



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

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

KLASA: 342-01/06-01/28
URBROJ: 2163/1-08-01-06-03
Pazin, 21 ožujka 2006.

POGLAVARSTVO
ISTARSKE ŽUPANIJE
putem
Stručne službe za poslove
Skupštine i Poglavarstva

Predmet: Prijedlog odluke o javnom
prikupljanju ponuda za davanje
koncesije na pomorskom dobru

U privitku vam dostavljamo Prijedlog odluke o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" (Grad Umag) s molbom sa isti uvrstite na dnevni red sjednice Poglavarstva Istarske županije.

S poštovanjem,

v.d. PROČELNIK
Josip Zidarić, dipl. ing. arh.

Privitak

1. Prijedlog odluke
2. Obrazloženje
3. Izvod iz idejnog rješenja



Na temelju članka 18. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03), članka 14. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04 i 101/04) i članka 77. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" - pročišćeni tekst, br. 6/03 i 10/04), Poglavarstvo Istarske županije na sjednici održanoj _____ 2006. godine donosi

ODLUKU

o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se javno prikupljanje ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" (Grad Umag).

Članak 2.

Pomorsko dobro iz članka 1. ove Odluke obuhvaća k.č. 146/76 i 146/77 i dio k.č. 143 k.o. Savudrija u površini od 3668 m² te dio mora u površini od 2941 m² odnosno ukupno 6609 m².

Pomorsko dobro iz stavka 1. prikazano je na situaciji u MJ 1:500 koja je sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Koncesija se daje na rok od 20 (dvadeset) godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Članak 4.

Početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 5,00 kn/m², a promjenjivog dijela koncesijske naknade 2% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga u privezištu.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine koncesijske naknade svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Članak 5.

Podnositelj ponude mora uz ponudu priložiti sljedeću dokumentaciju:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz registra trgovačkog suda ili obrtnica s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija
- račun prihoda i gubitka za prošlu godinu (osim za novoosnovana društva i obrte)
- podatke o bonitetu i solventnosti (BON 1 i BON 2, osim za novosnovana društva i obrte)
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili je imao
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama

2. ponuđeni iznos stalnog i promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade;

3. studiju gospodarske opravdanosti koja sadrži sljedeće podatke:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija
- plan investicija detaljno razrađen za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša
- iznos planirane ukupne investicije
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti)
- procjenu rentabilnosti projekta (prihodi - rashodi)
- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije
- pismo namjere izdavatelja jamstva (banke) o davanju jamstva ponuditelju za dobro izvršenje obveza glede investicija, prema planu investicija iz studije gospodarske opravdanosti, na iznos 15% planirane investicijske vrijednosti, s rokom važenja 6 mjeseci po završetku planiranog investicijskog ciklusa, s time da garancija mora biti bezuvjetna, "bez prigovora" i naplativa na prvi poziv;

4. idejno rješenje prema lokacijskoj dozvoli odnosno urbanističkom planu uređenja i studiji gospodarske opravdanosti;

5. prijedlog o vrsti i opsegu namjere gospodarskog korištenja pomorskog dobra odnosno privezišta.

Članak 6.

Rok za dostavu ponuda je 15 (petnaest) dana od objave javnog prikupljanja ponuda u "Narodnim novinama".

Ponude se dostavljaju na adresu: Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i veze; M.B. Rašana 2/4, pp 40, 52 000 Pazin, u zatvorenoj omotnici s naznakom: "za javno prikupljanje ponuda - privezište "Alberi" - ne otvarati".

Članak 7.

Odabir najpovoljnije ponude izvršit će se prema sljedećim kriterijima:

- ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade
- ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade
- ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti
- broj planiranih radnih mjesta
- iznos investicije u zaštitu okoliša

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

Članak 8.

Javno otvaranje ponuda obaviti će Komisija za otvaranje ponuda trećeg radnog dana po isteku roka za predaju ponuda u 12 sati u Upravnom odjelu za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i veze, M.B. Rašana 2/4, 52 000 Pazin.

Komisiju za otvaranje ponuda imenuje v.d. pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj.

Članak 9.

Zadužuje se Upravni odjel za održivi razvoj da u roku 15 (petnaest) dana od dana donošenja ove Odluke objavi poziv za javno prikupljanje ponuda sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 10.
Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:
Urbroj:
Pula,

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO

Predsjednik
Ivan Jakovčić

O B R A Z L O Ź E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke su odredbe članka 18. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) i članka 14. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04 i 101/04) kojima je utvrđeno da odluku o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije donosi davatelj koncesije, utvrđen je sadržaj odluke o javnom prikupljanju ponuda, kao i obveza davatelja koncesije da odlukom utvrdi kriterije temeljem kojih će se izvršiti odabir najpovoljnije ponude.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM ODLUKOM

Ovom odlukom utvrđuje se javno prikupljanje ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" kod Savudrije (Grad Umag).

Za područje "Alberi" donijet je 2002. godine Urbanistički plan uređenja - zona rezidencijalnog turizma (dalje u tekstu: UPU) kojim je predviđena izgradnja luke posebne namjene pod nazivom "sportska luka". Međutim, zbog inkopatibilnosti statusa i sadržaja sportske luke s odredbama sadašnjih zakonskih propisa, naziv "sportska luka" zamijenjen je nazivom "privezište" što u potpunosti odgovara namjeni luke iz UPU-a, a sukladno je i odredbama Prostornog plana Istarske županije, Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora te Izmjenama i dopunama PPU Grada Umaga.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva je 24.08. 2005. godine dalo suglasnost na UPU, a lokacijska dozvola za zahvat u prostoru odnosno izgradnju privezišta izdana je 22.11.2005. godine.

Podnositelj inicijative za davanje koncesije je društvo "Skiper hoteli" d.o.o. Savudrija koje je ujedno i investitor u hotelsko - rezidencijalni kompleks "Kempinski Adriatic Hotel Resort". Investitor je u obvezi, temeljem Ugovora o upravljanju hotelskim kompleksom sklopljenim s poznatom kompanijom Kempinski hoteli S.a. iz Ženeve, do veljače 2008. godine izgraditi smještajne kapacitete od 500 postelja u hotelu s 5 zvjezdica i vilama s bazenima, kongresni centar, golf - igralište s 18 rupa te privezište s 38 vezova (od toga 10 vezova za potrebe domicilnog stanovništva). Izgradnjom predviđenog privezišta stvorili bi se uvjeti da se zajedno s planiranom izgradnjom rezidencijalnog turističkog naselja u bližem zaleđu osmisli jedinstvena prostorno - funkcionalna cjelina turističke ponude tog područja

- programski pokazatelji iz idejnog rješenja:

- ukupan broj vezova	38
- dužina glavnog lukobrana	86 m
- dužina sporednog lukobrana	11 m
- dužina gata	38,5 m
- dužina obalnog zida	120 m
- pripadajući dio akvatorija	
po plaćenom vezu	cca 99 m ² /vez
- površina akvatorija	3770 m ²

Troškovi gradnje privezišta procjenjuju se na oko 1.000.000 EUR-a.

Za rečeno područje je već utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljišnim knjigama. Obzirom da je dio pomorskog dobra ostao u vlasništvu podnositelja inicijative za davanje koncesije, isti je voljan odreći se vlasništva, a što će se kao prethodno pitanje trebati riješiti prije donošenja odluke o davanju koncesije.

III. TEKST PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1.

Odlukom se utvrđuje javno prikupljanje ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene - privezište "Alberi" kod Savudrije (Grad Umag).

2. Članak

Pomorsko dobro koje se namjerava dati u koncesiju obuhvaća k.č. 146/76, 146/77 i dio k.č.143 k.o. Savudrija te dio mora, u ukupnoj površini od 6609 m².

Članak 3.

Predlaže se da se koncesija dodjeli na rok od 20 godina, što je najduže razdoblje za koncesije koje daje županijsko poglavarstvo. Naime, sve dosadašnje koncesije za luke posebne namjene županijskog značaja također su dodjeljivanje na najduže vremensko razdoblje (12 godina prema ranijem Zakonu o morskim lukama). Osim toga, razdoblje od 20 godina predlaže se i zbog visine investicije i njezine isplativosti u dužem vremenskom razdoblju, imajući u vidu da će privezište imati samo 28 komercijalnih vezova.

Članak 4.

Godišnji - početni iznosi koncesijske naknade (5,00 kn/m² i 2% od prihoda privezišta) koji se predlažu utvrđeni su Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Ujedno se predlaže da se zbog dužeg vremenskog trajanja koncesije i mogućih promjena srednjeg tečaja kune u odnosu na EUR-o visine koncesijske naknade mogu mijenjati svakih 5 godina.

Članak 5.

Ovim člankom utvrđen je obvezni sadržaj ponude koji je također propisan odredbama uvodno citiranog Zakona i Uredbe (dokazi o sposobnosti ponuditelja, ponuđeni iznos stalnog i promjenjivog dijela godišnje naknade, sadržaj studije gospodarske opravdanosti, idejno rješenje te prijedlog o vrsti i opsegu namjere gospodarskog korištenja privezišta).

Članak 6.

Predlaže se da rok za dostavu ponuda bude 15 dana od dana objave javnog prikupljanja ponuda u "Narodnim novinama". Ovo je inače uobičajeni rok za takvu vrstu zahvata na pomorskom dobru.

Članak 7.

Ovim člankom utvrđeni su kriteriji za odabir najpovoljnije ponude koji su propisani uvodno citiranom Uredbom (ponuđena visina stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade, ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti, broj planiranih radnih mjesta i iznos investicije u zaštitu okoliša).

Sukladno odredbi članka 15. citirane Uredbe, odlukom se utvrđuje pravo davatelja koncesije da ne prihvati niti jedan od pristiglih ponuda.

Članak 8. i 9.

Ovim člankom uređuju se tehnička pitanja u vezi provedbe postupka javnog otvaranja ponuda i objave poziva za javno prikupljanje ponuda sukladno odredbama ove Odluke.

Tekst Prijedloga odluke dostavljen je u privitku.