



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: 2163/1-08-01/1-06-12
Pazin, 08.lipnja 2006.

POGLAVARSTVO ISTARSKE ŽUPANIJE
putem
Stručne službe za poslove
Skupštine i Poglavarstva

Predmet: Prijedlog odluke o davanju
koncesije na pomorskom dobru
u svrhu izgradnje i gospodarskog
korištenja luke posebne namjene
- privezište "Alberi".

U privitku vam dostavljamo predmetni akt s molbom da isti uvrstite na dnevni red sjednice Poglavarstva Istarske županije.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Josip Zidarić, dipl. ing. arh.

Privitak

1. Prijedlog odluke
2. Obrazloženje
3. Nalaz i mišljenje Stručnog tijela
za ocjenu ponuda za koncesije na
pomorskom dobru



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, 10/04, 13/05 i 4/06) Poglavarstvo Istarske županije, na sjednici održanoj dana _____ 2006. godine, donosi

ODLUKU

o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi"

Članak 1.

Sukladno Odluci Poglavarstva Istarske županije o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru, Klasa: 342-01/06-01/14; Urbroj: 2163/1-01/8-06-02 od 11. travnja 2006. godine i na temelju prijave na objavljeno javno prikupljanje ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" ("Narodne novine", 46/06) te mišljenja Stručnog tijela za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije, Poglavarstvo Istarske županije (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije) daje društvu SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija, Alberi 300 (u daljnjem tekstu: Korisnik koncesije) ovlaštenje za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene - privezište "Alberi".

Članak 2.

Ovom Odlukom daje se koncesija na pomorsko dobro luke posebne namjene - privezište "Alberi" koje obuhvaća k.č. 146/76, 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.

Morski prostor iz stavka 1. ovog članka omeđen je spojnicama točaka:

	Y	X
A	5385218.33	5040650.10
B	5385225.12	5040651.97
C	5385268.71	5040664.28
D	5385300.83	5040620.22
E	5385299.88	5040607.57
F	5385282.90	5040605.76
G	5385282.44	5040600.35

Pomorsko dobro iz stavka 1. i 2. ovog članka prikazano je na situaciji u MJ 1:500 koja je sastavni dio ove Odluke i ne objavljuje se u "Službenim novinama Istarske županije".

Članak 3.

Koncesija se daje u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi".

Sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja Alberi - zona rezidencijalnog turizma (Službene novine Grada Umaga", br. 2/02) i Uredbe o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene ("Narodne novine", br. 110/04), luka posebne namjene - privezište "Alberi" (u daljnjem tekstu: luka) svrstava se u luku nautičkog turizma koja služi isključivo za prihvat i smještaj plovila gostiju hotelsko - rezidencijalnog

kompleksa "Alberi" (28 vezova) i domicilnog stanovništva (10 vezova) te nije opremljena za pružanje ostalih usluga prema posebnim propisima o kategorizaciji luka nautičkog turizma.

Korisnik koncesije dužan je izgraditi luku u roku 2 (dvije) godine od izdavanja građevinske dozvole.

Članak 4.

Korisnik koncesije dužan je gospodarski koristiti luku sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, drugim zakonima i podzakonskim aktima iz područja sigurnosti plovidbe i zaštite okoliša i to na način koji će osigurati zaštitu okoliša, te održavati, štiti i brinuti se o pomorskom dobru iz članka 2. ove Odluke pažnjom dobrog gospodara.

Korisnik koncesije ne može prava stečena koncesijom, niti djelomično, niti u cijelosti prenositi na drugog, bez izričitog odobrenja Davatelja koncesije.

Članak 5.

Davatelj koncesije daje na korištenje pomorsko dobro iz članka 2. ove Odluke Korisniku koncesije na vremensko razdoblje od 20 (dvadeset) godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.

Članak 6.

Za korištenje pomorskog dobra iz članka 2. ove Odluke, Korisnik koncesije je obavezan uredno plaćati godišnju koncesijsku naknadu.

Godišnja koncesijska naknada koju Korisnik koncesije plaća za korištenje pomorskog dobra sastoji se iz dva dijela:

a) stalni dio u iznosu od 5,00 kn po m² zauzete površine pomorskog dobra godišnje odnosno 33.045,00 kn godišnje;

b) promjenjivi dio u iznosu od 2% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Koncesijska naknada iz točke a) i b) plaća se na sljedeći način:

- stalni dio plaća se do 31. kolovoza tekuće godine u jednom obroku, za godinu u kojoj je dana koncesija i za godinu u kojoj koncesija ističe razmjerno mjesecima korištenja, a za početnu godinu koncesijskog razdoblja plaća se u roku 30 dana od dana sklapanja Ugovora o koncesiji;

- promjenjivi dio plaća se do 30. travnja tekuće godine u jednom obroku, prema prihodu luke za prethodnu godinu.

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

Članak 7.

Korisniku koncesije priznaju se troškovi ishodovanja lokacijske dozvole za zahvat u prostoru: privezište "Alberi" u iznosu od 63.450,00 kn (troškovi izrade idejnog urbanističko - arhitektonskog rješenja i troškovi izdavanja lokacijske dozvole), koju je Korisnik koncesije ishodovao u ime i za račun Davatelja koncesije, sukladno odredbi članka 2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04, 101/04 i 39/06).

Iznos iz stavka 1. ovog članka naknadit će se Korisniku koncesije kroz smanjenje iznosa koncesijske naknade, na način i u rokovima utvrđenim Ugovorom o koncesiji.

Članak 8.

Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog proračuna Grada Umaga, a plaća se prema Naredbi o načinu uplaćivanja naknada za koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 68/04).

Članak 9.

Ovlašćuje se župan Istarske županije da u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sklopi s Korisnikom koncesije Ugovor o koncesiji kojim će se detaljnije urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze Korisnika koncesije, posebice u odnosu na sigurnost plovidbe, osiguranje luke, zaštitu okoliša i održavanje luke.

Ako Korisnik koncesije ne potpiše Ugovor o koncesiji gubi sva prava određena ovom Odlukom.

Članak 10.

Prije sklapanja Ugovora o koncesiji Korisnik koncesije je dužan potpisati i dati tabularnu ispravu kojom pristaje da se izvrši brisanje vlasništva na nekretninama - pomorskom dobru iz članka 2. ove Odluke i to k.č. 146/76 k.o. Savudrija u površini od 988 m² i k.č. 146/77 k.o. Savudrija u površini od 1855 m², uz istovremeno upisivanje pomorskog dobra u vlasnički list B zemljišne knjige.

Članak 11.

Nadzor nad provođenjem odredbi ove Odluke i Ugovora o koncesiji provodi Upravni odjel za održivi razvoj.

Članak 12.

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

KLASA:
URBROJ:
Pula

ISTARSKA ŽUPANIJA
POGLAVARSTVO

Predsjednik
Ivan Jakovčić

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke je odredba članka 80. stavka 4. točka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) kojom je utvrđeno da koncesije za luke posebne namjene od županijskog značaja daje županijsko poglavarstvo na rok do 20 godina.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM ODLUKOM

Ovom Odlukom daje se koncesija na pomorskom dobru društvu SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija, Alberi 300, u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" (Grad Umag) na rok od 20 godina i uz koncesijsku naknadu od 5,00 kn/m² i 2% prihoda ostvarenog u privezištu.

Prethodni postupak za davanje koncesije proveden je na temelju Odluke Poglavarstva Istarske županije (sa sjednice od 11. travnja 2006. godine) o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije. Na temelju oglasa o javnom prikupljanju ponuda, objavljenom u "Narodnim novinama", br. 46/06, u predviđenom roku dostavljena je samo jedna ponuda i to od društva SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija.

Stručno tijelo za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru, na sjednici održanoj 24. svibnja 2006. godine, razmotrilo je dostavljenu ponudu i cjelokupnu ponudbenu dokumentaciju i utvrdilo da ista udovoljava svim uvjetima iz rečenog oglasa odnosno Odluke Poglavarstva Istarske županije, te je predložilo da se koncesija dodjeli rečenom društvu, sukladno utvrđenim uvjetima i prema ponuđenim iznosima koncesijske naknade.

Nadalje, ovom Odlukom rješava se pitanje naknade troškova ishodovanja lokacijske dozvole koju je korisnik koncesije ishodovao u ime i za račun Davatelja koncesije, te uknjižbe pomorskog dobra na nekretninama u vlasništvu Korisnika koncesije, a koje su obuhvaćene u lučko područje luke posebne namjene. Ovo je prvi takav slučaj u Istarskoj županiji da će se na temelju tabularne isprave izvršiti brisanje prava vlasništva i upis pomorskog dobra, čime se izbjegava dugotrajan postupak nadležnog državnog odvjetništva, kao i naknada troškova eventualnog izvlaštenja.

U nastavku slijedi kraći prikaz iz Studije gospodarske opravdanosti ulaganja u privezište "Alberi":

1. Program izgradnje novog hotelsko - rezidencijalnog kompleksa na području "Alberi" kod Savudrije predviđa izgradnju svih turističkih kapaciteta na nivou 5 zvjezdica, namjenjenih gostima više platežne moći koji zahtjevaju i višu kvalitetu usluge sa raznolikim sadržajima. Predviđeni nivo sadržaja obogatit će se i izgradnjom luke posebne namjene za jahte i plovila gostiju te za domicilno stanovništvo.
2. Planirana investicijska sredstva za izgradnju privezišta iznose 1,2 mil. Eura, a izgradnja će se realizirati u roku 1 - 2 godine.
3. Mjere zaštite okoliša primjenjivat će se tijekom građenja i korištenja privezišta sukladno procjeni utjecaja na okoliš, a dodatnu sigurnost u zaštiti okoliša daju mjere zaštite koje će se primjenjivati u neposrednoj blizini prilikom izgradnje hotelsko - rezidencijalnog

kompleksa i čine sastavni dio ukupnih mjera zaštite okoliša na cijelom području turističke zone Alberi.

4. Program izgradnje novog hotelsko - rezidencijalnog kompleksa na području "Alberi" predviđa zatvaranje financijske konstrukcije kreditnim sredstvima s rokom povrata 20 godina, grace - period 5 godina, uz 4% kamata godišnje. Pod istim uvjetima osigurat će se potrebna kreditna sredstva u visini od 1,2 mil. Eura za izgradnju privezišta.

5. Procjenjuje se da će u privezištu cijena najma veza iznositi 28 Eura za dnevni vez i 2.164 Eura za godišnji vez za jahte od 11 m prosječne dužine, a domaći vlasnici plovila u tkz. nekomercijalnom dijelu privezišta (10 vezova) plaćati će naknadu u iznosu od 100 Eura godišnje.

Projekcija direktnih prihoda privezišta za razdoblje korištenja od 18 godina iznosi 2.016.000 Eura, a direktnih troškova 2.419.168 Eura.

Troškovi poslovanja privezišta, bez troškova izgradnje, pokriveni su sa ostvarenim prihodima cijena vezova, dok je naknada za vezove domicilnog stanovništva simboličnog karaktera i bez posebnog utjecaja na prihode privezišta.

Obzirom da poslovanjem privezišta kao zasebne cjeline nije moguće ostvariti pozitivan rezultat, namjera je investitora da troškove izgradnje privezišta tretira kao troškove ulaganja u uređenje ukupne infrastrukture prilikom izgradnje hotelsko - rezidencijalnog kompleksa i pokrivati povrat uloženi kreditnih sredstava iz ukupnih prihoda turističkog naselja.

6. Privezište kao najniža kategorija objekata koji pružaju usluge veza za jahte nema ostalih pratećih usluga koje pružaju ostale luke nautičkog turizma odnosno marine. Stoga se za usluge samog vezivanja jahti planira zaposliti dvije osobe u okviru ukupnih poslova recepcije turističkog naselja. Svi administrativni poslovi obavljat će se u sklopu recepcije, a poslovi održavanja i čuvanja u sklopu tehničke službe za održavanje cijelog kompleksa.

7. Društvo SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija - investitor u hotelsko rezidencijalni kompleks "Kempinski Adriatic Hotel Resort" 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 turističko - rezidencijalnog kompleksa u bližem zaleđu osmisli jedinstvena prostorno - funkcionalna cjelina turističke ponude tog područja.

III. TEKST PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1. i 2.

Koncesija se dodjeljuje na temelju:

- Odluke Poglavarstva Istarske županije o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije (sjednica od 11. travnja 2006. godine)
- prijave društva SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija koje je prihvatilo sve uvjete iz rečene odluke Poglavarstva Istarske županije
- pozitivnog mišljenja Stručnog tijela za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije

Koncesijom je obuhvaćeno pomorsko dobro ukupne površine od 6609 m² (3668 m² kopna i 2941 m² mora).

Članak 3.

Luka posebne namjene - privezište svrstava se u vrstu luke nautičkog turizma koja služi isključivo za prihvat i smještaj plovila gostiju hotelsko - rezidencijalnog kompleksa "Alberi" (28 vezova) i domicilnog stanovništva (10 vezova), a što je u potpunosti sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja Alberi - zona rezidencijalnog turizma. Osim toga, a što je vrlo važno za napomenuti, plovila odnosno jahte pod stranom zastavom mogu pristajati i smještati se isključivo u lukama nautičkog turizma. Privezište neće biti opremljeno ostalom opremom i uslugama koje se traže za ostale luke nautičkog turizma, obzirom da će u neposrednoj blizini biti objekti za smještaj visoke kategorije (vile i hoteli s 5 zvjezdica).

Nadalje utvrđena je obveza Korisnika koncesije da luku izgradi u roku 2 godine od izdavanja građevinske dozvole.

Članak 4.

Korisnik koncesije je dužan koristiti luku sukladno zakonskim propisima te osobito voditi brigu o zaštiti okoliša.

Odlukom je utvrđena zabrana prijenosa koncesije na druge osobe bez izričitog odobrenja Davatelja koncesije.

Članak 5.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 20 godina.

Članak 6. i 7.

Korisnik koncesije obvezan je plaćati godišnju koncesijsku naknadu u stalnom iznosu od 33.045,00 kn (5,00 kn/m²) te 2% od ukupnog godišnjeg prihoda luke (promjenjivi dio)

Stalni dio plaća se do 31. kolovoza tekuće godine, u jednom obroku, a promjenjivi dio do 30. travnja tekuće godine prema prihodu luke za prethodnu godinu, u jednom obroku.

Davatelj koncesije ima pravo svakih 5 godina mijenjati visinu koncesijske naknade.

Obzirom da je Korisnik koncesije ishodovao lokacijsku dozvolu u ime i za račun Davatelja koncesije, sukladno članku 2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine") br. 101/04 i 39/06), Davatelj koncesije dužan mu je naknaditi te troškove u iznosu od 63. 450,00 kn, i to na način da će se smanjiti iznos stalnog dijela koncesijske naknade, na način i u rokovima utvrđenim Ugovorom o koncesiji.

Članak 8.

Temeljem članka 13. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog proračuna (svaki po 1/3).

Članak 9. i 10.

Ovlaštenja Davatelja koncesije te prava i obveze Korisnika koncesije detaljnije će se urediti Ugovorom o koncesiji kojeg će sklopiti župan Istarske županije i korisnik koncesije u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

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

Odlukom je utvrđena obveza Korisnika koncesije da prije sklapanja Ugovora o koncesiji potpiše i preda tabularnu ispravu kojom pristaje da se izvrši brisanje vlasništva na nekretninama koje predstavljaju pomorsko dobro i koje su predmet koncesije. Postupak upisa pomorskog dobra u zemljišne knjige provest će nadležno državno odvjetništvo.

Članak 11.

Nadzor nad provođenjem odredbi ove Odluke i Ugovora o koncesiji provodi Upravni odjel za održivi razvoj.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za održivi razvoj

Odsjek za pomorstvo, promet i veze

Stručno tijelo za ocjenu

ponuda za koncesije na pomorskom dobru

Pazin, M. B. Rašana 2/4

tel.052/621-411, fax: 052/624-977

KLASA: 342-01/06-01/64

URBROJ: 2163/1-08/1-06-02

Pazin, 25. svibnja 2006.

Na temelju članka 23. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03) i članka 20. stavka 2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04, 101/04 i 39/06), a nakon razmatranja ponude za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi", Stručno tijelo za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru, na sjednici održanoj 24. svibnja 2006. godine, donijelo je sljedeći

NALAZ I MIŠLJENJE

1. Na temelju uvjeta iz oglasa o javnom prikupljanju ponuda za davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi" (objavljenog u "Narodnim novinama", br. 46/06 od 26. travnja 2006. godine) pristigla je samo jedna ponuda i to od Trgovačkog društva SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija, Alberi 300.
2. Ponuda je dostavljena u roku i udovoljava svim uvjetima iz rečenog oglasa o javnom prikupljanju ponuda.
3. Stručno tijelo za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru je mišljenja da rečenu ponudu treba prihvatiti obzirom da ispunjava sve uvjete iz oglasa o javnom prikupljanju ponuda, te ujedno predlaže da se prihvate i ponuđeni iznosi godišnje koncesijske naknade.
4. Ovaj Nalaz i Mišljenje dostavlja se Upravnom odjelu za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i veze, radi izrade teksta Prijedloga odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru Trgovačkom društvu SKIPER HOTELI d.o.o. Savudrija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - privezište "Alberi".

PREDSJEDNIK
Viktor Lazarić

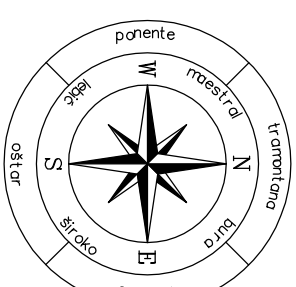
Dostaviti:

Upravnom odjelu za održivi razvoj



- Odsjek za pomorstvo, promet i veze,

Pazin, M.B. Rašana 2/4

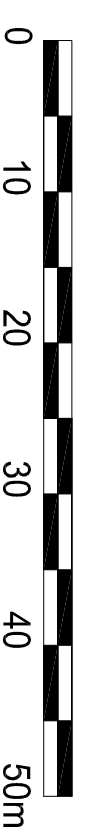




LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA
-  GRANICE k.č.

Površina mora = 1159m²
 Površina dio k.č. 143 (more) = 1782m²
 Površina dio k.č. 143 (kopno) = 825m²
 Površina k.č. 146/76 = 988m²
 Površina k.č. 146/77 = 1855m²
 Ukupno more (more unutar obuhvata + dio k.č. 143) = 2941m²
 Ukupno kopno (k.č. 146/76; 146/77 i dio k.č. 143) = 3668m²



postojeće stanje
m 1 : 500