja Općine Funtana trgovina na veliko i malo, ugostiteljstvo i turizam.

Istraživanja nautičkog turističkog tržišta pokazala su kako su nautičari zahtjevniji segment turista, čija je potrošnja znatno viša u odnosu na turiste u komercijalnom smještaju, stoga je važno razvijati kvalitetnu ponudu za nautičare i istoj prilagoditi sadržaje i ponudu na razini turističke destinacije. Na području Općine Funtana postoji jedan hotel – hotel Delfin, turističko naselje Funtana, sedam kampova: Zelena laguna, Bijela uvala, Puntica, Polidor, Mini, Istra Premium Camping Resort i Valkanela te veliki broj privatnih apartmana i soba. Uz to, na području Općine Funtana postoji velik broj restorana sa bogatom ugostiteljskom ponudom te nekoliko turističkih agencija.

Najveći broj turista na području Općine Funtana čine gosti u kampovima i u privatnom smještaju, koji su ujedno i najčešći korisnici ugostiteljske i trgovačke ponude. Turistička ponuda i sadržaji na području Funtane svake godine su sve brojniji, no nedostaje raznovrsnost i diferenciranost sadržaja, a osobito sadržaja namijenjenih nautičarima.

Prema Master planu razvoja turizma Istre, Općina Funtana pripada klasteru Vrsar – Funtana. Za ovaj klaster razvoj turizma u budućnosti trebao bi se temeljiti na repozicioniranju, diferencijaciji turističke ponude te na poboljšanju postojećih smještajnih kapaciteta i ponude. Funtana bi bi daljnji razvoj turizma trebala temeljiti na selektivnim oblicima turizma, a ne samo na ljetnom turizmu i suncu i moru kao temeljima razvoja turističke ponude. Pozicioniranjem Funtane kao kvalitetne turističke destinacije i obogaćivanjem turističke ponude dodatnim, novim sadržajima, u destinaciju bi se privukli gosti više platežne moći, a turistička sezona mogla bi se produljiti na osam ili devet mjeseci godišnje. Tome bi svakako mogao pridonijeti nautički turizam, kao turistički proizvod koji je u Funtani dobro razvijen, no za kojeg nedostaje pratećih sadržaja i koji se može značajno unaprijediti odgovarajućim planiranjem i novim investicijama. Na taj način Marina Funtana mogla bi unaprijediti svoj imidž suvremene, moderno opremljene i konkurentne luke nautičkog turizma, čije se poslovanje temelji na načelima održivosti i društvenoj odgovornosti, a koja po svojim uslugama, razini sigurnosti i kvaliteti boravka nautičara može konkurirati vodećim marinama na Jadranu.

3.2. OBILJEŽJA MIKROLOKACIJE – MARINA FUNTANA

Marina Funtana nalazi se na zapadnoj obali Istre, u naselju Funtana, oko 300 metara od centra naselja. Marina Funtana smještena je oko 6 kilometara od Limskog kanala, a obalno područje oko marine karakterizira razvedenost obale i veliki broj otoka i otočića. Uvala Funtana, u kojoj je smještena marina, prirodna je uvala, uvučena u kopno u smjeru W-E i zaklonjena od utjecaja valova iz smjera NW-SW do smjera W-E. S istočne strane Marine Funtana nalazi se autokamp Puntica, dok se s jugozapadne strane nalazi kamp Istra Premium Camping. Obala je na području Marine Funtana razvedena i umjereno izložena utjecaju valova. Stijensku masu u

priobalju i podmorju čini vapnena stijena karbonatnog tipa, što je karakteristično za obalni segment zapadne Istre. Obalni pojas obilježava blag nagib morskog dna, ali vrlo bogat sistemom brakova, podmorskih grebena te hridima i otočićima, što čini ovaj dio obale vrlo zanimljivim prirodnim pejzažom.

Karakteristični ljetni vjetrovi su iz III i IV kvadranta, a zimski vjetrovi iz I i III kvadranta, a po učestalosti svakako više iz I i II kvadranta tokom cijele godine. Iz smjera zapada, zapadnjak-punenat, maksimalne jačine 5-6 Bf u trajanju od 5-6 sati. Iz smjera sjeverozapadan, sjeverozapadnjak-maestral, maksimalne jačine 4-5 Bf u trajanju od par sati, više puta godišnje. Moguća je i pojava nevere iz istog smjera maksimalne jačine do 7 Bf u trajanju 1-2 sata, a 1-3 puta godišnje. Vjetrovi iz smjera NNW su rijetka pojava. Jaki i olujni vjetrovi također su rijetki i nisu zabilježeni na lokaciji marine.

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

Kod uplovljavanja u luku kao orijentacija služi naselje Funtana sa zvonikom na brežuljku iznad obalne crte i lučko svjetlo na lukobranu, koji se nalazi na zapadnoj strani marine. Na sjevernoj strani uvale Funtana nalazi se pličina Janjci, dok se na južnoj strani između otoka Veli škoj i obale nalazi pličina Funtana, u kojoj su hridi i

grebeni. Iako je uplovljavanje zbog njih otežano, prilaz luci je siguran i vrlo dobro označen objektima pomorske signalizacije.

Luka nautičkog turizma Marina Funtana cestovnim je prometom vrlo dobro povezana i dostupna je nautičarima iz svih relevantnih emitivnih europskih tržišta. Udaljenost Marine Funtana od Zračne luke Pula iznosi oko 55 kilometara, što je čini pristupačnom i za nautičare iz udaljenijih destinacija. Jedna od prednosti Marine Funtana je i blizina malog sportskog aerodroma u Vrsaru, koji se nalazi na oko 5 kilometra od marine, kojeg je moguće koristiti za dolazak nautičara privatnim avionima. Marina Funtana izgrađena je u središnjem dijelu prirodne uvale Funtana, koja je dobro uvučena u kopno u smjeru istok – zapad. Širina ulaza u marinu je 80 metara, dok je dubina na ulazu 4.5 metara.

Marina Funtana je marina druge kategorije. Otvorena je tijekom cijele godine te raspolaže sa 180 vezova u moru. Svi vezovi u moru i na kopnu opremljeni su dvostrukim murinzima te energetske ormaricama za struju i vodu. Maksimalna dubina na vezovima je 4.30 metara, dok je najmanja dubina 2.5 metara. Opskrba gorivom dostupna je u Marini Vrsar, na udaljenosti od 1.5 nautičkih milja.

Nautičarima su na raspolaganju svi potrebni sadržaji: recepcija marine, dnevno meteorološko izvješće, klimatizirane sanitarije s mogućnošću korištenja perilice i sušilice rublja, caffè bar, servis za plovila sa dizalicom, iznajmljivanje sportskih rekvizita, usluge ronjaca, charter tvrtka, bankomat, parkiralište i besplatan internet u cijeloj marini. U neposrednoj blizini marine nalaze se brojni restorani i drugi ugostiteljski objekti, tržnica i punionica za električne automobile. Radi sigurnosti nautičara, njihovih plovila i vozila, svaki dio marine opremljen je nadzornim kamerama, a osigurana je i mornarska čuvarska služba. Zbog blizine centra mjesta i većih gradova, gostima su na raspolaganju i ostali turistički sadržaji. Osoblje recepcije na raspolaganju je gostima radi pružanja informacija o destinaciji, manifestacijama, prijevozu, za pomoć u organizaciji boravka i za rezervacije ili kupnju drugih usluga, na upit i zahtjev nautičara. Mornarska služba u Marini Funtana također je dostupna od 0- 24. Mornari dočekuju svakog nautičara i pomažu pri vezi, a nudi se i pomoć pri uplovljavanju s gumenjakom ili usluga tegljenja plovila unutar marine, prema potrebi.

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

4. REALIZACIJA INVESTICIJE

Luka nautičkog turizma Marina Funtana obuhvaća pomorsko dobro – lučko područje ukupne površine 43784 kvadratnih metara, od čega na kopnu 3177 kvadratna metra, a na moru 40607 kvadratnih metara. Marina Funtana izgrađena je s prihvatnim kapacitetom u moru za ukupno 180 plovila, najveće dužine do 28 metara i 40 plovila na kopnu. Vezovi su namijenjeni za korištenje usluge godišnjeg veza, tranzitnog veza ili mjesečnog veza. Svaki vez opremljen je dvostrukim murinzima i odgovarajućom infrastrukturom, vodom i strujom. Vezovi su raspoređeni na plutajućim pontonima, na lukobranu i na kopnu. Investitor je za realizaciju investicije uložio u izgradnju vodovodne mreže, niskonaponske mreže, javne rasvjete i kabelske kanalizacije.

4.1. ISKUSTVO PONUDITELJA U DJELATNOSTI

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

U proteklim godinama poslovanja, društvo je najznačajniji dio prihoda ostvarilo od luka nautičkog turizma. Dio prihoda investiran je u razvoj lokalne zajednice i podizanje razine kvalitete života lokalnog stanovništva, dio je zadržan, a dio je uložen u unaprjeđenje ponude marina i zaštitu okoliša. Marina Funtana iza sebe ima dugogodišnju tradiciju pružanja usluga u nautičkom turizmu, a o njenoj uspješnosti svjedoče zadovoljni nautičari. Društvo Montraker d.o.o. je u 2020. godini imalo ukupno 40 stalno zaposlenih radnika. U Marini Funtana na neodređeno vrijeme zaposleno je 10 radnika, od kojih je 1 voditelj marine, 3 je zaposleno u odjelu recepcije, 4 osobe zaposlene su u odjelu mornara te dvije osobe na radnom mjestu čistačice. Tijekom ljetnih mjeseci, Marina Funtana zapošljava i djelatnike na određeno vrijeme i to dvoje radnika na mjestu mornara te troje učenika ili studenta.

Svi zaposlenici Marine Funtana imaju višegodišnje iskustvo na poslu kojeg rade, stoga posjeduju sva znanja i vještine koje su potrebne za obavljanje svakodnevnih poslova, vođenje brige o plovilima i izgradnju odnosa s gostima.

Prema Ugovoru o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma „Marina Funtana“, od 03. lipnja 2003. godine, pomorsko dobro koje je predmet koncesije obuhvaća kopneni prostor ukupne površine 3177 kvadratnih metara (k.č. 771/28 i k.č. 771/30 te dio k.č. 771/27 i 771/54, sve k.o. Funtana) i morski prostor površine 40607 kvadratnih metara, omeđen obalnom linijom i spojnicom točaka

Točka	Y	X
A	5,389,954.19	5,004,599.03
B	5,389,993.41	5,004,743.24
C	5,390,150.64	5,004,779.38
D	5,390,150.51	5,004,611.62
E	5,390,197.94	5,004,549.61

Marina Funtana ima ukupno četiri gata, od čega je jedan lukobran te tri plutajuća pontona. Ukupna dužina razvijene izgrađene obale i objekata iznosi 695 metara. Struktura vezova u moru je sljedeća:

- 20 vezova za plovila dužine do 8 metara;
- 50 vezova za plovila dužine 8 – 10 metara;
- 90 vezova za plovila dužine 10 – 15 metara
- 15 vezova za plovila dužine 15 – 20 metara
- 5 vezova za plovila dužine 20 – 28 metara.

Investitor je uložio u svu potrebnu infrastrukturu na vezovima. Gatovi su opremljeni bitvama za privez plovila i imaju sidra s konopom za privez, privezna mjesta označena su brojčanim oznakama odnosno brojem su označene bitve, rasvjeta na gatovima i na kopnenom dijelu marine, ormarići za struju i vodu za korištenje svakom plovilu. Marina ima ukupno 39 energetskih ormarića, s priključcima na električnu energiju od 220 V i s manjim brojem na 32A, odnosno po 1 priključak za svako

plovilo. Dužina obale koja pripada vezu široka je prema potrebi za siguran vez s obzirom na pojedino plovilo.

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

4.2. ULAGANJA IZVAN KONCESIJSKOG PODRUČJA

Ova ulaganja ne pripadaju ulaganjima koja su dio studije te se u obzir ne uzimaju prihodi i rashodi koji iz njih proizlaze. Za potrebe izgradnje sadržaja luke nautičkog turizma Marine Funtana, investitor Montraker d.o.o. je na pomorskom dobru, na parceli oznake k.č. 771/36, k.o. Funtana, izgradio poslovnu građevinu u opskrbnj, servisnoj i sanitarnoj funkciji, za koju je u 2004. godini ishodovana i uporabna dozvola. U objektu se danas nalazi:

- recepcija,
- klimatizirane sanitarije,
- charter tvrtka,
- nautička trgovina,
- caffe bar,
- restoran,
- servis za plovila,
- kotlovnica,
- skladišta za potrebe marine i skladišta poslovnih prostora.

Ostala ulaganja izvan koncesijskog područja

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

5. PLAN INVESTICIJA DETALJNO RAZRAĐEN ZA CJELOKUPNO VRIJEME TRAJANJA KONCESIJE

Potpisom Ugovora o koncesiji i Aneksa ugovora o koncesiji, poduzeće Montraker d.o.o. dobilo je pravo na izgradnju i gospodarsko korištenje luke nautičkog turizma Marine Funtana. Osnovna djelatnost luke odnosi se na pružanje usluga godišnjeg, mjesečnog i dnevnog veza. Nakon potpisivanja Ugovora o koncesiji, Montraker d.o.o. je kao ovlaštenik koncesije uložio ukupno 28,419,394.77 kuna u izgradnju i uređenje Marine Funtana, kao i u opremanje marine odgovarajućom nautičkom opremom i sadržajima za nautičare. Kroz godine poslovanja, poduzeće je kontinuirano ulagalo u investicijsko i tekuće održavanje marine, uređivanjem šetnice i hortikulturnih površina, održavanjem poslovnih prostora, obnovom sanitarija, uređenjem parkirališta marine, održavanjem postojećih i nabavom novih osnovnih sredstava te sitnog inventara i opreme. U istom razdoblju, zahvaljujući prihodima koji se ostvaruju primarno od poslovanja luka nautičkog turizma Marine Vrsar i Marine Funtana, poduzeće Montraker d.o.o. je od 2006. godine putem donacija i sponzorstva uložilo ukupno 5,779,126.27 kuna u unaprjeđenje života lokalne zajednice. Doprinos poslovanja poduzeća lokalnoj zajednici vidljiv je i kroz multiplikativne učinke.

Svi rokovi izgradnje provedeni su u skladu s planom uređenja Marine Funtana i ishovanom građevnom dozvolom. Sukladno Ugovoru o koncesiji, ispoštovani su svi rokovi završetka izgradnje te je 2003. godine Marini Funtana izdano rješenje kategoriju „Sidrište“, dok je 2006. godine dobiveno rješenje za Marinu II. kategorije. Godine 2004. dobivena je uporabna dozvola za izgrađeni građevinski objekt. Na samom početku poslovanja Marine Funtana, poduzeće Montraker d.o.o. još nije moglo biti upoznato s osnovnim zakonskim obvezama i propisima u pogledu zaštite okoliša, jer iste nisu bile definirane. Zbog toga je poduzeće tijekom korištenja koncesije u Marinu Funtana uložilo značajno više sredstava u odnosu na planirano. Montraker d.o.o. tijekom cijelog vremena trajanja koncesija održava i posluje lukom pažnjom dobrog gospodarstvenika, o svom trošku. Tijekom svih godina poslovanja, Montraker d.o.o. naročito brine o zaštiti okoliša te osim ispunjavanja zakonskih propisa u pogledu zaštite okoliša ulaže značajna sredstva i napore u zaštitu okoliša,

što dokazuje i visina investicija u zaštitu okoliša u razdoblju korištenja koncesije te certifikat ISO 14 001 – implementirani Sustav upravljanja okolišem.

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

Tablica 1. Vrijednost dosadašnjih ulaganja, u kunama

Opis	Vrijednost ulaganja
Građevinski dio	19,544,631.83
• Potporni zid	335,063.94
• Asfaltiranje platoa	1,613,585.47
• Polivalentni objekt	4,987,815.02
• Uređenje obale	1,325,497.70
• Produblivanje marine	143,594.67
• Izgradnja marine	5,050,565.99
• Lukobran	6,088,509.04
Plutajući pontoni, gatovi i pripadajuća oprema	3,009,994.98
• Plutajući pontoni	2.239.088,10
• Suhi vez	366.163,12
• Ležaljke za suhi vez	395,831.76
• Konstrukcija za proširenje lukobrana	36.912,00
Infrastruktura	1,007,270.00
• Ormarići za struju	159,580.00
• Lučko svjetlo	146,000.00
• Dovod struje i vode na suhi vez	33,105.73
• Bežični internet	83,582.72
• Klima komore	164,574.00
• Bojler i sustav grijanja vode	25,534.78
• Sustav videonadzora	309,603.07
• Sustav za parkiranje	69,600.00
• Sustav zaštite od požara i pripadajuća oprema	15,689.70

Računalni softver	37,808.80
• Axiom Ventus	24,670.80
• Marina Cloud	13,138.00
Recepcija	115,605.88
• Recepcijski namještaj	42,761.40
• Recepcijski pult i retropult	53,650.00
• Uredski namještaj	19,194.48
Investicije u zaštitu okoliša	1,016,611.72
• Ugradnja separatora	246,451.54
• Separator obornih voda	69,026.75
• Pročistač otpadnih voda	198,900.00
• Uređaj za pročišćavanje vode	258,567.18
• Sustav za pročišćavanje vode	4,914.00
• Sanduk za spremanje vodene brane	19,686.00
• Eko tankvane	7,395.04
• Eko kontejner	9,731.04
• Solarno grijanje	123,670.00
• Gumenjak za čišćenje akvatorija	58,954.17
• Sustav za navodnjavanje	19,316.00
Ostale investicije za unaprjeđenje ponude	414,806.94
• Skladišni kontejneri	236,678.04
• Perilica rublja	20,223.00
• Sušilica rublja	18,166.50
• Sunčalište i plaža	123,239.40
• Pametna klupa	16,500.00
Ostala ulaganja	3,272,664.62
UKUPNO	28,419,394.77

6. IZNOS INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA

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

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

Opis	Vrijednost ulaganja
Ugradnja separatora	246,451.54
Separator obornih voda	69,026.75
Pročistač otpadnih voda	198,900.00
Uređaj za pročišćavanje vode	258,567.18
Sustav za pročišćavanje vode	4,914.00
Sanduk za spremanje vodene brane	19,686.00
Eko tankvane	7,395.04
Eko kontejner	9,731.04
Solarno grijanje	123,670.00
Gumenjak za čišćenje akvatorija	58,954.17
Sustav za navodnjavanje	19,316.00
UKUPNO	1,016,611.72

Iz tablice je vidljivo kako je u zaštitu okoliša u Marini Funtana tijekom proteklih godina poslovanja uloženo 1,016,611,72 kuna. Osim navedenih investicija, koje se odnose na nabavljena sredstva, postrojenja i opremu koja se koristi u svrhu zaštite okoliša, Montraker d.o.o. provodi i druga kontinuirana ulaganja u zaštitu okoliša, a koja se odnose na praćenje utjecaja poslovanja na okoliš, izradu raznih procjena,

studija i elaborata, a sve u svrhu minimaliziranja negativnih utjecaja poslovanja i razvoja nautičkog turizma na okoliš.

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

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

Rekonstrukcija, dogradnja i reorganizacija Marine Funtana prihvatljiva je za okoliš i sukladna Studiji utjecaja na okoliš, izrađenoj 2001. godine, prije pokretanja samog zahvata. Montraker d.o.o. provodi kontinuirane mjere zaštite okoliša i praćenje kakvoće okoliša. U održavanju marine nastoji se očuvati struktura i povoljna građa morskog dna, osigurano je pročišćavanje voda koje se ulijevaju u more, lokalnog područja, u hortikulturnom uređenju koriste se autohtone biljne vrste te se nastoje očuvati izvorne krajobrazne vrijednosti. Praćenje stanja utjecaja Marine Funtana na kakvoću morskog okoliša za Montraker d.o.o. provode Institut Ruđer Bošković iz Rovinja i tvrtka Hidro Lab d.o.o. iz Rijeke.

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

novu uslugu – senzore za plovila, kojima se detektira prodor vode u brod, zagrijavanje broda i razina baterije, sve u cilju pravovremenog sprječavanja nezgoda te njihovih ekonomskih, društvenih i ekoloških posljedica. Marina Funtana opremljena je sustavom za pročišćavanje otpadnih voda koje nastaju pri pranju plovila i oborinskih voda. Montraker d.o.o. ima sklopljen ugovor sa poduzećem Dezinsekcija d.o.o. Rijeka, kojim je uspostavljen interventni sustav zaštite mora na području Marine Funtana. Na području marine se nalazi i ekološko spremište – kontejner, sa svom potrebnom opremom u slučaju intervencije. Zbrinjavanje otpada u marini provodi se sukladno Planu gospodarenja otpadom, a u marini postoje spremnici za odvojeno prikupljanje otpada, koji su posebno ograđeni zaštitama za kontejnere. Voda u sanitarijama marine dogrijava se putem solarnih panela, čime je znatno smanjena potrošnja plina. Otpadna ulja, motorna ulja, masti i prazne ambalaže od istih zbrinjavaju se unutar marine na za to predviđenom mjestu u označenim spremnicima, čije je pražnjenje ugovoreno s tvrtkama Metis d.o.o. i Termoclean d.o.o. Montraker d.o.o. ima sklopljen ugovora sa tvrtkom Zaštita inženjering konzalting d.o.o. Rovinj, koja obavlja sve konzultantske poslove iz područja zaštite na radu i zaštite okoliša. Ista tvrtka provodi i procjene rizika u poduzeću, programe osposobljavanja zaposlenih iz područja zaštite na radu, ispitivanja elektroničkih postrojenja, aparata i sustava te hidrantske mreže. Poduzeće Montraker d.o.o. ima i sklopljen ugovor o obavljanju analize otpadnih voda sa Zavodom za javno zdravstvo Istarske županije.

U poduzeću se redovito provode interni i eksterni auditi radi kontrole provođenja mjera i usklađenosti poslovanja sa smjernicama certifikata ISO 9001, 50001 i 14001. Interni i eksterni auditi provode se jednom godišnje, dok se jednom u tri godine provodi kontrola radi ponovnog postupka certifikacije. Navedeno se provodi u suradnji s partnerom, tvrtkom TÜV Nord Adriatic.

Sa zaštitom okoliša i poslovanjem sukladnom ekološkoj održivosti Marina Funtana nastoji upoznati svoje goste i zaposlenike. Načela i smjernice za zaštitu okoliša implementirana su i u pravila ponašanja u marini, dok se zaposlenici informiraju i upućuju na održivo djelovanje kroz formalnu i neformalnu komunikaciju u organizaciji.

7. IZNOS PLANIRANE UKUPNE INVESTICIJE S OPERATIVNIM PLANOM

Tijekom narednog desetogodišnjeg razdoblja korištenja koncesije, Montraker d.o.o. planira u obnovu i održavanje Marine Funtana uložiti 5,024,000.00 kuna. Od toga, dio ulaganja odnosi se na ulaganja u zaštitu okoliša, koja nisu ulaganja u dugotrajnu imovinu te jedan dio vrijednosti ukupne investicije stoga ne amortizira. Tablicom u nastavku prikazan je iznos planiranih ukupnih investicija u dugotrajnu imovinu u narednom razdoblju korištenja koncesije, po godinama, koji ne uključuje ulaganja u zaštitu okoliša i ukupno iznosi 4,592,000.00 kuna.

Tablica 3. Iznos planiranih ukupnih investicija, u kunama

Opis investicije	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	Ukupno
Uređenje javne rasvjete na šetnici	0.00	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,000.00
Uređenje ulaza u marinu	0.00	190,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	190,000.00
Zamjena i obnova postojećih pontona i infrastrukture	1,100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,100,000.00
Zamjena sidrenog sustava	192,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192,000.00
Uređenje bočnih vezova	0.00	250,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250,000.00
Uređenje šetnice i zelene površine	0.00	0.00	0.00	1,700,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,700,000.00
Sanacija obale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00
Ukupno	1,292,000.00	600,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,592,000.00

Postojeća rasvjeta na šetnici marine nije dovoljno snažna i nedostatan je broj rasvjetnih stupova. Radi sigurnosti gostiju, plovila i samog izgleda marine, planira se uložiti 160,000.00 kuna u uređenje javne rasvjete na šetnici marine, kako bi se osiguralo dodatnih 10 stupova javne rasvjete.

Do Marine Funtana dolazi se uskom prometnicom kroz mjesto Funtana. Na ulazu u marinu nalazi se rampa, kojom se regulira promet unutar marine te vrši kontrola ulaza i izlaza iz marine. Sam ulaz u marinu nije reprezentativan i nije uređen na način da predstavlja marinu visoke razine kvalitete i kategorizacije, zbog čega se ukazala potreba za njegovim uređenjem. Investicija u uređenje ulaza u Marinu Funtana planira se u visini od 190,000.00 kuna. Osim ulaza u marinu, planirano je i uređenje šetnice (1,700,000.00 kuna) te sanacija obale (1,000,000.00).

Pregledom stanja pontona i sidrenog sustava utvrđeno je kako su određeni pontoni i dijelovi sidrenog sustava oštećeni zbog njihove dotrajalosti, stoga se ukazala potreba za njihovom zamjenom radi održavanja razine sigurnosti plovila na vezovima. Prema tržišnim uvjetima i cijenama koje su važeće u trenutku izrade ove studije, procijenjeni trošak zamjene i obnove dotrajalih pontona i dijelova sidrenog sustava, s ronilačkim radovima, iznosi 1,292,000.00 kuna. Pod uređenjem bočnih vezova smatra se uređenje pontona za manja plovila, dužine do 7 metara.

Ulaganje u zaštitu okoliša je neophodno radi održavanja visoke razine zaštite i kakvoće okoliša na području Marine Funtana. Minimalna razina ovih ulaganja odnosi se na sve propisane mjere zaštite okoliša koje Montraker d.o.o. za Marinu Funtana mora provoditi te trošak ispitivanja stanja kakvoće morskog okoliša koje se mora provesti jednom u pet godina, a čiji je trošak po ponudi u trenutku izrade studije iznosio 51,000.00 kuna. Ukupna ulaganja u zaštitu okoliša iznositi će 432,000.00 kuna.

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

8. IZVORI FINANCIRANJA INVESTICIJA

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

9. PROCJENA RENTABILNOSTI PROJEKTA

9.1. Formiranje procjene prihoda

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

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

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

Procjena prihoda Marine Funtana izrađena je na temelju cjenika usluga marine važećeg u trenutku izrade studije. Na temelju postojećih cijena godišnjeg, dnevnog i mjesečnog veza, formirana je procjena prihoda za buduće desetogodišnje razdoblje korištenja koncesije, od 2023. do 2033. godine. Marina Funtana planira povećanje cijena usluga od 3% svake dvije godine. Uzevši u obzir navedenu dinamiku povećanja cijena, izrađena je procjena prihoda od godišnjeg veza.

Uz prihode od godišnjeg veza, prihode Marine Funtana čine:

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

U tablici 4. prikazana je procjena prihoda Marine Funtana za produženo vrijeme trajanja koncesije, odnosno za desetogodišnje razdoblje do 2033. godine.

Tablica 4. Procjena prihoda Marine Funtana u produženom vremenu trajanja koncesije, do 2033. godine

Procjena prihoda Marina Funtana	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
Prihodi od godišnjeg veza	3,376,237.33	3,477,524.45	3,477,524.45	3,581,850.18	3,581,850.18	3,689,305.69	3,689,305.69	3,799,984.86	3,799,984.86	3,913,984.41	1,630,826.84
Prihodi od dnevnog veza	368,506.98	379,562.19	379,562.19	390,949.06	390,949.06	402,677.53	402,677.53	414,757.85	414,757.85	427,200.59	178,000.25
Prihodi od mjesečnog veza	128,193.43	132,039.23	132,039.23	136,000.41	136,000.41	140,080.42	140,080.42	144,282.83	144,282.83	148,611.32	61,921.38
Ukupni prihodi	3,872,937.74	3,989,125.87	3,989,125.87	4,108,799.65	4,108,799.65	4,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,870,748.46

9.2. Formiranje procjene rashoda

Procjena rashoda za sljedećih deset godina korištenja koncesije formirana je na temelju prosječnih rashoda iz prethodnih šest godina poslovanja, projekcije amortizacije te porasta cijena u sljedećih deset godina korištenja koncesije.

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

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

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

Troškovi amortizacije odnose se na amortizaciju materijalne imovine: amortizaciju građevina, postrojenja, opreme, prijevoznih sredstava, računala i računalne opreme te druge opreme.

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

Procjena rashoda Marine Funtana za produženo vrijeme trajanja koncesije, do 2033. godine, dana je tablicom 5.

Tablica 5. Procjena rashoda Marine Funtana u produženom vremenu trajanja koncesije, do 2033. godine

Rashodi	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
Materijalni troškovi	86,327.85	90,644.24	95,176.45	99,935.28	104,932.04	110,178.64	115,687.57	121,471.95	127,545.55	133,922.83	58,591.24
Troškovi energenata	310,250.00	325,762.50	342,050.63	359,153.16	377,110.81	395,966.35	415,764.67	436,552.91	458,380.55	481,299.58	210,568.57
Troškovi usluga	145,840.36	153,132.38	160,789.00	168,828.45	177,269.87	186,133.37	195,440.03	205,212.04	215,472.64	226,246.27	98,982.74
Troškovi osoblja	1,185,403.44	1,197,257.47	1,209,230.05	1,221,322.35	1,233,535.57	1,245,870.93	1,258,329.64	1,270,912.93	1,283,622.06	1,296,458.28	567,200.50
Troškovi održavanja	163,870.80	172,064.34	180,667.56	189,700.93	199,185.98	209,145.28	219,602.54	230,582.67	242,111.81	254,217.40	111,220.11
Troškovi uprave i administracije	141,279.83	148,343.82	155,761.01	163,549.06	171,726.52	180,312.84	189,328.48	198,794.91	208,734.65	219,171.39	95,887.48
Amortizacija	129,200.00	241,700.00	241,700.00	666,700.00	666,700.00	829,200.00	829,200.00	404,200.00	404,200.00	154,200.00	10,416.67
Ostali troškovi	158,390.86	166,310.41	174,625.93	183,357.22	192,525.08	202,151.34	212,258.90	222,871.85	234,015.44	245,716.21	107,500.84
Koncesija fiksni dio	437,840.00	437,840.00	481,624.00	481,624.00	525,408.00	525,408.00	525,408.00	525,408.00	525,408.00	525,408.00	218,920.00
Koncesija varijabilni dio	193,646.89	199,456.29	199,456.29	205,439.98	205,439.98	253,923.82	253,923.82	261,541.53	261,541.53	269,387.78	112,244.91
Ukupno	2,952,050.03	3,132,511.45	3,241,080.91	3,739,610.43	3,853,833.86	4,138,290.57	4,214,943.67	3,877,548.79	3,961,032.23	3,806,027.73	1,591,533.05

9.3. Plan amortizacije osnovnih sredstava

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

Tablica 6. Plan amortizacije osnovnih sredstava

Opis	NV	% amortizacije	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	ostatak vrijednosti
Amortizacija materijalne imovine	1,542,000.00	10%	129,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	154,200.00	10,416.67	0.00
Zamjena pontona i infrastrukture	1,100,000.00		110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	0.00	0
Sidreni sustav	192,000.00		19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	0.00	0.00
Bočni vezovi	250,000.00			25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	10,416.67	14,583.33
Amortizacija nematerijalne imovine	3,050,000.00	25%	0.00	87,500.00	87,500.00	512,500.00	512,500.00	675,000.00	675,000.00	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	0
Javna rasvjeta na šetnici	160,000.00	25%	0.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Uređenje ulaza u marinu	190,000.00	25%	0.00	47,500.00	47,500.00	47,500.00	47,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Šetnica i zelena površina	1,700,000.00	25%	0.00	0.00	0.00	425,000.00	425,000.00	425,000.00	425,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanacija obale	1,000,000.00	25%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	14,583.33
Ukupno	4,592,000.00		129,200.00	241,700.00	241,700.00	666,700.00	666,700.00	829,200.00	829,200.00	404,200.00	404,200.00	154,200.00	10,416.67	0.00

9.4. Račun dobiti i gubitka

Tablicom je prikazana projekcija računa dobiti i gubitka za promatrano razdoblje. Kroz cijeli promatrani period poduzeće posluje s dobiti, izuzev 2029. godine. Dobit ima negativan trend do 2029. godine, kada ponovno počinje rasti.

Tablica 7. Račun dobiti i gubitka

RAČUN DOBITI I GUBITKA	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
1. UKUPNI PRIHODI	3,872,937.74	3,989,125.87	3,989,125.87	4,108,799.65	4,108,799.65	4,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,870,748.46
Prihodi od godišnjeg veza	3,376,237.33	3,477,524.45	3,477,524.45	3,581,850.18	3,581,850.18	3,689,305.69	3,689,305.69	3,799,984.86	3,799,984.86	3,913,984.41	1,630,826.84
Prihodi od dnevnog veza	368,506.98	379,562.19	379,562.19	390,949.06	390,949.06	402,677.53	402,677.53	414,757.85	414,757.85	427,200.59	178,000.25
Prihodi od mjesečnog veza	128,193.43	132,039.23	132,039.23	136,000.41	136,000.41	140,080.42	140,080.42	144,282.83	144,282.83	148,611.32	61,921.38
2. UKUPNI RASHODI	2,952,050.03	3,132,511.45	3,241,080.91	3,739,610.43	3,853,833.86	4,138,290.57	4,214,943.67	3,877,548.79	3,961,032.23	3,806,027.73	1,591,533.05
Materijalni troškovi	86,327.85	90,644.24	95,176.45	99,935.28	104,932.04	110,178.64	115,687.57	121,471.95	127,545.55	133,922.83	58,591.24
Troškovi energenata	310,250.00	325,762.50	342,050.63	359,153.16	377,110.81	395,966.35	415,764.67	436,552.91	458,380.55	481,299.58	210,568.57
Troškovi usluga	145,840.36	153,132.38	160,789.00	168,828.45	177,269.87	186,133.37	195,440.03	205,212.04	215,472.64	226,246.27	98,982.74
Troškovi osoblja	1,185,403.44	1,197,257.47	1,209,230.05	1,221,322.35	1,233,535.57	1,245,870.93	1,258,329.64	1,270,912.93	1,283,622.06	1,296,458.28	567,200.50
Troškovi održavanja	163,870.80	172,064.34	180,667.56	189,700.93	199,185.98	209,145.28	219,602.54	230,582.67	242,111.81	254,217.40	111,220.11
Troškovi uprave i administracije	141,279.83	148,343.82	155,761.01	163,549.06	171,726.52	180,312.84	189,328.48	198,794.91	208,734.65	219,171.39	95,887.48
Amortizacija	129,200.00	241,700.00	241,700.00	666,700.00	666,700.00	829,200.00	829,200.00	404,200.00	404,200.00	154,200.00	10,416.67
Ostali troškovi	158,390.86	166,310.41	174,625.93	183,357.22	192,525.08	202,151.34	212,258.90	222,871.85	234,015.44	245,716.21	107,500.84
Koncesija	631,486.89	637,296.29	681,080.29	687,063.98	730,847.98	779,331.82	779,331.82	786,949.53	786,949.53	794,795.78	331,164.91
EBITDA	1,050,087.71	1,098,314.42	989,744.96	1,035,889.22	921,665.79	922,973.07	846,319.97	885,676.76	802,193.31	837,968.58	289,632.08
EBIT	920,887.71	856,614.42	748,044.96	369,189.22	254,965.79	93,773.07	17,119.97	481,476.76	397,993.31	683,768.58	279,215.41
3. BRUTO DOBIT	920,887.71	856,614.42	748,044.96	369,189.22	254,965.79	93,773.07	17,119.97	481,476.76	397,993.31	683,768.58	279,215.41
4. POREZ IZ DOBITI	165,759.79	154,190.60	134,648.09	66,454.06	45,893.84	16,879.15	3,081.59	86,665.82	71,638.80	123,078.34	50,258.77
5. NETO DOBIT	755,127.92	702,423.82	613,396.87	302,735.16	209,071.95	76,893.92	14,038.38	394,810.94	326,354.52	560,690.24	228,956.64
6. KUMULATIV	755,127.92	1,457,551.75	2,070,948.61	2,373,683.77	2,582,755.72	2,659,649.64	2,673,688.02	3,068,498.96	3,394,853.48	3,955,543.71	4,184,500.35

Odnos iskazane neto dobiti i prihoda ukazuje na sposobnost managementa u vođenju poduzeća. Iz tablice je razvidno da je je EBITDA i EBIT pozitivna tijekom cijelog promatranog razdoblja te ukazuje na uspješnost poslovanja.

9.5. Financijski tok

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

Tablica 8. Financijski tok

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
I. PRIMICI	5,164,937.74	4,589,125.87	3,989,125.87	5,808,799.65	4,108,799.65	5,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,870,748.46
1. Ukupni prihodi	3,872,937.74	3,989,125.87	3,989,125.87	4,108,799.65	4,108,799.65	4,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,870,748.46
2. Izvori financiranja	1,292,000.00	600,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vlastiti izvori	1,292,000.00	600,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tuđi izvori	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
II. IZDACI	4,280,609.82	3,645,002.05	3,134,029.01	4,839,364.49	3,233,027.70	4,325,969.72	3,388,825.26	3,560,014.60	3,628,471.03	3,774,906.08	1,631,375.16
1. Ukupne investicije	1,292,000.00	600,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. Ukupni troškovi	2,822,850.03	2,890,811.45	2,999,380.91	3,072,910.43	3,187,133.86	3,309,090.57	3,385,743.67	3,473,348.79	3,556,832.23	3,651,827.73	1,581,116.39
Materijalni troškovi	86,327.85	90,644.24	95,176.45	99,935.28	104,932.04	110,178.64	115,687.57	121,471.95	127,545.55	133,922.83	58,591.24
Troškovi energenata	310,250.00	325,762.50	342,050.63	359,153.16	377,110.81	395,966.35	415,764.67	436,552.91	458,380.55	481,299.58	210,568.57
Troškovi usluga	145,840.36	153,132.38	160,789.00	168,828.45	177,269.87	186,133.37	195,440.03	205,212.04	215,472.64	226,246.27	98,982.74
Troškovi osoblja	1,185,403.44	1,197,257.47	1,209,230.05	1,221,322.35	1,233,535.57	1,245,870.93	1,258,329.64	1,270,912.93	1,283,622.06	1,296,458.28	567,200.50
Troškovi održavanja	163,870.80	172,064.34	180,667.56	189,700.93	199,185.98	209,145.28	219,602.54	230,582.67	242,111.81	254,217.40	111,220.11
Troškovi uprave i administracije	141,279.83	148,343.82	155,761.01	163,549.06	171,726.52	180,312.84	189,328.48	198,794.91	208,734.65	219,171.39	95,887.48
Ostali troškovi	158,390.86	166,310.41	174,625.93	183,357.22	192,525.08	202,151.34	212,258.90	222,871.85	234,015.44	245,716.21	107,500.84
Koncesija	631,486.89	637,296.29	681,080.29	687,063.98	730,847.98	779,331.82	779,331.82	786,949.53	786,949.53	794,795.78	331,164.91
3. Porez na dobit	165,759.79	154,190.60	134,648.09	66,454.06	45,893.84	16,879.15	3,081.59	86,665.82	71,638.80	123,078.34	50,258.77
III. NETO PRIMICI	884,327.92	944,123.82	855,096.87	969,435.16	875,771.95	906,093.92	843,238.38	799,010.94	730,554.52	714,890.24	239,373.30
Kumulativ	884,327.92	1,828,451.75	2,683,548.61	3,652,983.77	4,528,755.72	5,434,849.64	6,278,088.02	7,077,098.96	7,807,653.48	8,522,543.71	8,761,917.02

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

9.6. Ekonomski tok

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

Tablica 9. Ekonomski tok

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
I. PRIMICI	3,872,937.74	3,989,125.87	3,989,125.87	4,108,799.65	4,108,799.65	4,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,885,331.80
1. Ukupni prihodi	3,872,937.74	3,989,125.87	3,989,125.87	4,108,799.65	4,108,799.65	4,232,063.64	4,232,063.64	4,359,025.55	4,359,025.55	4,489,796.31	1,870,748.46
2. Ostatak vrijednosti											14,583.33
II. IZDACI	4,280,609.82	3,645,002.05	3,134,029.01	4,839,364.49	3,233,027.70	4,325,969.72	3,388,825.26	3,560,014.60	3,628,471.03	3,774,906.08	1,631,375.16
1. Ukupne investicije	1,292,000.00	600,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. Ukupni troškovi	2,822,850.03	2,890,811.45	2,999,380.91	3,072,910.43	3,187,133.86	3,309,090.57	3,385,743.67	3,473,348.79	3,556,832.23	3,651,827.73	1,581,116.39
Materijalni troškovi	86,327.85	90,644.24	95,176.45	99,935.28	104,932.04	110,178.64	115,687.57	121,471.95	127,545.55	133,922.83	58,591.24
Troškovi energenata	310,250.00	325,762.50	342,050.63	359,153.16	377,110.81	395,966.35	415,764.67	436,552.91	458,380.55	481,299.58	210,568.57
Troškovi usluga	145,840.36	153,132.38	160,789.00	168,828.45	177,269.87	186,133.37	195,440.03	205,212.04	215,472.64	226,246.27	98,982.74
Troškovi osoblja	1,185,403.44	1,197,257.47	1,209,230.05	1,221,322.35	1,233,535.57	1,245,870.93	1,258,329.64	1,270,912.93	1,283,622.06	1,296,458.28	567,200.50
Troškovi održavanja	163,870.80	172,064.34	180,667.56	189,700.93	199,185.98	209,145.28	219,602.54	230,582.67	242,111.81	254,217.40	111,220.11
Troškovi uprave i administracije	141,279.83	148,343.82	155,761.01	163,549.06	171,726.52	180,312.84	189,328.48	198,794.91	208,734.65	219,171.39	95,887.48
Ostali troškovi	158,390.86	166,310.41	174,625.93	183,357.22	192,525.08	202,151.34	212,258.90	222,871.85	234,015.44	245,716.21	107,500.84
Koncesija	631,486.89	637,296.29	681,080.29	687,063.98	730,847.98	779,331.82	779,331.82	786,949.53	786,949.53	794,795.78	331,164.91
3. Porez iz dobiti	165,759.79	154,190.60	134,648.09	66,454.06	45,893.84	16,879.15	3,081.59	86,665.82	71,638.80	123,078.34	50,258.77
III. NETO PRIMICI	-407,672.08	344,123.82	855,096.87	-730,564.84	875,771.95	-93,906.08	843,238.38	799,010.94	730,554.52	714,890.24	253,956.64
Kumulativ	-407,672.08	-63,548.25	791,548.61	60,983.77	936,755.72	842,849.64	1,686,088.02	2,485,098.96	3,215,653.48	3,930,543.71	4,184,500.35

Kumulativ neto primitaka ekonomskog tijeka dostiže pozitivne vrijednosti u 3. godini projekta kada poduzeće počinje isplaćivati dio investicije i počinje zarađivati, što ide prilogu tvrdnji opravdanosti projekta.

9.7. Projekcija bilance

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

Tablica 10. Projekcija bilance

Opis/ Godine	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
AKTIVA											
1. Dugotrajna imovina	4,462,800.00	4,350,300.00	4,350,300.00	3,925,300.00	3,925,300.00	3,762,800.00	3,762,800.00	4,187,800.00	4,187,800.00	4,437,800.00	4,581,583.33
2. Kratkotrajna imovina	884,327.92	944,123.82	855,096.87	969,435.16	875,771.95	906,093.92	843,238.38	799,010.94	730,554.52	714,890.24	239,373.30
UKUPNA AKTIVA	5,347,127.92	5,294,423.82	5,205,396.87	4,894,735.16	4,801,071.95	4,668,893.92	4,606,038.38	4,986,810.94	4,918,354.52	5,152,690.24	4,820,956.64
PASIVA											
1. Kapital i rezerve	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00	4,592,000.00
2. Dobit	755,127.92	702,423.82	613,396.87	302,735.16	209,071.95	76,893.92	14,038.38	394,810.94	326,354.52	560,690.24	228,956.64
UKUPNA PASIVA	5,347,127.92	5,294,423.82	5,205,396.87	4,894,735.16	4,801,071.95	4,668,893.92	4,606,038.38	4,986,810.94	4,918,354.52	5,152,690.24	4,820,956.64

10. FINANCIJSKO – TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA

Ocjena projekta utvrđuje se temeljem podataka iz pripreme investicijskog programa o visini investicijskog ulaganja, načinu financiranja, predviđanja prihoda i rashoda te dinamici realizacije projekta. Vijek trajanja projekta je desetogodišnje razdoblje za koje se produžuje koncesija, od 2023. do 2033. godine. Ocjena projekta daje se prema statičkoj i dinamičkoj metodi.

10.1. Statička ocjena projekta

Statička ocjena projekta dana je tablicom 11. Izračun pokazatelja temeljen je na broju od ukupno 12 zaposlenih, koliko ih Marina Funtana u prosjeku zapošljava u vrijeme trajanja turističke sezone. Potrebno je istaknuti kako posljednja godina trajanja projekta nije relevantna za statičku ocjenu, jer se odnosi samo na prvih pet mjeseci u godini.

Tablica 11. Statička ocjena projekta

POKAZATELJI UČINKOVITOSTI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Obrtaj ukupno uložениh sredstava = Uk. prihodi / Uk. ulaganja	0.84	0.87	0.87	0.89	0.89	0.92	0.92	0.95	0.95	0.98	0.41
Prag rentabilnosti = Ukupni prihodi / Ukupni rashodi	1.31	1.27	1.23	1.10	1.07	1.02	1.02	1.12	1.10	1.18	1.18
Prihod po zaposlenom = Ukupni prihod / broj zaposlenih	322,744.81	332,427.16	332,427.16	342,399.97	342,399.97	352,671.97	352,671.97	363,252.13	363,252.13	374,149.69	155,895.71
Udio Bruto dobiti u ukupnom prihodu = Bruto dobit / Ukupni prihod	0.24	0.21	0.19	0.09	0.06	0.02	0.02	0.11	0.09	0.15	0.15
Bruto dobit po zaposlenom = Bruto dobit / broj zaposlenih	76,740.64	71,384.53	62,337.08	30,765.77	21,247.15	7,814.42	7,814.42	40,123.06	33,166.11	56,980.72	23,267.95
Neto dobit po zaposlenom = Neto dobit / broj zaposlenih	62,927.33	58,535.32	51,116.41	25,227.93	17,422.66	6,407.83	6,407.83	32,900.91	27,196.21	46,724.19	19,079.72
Bruto profitabilnost ukupnih ulaganja = Bruto dobit / Ukupna ulaganja	0.20	0.19	0.16	0.08	0.06	0.02	0.02	0.10	0.09	0.15	0.06
Reprodukcijska sposobnost= Ukupna ulaganja / Neto dobit + Amortizacija	5.19	4.86	5.37	4.74	5.24	5.07	5.07	5.75	6.29	6.42	19.18
Rentabilnost ukupnih ulaganja = Neto dobit / Ukupna ulaganja	0.16	0.15	0.13	0.07	0.05	0.02	0.02	0.09	0.07	0.12	0.05
Rentabilnost prometa = Neto dobit / Ukupni prihodi	0.19	0.18	0.15	0.07	0.05	0.02	0.02	0.09	0.07	0.12	0.12
Rentabilnost vlastitog kapitala (ROE) = Neto dobit / Kapital i rezervne	0.16	0.15	0.13	0.07	0.05	0.02	0.02	0.09	0.07	0.12	0.05
Rentabilnost ukupne imovine = Neto dobit / ukupna aktiva	0.14	0.13	0.12	0.06	0.04	0.02	0.02	0.08	0.07	0.11	0.05

Pokazatelj obrtaja ukupnih ulaganja izračunava ostvareni iznos prihoda u odnosu na uloženu jedinicu novca. Iz dobivenih rezultata vidljivo je da se ostvaruje prosječno 0.86 kn prihoda po jednoj kuni uložene imovine i ovaj pokazatelj ima pozitivan trend kroz promatrano razdoblje.

Odnos ukupnih prihoda i ukupnih rashoda prikazuje ekonomičnost poslovanja. U promatranom periodu društvo prikazuje prosječan koeficijent od 1.15 što znači da se na 100 jedinica rashoda ostvaruje 115 jedinica prihoda što je zadovoljavajuća vrijednost.

Ostvareni prihod po zaposleniku poprima srednju vrijednost od 330,390 kuna, što je zadovoljavajuća vrijednost u odnosu na ukupno poslovanje poduzeća.

Prema pokazatelju udjela bruto dobiti u ukupnom prihodu u prosjeku se kroz promatrano razdoblje ostvaruje 0.12 kuna dobiti po ostvarenoj kuni prihoda što je zadovoljavajuće za projekt.

Bruto dobit po zaposlenom prikazuje pozitivne vrijednosti te u prosjeku iznosi 39,240 kuna.

Neto dobit po zaposlenom prikazuje odnos između dobiti i svih zaposlenik koja u prosjeku iznosi 32.176 kuna. Iz prikazanog možemo zaključiti da se ostvaruje zadovoljavajuća efikasnost poslovanja.

Bruto dobit u odnosu na ukupna ulaganja pokazuje ostvarenu vrijednost bruto dobiti u odnosu na jednu uloženu kunu. Zbog ulaganja u 2026. i visoke amortizacije bruto dobit je se smanjuje, a potom od 2030. godine opet bilježi uzlazni trend.

Pokazatelj reprodukcijske sposobnosti računa vrijeme povrata investicije uzimajući u obzir vrijednost investicije i neto dobit uvećanu za vrijednost amortizacije, a navedene vrijednosti u promatranom razdoblju ukazuju na to da je investicija efikasna.

Rentabilnost ukupnih ulaganja prikazuje odnos neto dobiti i ukupnih ulaganja, te je vidljivo da se ostvaruje dobit iz čega zaključujemo da je ulaganje isplativo.

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

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

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

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

10.2. Dinamička ocjena projekta

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

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

10.2.1. Neto sadašnja vrijednost

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

Tablica 12. Neto sadašnja vrijednost

Godina	Neto primitci	Diskontni faktor 4%	Neto sadašnja vrijednost
2023. (1)	-407,672.08	0.962	- 392,180.54
2024. (2)	344,123.82	0.925	318,314.54
2025. (3)	855,096.87	0.889	760,181.11
2026. (4)	-730,564.84	0.855	- 624,632.94
2027. (5)	875,771.95	0.822	719,884.54
2028. (6)	-93,906.08	0.790	- 74,185.80
2029. (7)	843,238.38	0.760	640,861.17
2030. (8)	799,010.94	0.731	584,077.00
2031. (9)	730,554.52	0.703	513,579.83
2032. (10)	714,890.24	0.676	483,265.80
2033. (11)	253,956.64	0.650	165,071.81
UKUPNO			3,094,236.52

Uz zadanu diskontnu stopu od 4% neto sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova iznosi oko 3,1 milijuna kuna, što je oko 61% ukupne vrijednosti investicije i čini investiciju prihvatljivom.

10.2.2. Interna stopa rentabilnosti

Interna stopa rentabilnosti je diskontna stopa koja svodi neto novčane tokove projekta na vrijednost investicijskih troškova. Interna stopa rentabilnosti za ovaj projekt iznosi 90%.

10.2.3. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja

Tablica 13. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja

Godina	Neto primitci	Kumulativ neto primitaka
2023. (1)	-407,672.08	-407,672.08
2024. (2)	344,123.82	-63,548.25
2025. (3)	855,096.87	791,548.61
2026. (4)	-730,564.84	60,983.77
2027. (5)	875,771.95	936,755.72
2028. (6)	-93,906.08	842,849.64
2029. (7)	843,238.38	1,686,088.02
2030. (8)	799,010.94	2,485,098.96
2031. (9)	730,554.52	3,215,653.48
2032. (10)	714,890.24	3,930,543.71
2033. (11)	253,956.64	4,184,500.35

Razdoblje povrata investicijskog ulaganja pokazuje koliko je godina potrebno da bi se vratilo investicijsko ulaganje. Izračunava se na temelju neto primitaka iz ekonomskog toga te se promatra u kojoj će godini zbroj neto primitaka biti pozitivan. Na temelju kumulativa novčanog toka razdoblje povrata iznosi sedam godina. Kumulativni neto novčani tokovi nakon prvog ciklusa ulaganja postaju pozivni u 3. godini, pa je vrijeme povrata prvog ciklusa tri godine. Nakon toga, kumulativ neto novčanih tokova se smanjuje, kako bi se u sedmoj godini projekta ponovo povećavao te od tad ima pozitivan trend rasta. Projekt je efikasan jer se povrat investicije očekuje prije kraja razdoblja trajanja koncesije.

11. UTJECAJ INVESTICIJE NA POSLOVANJE MARINE FUNTANA

Planirana investicija u ukupnoj visini od 5,024,000.00 kuna doprinijela bi povećanju sigurnosti, kvalitete usluga i visokoj razini zaštite okoliša u Marini Funtana. U razdoblju za koje se traži produljenje koncesije za Marinu Funtana, vidljivo je povećanje prihoda marine, što povećava mogućnosti razvoja poduzeća Montraker d.o.o., a samim time i mogućnosti razvoja Općine Funtana i lokalne zajednice.

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

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

11.1. Analiza tržišta nautičkog turizma u Hrvatskoj

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

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

U 2019. godini u lukama nautičkog turizma u Hrvatskoj bilo je 204.858 plovila u tranzitu, što predstavlja porast broja plovila u tranzitu za 5.5% u odnosu na prethodnu godinu. Prema vrsti plovila u tranzitu za koje je korišten vez u moru, najviše je bilo jahti na jedra (64.9%), a zatim motornih jahti (29.1%), dok su ostala plovila ostvarila udio od 6.0% u ukupnom broju plovila u tranzitu. Tijekom 2019. godine, najviše je plovila u tranzitu bilo pod zastavom Hrvatske (47.8%), a slijede plovila pod zastavom Italije (14.1%), Njemačke (12.2%), Austrije (7.0%) i Slovenije (4.1%). Plovila pod hrvatskom zastavom i zastavom bliskih europskih emitivnih turističkih tržišta čine ukupno 85.2% od ukupnog broja plovila u tranzitu u Hrvatskoj u 2019. godini.

Luke nautičkog turizma u Hrvatskoj su u 2019. godini ostvarile 918 milijuna kuna prihoda. Od toga je 652 milijuna kuna, odnosno 71.0% prihoda ostvareno od iznajmljivanja vezova. U odnosu na 2018. godinu, ukupan prihod hrvatskih marina porastao je za 7.2%, dok je prihod od iznajmljivanja vezova porastao za 5.4%.

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

Marina Funtana ima povoljan položaj te je cestovno vrlo dobro povezana s glavnim emitivnim tržištima. Razvedena obala i čisto more koji obilježavaju akvatorij čine jednu od temeljnih komparativnih prednosti u razvoju nautičkog turizma Marine Funtana. Nedostatak Marine Funtana je manjak sadržaja namijenjenih nautičarima, stoga bi uređenje marine i podizanje razine kvalitete usluge moglo doprinijeti proširenju ponude istih.

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

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

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

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

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

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

IZJAVU

kojom **Montraker d.o.o. – Marina Funtana, Ribarska 11, Funtana, OIB: 50395561310**, izjavljuje da je tehnički i kadrovski opremljen te organizacijski sposoban za ostvarenje Ugovora o koncesiji, od dana 03.06.2003. godine i Aneksa Ugovora o koncesiji, od dana 08. srpnja 2005. godine, za obavljanje lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica te da je tehnički i kadrovski opremljen te organizacijski sposoban za ostvarenje izmjena tog Ugovora u slučaju produženja roka trajanja koncesije i za ostvarenje investicijskog ulaganja sukladno ovoj Studiji.

U Vrsaru, 18.07.2022. godine.

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

14. ZAKLJUČAK

Studijom gospodarske opravdanosti izvršena je analiza isplativosti neophodnih ulaganja u Marinu Funtana, koja se planiraju provesti u svrhu povećanja sigurnosti i kvalitete usluga marine i radi produženja trajanja koncesije. Ukupna visina planiranih ulaganja iznosi 5,024,000.00 kuna, a financiranje je u potpunosti iz vlastitih sredstava ovlaštenika Montraker d.o.o. Neophodna ulaganja odnose se na zamjenu i obnovu postojećih pontona i sidrenog sustava, uređenje javne rasvjete na šetnici marine, uređenje ulaza u marinu, uređenje šetnice i zelene površine, sanaciju obale, uređenje bočnih vezova te na ulaganja u zaštitu okoliša. U trenutnoj situaciji, zbog isteka koncesije u lipnju 2023. godine, takva investicija za ovlaštenika nije isplativa radi visine ulaganja te se traži produženje koncesije za dodatnih deset godina.

Procjene i analize koje su provedene u studiji dokazuju gospodarsku opravdanost investicije. Montraker d.o.o. kao ovlaštenih prema postojećem ugovoru o koncesiji plaća fiksnu koncesijsku naknadu od 5.00 kuna/ m² kopnenog prostora i 0.50 kn/ m² morskog prostora te varijabilnu koncesijsku naknadu u visini od 1% od ukupnog godišnjeg prihoda luke. U budućem koncesijskom razdoblju za kojeg se traži produljenje postojeće koncesije, fiksna koncesijska naknada iznosila bi 10.00 kn/ m² prostora od 2023. do 2024. godine, 11,00 kn/ m² prostora od 2025. do 2026. godine, i 12,00 kn/ m² prostora od 2027. do 2033.godine. Varijabilna koncesijska naknada iznosila bi 5% od ukupnih prihoda marine za prvih pet godina produljenog trajanja koncesije te bi se povećala na 6% od ukupnih prihoda marine za sljedećih pet godina trajanja koncesije.

Iz projekcije računa dobiti i gubitka te ekonomskog toka na novi rok koncesije od 10 godina, vidljivo je ostvarenje primitaka i dobiti, kao i efikasnost investicije u promatranom razdoblju, rentabilnost, profitabilnost i ekonomičnost poslovanja.

Marinom Funtana poduzeće Montraker d.o.o. uspješno upravlja od samog početka njene izgradnje. Marina Funtana je sigurna luka, a o kvaliteti njenih usluga i sadržaja svjedoče kontinuirano dobri rezultati poslovanja i zadovoljni nautičari. Ovlaštenik

Montraker d.o.o. planira budući razvoj marine nastaviti u smjeru daljnjeg podizanja razine kvalitete sadržaja i usluga marine i ekološkoj održivosti.

Postojeći kapaciteti Marine Funtana omogućuju ostvarenje prikazanih prihoda, što potvrđuje prihvatljivost projekta. Financijski rezultati koji su ostvareni prema projekciji dostatni su za podmirenje svih obveza iz poslovanja i omogućuju ostvarivanje dobiti. Navedeno otvara mogućnosti daljnjeg razvoja marine i unaprjeđenja njenih sadržaja u smislu više razine kategorizacije, zaštite okoliša i povećanje razine kvalitete Funtane kao turističke destinacije.



Upravni odjel za održivi razvoj
Assessorato allo sviluppo sostenibile
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
Pazin, M.B. Rašana 2/4
Tel: 052/352-189, Fax: 052/352-191
KLASA/CLASSE: 342-35/22-01/04
URBROJ/N.PROT: 2163-08-01/1-22-12
Pazin, 22. srpnja 2022.

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

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

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

1. OPĆI PODACI

- 1.1. Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“ („Službene novine Istarske županije“ br. 4/03) sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina „Funtana“ 3.6.2003. godine između Istarske županije, Drščevka 3, Pazin, OIB: 90017522601, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, Obala maršala Tita 1a, OIB: 50395561310, kao ovlaštenika koncesije.

Ugovor je sklopljen na 12 godina (do 3.6. 2015.)

Vrsta koncesije: gospodarsko korištenje pomorskog dobra

ID broj ugovora u Registru koncesija: 21840

Površina koncesije: 43.784 m², (površina kopna: 3.177 m², površina mora: 40.607 m²)

Naknada za koncesiju

- a) stalni dio koncesijske naknade 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio (36.188,50 kn godišnje)
- b) promjenjivi dio koncesijske naknade 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

- 1.2. Odlukom o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina Funtana („Službene novine Istarske županije“, broj 5/05) izmijenjeno je vremensko razdoblje trajanja koncesije, na način da se isto produžuje s 12 na 20 godina odnosno do 3.6.2023. godine, te je sklopljen i odgovarajući Aneks ugovora KLASA: 342-01/05-01/41, URBROJ: 2163-1-04/2-05-04 od 8.7.2005. godine.

2. PRAVNI TEMELJ ZA IZMJENU UGOVORA O KONCESIJI

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

Ovim je člankom zakona propisano sljedeće:

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

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

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

(3) Ugovor o koncesiji ne smije se mijenjati:

1. kada se izmjena vrši radi otklanjanja nedostataka u izvedbi koncesionara ili posljedica neodgovarajuće izvedbe, a ti nedostaci bi se mogli otkloniti promjenom ugovornih odredbi
2. kada se izmjena vrši radi kompenzacije rizika rasta cijena kada je taj rast cijena rezultat cjenovne fluktuacije na tržištu koja može bitno utjecati na provedbu ugovora o koncesiji i od kojih se koncesionar zaštitio jamstvima.

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

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

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



1. kada su uvjeti i mogućnosti za nastanak izmjene bili predviđeni u dokumentaciji za nadmetanje i ugovoru o koncesiji na jasan, nedvosmislen i precizan način, s tim da se ne smiju predviđati izmjene koje bi izmijenile vrstu i/ili predmet koncesije
2. za dodatne radove ili usluge koncesionara koji su se pokazali potrebnima i koji nisu bili uključeni u prvotnu koncesiju, ako promjena koncesionara:
 - a) nije moguća zbog gospodarskih ili tehničkih razloga, kao što su zahtjevi za zamjenjivošću s postojećom opremom, uslugama ili postrojenjima koji se nabavljaju u okviru prvotne koncesije i
 - b) prouzročila bi značajne poteškoće ili znatno povećanje troškova za davatelja koncesije
3. kada je kumulativno ispunjeno sljedeće:
 - a) izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji
 - b) potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora o koncesiji kao posljedica okolnosti koje, postupajući s dužnom pažnjom, davatelj koncesije u trenutku sklapanja ugovora o koncesiji nije mogao predvidjeti
 - c) u slučaju koncesija koje je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ovoga Zakona, bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene.
4. ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. ovoga Zakona.

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

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

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

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

2.2. OBRAZLOŽENJE PRIMJENE ČLANKA 62. ZAKONA O KONCESIJAMA

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

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

Člankom 22. ZPDML propisano je sljedeće:

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

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



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

Člankom 20. stavak 2. ZPDML propisano je sljedeće:

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

U Studiji gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana, izrađenu od Montrakera d.o.o. i priložena zahtjevu za izmjenu ugovora (dalje u tekstu: Studija) na stranici 16. navedeno je kako je trgovačko društvo Montraker d.o.o. uložio u **izgradnju i uređenje** marine Funtana 28.419.394,77 kn i 1.016.611,72 kn u zaštitu okoliša (na stranici 19. Studije), odnosno ukupno **29.436.006,49 kn**. Dalje se na stranici 22. i 23. Studije navodi da bi nove investicije u razdoblju produženja koncesije iznosile 4.592.000,00 kn i 432.000,00 kn u zaštitu okoliša, odnosno ukupno **5.024.000,00 kn**.

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

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

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

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

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

3.1. Prikaz prihoda luke, stalnog i promjenjivog dijela naknade uplaćenog na račun koncesije od 2003.-2021¹.

	ID 21840 sklopljen 3.6.2003.		
	Prihodi	Promjenjivi dio naknade 1% od prihoda	Stalni dio naknade
2003.	0 ²	0	18.094,25
2004.	959.122,00	9.591,22	36.188,50
2005.	1.656.388,00	16.563,88	36.188,50
2006.	2.173.416,42	21.734,16	36.188,50

¹ Podaci preuzeti iz Registra koncesija za ugovor ID 21840

² 2003. godine luka je bila u izgradnji

2007.	2.866.632,00	28.666,32	36.188,50
2008.	3.463.974,14	34.639,41	36.188,50
2009.	3.873.153,05	38.731,53	36.188,50
2010.	4.112.667,90	41.126,68	36.188,50
2011.	5.144.368,89	51.443,69	36.188,50
2012.	5.282.837,10	52.828,37	36.188,50
2013.	5.620.458,20	56.204,58	36.188,50
2014.	5.455.903,45	54.559,03	36.188,50
2015.	5.608.723,93	56.087,24	36.188,50
2016.	5.777.937,60	57.779,38	36.188,50
2017.	6.026.222,32	60.262,22	36.188,50
2018.	5.997.778,95	59.977,78	36.188,50
2019.	6.037.537,36	60.375,37	36.188,50
2020.	5.683.176,67	56.831,77	36.188,50
2021.	6.057.433,91	60.574,34	36.188,50
Ukupno	81.797.731,89	817.977,32	669.487,25
Ukupno promjenjivi i stalni dio	1.487.464,57		

Člankom 13. stavak 1. ZPDML propisano je da se ugovoreni iznos naknade uplaćuje 1/3 u korist državnog proračuna, 1/3 u korist županijskog proračuna i 1/3 u korist proračuna općine/grada, što u konkretnom slučaju znači da je u državni proračun, proračun Istarske županije i proračun Općine Funtana uplaćeno po 495.821,52 kn za razdoblje trajanja koncesije.

3.2. Vrijednost koncesije od 2003. do 2022.

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

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

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

U ovom su slučaju uzeti u obzir stvarni prihodi, te je na taj način izračunata vrijednost koncesije za vremensko trajanje ugovora od 20 godina.

	Prihodi
2003. ³	0
2004.	959.122,00
2005.	1.656.388,00
2006.	2.173.416,42
2007.	2.866.632,00
2008.	3.463.974,14
2009.	3.873.153,05
2010.	4.112.667,90

³ 2003. luka je bila u izgradnji

2011.	5.144.368,89
2012.	5.282.837,10
2013.	5.620.458,20
2014.	5.455.903,45
2015.	5.608.723,93
2016.	5.777.937,60
2017.	6.026.222,32
2018.	5.997.778,95
2019.	6.037.537,36
2020.	5.683.176,67
2021.	6.057.433,91
2022. ⁴	4.184.359,63
2023. ⁵	1.613.724,06
Ukupno	87.595.818,58

Temeljem prikazanog izračuna vrijednost koncesije iznosi: 87.595.818,58 kn.

3.2. Procjena vrijednosti koncesije nakon izmjene ugovora

	Prihodi
2004.	959.122,00
2005.	1.656.388,00
2006.	2.173.416,42
2007.	2.866.632,00
2008.	3.463.974,14
2009.	3.873.153,05
2010.	4.112.667,90
2011.	5.144.368,89
2012.	5.282.837,10
2013.	5.620.458,20
2014.	5.455.903,45
2015.	5.608.723,93
2016.	5.777.937,60
2017.	6.026.222,32
2018.	5.997.778,95
2019.	6.037.537,36
2020.	5.683.176,67
2021.	6.057.433,91
2022. ⁶	4.184.359,63
2023.	3.872.937,74
2024.	3.989.125,87
2025.	3.989.125,87
2026.	4.108.799,65

⁴ Podaci o procjeni prihoda za 2022. godinu preuzeti su iz Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana, na str.26.

⁵ Podaci o procjeni prihoda za 2023. godinu preuzeti su iz Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana, na str.26. Prikazana je razmjerna vrijednost za 5 mjeseci korištenja luke, jer koncesija ističe 3.6.2023.

⁶ Podaci o procjeni prihoda za razdoblje od 2022. do 2033. godine preuzeti su iz Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana, na str.26.

2027.	4.108.799,65
2028.	4.232.063,64
2029.	4.232.063,64
2030.	4.359.025,55
2031.	4.359.025,55
2032.	4.489.796,31
2033.	1.870.748,46
Ukupno	129.593.606,5

Temeljem prikazanog izračuna vrijednost koncesije nakon izmjena iznosi:

129.593.606,5 kn

3.3. Prikaz postotka povećanja prema članku 62. stavak 8. Zakona o koncesijama

$$\frac{129.593.606,50 \times 100\%}{87.595.818,58} = 147,94\% - 100\% = 47,94\%$$

Temeljem prikazanog udovoljeno je uvjetu iz odredbe članka 62. stavak 8. odnosno da povećanje vrijednosti koncesije ne premašuje 50 % vrijednosti prvotne koncesije.

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

	Prihodi	Stalni dio naknade
2023.	3.872.937,74	36.188,50
2024.	3.989.125,87	36.188,50
2025.	3.989.125,87	36.188,50
2026.	4.108.799,65	36.188,50
2027.	4.108.799,65	36.188,50
2028.	4.232.063,64	36.188,50
2029.	4.232.063,64	36.188,50
2030.	4.359.025,55	36.188,50
2031.	4.359.025,55	36.188,50
2032.	4.489.796,31	36.188,50
2033.	1.870.748,46	18.094,25 ⁷
Ukupno	43.611.511,93	379.979,25
Ukupna promjenjiva naknada	1% od prihoda = 436.115,12	
Ukupni stalni dio naknade	= 379.979,25	
Ukupno promjenjivi i stalni dio naknade	= 816.094,37	

⁷ naknada za koncesiju za 6 mjeseci

Za desetogodišnje razdoblje produljenja ugovora učinak na proračun je povećanje prihoda za 816.094,37 kn, uz napomenu da je člankom 13. stavak 1. ZPDML propisano da se ugovoreni iznos naknade uplaćuje 1/3 u korist državnog proračuna, 1/3 u korist županijskog proračuna i 1/3 u korist proračuna općine/grada, a što bi u konkretnom slučaju značilo 272.031,46 kn po svakom proračunu.

S obzirom da je ovlaštenik koncesije u Studiji gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana na stranici 44. naveo povećanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade, izrađena je i analiza sa tako predloženim povećanjem naknade. Temeljem članka 17. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, propisano je da iznimno, davatelj koncesije može ako to gospodarski razlozi opravdavaju izmijeniti početne iznose naknade za koncesiju. Iznosi za stalni i promjenjivi dio povećani su sukladno mišljenju Ministarstva financija KLASA: 951-01/22-02/87, URBROJ: 513-06-02-22-5 i u skladu sa iznosima propisanim Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Novi iznosi naknade iznosili bi:

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

10 kn/m²,

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

11 kn/m²,

za 2027., 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu stalni dio koncesijske naknade za kopneni i za morski dio

12 kn/m²,

b) promjenjivi dio koncesijske naknade za 2023., 2024., 2025., 2026. i 2027. godinu iznosio bi 5% od ukupnog godišnjeg prihoda luke, a za 2028., 2029., 2030., 2031., 2032. i 2033. godinu iznosio bi 6% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

	Prihodi	Stalni dio naknade 43.784 m ² x10,00kn	Promjenjivi dio naknade
2023.	3.872.937,74	437.840,00	193.646,89
2024.	3.989.125,87	437.840,00	199.456,29
2025.	3.989.125,87	481.624,00	199.456,29
2026.	4.108.799,65	481.624,00	205.439,98
2027.	4.108.799,65	525.408,00	205.439,98
2028.	4.232.063,64	525.408,00	253.923,82
2029.	4.232.063,64	525.408,00	253.923,82
2030.	4.359.025,55	525.408,00	261.541,53
2031.	4.359.025,55	525.408,00	261.541,53
2032.	4.489.796,31	525.408,00	269.387,78
2033.	1.870.748,46	262.704,00 ⁸	112.244,91
Ukupno	43.611.511,93	5.254.080,00	
Ukupna promjenjiva naknada	= 2.416.002,82		
Ukupni stalni dio naknade	= 5.254.080,00		
Ukupno promjenjivi i stalni dio	= 7.670.082,82		

Temeljem prikazanog izračuna za desetogodišnje razdoblje produljenja ugovora učinak na proračun je povećanje prihoda na **7.670.082,82** kn, odnosno 2.556.694,27 kn po svakom proračunu.

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

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

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

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

⁸ naknada za koncesiju za 6 mjeseci



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa
i infrastrukture
Uprava pomorstva

KLASA: 342-22/22-01/213
URBROJ: 530-03-2-1-22-4
Zagreb, 11. kolovoza 2022. godine



Primijeno			
Propisano	Datum		Potpisi
Sravnjeno			
Otpremijeno		16-08-2022	

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

PREDMET: Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - marina Funtana

Poštovani,

u ovom Ministarstvu zaprimljen je izmijenjeni prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina Funtana, a uz isti dopis dostavljen je i dopis Ministarstva financija KLASA: 951-01/22-02/87, URBROJ: 513-06-02-22-5 od 5. srpnja 2022. godine, dokumentacija za izmjenu Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma marina „Funtana“, KLASA: 342-35/22-01/04, URBROJ: 2163-08-01/1-22-12 od 22. srpnja 2022., Prijedlog Dodatka Ugovoru o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - marina „Funtana“ i Studija gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana od srpnja 2022.

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

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

S poštovanjem,

RAVNATELJICA



dr.sc. Nina Perko

Dostaviti:

Ministarstvo financija

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

Primljeno:	01.9.2022		
Klasifikacijska oznaka			Org. jed.
342-35/22-01/4			08
Urudžbeni broj	Pat.	Vrij.	
530-22-14			



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

Primljeno:	23.9.2022.		
Klasifikacijska oznaka			Org. jed.
342-35/22-01/4			08
Uredbeni broj	Pril.	Vrij.	
593-22-16			



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA



KLASA: 951-01/22-02/87
URBROJ: 513-06-02-22-8
Zagreb, 15. rujna 2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA
n/p Boris Miletić, župan

PREDMET: Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma marina Funtana
- mišljenje, daje se

Nastavno na dopis Istarske županije (KLASA: 342-35/22-01/04, URBROJ: 2163-08-01/1-22-15) od 1. rujna 2022. godine kojim je, radi mišljenja, dostavljen novi prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma marine Funtana s priloženom popratnom dokumentacijom, odgovaramo kako slijedi.

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

Temeljem Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marine Funtana („Službene novine Istarske županije“, br. 4/03), sklopljen je Ugovor o koncesiji pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma marina Funtana 3.06.2003. godine između Istarske županije, kao davatelja koncesije i trgovačkog društva Montraker d.o.o. Vrsar, kao ovlaštenika koncesije. Ugovor je sklopljen na 12 godina, odnosno do 3. lipnja 2015. godine. Površina koncesije je temeljem Odluke i Ugovora iznosila: 43.784 m², (površina kopna: 3.177 m², površina mora: 40.607 m²).

Predmetnim ugovorom određena je visina koncesijske naknade i to za stalni dio: 5,00 kn/m² za kopneni dio i 0,50 kn/m² za morski dio, što godišnje iznosi 36.188,50 kn godišnje, a promjenjivi dio koncesijske naknade određen je u iznosu od 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Odlukom o izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma Funtana („Službene novine Istarske županije, broj 5/05.) izmijenjeno je vremensko razdoblje trajanja koncesije, na način da se isto produžuje s 12 na 20 godina odnosno do 3.6.2023. godine, te je sklopljen i odgovarajući Aneks ugovora KLASA: 342-01/05-01/41, URBROJ: 2163-1-04/2-05-04 od 7.8.2005. godine.

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

Ministarstvo financija očitovalo se na predmetne izmjene ugovora dopisom KLASA: 951-01/22-02/87, URBROJ:513-06-02-22-2 od 15. travnja 2022. godine i dopisom KLASA: 951-01/22-02/87, URBROJ: 513-06-02-22-5 od 05. srpnja 2022. godine, a u kojima je jasno iznijeto mišljenje o predmetnoj koncesiji, te ukazano na nužnost utvrđivanja ispunjenja uvjeta produljenja koncesijskog ugovora u odnosu na procedure i postupanja kod izmjena ugovora o koncesiji sukladno odredbama Zakona o koncesiji („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.) (dalje u tekstu: Zakon).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, razvidno je kako je davatelj koncesije, Istarska županija, u obrazloženju Prijedloga odluke konstatirao da sukladno odredbi članka 62. stavka 7. Zakona nova vrijednost koncesije ne premašuje 50% vrijednosti prvotne koncesije.

Ministarstvo financija ukazuje na činjenicu kako je nužno jasno i transparentno obrazložiti odnosno opravdati nova ulaganja koja se u ovom slučaju odnose na uređenje javne rasvjete na šetnici, uređenje ulaza u marinu, zamjena i obnova postojećih pontona i infrastrukture, zamjena sidrenog sustava, uređenje bočnih vezova, uređenje šetnice i zelene površine i sanacija obale, a kako je to navedeno i elaborirano u Tablici 3. na str. 22. Studije gospodarske opravdanosti u svrhu produženja trajanja koncesije za korištenje luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, marine Funtana iz srpnja 2022. godine. ✓

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

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

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

Uzimajući u obzir recentna makroekonomska kretanja koja se prvenstveno odnose na postojanje okolnosti koja se odnosi na rast inflacije trebalo bi isto uzeti u obzir prilikom određenja koncesijskih naknada od strane predlagatelja, jer utječe na određenje financijskih pokazatelja koncesioniranja.

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

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

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

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

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

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

S poštovanjem,

MINISTAR FINACIJA
dr. sc. Marko Primorac



Irena Velenik Žgomba

Pošiljatelj: ZDOPU Tajništvo <tajnistvo@ZDOPU.dorh.hr>
Poslano: 17. listopada 2022. 12:49
Primatelj: Ana Mikuljan Franković
Kopija: Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
Predmet: Marina Funtana
Privici: 20221017115202.pdf

UPOZORENJE: Ova poruka je pristigla iz vanjskog izvora. Budite oprezni pri odgovaranju, prosljeđivanju, otvaranju priloga ili klikanju na poveznice u poruci.

Poštovana,
dostavljamo na znanje.

S poštovanjem,
ŽDO Pula-Pola

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

Primito:	17.10.2022		
Priloga:		Org. jed.	
	342-35/22-01/4		08
Upravljanje:		Podl.	Vrij.
	423-22-20		



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI - POLA

Broj: M-DO-283/2022-
Pula-Pola, 17. listopada 2022.
ŽP/IKB

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

Predmet: Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – Marina Funtana

Na broj: Klasa: 342-35/22-01/04
Urbroj: 2163-08-01/1-22-17

-mišljenje, dostavlja se

U gornjem predmetu, sukladno odredbi članka 64. stavak 7. i članka 16. stavak 12. točka 5. Zakona o koncesijama (Narodne novine broj: 69/17, dalje: Zakon), zatražili ste mišljenje na Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru svrhu gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – Marina Funtana.

Provjerom u evidencijama ovog odvjetništva smo utvrdili da nisu u tijeku upravni ili sudski postupci glede predmetnih nekretnina, niti ovom odvjetništvu su poznate zapreke za pokretanje i vođenje ovog postupka.

Iz priložene dokumentacije, koju ste izradili sukladno odredbi članka 64. st. 1. Zakona, te dodatnih isprava i očitovanja od 10. listopada 2022., mišljenja smo da nema zapreka za donošenje Odluke.

Z A M J E N I K
ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA


Željko Perčinlić

PRIHODI I PRIMICI	PLAN 2003
2. KREDITI HC	-
3. OSTALO	-
SVEUKUPNO PRIHODI I PRIMICI	116.783.618

RASHODI I IZDACI	PLAN 2003.
I. RASHODI ODRŽAVANJA	63.844.700
REDOVNO ODRŽAVANJE	36.108.700
IZVANREDNO ODRŽAVANJE	27.736.000
A ŽUPANIJSKE CESTE (a+b)	45.625.175
a) Redovno održavanje	23.419.175
1. Ljetno	19.684.420
2. Zimsko	3.734.755
b) Izvanredno održavanje	22.206.000
1. Priprema	3.196.000
2. Radovi	19.010.000
B LOKALNE CESTE (a+b)	18.219.525
a) Redovno održavanje	12.689.525
1. Ljetno	9.320.538
2. Zimsko	3.368.987
b) Izvanredno održavanje	5.530.000
1. Priprema	250.000
2. Radovi	5.280.000
II. GRAĐENJE	30.378.000
1. Priprema	9.458.000
2. Izgradnja	20.920.000
III. FINACIJSKI RASHODI I IZDACI	20.060.918
IV. TROŠKOVI ŽUC-a	2.500.000
1. Plaće i naknade zaposlenika	1.670.000
2. Materijalni troškovi i usluge	600.000
3. Ostalo	230.000
SVEUKUPNO RASHODI I IZDACI (I-IV)	116.783.618

Na temelju članka 28. stavka 3. Zakona o morskim lukama («Narodne novine», br. 108/95 i 97/00) i članka 59. i 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 2/01 i 12/01) Poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 25. ožujka 2003. godine donosi

ODLUKU

o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina «Funtana»

I.

Na temelju poziva za javno prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina «Funtana» - Općina Vrsar, objavljenog u «Narodnim novinama» br. 18/03 i mišljenja Stručnog tijela za ocjenu koncesija na pomorskom dobru za Istarsku županiju, Županijsko Poglavarstvo Istarske županije (dalje u tekstu: DAVATELJ KONCESIJE) prihvaća ponudu Trgovačkog društva MONTRAKER d.o.o. Vrsar (dalje u tekstu: OVLAŠTENIK) te ovom Odlukom daje OVLAŠTENIKU koncesiju za korištenje pomorskog dobra.

II.

Koncesija se daje u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma – marina «Funtana» (Općina Vrsar).

III.

Luka nautičkog turizma iz točke II. ove Odluke obuhvaća sljedeće lučko područje:

- kopneni prostor (k.č. 771/28 i 771/30 te dio k.č. 771/27 i 771/54 k.o. Funtana) ukupne površine 3177 m²;
- morski prostor ukupne površine 40607 m².

Lučko područje iz stavka 1. ove točke označeno je na kopiji geodetske podloge u MJ 1:1000 koja je sastavni dio ove Odluke i ne objavljuje se u «Službenim novinama Istarske županije».

IV.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 12 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji. Istekom roka trajanja koncesije iz stavka 1. ove točke, koncesija se može produžiti.

V.

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

Godišnja naknada za koncesiju utvrđuje se u sljedećim iznosima:

- 5,00 kn/m² kopnenog prostora i 0,50 kn/m² morskog prostora (stalni dio naknade);
- 1% ukupnog godišnjeg prihoda luke (promjenjivi dio naknade).

VI.

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

Ugovorom o koncesiji utvrdit će se mjere zaštite okoliša prije i tijekom građenja luke te tijekom korištenja luke, kao i obvezna razina praćenja kakvoće okoliša koje mora provoditi OVLAŠTENIK.

VII.

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

VIII.

Godišnja naknada za koncesiju u iznosu od 36.188,50 kn (stalni dio naknade) plaća se u roku 30 dana od dana sklapanja Ugovora o koncesiji i za svaku narednu kalendarsku godinu do 31. srpnja i do 30. rujna u dva jednaka obroka, a za godinu u kojoj je koncesija dana i za godinu u kojoj koncesija ističe, razmjerno preostalim mjesecima korištenja.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju (1% ukupnog godišnjeg prihoda) plaća se do 30. travnja tekuće godine prema prihodu marine za prethodnu godinu.

Naknada za koncesiju prihod je Proračuna Istarske županije.

Za osiguranje naplate potraživanja OVLAŠTENIK je obavezan predati ovlaštenom predstavniku DAVATELJA KONCESIJE dvije bianco mjenice s odredbom «bez protesta».

IX.

OVLAŠTENIK koncesije dužan je u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke pristupiti zaključivanju Ugovora o koncesiji kojim će se detaljno urediti ovlaštenja DAVATELJA KONCESIJE te prava i obveze OVLAŠTENIKA, posebice u odnosu na zaštitu okoliša, sigurnost plovidbe, održavanje i osiguranje luke te plaćanje naknade za koncesiju.

Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i OVLAŠTENIK.

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

X.

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

Klasa: 342-01/03-01/10
Urbroj: 2163/1-01/8-03-2
Pula, 25. ožujka 2003.

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO
Predsjednik
Ivan Jakovčić, v.r.

zaštitu okoliša, Odsjeku za zaštitu mora i priobalja u Rijeci te Inspekciji zaštite okoliša, Odjelu inspekcijskog nadzora PJ u Pazinu cjelovit Izvještaj iz točke 1. ovog Zaključka.

2. Zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije da priobalnim gradovima i općinama Istarske županije dostavi Zaključak Izvještaja iz točke 1. ovog Zaključka sa kartom pripadajućeg područja na kojoj su ucrtane mjerne postaje na kojima je ispitivana kakvoća mora na plažama sa rezultatima ispitivanja.
3. Zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije da rezultate godišnje obrade kakvoće mora na plažama objavi na veb stranicama Istarske županije.
4. Zadužuju se Upravni odjel za promet, pomorstvo i veze Istarske županije i Upravni odjel prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije da definiraju učešće jedinica lokalne samouprave i koncesionara u podmirivanju troškova praćenja sanitarne kakvoće mora, sukladno odredbama članka 7., 10. i 13. Zakona o pomorskom dobru i lukama ("Narodne novine" br. 158/03).
5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u "Službenim novinama Istarske županije."

Klasa: 351-01/05-01/07
Urbroj: 2163/1-01/8-05-2
Pula, 26. travnja 2005.

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO
Predsjednik
Ivan Jakovčić, v.r.

14

Na temelju članka 20. stavka 2. i članka 32. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 258/03) te članka 59. i 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", - pročišćeni tekst, br. 6/03 i 10/04), Poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj dana 26. travnja 2005. godine donosi

ODLUKU o izmjeni Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru

Članak 1.

U članku 2. Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru ("Službene novine Istarske županije", br. 7/03, 13/03, 7/04 i 1/05) u točki 5. i 6. dosadašnji ovlaštenici koncesije - ANITA d.d. Vrsar i JADRAN TURIST d.d. Rovinj zamjenjuju se novim ovlaštenikom koncesije - MAISTRA d.d. Rovinj.

Članak 2.

Ovom odlukom potvrđuje se koncesija na pomorskom dobru novom ovlašteniku - MAISTRA d.d. Rovinj, pravnom slijedniku dosadašnjih ovlaštenika koncesije - ANITA d.d. Vrsar i JADRAN TURIST d.d. Rovinj.

Članak 3.

Ovlašćuje se župan Istarske županije da u roku 15 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sklopi s novim ovlaštenikom Ugovor o koncesiji kojim će se zamijeniti postojeći ugovori o koncesiji sklopljeni s dosadašnjim ovlaštenicima.

Članak 4.

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

Klasa: 342-01/05-01/35
Urbroj: 2163/1-01/8-05-2
Pula, 26. travnja 2005.

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO
Predsjednik
Ivan Jakovčić, v.r.

15

Na temelju članka 80. stavka 4. točka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) i članka 59. i 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 6/03 - pročišćeni tekst i 10/04), Poglavarstvo Istarske županije, na sjednici održanoj dana 26. travnja 2005. godine, donosi

ODLUKU o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - marina Funtana

I.

U točki IV. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke nautičkog turizma - marina

"Funtana" ("Službene novine Istarske županije", br. 4/03), stavka 1. mijenja se i glasi:

"Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 20 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji".

II.

Ovlašćuje se župan Istarske županije da u roku 8 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sklopi s ovlaštenikom koncesije aneks Ugovora o koncesiji sukladno odredbama ove Odluke.

III.

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

Klasa: 342-01/05-01/32
Urbroj: 2163/1-01/8-05-2
Pula, 26. travnja 2005.

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO
Predsjednik
Ivan Jakovčić, v.r.

16

Na temelju članka 26. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) i članka 59. i 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", pročišćeni tekst, br. 6/03 i 10/04), Poglavarstvo Istarske županije, na sjednici održanoj dana 26. travnja 2005. godine, donosi

ZAKLJUČAK o dopuni Zaključka o davanju suglasnosti za obavljanje sporednih djelatnosti u marini Funtana

1. U točki 2. Zaključka o davanju suglasnosti za obavljanje sporednih djelatnosti u marini Funtana ("Službene novine Istarske županije", br. 9/04 i 1/05) iza podtočke 2.4. dodaje se nova podtočka 2.5. koja glasi:

"2.5. gosp. ZDENKO PALINKAŠ (vlasnik obrta "Zdenko") iz Funtane - pružanje usluge pranja rublja"

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

Klasa: 342-01/05-01/04
Urbroj: 2163/1-01/8-05-4

Pula, 26. travnja 2005.

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO
Predsjednik
Ivan Jakovčić, v.r.

17

Na temelju članka 35. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) i članka 5. stavka 1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04 i 101/04) te članka 59. i 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br.6/03 - pročišćeni tekst i 10/04), Poglavarstvo Istarske županije, na sjednici održanoj dana 26. travnja 2005. godine, donosi

ODLUKU o davanju suglasnosti na prijenos koncesije na pomorskom dobru u svrhu uzgoja školjaka

Članak 1.

Poglavarstvo Istarske županije daje suglasnost na prijenos koncesije na pomorskom dobru u svrhu uzgoja školjaka na lokaciji kod rta Soline (Grad Poreč), s dosadašnjeg ovlaštenika - MILOVAN LABINAC iz Vabriga na novog ovlaštenika koncesije - MASIMO LABINAC iz Vabriga.

Članak 2.

Koncesija iz članka 1. ove Odluke utvrđena je Odlukom o davanju koncesija na pomorskom dobru ("Službene novine Istarske županije", br. 7/03, 13/03, 7/04 i 1/05), a odnosi se na posebnu upotrebu i gospodarsko korištenje pomorskog dobra u svrhu uzgoja školjaka na lokaciji kod rta Soline (Grad Poreč), ukupne morske površine 3024 m² i uz godišnju koncesijsku naknadu u iznosu od 2.419,00 kn.

Članak 3.

Novi ovlaštenik koncesije - MASIMO LABINAC stječe pravo posebne upotrebe i gospodarskog korištenja pomorskog dobra u svrhu uzgoja školjaka, te stječe prava i preuzima sve obveze kako je određeno Odlukom iz članka 2. i Ugovorom o koncesiji na pomorskom dobru od 25. srpnja 2003. godine, s danom potpisa aneksa Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru.

Članak 4.

Na temelju ove Odluke ovlašćuje se župan Istarske županije da u roku 8 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sklopi s dosadašnjim

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

DELIBERA

sulla modifica e integrazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane"

Articolo 1

Al punto IV della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana“ n. 40/03 e 5/05, in seguito nel testo: Delibera sulla concessione) si modifica il comma 1 che recita:

"La concessione viene assegnata per un periodo di 30 anni, a partire dal giorno di stipulazione del Contratto di concessione".

Articolo 2

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

"Il canone di concessione annuo consiste di:

1. una parte fissa del canone che per la parte sulla terraferma e quella marittima ammontano per il 2023 e il 2024 10 kn/m²/ 1,33 € (437.840,00 kn / 58.111,35 € all'anno), per il 2025 e 2026 11 kn/m² / 1,46 € (481.624,00 kn / 63.922,79 € all'anno), per il 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032 e 2033 12 kn/m² / 1,59 € (525.408,00 kn / 69.733,63 € all'anno, rispettivamente una parte in proporzione per il 2033 dell'ammontare di 262.704,00 kn / 34.866,81 €),
2. una parte variabile del canone che per il 2023, 2024, 2025, 2026 e 2027 ammonta al 5% del reddito complessivo del porto e per il 2028, 2029, 2030, 2031, 2032 e 2033 ammonta al 6% del reddito complessivo del porto.“

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

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

Articolo 3

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

Articolo 4

Si aggiunge un nuovo articolo X che recita:



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

Sono possibili modifiche al canone di concessione in base a:

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

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

Quello che finora era l'articolo X diventa articolo XI.

Articolo 5

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

Articolo 6

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

Articolo 7

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

Articolo 8

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

Motivazione



1. La Società commerciale MONTRAKER s.r.l. Obala maršala Tita 1a, CIP: 50395561310, ha presentato in data 8 marzo 2022, una richiesta di modifica del Contratto di concessione del demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento commerciale del porto per il turismo nautico - Marina "Fontane" del 3 giugno 2003, in modo tale da modificare la durata della concessione, ovvero da prorogare la concessione per il successivo periodo di 10 anni, fino al 3 giugno 2033.
2. La disposizione dell'art. 65 comma 1 della Legge sulle concessioni (GU 69/17 e 707/20) in seguito nel testo: LSC) stabilisce che nella modifica del contratto di concessione che non è rilevante, il concedente e il concessionario devono accordarsi e stipulano un'integrazione al contratto di concessione che precede l'emanazione della delibera sulla modifica della delibera di assegnazione della concessione.
3. La disposizione dell'art. 62 comma 1 della LSC stabilisce che il contratto di concessione si può modificare senza avviare un nuovo procedimento di assegnazione della concessione nei seguenti casi:
 1. Quando il Parlamento croato stabilisce che è messa in pericolo la sicurezza e la difesa dello Stato, l'ambiente e la salute dell'uomo,
 2. se lo richiede l'interesse della Repubblica di Croazia stabilito nel Parlamento croato,
 3. in altri casi stabiliti da una legge speciale.

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

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

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

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

la concessione per lo sfruttamento economico del demanio marittimo e per l'uso o la costruzione di edifici importanti per la Regione Istriana viene data dall'Assemblea regionale per un termine massimo di 20 anni, mentre la procedura preliminare viene svolta dall'organo amministrativo competente della Regione."

La richiesta del concessionario per la modifica del contratto è giustificata, di modo che viene modificata la durata del contratto, ossia la si prolunga per altri 10 anni. In questo modo la durata complessiva del contratto sarebbe di 30 anni, il tutto in conformità con l'articolo 22 comma 1 della LSDMPM, prendendo in considerazione gli investimenti che il concessionario si impegna a eseguire:

Il concessionario ha finora investito 28.419.394,77 kn / 3.771.901,89 € per la costruzione e il miglioramento del porto turistico di Fontane e 1.016.611,72 kn / 134.927,56 € nella tutela ambientale, per un totale di 29.436.006,49 kn / 3.906.829,45 €.

I nuovi investimenti nel periodo di proroga della concessione ammonterebbero a 4.592.000,00 kn / 609.463,14 € e 432.000,00 kn / 57.336,25 € nella tutela ambientale, per un totale di 5.024.000,00 kn / 666.799,39 €.

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

Finora il valore della concessione ammontava a 87.595.818,58 kn / 11.625.963,04 €.

Il nuovo valore della concessione ammonta a 129.593.606,50 kn / 17.200.027,40 €, ovvero si tratta di un aumento del 47,94%, in conformità con quanto previsto dall'art. 62 comma 7 della Legge sulle concessioni perché non supera il 50 % del valore della concessione precedente.

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

Conformemente all'art. 64 comma 7 della Legge sulle concessioni che prescrive che prima dell'emanazione della delibera sulla modifica della delibera sull'assegnazione della concessione e la stipulazione dell'integrazione del contratto di concessione, il concedente procura anche i pareri degli altri organi centrali dell'amministrazione statale nel campo dell'assegnazione delle concessioni e della procura di stato competente nelle concessioni la cui attività si svolgerà in un immobile di proprietà della Repubblica di Croazia o della concessione che riguarda il bene comune o un altro bene per il quale è stato determinato dalla legge che questo bene è d'interesse per la Repubblica di Croazia, la documentazione integrale è stata trasmessa al Ministero del mare, delle comunicazioni e dell'infrastruttura, al Ministero delle finanze e alla Procura dello Stato a Pola. Il Ministero del mare, dei trasporti e dell'infrastruttura ha espresso il suo parere nella lettera CLASSE: 342-22/22-01/213, N. PROT.: 530-03-2-1-22-4 dell'11/8/2022, il Ministero delle finanze ha espresso il suo parere nella lettera CLASSE: 951-01/22-02/87, N. PROT.: 513-06-02-22-8 del 15/9/2022, la Procura dello Stato a Pola ha espresso il suo parere nella lettera numero: M-DO-283/2022 del 17/10/2022.

7. Ai sensi della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" n. 4/03) alla Società commerciale

MONTRAKER s.r.l. Orsera è stata assegnata una concessione ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane".

Conformemente all'art. IX della Delibera summenzionata, è stato stipulato un Contratto di concessione del demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" in data 3 giugno 2003 tra la Regione Istriana Via Dršćevka 3, Pisino, CIP: 90017522601, quale concedente e la società commerciale Montraker s.r.l. Orsera, Via Obala maršala Tita 1a, CIP: 50395561310, quale concessionario.

Il contratto è stato stipulato per un periodo di 12 anni, ossia fino al 3 giugno 2015.

Secondo la Delibera e il Contratto, l'area della concessione era: 43.784 m2, (superficie territoriale: 3.177 m2, superficie marittima: 40.607 m2)

Il canone per la concessione era stato così determinato:

- a) la parte fissa del canone di concessione 5,00kn/m2 / 0,66 € per la parte terrestre e 0,50 kn/m2 / 0,066 € per la parte marittima (36.188,50 kn / 4.803,04 € all'anno)
 - b) la parte variabile del canone di concessione è pari all'1% del reddito annuo complessivo del porto.
8. Nella Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" n. 5/05) è stata modificata la durata della concessione, in modo tale da essere prorogata da 12 a 20 anni, ovvero fino al 3 giugno 2023 ed è stata stipulata un'Appendice del contratto CLASSE: 342-01/05-01/41, N. PROT.: 2163-1-04/2-05-04 dell'8 luglio 2005.
9. Con questa Delibera sulla modifica e integrazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane", al punto IV della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" si modifica il comma 1 di modo che cambia il periodo di durata della concessione, ossia si prolunga per un termine di 10 anni, e quindi la concessione scade il 3 giugno 2033.
10. Con la presente Delibera, al punto V della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" si modifica il comma 2 di modo che si modifica l'importo della parte fissa del canone di concessione e al posto degli attuali 5,00 kn/m2 per la parte sulla terraferma e lo 0,50 kn/m2 per la parte marittima, gli importi per il 2023 e il 2024 sono 10 kn/m2/ 1,33 € (437.840,00 kn / 58.111,35 € all'anno), per il 2025 e 2026 11 kn/m2 / 1,46 € (481.624,00 kn / 63.922,79 € all'anno), per il 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032 e 2033 12 kn/m2 / 1,59 € (525.408,00 kn / 69.733,63 € all'anno, rispettivamente una parte in proporzione per il 2033 dell'ammontare di 262.704,00 kn / 34.866,81 €),

Si modifica anche la parte variabile del canone di concessione di modo che al posto dell'attuale 1% del reddito del porto, il canone per il 2023, 2024, 2025, 2026 e 2027

ammonta al 5% del reddito complessivo del porto e per il 2028, 2029, 2030, 2031, 2032 e 2033 ammonta al 6% del reddito complessivo del porto.“

11. Secondo l'art. 3 di questa Delibera il concessionario è obbligato a presentare delle cambiali aggiuntive come mezzo per garantire il pagamento del canone di concessione per un importo di 1.000.000,00 kn (un milione di kune) / € 132.722,81 €. In base al contratto stipulato, il concessionario ha recapitato una cambiale dell'importo di 100.000,00 kn / 13.272,28 €.

In questo modo sarà assicurato il pagamento del canone in un importo almeno doppio rispetto alla parte fissa del canone.

12. Sulla base dell'articolo 4 della presente Delibera, sono possibili future modifiche al contratto di concessione relative all'importo del canone di concessione, conformemente alle disposizioni dell'articolo 57 della Legge sulle concessioni.
13. Ai sensi dell'art. 65 comma 1 della Legge sulle concessioni il concessionario è favorevole a stipulare un'appendice al contratto di concessione preceduto dall'adozione di una delibera di modifica della delibera di concessione.
14. Dopo che la Delibera sulla modifica della Delibera sull'assegnazione della concessione sul demanio marittimo ai fini della costruzione e dello sfruttamento economico del porto per il turismo nautico - marina "Fontane" sarà diventata esecutiva, si procederà alla firma dell'Appendice del Contratto di concessione, conformemente alle disposizioni della Delibera in oggetto. Le azioni che precedono l'esecutività della Delibera sono l'ottenimento del consenso del Governo della Repubblica di Croazia, conformemente all'articolo 22 della LSDMPM, la consegna della decisione alle parti nel procedimento e la scadenza del termine per la presentazione del ricorso.

Istruzioni per il rimedio giuridico:

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

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

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

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

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

CLASSE: UP/I

N. PROT:

Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente:
Sandra Ćakić Kuhar