



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA

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

KLASA: 342-01/13-01/22
URBROJ: 2163/1-08-01/1-13-01
Pazin, 28. siječnja 2013.

**ŽUPANU ISTARSKE ŽUPANIJE
putem
STRUČNE SLUŽBE SKUPŠTINE**

**Dršćevka 3
52 000 Pazin**

Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč

Poštovani,

u privitku dostavljamo predmetni akt radi utvrđivanja odgovarajućeg prijedloga od strane župana Istarske županije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Josip Zidarić, dipl.ing.arh.

Privitak:

1. Nacrt Zaključka
2. Prijedlog Obavijesti s obrazloženjem
3. Analiza opravdanosti davanja koncesije

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN**

KLASA: 342-01/13-01/10
URBROJ: 2163/1-01/8-13-2
Pula, 05. veljače 2013.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
N/r. predsjednika Dina Kozlevac
Dršćevka 3
52000 PAZIN

Predmet: Obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč

Temeljem članka 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", broj 10/09) Župan Istarske županije donosi dana 05. veljače 2013. godine

ZAKLJUČAK

1. Pripisuje se Nacrt i utvrđuje Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Županijskoj skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Josip Zidarić, pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Ivan Jakovčić

Na temelju članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 143/12), članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 141/06 i 38/09) i članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09), Županijska skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana 2013. godine, donosi

OBAVIJEST
o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu
gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih
naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč

I.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč na području Grada Poreča i Općine Funtana.

II.

Pomorsko dobro iz točke I. utvrđeno je nazivom, područjem, brojem i površinom katastarske čestice te početnim iznosom stalnog i promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade, kako slijedi:

Red. broj	Područje pomorskog dobra (Grad/Općina)	broj katastarske čestice	površina u m ²	početni iznos godišnje koncesijske naknade	
				stalni dio kn/m ²	promjenjivi dio %
1.	ČERVAR PORAT (Poreč) plaža apart-hotela „Marina“	dio 6013	1326	11,00	2% prihoda od djelatnosti
2.	ULIKA (Poreč) plaža naturističkog kampa	dio 1272 dio 6013	22412 3455	3,30 s ograđivanjem i naplatom ulaza	2% i 1% od cijene ulaznice
	privez za plovila gostiju	dio 1272 more	552 4883	5,50	2%
3.	MATERADA (Poreč) plaža hotela „Laguna Materada“	2350 dio 6014	3817 8540	3,30	2%

4.	PLAVA LAGUNA (Poreč) plaže hotela „Laguna Mediteran“ i turističkih naselja „Laguna Galijot“ i i „Laguna Bellevue“ privez za plovila gostiju	5031 5032 5034 5035 dio 5047 dio 5048 dio 5049 5051 5062 5063 5064 5065 5066 5068 more	4136 2618 2585 3113 156 269 940 7879 53 322 91 91 29 259 15268	5,50 5,50	2%
5.	MOLINDRIO (Poreč) plaže hotela „Laguna Molindrio“ ski - lift	5525 5536 dio 5546 dio 5609 dio 5536 dio 5546 5537 5538 5547 more	671 1225 2198 342 3 30 46 848 51 35776	11,00 2,20	2% 1,5%
6.	PARENTIUM (Poreč) plaža hotela „Parentium“	dio 5593/1 5593/2	5888 546	5,50	2%
7.	LOTOSI (Poreč) plaže hotela „Plavi“, „Zorna“ „Laguna Istra“, „Laguna Gran Vista“ i apartmanskog naselja „Astra“	5591 5580 5579 5578 5577 more 5643 5627/1 more	2580 2150 106 2988 282 770 4439 3650 803	3,30	2%
8.	DELFIN (Funtana) plaža hotela „Delfin“	dio 1442/1 1459	19130 535	3,30	2%

9.	ZELENA LAGUNA (Funtana) plaža kampa	dio 1442/1	16206	3,30	2%
	privez za plovila gostiju	dio 1442/1 more	2141 6854	5,50	
10.	BIJELA UVALA (Funtana) plaža kampa	dio 1442/1 1445	38182 112	1,10	2%
	privez plovila gostiju	dio 1442/1 more	801 3457	5,50	
11.	PUNTICA (Funtana) plaža kampa	dio 1442/1	13299	3,30	2%

Područja pomorskog dobra prikazana na geodetskim situacijama i na digitalnim ortofoto podlogama s uklopljenim katastrom sastavni su dio ove Obavijesti i ne objavljuju se.

III.

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

IV.

Koncesije za morske plaže iz točke II. daju se na rok od 20 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 39.588.217,00 kn.

V.

Na dijelovima morskih plaža i morskog prostora uz plaže iz točke II. dozvoljava se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje djelatnosti i pružanje usluga, i to:
 - iznajmljivanje sandolina, pedalina, sportskih brodice, skija, skutera, ležaljki, suncobrana i sl.;
 - ronjenje, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, surfing, aquagani, vožnje specijalnim plovilima i sl;
 - ugostiteljstvo i trgovina (ugostiteljske terase, kiosci, štandovi, ambulatna prodaja i sl.)
 - privez i sidrenje plovila gostiju, plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila;
 - servis i čuvanje plovila gostiju;
 - skijanje na vodi putem vučnice (ski – lift).

Djelatnosti i pružanje usluga iz stavka 1. točka 3. može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i prethodne

suglasnosti nadležnog upravnog odjela kojeg za to ovlasti Županijska skupština Istarske županije.

VI.

Ponuda na javno prikupljanje ponuda dostavlja se u pisanoj formi i u elektronskom obliku, a u slučaju dvojbe mjerodavna je ponuda dostavljena u pisanoj formi.

Ponuda obavezno sadrži dokumente u izvornom obliku, i to:

1. Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;
- račun dobiti i gubitka i bilancu za prošlu godinu, odnosno prijavu poreza na dohodak s uključenim pregledom primitaka i izdataka i popisom dugotrajne imovine za protekle dvije godine (za obrte) sve ovjereno od nadležne Porezne uprave;
- ovjerenu izjavu ponuditelja ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1) osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;
- podatke o solventnosti (BON 2 - za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- RS-m obrazac za mjesec koji prethodi davanju ponude (stranica A);
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija na pomorskom dobru;
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih dijela iz područja gospodarskog kriminaliteta.

2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade.

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja sadrži:

- plan investicija razrađen za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije (održavanje, uređenje, izgradnja, opremanje i dr.)
- procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama;
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
- iznos planirane ukupne investicije;
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);

- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije.

Ukupna vrijednost investicije koja se planira Studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva.

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.

VII.

Postupak davanja koncesije je javni postupak i započinje danom objave ove Obavijesti u „Narodnim novinama“ (oglasni dio).

Rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave ove Obavijesti u „Narodnim novinama“.

Ponude se dostavljaju na adresu: Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj - Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, 52 000 Pazin, u zatvorenoj dvostrukoj omotnici s naznakom: "Dostava ponude za koncesiju - ne otvarati."

Ponude se mogu predati i osobno u Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, Pazin.

Ponude moraju biti napisane na hrvatskom jeziku i latiničnim pismom.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

VIII.

Ocjenjivanje ponuda obavlja se prema kriterijima iz članka 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i to:

- | | |
|--|-----|
| - ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade | 20% |
| - ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade | 10% |
| - ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti | 25% |
| - procijenjeni prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama | 15% |
| - ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini | 15% |
| - broj planiranih novoootvorenih radnih mjesta | 5% |
| - iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju | 10% |

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

IX.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obavit će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije (dalje u tekstu: Povjerenstvo) trećeg

radnog dana po isteku roka za predaju ponuda u 12,00 sati u prostorijama Odsjeka za pomorstvo, promet i infrastrukturu, M.B. Rašana 2/4, Pazin.

Prilikom otvaranja pristiglih ponuda vodi se zapisnik, utvrđuje se broj dostavljenih ponuda, a potom uspoređuju zaprimljene ponude s obveznom dokumentacijom iz točke VI.

Ponuditelj se smatra nesposobnim, iako je dostavio svu potrebnu dokumentaciju, ukoliko ima nepodmirenih dospelih obveza temeljem javnih davanja i ukoliko na BON 2 obrascu ima evidentirano više od 15 dana blokade glavnog računa u posljednjih šest mjeseci, te se njegova ponuda isključuje iz daljnjeg postupka ocjenjivanja.

X.

Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje.

Nalaz se sastoji od navođenja svih pristiglih ponuda, te ocjene ponuda sukladno kriterijima iz točke VIII., a mišljenje se sastoji od prijedloga najpovoljnije ponude s obrazloženjem.

Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva.

Upravni odjel za održivi razvoj dužan je u daljnjem roku od 8 dana izraditi Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostaviti ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje.

XI.

Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, Zagreb, Prisavlje 14, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“.

XII.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije.

Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

XIII.

Ova Obavijest objavit će se u „Službenim novinama Istarske županije“.

Klasa:
Urbroj:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
Dino Kozlevac

Ai sensi dell'art. 21 comma 1 della Legge sulle concessioni („Gazzetta ufficiale“, n. 125/08), dell'art. 20 comma 2 della Legge sul demanio marittimo e i porti marittimi („Gazzetta ufficiale“, n. 158/03, 141/06 e 38/09) e dell'art. 43 dello Statuto della Regione Istriana („Bollettino ufficiale della Regione Istriana“, n. 10/09), l'Assemblea regionale della Regione Istriana, alla seduta tenutasi il giorno _____ 2013, emana il seguente

AVVISO

sull'intento di dare in concessione il demanio marittimo per l'uso economico delle spiagge marine nell'ambito degli hotel, dei villaggi turistici e dei campeggi

Dell'impresa PLAVA LAGUNA S.p.A. Parenzo

I

La concessione sul demanio marittimo viene data per l'uso economico delle spiagge marine nell'ambito degli hotel, dei villaggi turistici e dei campeggi dell'impresa PLAVA LAGUNA S.p.A. Parenzo, sul territorio della Città di Parenzo e del Comune di Fontane.

II

Il demanio marittimo di cui al punto I è stabilito mediante la denominazione, la zona, il numero e la superficie della particella catastale, nonché con un importo iniziale fisso e variabile del corrispettivo annuale per la concessione, come segue:

N. ord.	Territorio del demanio marittimo (Città/ Comune)	Numero della particella catastale	superficie in m ²	Importo iniziale del corrispettivo annuale per la concessione	
				Parte fissa kn/m ²	Parte variabile %
1.	ČERVAR PORAT (Parenzo) Spiaggia dell'apart-hotel „Marina“	Parte 6013	1326	11,00	2% delle entrate percepite dall'attività
2.	ULIKA (Parenzo) Spiaggia del campeggio naturisti	parte 1272 parte 6013	22412 3455	3,30 con recinzione e riscossione dei biglietti d'ingresso	2% e 1% del prezzo dei biglietti d'ingresso
	Ormeggi per le imbarcazioni degli ospiti	parte 1272 mare	552 4883	5,50	2%
3.	MATERADA (Parenzo) Spiaggia dell'hotel	2350	3817	3,30	2%
		parte 6014	8540		

	„Laguna Materada“				
--	-------------------	--	--	--	--

4.	PLAVA LAGUNA (Parenzo) Spiagge dell'hotel „Laguna Mediteran“ e dei villaggi turistici „Laguna Galijot“ e „Laguna Bellevue“ Ormeggi per le imbarcazioni degli ospiti	5031 5032 5034 5035 parte 5047 parte 5048 parte 5049 5051 5062 5063 5064 5065 5066 5068 mare	4136 2618 2585 3113 156 269 940 7879 53 322 91 91 29 259 15268	5,50 5,50	2%
5.	MOLINDRIO (Parenzo) spiagge dell'hotel „Laguna Molindrio“ ski - lift	5525 5536 parte 5546 parte 5609 parte 5536 parte 5546 5537 5538 5547 mare	671 1225 2198 342 3 30 46 848 51 35776	11,00 2,20	2% 1,5%
6.	PARENTIUM (Parenzo) Spiaggia dell'hotel „Parentium“	parte 5593/1 5593/2	5888 546	5,50	2%
7.	LOTOSI (Parenzo) Spiagge degli hotel „Plavi“, „Zorna“ „Laguna Istra“, „Laguna Gran Vista“ E del villaggio di appartamenti „Astra“	5591 5580 5579 5578 5577 mare 5643 5627/1 mare	2580 2150 106 2988 282 770 4439 3650 803	3,30	2%

8.	DELFIN (Fontane) Spiaggia del „Delfin“	parte 1442/1 1459	19130 535	3,30	2%
9.	ZELENA LAGUNA (Fontane) spiaggia del campeggio Ormeggi per le imbarcazioni degli ospiti	parte 1442/1 parte 1442/1 mare	16206 2141 6854	3,30 5,50	2%
10.	BIJELA UVALA (Fontane) spiaggia del campeggio Ormeggi per le imbarcazioni degli ospiti	parte 1442/1 1445 parte 1442/1 mare	38182 112 801 3457	1,10 5,50	2%
11.	PUNTICA (Fontane) Spiaggia del campeggio	parte 1442/1	13299	3,30	2%

Le aree del demanio marittimo raffigurate sulle riproduzioni geodesiche e sulle mappe ortofoto digitali e il catasto sono parte integrante del presente Avviso e non vengono pubblicate.

III

Il concedente si riserva il diritto a modificare l'importo della parte fissa e/o variabile del corrispettivo annuale della concessione di cui al punto II ogni due anni, dal giorno della stipulazione del contratto di concessione, con l'impegno di recapitare con tre mesi d'anticipo la relativa comunicazione scritta al concessionario.

IV

Le concessioni per le spiagge marine di cui al punto II vengono date per un periodo di 20 anni, a partire dal giorno di stipulazione del contratto di concessione. Il valore stimato della concessione ammonta a 39.588.217,00 kn.

V

Nelle parti delle spiagge marine e delle superfici lungo le spiagge di cui al punto II si concede:

1. La realizzazione d'interventi finalizzati ad allestire le spiagge conformemente alla soluzione di massima e al previo consenso dell'Organo tecnico che stabilisce le condizioni per l'allestimento delle spiagge della Regione Istriana;
2. L'attuazione di altri interventi stabiliti nei documenti vigenti relativi all'assetto territoriale;
3. Svolgimento delle attività e dei servizi come:
 - Noleggio sandolini, pedalò, imbarcazioni sportive, sci d'acqua, scooter, sedie a sdraio, ombrelloni e sim.;
 - Sub, traino con motoscafo su banane e tubi, parasailing, parco dei divertimenti sul mare, surfing, acquascivoli, giro in imbarcazioni speciali e sim.;
 - Prestazione di servizi nel settore alberghiero e nel commercio (terrazzi, chioschi, bancarelle, venditori ambulanti e sim.).
 - Ormeggi per cittadini, noleggio imbarcazioni e imbarcazioni speciali;
 - Assistenza e servizio di sorveglianza delle imbarcazioni dei clienti;
 - Sci acquatico (ski – lift).

Le attività relative ai servizi di cui al comma 1 punto 3 possono essere svolte esclusivamente dal concessionario, e in via eccezionale anche da terzi in base a un contratto di subconcessione o previa approvazione dell'assessorato competente autorizzato dall'Assemblea regionale della Regione Istriana.

VI

L'offerta relativa alla raccolta pubblica delle offerte va recapitata in forma scritta e in forma elettronica, e in caso di dubbi, si prenderà in considerazione la versione trasmessa in forma scritta.

L'offerta comprende obbligatoriamente i seguenti documenti in forma scritta:

1. Le prove attestanti l'idoneità dell'offerente:
 - L'estratto del registro del tribunale commerciale o l'estratto del registro delle attività artigianali con scritta l'attività per la quale si richiede la concessione, che non superi i 30 giorni dal rilascio;
 - Conto dei profitti e delle perdite e il bilancio per l'anno trascorso, ovvero la dichiarazione dell'imposta sul profitto con inclusa la sintesi delle entrate e delle uscite e l'elenco del patrimonio a lunga durata per gli ultimi due anni (a eccezione delle società e delle attività artigianali neocostituite) il tutto autenticato dalla Direzione imposte;
 - La dichiarazione autenticata dell'offerente o un certificato attestante che non è stata avviata alcuna procedura fallimentare, o procedura di liquidazione, ovvero che non ci sia alcuna procedura di sospensione dell'attività;
 - I dati sull'affidabilità finanziaria (BON 1) ad eccezione delle attività che hanno l'obbligo di pagare l'imposta sul reddito e le società e attività artigianali neocostituite;
 - I dati sulla solvibilità (BON 2 – per il conto principale dell'offerente) e il certificato della Direzione imposte competente accertante il pagamento avvenuto degli obblighi pervenuti in base alle imposte pubbliche, il cui rilascio non superi i 30 giorni;
 - Modulo RS-m per il mese che precede l'offerta (pagina A);
 - La dichiarazione dalla quale è visibile se l'offerente ha adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalle altre concessioni, se ha o aveva qualcosa in concessione;
 - La dichiarazione dalla quale è visibile se all'offerente è stata revocata finora la concessione sul demanio marittimo;
 - La dichiarazione che all'offerente o al legale rappresentante non sia stata espressa una sentenza di condanna passata in giudicato per uno o più reati economici.

2. L'importo fisso offerto e la percentuale della parte variabile del corrispettivo per la concessione.

3. Lo Studio sulla fondatezza economica che comprende:

- Il piano degli investimenti elaborato per l'intero periodo di durata della concessione (manutenzione, allestimento, costruzione, forniture e altro)
- L'entrata valutata dallo svolgimento dell'attività e dalla prestazione dei servizi sulle spiagge;
- L'importo dell'investimento pianificato nella tutela ambientale;
- L'importo dell'investimento complessivo pianificato;
- Le fonti di finanziamento degli investimenti (fonti proprie, finanziamenti);
- La dichiarazione dell'offerente sulla fornitura tecnica e in materia di personale e le capacità organizzative per realizzare la concessione.

Il valore complessivo dell'investimento che s'intende compiere con lo Studio sulla fondatezza economica è ritenuto un investimento nei mezzi basilari.

4. La garanzia della banca d'affari per la serietà dell'offerta, nell'importo dell'1% del valore offerto dell'investimento valido fino al termine pianificato di stipulazione del contratto di concessione e al massimo due anni

VII

La procedura di assegnazione della concessione è una procedura pubblica e inizia il giorno della pubblicazione del presente Avviso nella „Gazzetta ufficiale“.

Il termine per il recapito delle offerte è 30 giorni dal giorno della pubblicazione del presente Avviso nella „Gazzetta ufficiale“.

Le offerte vanno inviate all'indirizzo: Regione Istriana, Assessorato allo sviluppo sostenibile – Sezione al traffico, alla marina e all'infrastruttura, M.B. Rašan 2/4, 52 000 Pisino, in busta doppia e chiusa con scritto „Consegna dell'offerta per la concessione – non aprire.“

Le offerte si possono consegnare anche di persona alla Sezione al traffico, alla marina e all'infrastruttura, M.B. Rašan 2/4, Pisino.

Le offerte devono essere scritte in lingua croata e con scrittura latina.

Le offerte incomplete e quelle recapitate fuori tempo, non saranno prese in considerazione.

VIII

La valutazione delle offerte si svolge secondo i criteri dell'art. 21 dell'Ordinanza sulla procedura di assegnazione della concessione sul demanio marittimo („Gazzetta ufficiale“, n. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 e 83/12) come segue:

- l'importo offerto della parte fissa del corrispettivo per la concessione
20%
- l'importo offerto della parte variabile del corrispettivo per la concessione
10%
- l'importo offerto dell'investimento complessivo secondo lo studio sulla fondatezza economica
25%
- l'entrata dello svolgimento dell'attività di fornitura dei servizi nell'anno precedente
15%
- l'utile ricavato, ovvero le entrate prima dell'imposizione incrementate dell'importo dell'ammortizzazione nell'anno precedente
15%

- numero dei nuovi posti di lavoro pianificati

5%

- l'esperienza dell'offerente nello svolgere l'attività per la quale richiede la concessione

10%

Il concedente si riserva il diritto di non approvare tutte le concessioni pervenute.

IX

L'apertura pubblica delle offerte nella procedura aperta sarà svolta dalla Commissione tecnica per le concessioni sul demanio marittimo della Regione Istriana (in seguito nel testo: Commissione) il terzo giorno lavorativo dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, alle ore 12,00 nei vani della Sezione al traffico, alla marina e all'infrastruttura, M.B. Rašan 2/4, Pisino.

All'apertura delle offerte pervenute viene redatto un verbale, si determina il numero delle offerte recapitate e quindi si compie un paragone fra le offerte pervenute e la documentazione obbligatoria di cui al punto VI.

L'offerente sarà ritenuto non idoneo, anche se avrà recapitato tutta la documentazione necessaria, nel caso in cui abbia obblighi pervenuti e non saldati in base a imposte pubbliche e nel caso in cui dal modulo BON 2 risulta un blocco del conto principale superiore ai 15 giorni negli ultimi sei mesi, e la sua offerta sarà esclusa dall'ulteriore procedura di valutazione.

X.

La Commissione esamina e valuta le offerte e redige in merito una relazione e un parere.

La relazione consiste nell'elencare tutte le offerte pervenute e nel valutarle in base ai criteri di cui al punto VIII, mentre il parere consiste nella proposta dell'offerta migliore con la relativa motivazione.

La Commissione trasmette la relazione e il parere all'Assessorato allo sviluppo sostenibile entro un termine di 8 giorni dalla seduta della Commissione.

L'Assessorato allo sviluppo sostenibile è tenuto a redigere entro 8 giorni il Disegno della Delibera sull'assegnazione della concessione al miglior offerente (in seguito nel testo: Delibera sull'assegnazione della concessione) e trasmetterlo al Presidente della Regione Istriana per determinare la Proposta di Delibera sull'assegnazione della concessione e l'inoltro all'Assemblea regionale della Regione Istriana per la relativa approvazione.

XI

Nei confronti della Delibera sull'assegnazione della concessione è concesso presentare ricorso al Ministero alla marina, il traffico e l'infrastruttura a Zagabria, Prisavlje 14, entro un termine di 15 giorni, a partire dal giorno della pubblicazione della Delibera sull'assegnazione della concessione sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana“.

XII

Al miglior offerente selezionato sarà offerto di stipulare il contratto di concessioni entro 10 giorni dal momento in cui la Delibera sull'assegnazione della concessione sarà definitiva.

Il Presidente della Regione Istriana e il miglior offerente selezionato, stipuleranno il Contratto di concessione.

XIII

Il presente Avviso sarà pubblicato sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana“.

CLASSE:
SIGLA AMM.:
Pisino,

ASSEMBLEA REGIONALE DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente
Dino Kozlevac

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OBAVIJESTI

Pravni temelj za donošenje Obavijesti je odredba članka 21. stavka 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ br. 143/12) kojom je utvrđeno da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti, te odredba članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 141/06, i 38/09) kojom je utvrđeno da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje Županijska skupština na rok do 20 godina. Postupak davanja koncesija provodi se prema Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM OBAVIJESTI

Opravdanost davanja koncesije

Sukladno odredbi članka 12. i 13. Zakona o koncesijama izrađena je Analiza opravdanosti davanja koncesije koja se dostavlja u prilogu.

Ovom Obavijesti Županijska skupština Istarske županije kao Davatelj koncesije iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč na području Grada Poreča i Općine Funtana. Sve plaže predstavljaju nesporno pomorsko dobro obzirom da su njihove katastarske čestice do mora, a u zemljišne knjige upisane su kao pomorsko dobro.

Rečene plaže dane su u koncesiju sredinom 2008. godine tvrtki PLAVA LAGUNA d.d. Poreč, a istekle su 31. prosinca 2012. godine (Odluka o davanju koncesije objavljena je u „Službenim novinama Istarske županije“, br. 6/08).

Pismo inicijative odnosno pismo namjere za davanje nove koncesije podnijela je tvrtka PLAVA LAGUNA d.d. Poreč kao postojeći koncesionar obzirom da se plaže nastavljaju na turistička područja njenih kampova, turističkih naselja i hotela, te je ista vrlo zainteresirana za ponovno dobivanje koncesije imajući u vidu da je dugi niz godina ulagala znatna sredstva u uređenje i održavanje plaža (u razdoblju od 2005. do 2012. godine uloženo je oko 25.000.000,00 kn), a to namjerava činiti i ubuduće.

Prijedlogom Obavijesti utvrđena je mogućnost ograđivanja plaže samo naturističkog kampa „Ulika“ (vertikalno prema moru), a što je i do sada bilo dozvoljeno i u drugim naturističkim kampovima u Istarskoj županiji.

Koncesijske naknade

Godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđene su sukladno rečenoj Uredbi i kreću se u rasponu od 1,10 kn/m² do 11,00 kn/m² te 1,5% - 2% prihoda

od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

Procjena vrijednosti koncesije

Na temelju odredbe članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama utvrđeno je da se procijenjena vrijednost koncesije računa kao procijenjeni prihod koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije umanjeno za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po određenoj diskontnoj stopi koja odražava trenutne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

Sukladno podacima postojećeg koncesionara o procijenjenim prihodima iz koncesije u razdoblju od sljedećih 20 godina i naše procjene iznosa koncesijske naknade za rečeno razdoblje došlo se do procijenjene vrijednosti 20 - godišnje koncesije u iznosu od 39.588.217,00 kn.

Vremensko razdoblje koncesije

Predlaže se da se koncesija dodijeli na rok od 20 godina obzirom da te plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehničko - tehnološke cjeline kampova, turističkih naselja i hotela. Osim toga i ostale koncesije u Istarskoj županiji dodjeljuju su na rok od 20 godina (plaže, luke, marikultura) pa ne vidimo razlog zašto se to ne bi učinilo i za rečene morske plaže.

Ponudbena dokumentacija i odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke VI., kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja iz točke VIII. i ostali uvjeti iz Obavijesti propisani su rečenom Uredbom, a Županijska skupština, na prijedlog župana, donosi odluku o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju, kojem će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti odluke o koncesiji. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

III. TEKST PRIJEDLOGA OBAVIJESTI

Tekst Prijedloga Obavijesti i Analiza opravdanosti davanja koncesije dostavljaju se u privitku.

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

ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE
na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja
morskih plaža u sklopu hotela, turističkih naselja
i kampova tvrtke PLAVA LAGUNA d.d. Poreč na
području Grada Poreča i Općine Funtana

Pazin, siječanj 2013.

1. UVOD

Jedna od pripremnih radnji za davanje koncesije je izrada Analize opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru, a sve sukladno članku 12. st. 4. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12).

Obzirom da sva područja plaža koja su predmet davanja koncesije, odnosno ove analize imaju istovjetne ključne karakteristike, izrađena je jedna analiza kojom su obuhvaćena sva područja plaža, te je dan i zajednički zaključak, odnosno procjena vrijednosti koncesije.

Prilikom izrade ove analize posebno su uzeti u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštita prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun Republike Hrvatske, odnosno proračun Istarske županije i jedinica lokalne samouprave, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima područja.

U svrhu izrade ove analize korišteni su podaci Upravnog odjela za održivi razvoj u smislu davanja dosadašnjih koncesija, javno dostupni podaci i dokumenti (propisi), te podaci i procjene dobiveni od strane Trgovačkog društva „Plava laguna“ d.d. Poreč, a u svezi prihoda koji su do sada ostvarivani na istom, odnosno sličnom području, kao i podaci o broju zaposlenih, odnosno različitim javnim davanjima koji iz plaća zaposlenih proizlaze (porezi, doprinosi,...).

Pismo inicijative, odnosno pismo namjere za davanje nove koncesije podnio je postojeći koncesionar Plava laguna d.d. Poreč, obzirom da se plaže nastavljaju na turistička područja njegovih kampova, turističkih naselja i hotela, te je isti iznimno zainteresiran za ponovno dobivanje koncesije imajući u vidu da je dugi niz godina ulagao znatna sredstva u uređenje i održavanje plaža (samo u razdoblju od 2005. do 2012. godine uloženo je oko 25.000.000,00 kuna na pomorskom dobru i na području neposredno uz pomorsko dobro), a to namjerava činiti i ubuduće.

1.1 OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE

1. PREDMET ANALIZE: Opravdanost davanja koncesije u svrhu gospodarskog korištenja plaža u sklopu hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke „Plava Laguna“ d.d. Poreč
2. PODRUČJA PLAŽA: Dijelovi pomorskog dobra na području Grada Poreča i Općine Funtana
3. POVRŠINE ZA KONCESIJU:
kopneni dio koncesije: 185.486 m²
morski dio koncesije: 67.801 m²
ukupno: 253.287 m²
4. BROJ LOKACIJA (PLAŽA) PREDVIĐENIH ZA KONCESIJU: 11

POPIS LOKACIJA S POVRŠINAMA

1. ČERVAR PORAT - Plaža Apart-hotela Marina (K.O. Poreč)
 - kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 1,326 m²
2. ULIKA - Plaža naturističkog kampa Ulika (K.O. Poreč)

- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 25.867 m²
 - kopneni dio koncesije priveza: 552 m²
 - morski dio koncesije priveza: 4.883 m²
 - ukupno koncesije priveza: 5.435 m²
- 3. MATERADA - Plaža hotela Laguna Materada (K.O. Poreč)**
- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 12.228 m²
- 4. PLAVA LAGUNA - Plaža hotela Laguna Mediteran, turističkih naselja Laguna Galijot i Laguna Bellevue (K.O. Poreč)**
- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 21.696 m²
 - kopneni dio koncesije priveza: 845 m²
 - morski dio koncesije priveza: 15.263 m²
 - ukupno koncesije priveza: 16.108 m²
- 5. UVALA MOLINDRIO - Plaža hotela Laguna Molindrio (K.O. Poreč)**
- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 4.436 m²
 - kopneni dio koncesije ski lifta: 989 m²
 - morski dio koncesije ski lifta: 35.776 m²
 - ukupno koncesije ski lifta: 36.765 m²
- 6. PARENTIUM - Plaža hotela Laguna Parentium (K.O. Poreč)**
- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 6.434 m²
- 7. LOTOSI - Plaža hotela Plavi, Zorna, Laguna Istra, Laguna Gran Vista i apartmanskog naselja Astra (K.O. Poreč)**
- kopneni dio koncesije plaže: 16.206 m²
 - morski dio koncesije plaže: 1.473 m²
- 8. DELFIN - Plaža hotela Delfin (K.O. Funtana)**
- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 19.665 m²
- 9. ZELENA LAGUNA - Plaža autokampa Zelena laguna (K.O. Funtana)**

- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 16.206 m²
- kopneni dio koncesije priveza: 2.141 m²
- morski dio koncesije priveza: 6.854 m²
- ukupno koncesije priveza: 8.995 m²

10. BIJELA UVALA - Plaža autokampa Bijela uvala (K.O. Funtana)

- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 38.294 m²
- kopneni dio koncesije priveza: 801 m²
- morski dio koncesije priveza: 3.452 m²
- ukupno koncesije priveza: 4.253 m²

11. PUNTICA - Plaža autokampa Puntica (K.O. Funtana)

- kopneni i ukupni dio koncesije plaže: 13.299 m²

1.2. PREDVIĐENI ROK TRAJANJA KONCESIJE I IZNOS KONCESIJSKE NAKNADE

Predlaže se da se koncesije za morske plaže kampova, turističkih naselja i hotela u sklopu turističkih razvojnih područja daju na rok od 20 godina obzirom da te plaže predstavljaju važan dio turističko – ugostiteljske ponude i ujedno čine sastavni dio tehnološke cjeline kampova, turističkih naselja i hotela.

Godišnje koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) utvrđene su sukladno početnim iznosima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) i kreću se u rasponu od 1,10 kn/m² do 11 kn/m² te 1,5% - 2% prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na plažama, s time da se eventualne izmjene iznosa naknada mogu utvrđivati svake dvije godine.

1.3. POPIS PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 143/12)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 141/06., 38/09).
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

1.4. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA ANALIZE

Analiza je pokazala da je dosadašnje praksa davanja u koncesiju opisanih područja imala pozitivne učinke kako na brigu o okolišu, tako i na gospodarske tokove. Obzirom na navedeno, pokazuje se opravdanim ponovno ih dati u koncesiju radi gospodarskog korištenja, čak i u malo povećanom obimu i na duži rok, jer su dosadašnji oblici i dužina koncesije onemogućavale da se razriješe pojedini naslijeđeni odnosi, te da se zadovolje sve potrebe gostiju i korisnika općenito. Na to upućuje i činjenica da su susjedna područja, koja nisu bila predmetom koncesije, u lošijem stanju u odnosu na koncesionirana područja, a učinci za zajednicu s financijskog aspekta su nepostojeći, čak i negativni, u smislu da povećani broj gostiju, ali i želja za kvalitetnijim i konformnijim uživanjem plažnih područja, traži da se što veća površina plaža uredi, posebice ukoliko su iste u neposrednoj blizini većih smještajnih kapaciteta. Osiguravanje i briga o jednom od osnovnih resursa (obala i pristup moru), nameće se kao nužnost, uz potrebu da se postave jasni okviri za dugoročno upravljanje i brigu o pomorskom dobru. Sama činjenica da se daju koncesije tzv. otvorenog tipa, izuzev naturističkog kampa „Ulika“, jasne su i neposredne koristi i za samu zajednicu, jer će uređene i čiste plaže s mnoštvom sadržaja biti lako dostupne i građanstvu, kao i gostima koji borave u kapacitetima izvan onih koncesionara (npr. u privatnom smještaju).

2. OPĆI DIO

Predmet analize je davanje u koncesiju pomorskog dobra radi gospodarskog korištenja plaža u sklopu kojih postoji nekoliko priveza za goste i jedna ski žičara. Sve plaže, izuzev plaže AC Ulika, bile bi predmetom koncesije tzv. otvorenog tipa., dakle bez ograničavanja pristupa ili naplate ulaza. Koncesija za plažu AC Ulika je predviđena kao koncesija s pravom na ograđivanje, obzirom da se radi o naturističkom kampu, a takvo rješenje primjenjuje se i na ostale naturističke kampove u Istarskoj županiji.

Na dijelovima plaža i morskog prostora uz plaže omogućiti će se:

1. izvođenje zahvata u cilju uređenja plaža na temelju idejnog rješenja i prethodne suglasnosti Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije;
2. izvođenje drugih zahvata utvrđenih važećim dokumentima prostornog uređenja;
3. obavljanje (pružanje) slijedećih usluga:
 - pružanje usluga u ugostiteljstvu i trgovini (ugostiteljske terase, kiosci, štandovi, ambulantna prodaja i sl)
 - iznajmljivanje sandolina, pedalina, sportskih brodica, skija, skutera, ležaljki, suncobrana i sl.
 - pružanje usluga ronjenja, vožnje bananom i tubovima, parasailing, zabavni park na moru, surfing, aquagani, vožnje specijalnim plovilima i sl.
 - privez i sidrenje plovila za iznajmljivanje i specijalnih plovila,
 - servis i čuvanje plovila,
 - pružanje usluga skijanja na vodi putem žice (ski lift),

2.1. PROCEDURA POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Nakon pripreme sve potrebne dokumentacije, Upravni odjel za održivi razvoj će uputiti Županijskoj skupštini Istarske županije prijedlog da ista donese Obavijest o namjeri

davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža. Po donošenju odluke od strane Županijske skupštine Istarske županije, Obavijest će biti objavljena u „Narodnim novinama“, od kojeg će dana teći rok od 30 dana za dostavu ponuda. Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru koje pregledava i ocjenjuje ponude te donosi svoj nalaz i mišljenje. Povjerenstvo dostavlja nalaz i mišljenje Upravnom odjelu za održivi razvoj u roku 8 dana od dana održane sjednice Povjerenstva. Upravni odjel za održivi razvoj u daljnjem roku od 8 dana izrađuje Nacrt Odluke o davanju koncesije najpovoljnijem ponuditelju (dalje u tekstu: Odluka o davanju koncesije) i dostavlja ga županu Istarske županije radi utvrđivanja Prijedloga Odluke o davanju koncesije i upućivanja Županijskoj skupštini Istarske županije na usvajanje. Protiv Odluke o davanju koncesije može se izjaviti žalba Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke o davanju koncesije u „Službenim novinama Istarske županije“. Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se zaključenje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o davanju koncesije. Ugovor o koncesiji zaključuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

2.2. GOSPODARSKO OKRUŽENJE

Poreč i Funtana smješteni su na središnjem zapadnom dijelu poluotoka, u srcu jednog od turistički najrazvijenijih dijelova Hrvatske. Pored prirodne ljepote područja, zaljeva i plaža, ističu se i kulturno-povijesni spomenici od kojih neki sežu još od antičkih vremena, te raznovrsna ugostiteljska ponuda, što Poreč i Funtanu čini jednim od najatraktivnijih i najznačajnijih turističkih područja u Hrvatskoj.

Svoju turističku atraktivnost, Poreč i Funtana grade i na spoju raznovrsnih oblika smještaja (hoteli, turistička naselja, autokampovi, privatni smještaj, pansioni, vile..), ugostiteljske, te sportske, rekreacijske i zabavne ponude.

Hoteli su sve više kvalitete, kao i kampovi, te sve češće nude i dodatne sadržaje poput bazena, tenis terena, te odbojke na pijesku.

U gradu Poreču i njegovoj okolici turizam ima dugu tradiciju i iznimno je razvijen obzirom da tu djeluju neke od najvećih turističkih kompanija u zemlji (Riviera Adria d.d., Maistra d.d. i Plava laguna d.d.).

2.3. JAVNI INTERES

U javnom interesu je da predmetna koncesija za gospodarsko korištenje navedenih plaža i priveza donosi što više pozitivnih učinaka za lokalnu zajednicu, a da se istodobno negativni učinci na zajednicu smanjuju na najmanju moguću prihvatljivu razinu.

Posebno treba naglasiti da je za navedene plaže već do sada pokazana posebna i stalna briga za okoliš i kvalitetu mora, o čemu najbolje govori čak 10 „Plavih zastava“ koje se već niz godina uzastopno vijore na tim plažama. Kao što je napomenuto, u neposrednoj blizini plaža nalaze se turistički smještajni kapaciteti „Plave lagune“ d.d. Poreč

Uređene plaže, koje se redovito održavaju te pružaju sve potrebne sportske i zabavne sadržaje, kao i segmenti poput priveza za goste koji proširuju mogućnosti posebno kod autokampova da gosti tijekom svog boravka mogu čuvati svoja plovila u moru u neposrednoj blizini, pozitivno će se odraziti na cjelokupnu turističku ponudu destinacije, te time jačaju konkurentnost turističkog sektora destinacije i Istarske županije.

3. TEHNIČKA ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

1. Plaža Červar Porat

Plaža se nalazi na sjevernom dijelu naselja Červar Porat u neposrednoj blizini zgrade Apart hotela „Marina“ i lokalne marine. Plaža je manjeg obima i pogodna za manji obim djelatnosti, a koje su povezane s obližnjim sportskim centrom.

2. Plaža Ulika

Plaža se nalazi na sjevernom dijelu Grada Poreča i u cijelosti se nalazi unutar ograđenog područja kampa „Ulika“. Predmetni kamp je naturistički, pa je stoga do sada koncesija za pomorsko dobro bila zatvorenog tipa, što se predlaže da bude i dalje. Lokacija pruža mogućnost za pružanje širokog spektra usluga na plaži i u moru. Unutar područja nalazi se i manji prostor pogodan za držanje plovila gostiju na vezu, odnosno usidrenim za vrijeme boravka u kampu.

3. Plaža Materada

Plaža se nalazi na sjevernom dijelu Grada Poreča i okružuje hotel „Laguna Materada“. Obzirom na svoju površinu pogodna je za veći broj djelatnosti i aktivnosti na plaži i u moru, te je uslijed blizine pogodna i za vanjske posjetitelje osim gostiju hotela.

4. Plaža Plava laguna

Plaža Plava laguna obuhvaća pomorsko dobro na području turističkog resorta Plava laguna koji obuhvaća hotel „Laguna Mediteran“, turističko naselje „Laguna Bellevue“ i turističko naselje s hotelom „Laguna Galijot“ uz velik broj ugostiteljskih objekata koji služe hranu i piće. Obzirom na svoju površinu pogodna je za veći broj djelatnosti i aktivnosti na plaži i u moru, te je uslijed blizine pogodna i inače vrlo posjećena od strane vanjskih posjetitelja osim gostiju resorta. Unutar područja nalazi se i prostor pogodan za držanje plovila gostiju na vezu, odnosno usidrenim za vrijeme boravka u jednom od smještajnih objekata u sklopu kojeg se nalazi i servis za popravak plovila i motora i za njihovo čuvanje dok su na popravku.

5. Plaža Molindrio

Plaža Molindrio obuhvaća područje zaljeva Molindrio i plaže odmah ispod hotela „Laguna Molindrio“. Plaža pruža mogućnost za niz rekreativnih aktivnosti, a posebno se ističe ski žičarom za skijanje na vodi koja je smještena u jugoistočnom dijelu zaljeva.

6. Plaža Parentium

Plaža Parentium proteže se od istočne granice područja Marine Parentium oko poluotoka na kojem se nalazi novoobnovljeni hotel „Laguna Parentium“.

7. Plaža Lotosi

Plaža Lotosi obuhvaća cjelokupnu centralnu uvalu resorta „Zelena laguna“ oko koje se nalaze hoteli „Plavi“, „Zorna“, „Laguna Istra“, „Laguna Gran Vista“, „Laguna Albatros“ i apartmansko naselje „Astra“. Plaža je iznimno razvedena i raznolika, prepuna ugostiteljske i trgovačke ponude, kao i ponude sadržaja na plaži i u moru.

8. Plaža Delfin

Plaža Delfin nalazi se na području Općine Funtana i smještena je južno od hotela „Delfin“. Plaža je bogata sadržajima kojima se nadopunjuje ugostiteljska i sportsko-rekreativna ponuda koja se nalazi na kopnu.

9. Plaža Zelena laguna

Plaža Zelena laguna se nalazi na sjevernom dijelu Općine Funtana i u cijelosti se nalazi unutar područja kampa „Zelena Laguna“. Predmetni kamp je tekstilni, pa je predviđena koncesija otvorenog tipa. Lokacija pruža mogućnost za pružanje širokog spektra usluga na plaži i u moru. Unutar područja nalazi se i manji prostor pogodan za držanje plovila gostiju na vezu, odnosno usidrenim za vrijeme boravka u kampu.

10. Plaža Bijela Uvala

Plaža Bijela Uvala se nalazi na sjevernom dijelu Općine Funtana i u cijelosti se nalazi unutar područja kampa „Bijela uvala“. Predmetni kamp je tekstilni, pa je predviđena koncesija otvorenog tipa. Lokacija pruža mogućnost za pružanje širokog spektra usluga na plaži i u moru. Unutar područja nalazi se i manji prostor pogodan za držanje plovila gostiju na vezu, odnosno usidrenim za vrijeme boravka u kampu.

11. Plaža Puntica

Plaža Puntica se nalazi na sjevernom dijelu naselja Funtana i u cijelosti se nalazi unutar područja kampa „Puntica“. Predmetni kamp je tekstilni, pa je predviđena koncesija otvorenog tipa. Lokacija pruža mogućnost za pružanje širokog spektra usluga na plaži i u moru.

Sve opisane plaže u velikoj ili čak najvećoj mjeri su uređene plaže u koje je u proteklom razdoblju uloženo i utrošeno mnogo sredstava (gotovo 25 milijuna kuna u 5 godina). Ne treba zanemariti i činjenicu da su plaže prirodni nastavak okruženja u kojem se nalaze, što znači da su značajna sredstva uložena kako bi se cjelokupan okoliš uredio, a što podrazumijeva ulaganja u same plaže i plažne sadržaje, ali i u sadnju i košnju trave, u sanitarno uređenje šuma itd. Tako uređena područja sada zahtijevaju značajno investicijsko održavanje kako bi zadržala postojeću kvalitetu.

3.1. UTJECAJ NA OKOLIŠ

Negativni utjecaj turizma na prostor i okoliš može se svesti na najmanju moguću mjeru samo upravljanjem i njegovim razvojem, što podrazumijeva planiranje racionalnog i kontinuiranog, odnosno ograničenog i usmjeravanog korištenja prostora za izgradnju kapaciteta i primjenu svih mjera zaštite okoliša.

Ukoliko se monitoring redovito provodi moguće je pravovremeno uočiti i spriječiti neželjene promjene u okolišu.

Na obalnim područjima odvija se niz gospodarskih djelatnosti, osim turizma, kao što je, industrija, promet, ribolov, marikultura te urbanizacija.

Osnovni preduvjet održivog suživota među pojedinim djelatnostima je njihovo odgovarajuće lociranje i odgovorno gospodarenje.

Kao što je već napomenuto, čak 10 plaža nosi „Plavu zastavu“ neprekidno od 2007. godine, a neke od plaža „Plavu zastavu“ imaju već preko 10 godina u kontinuitetu, što dovoljno govori o kvaliteti mora i stalnoj brizi za okoliš. Međunarodna „Plava zastava“ za plaže i marine je program zaštite okoliša mora i priobalja. Nositelj i međunarodni voditelj programa je Zaklada za odgoj i obrazovanje za okoliš. Plava zastava simbolizira očuvan, siguran i ugodan okoliš namijenjen odmoru, zabavi i rekreaciji, dobro razrađen sustav gospodarenja obalnim područjem i održivi razvoj u turizmu. Nositi „Plavu zastavu“ za plažu znači vrhunsku turističku promidžbu, koja se temelji na visokoj kakvoći usluge, čistoći mora i obale te opremljenosti i uređenosti plaža.

Zbog očuvanja i zaštite okoliša, koncesionar je obavezan da cijelo vrijeme trajanja koncesije uređuje i održava plaže te da poduzima sve potrebne mjere da plaže ostanu čiste.

U sklopu Programa praćenja kakvoće mora na plažama sukladno Uredbi o kakvoći mora za kupanje (NN 73/08), na čak 16 mjesta u okruženju rečenih plaža proveda se analiza tijekom 2012. godine, a pojedinačni i konačni rezultat pokazao je da je kakvoće mora za kupanje na svim plažama izvrsna.

Mjere upravljanja morem za kupanje podrazumijevaju:

- uspostavljanje vremenskog rasporeda (kalendara praćenja),
- praćenje i ocjenjivanje kakvoće mora za kupanje,
- određivanje i procjena uzroka onečišćenja,
- sprječavanje izloženosti kupaca onečišćenju,
- smanjenje rizika od onečišćenja,
- razvrstavanje mora za kupanje i uspostavljanje i održavanje profila mora za kupanje.

3.2. ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA

U cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaža, koncesionaru se može omogućiti izvođenje zahvata na uređenju plaža. Zahvati na uređenju plaže smatraju se:

- renaturalizacija
- sanacija
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža.

Renaturalizacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodna stanja dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Sanacija je skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene. Uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža je provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani. Pod uređenjem plaža smatra se izvođenje sljedećih zahvata:

- čišćenje obalnog pojasa, njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja;
- rekonstrukcija prijašnjeg stanja dijela obalnog ruba;
- obnova karakterističnog šumskog ruba makije kao prirodne sukcesije obalnog ruba;
- izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije;
- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru;
- nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže;
- oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama;

- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, energetska, javna rasvjeta, telekomunikacijska);
- hortikulturno uređenje;
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže;
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.);
- postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru;
- nasipavanje u moru;
- izvođenje drugih zahvata predviđenih važećim urbanističkim planovima uređenja ili detaljnim planovima uređenja.

Za izvođenje navedenih zahvata koncesionar je dužan pribaviti idejno rješenje izrađeno od strane ovlaštene pravne ili fizičke osobe i prethodnu suglasnost Stručnog tijela za utvrđivanje uvjeta za uređenje plaža Istarske županije.

4. FINANCIJSKI UČINCI KONCESIJE

Financijska i ekonomska analiza predstavlja obveznu sastavnicu studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize opravdanosti davanja koncesije koje je davatelj koncesije dužan izraditi sukladno odredbama Zakona o koncesijama (NN br. 143/2012).

Kod koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra davatelj koncesije može umjesto studije opravdanosti koncesije izraditi analizu opravdanosti davanja koncesije koja mora na odgovarajući način obuhvatiti elemente studije.

Obzirom da je predmet koncesije pomorsko dobro u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža, ekonomska i financijska analiza sadržava analizu koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, državni proračun i proračun jedinica lokalne samouprave te drugih korisnika obveznih davanja.

Plaže općenito na području Istarske županije predstavljaju glavni motiv dolaska gostiju, obzirom na odmorišni tip destinacije. Sunce i more bitan su element ponude i stoga je od neizmjernog značaja u dugoročnoj dimenziji osigurati adekvatno upravljanje i gospodarenje pomorskim dobrom.

Koristi od koncesije strukturiraju se na direktne i indirektne koristi te kvantificiraju na godišnjem nivou. Pored direktnih učinaka koji se realiziraju i utječu na javne prihode obavljanjem gospodarske djelatnosti na samom pomorskom dobru (djelatnost sporta i rekreacije), od iznimnog su značaja i indirektne koristi, odnosno učinci. Obzirom na prethodno spomenuti značaj na turizam, generiraju se obimni učinci kroz javna davanja (PDV, boravišna pristojba, porezi i doprinosi u svezi plaća) svih subjekata koji obavljaju turističku i ugostiteljsku djelatnost na područjima koja gravitiraju pomorskom dobru. Podaci korišteni u analizi dobiveni su od strane Trgovačkog društva „Plava laguna“ d.d., kao dosadašnjeg koncesionara.

4.1. DIREKTNE I INDIREKTNE KORISTI ZA SVA PODRUČJA PLAŽA

Direktne koristi odnosno učinci u odnosu na proračun države, Županije, Grada, odnosno Općine kao i drugih korisnika, proizlaze temeljem obavljanja gospodarske djelatnosti i pružanja usluga na području pomorskog dobra odnosno plažama.

Pregled ukupnih direktnih koristi od koncesije – godišnje- u 000 kn

OPIS	PROCJENA PRIHODA	PROCJENA PDV-a	DOPRINOSI NA PLAĆE	DOPRINOS MIO	POREZ NA DOHODAK I PRIREZ	UKUPNO KORISTI
DJELATNOSTI I USLUGE NA PLAŽAMA	5.150	1.288	204	268	130	1.890

Obzirom da se godišnji iznos koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) procjenjuje na 980.000,00 kn, direktna korist za proračune RH, Istarske županije, Grada Poreča i Općine Funtana je 326.600,00 kn (svaki po 1/3, a Poreč i Funtana nešto manje, ovisno o veličini zauzetog područja).

Nadalje, obzirom na važnost i značenje plaža na cjelokupnu turističku djelatnost izvedene su indirektno koristi za ta područja.

Pregled ukupnih indirektnih koristi od koncesije – godišnje- u 000 kn

OPIS	BORAVIŠNA PRISTOJBA	PROCJENA PDV-a	DOPRINOSI NA PLAĆE	DOPRINOS MIO	POREZ NA DOHODAK I PRIREZ	UKUPNO KORISTI
SMJEŠTAJNI, UGOSTITELJSKI, TRGOVAČKI I OSTALI OBJEKTI	12.681	50.868	11.957	15.733	7.624	98.863

SVEUKUPNE DIREKTNE I INDIREKTNE KORISTI

100.753.000,00 kn

Pored gore spomenutih direktnih i indirektnih koristi valja spomenuti i učinke koncesije na ostale sudionike gospodarstva te stanovništva na širem području Grada Poreča i Općine Funtana. Gore kvantificirani indirektni učinci predstavljaju samo dio ukupnih indirektnih učinaka, budući da plaže koriste građani ne samo s područja Grada Poreča i Općine Funtana već i iz ostalih dijelova Istre, kao i gosti koji borave u kapacitetima privatnog smještaja, odnosno izvan turističkih smještajnih objekata.

Zaključno valja spomenuti i činjenicu da nedodijeljivanje koncesije na dugi rok onemogućava kvalitetno upravljanje plažama sukladno svim relevantnim standardima, što bi se zasigurno u određenom razdoblju negativno odrazilo na broj turista, noćenja, a time i veličinu ukupnih indirektnih koristi.

4.2. FINANCIJSKA IZVEDIVOST KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA

Obzirom na veličinu područja koje se daje u koncesiju te prethodno navedeni značaj potrebno je da koncesionar posjeduje adekvatne organizacijske, tehničke i

kadrovske resurse kako bi se osiguralo upravljanje predmetom koncesije u cilju očuvanja i permanentnog unaprjeđenja istog. Stoga su od prioritetnog značaja financijski potencijal i snaga koncesionara da u razdoblju trajanja koncesije realizira sve zadane ciljeve koncesije, a posebno investicijska ulaganja na plažama sukladno Studiji gospodarske opravdanosti kao sastavnim dijelom Ugovora o koncesiji.

5. ZAKLJUČAK I PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Ova analiza je pokazala da je ulaganje u gospodarsko korištenje plaža na području Grada Poreča i Općine Funtana, u blizini kojih se nalaze turistički smještajni kapaciteti Trgovačkog društva „Plava laguna“ d.d. Poreč, opravdano budući da pokazuje pozitivne financijske učinke.

Ulaganje u ovu djelatnost je pogodno jer se njenim obavljanjem ne zagađuje okoliš, a društveno je korisna jer zapošljava djelatnike i osigurava prihode lokalnoj i široj društvenoj zajednici.

Davatelj koncesije je u postupku pripreme radi davanja koncesije obvezan procijeniti vrijednost koncesije, sukladno odredbi članka 11. stavka 2. Zakona o koncesijama (NN br. 143/12).

Procijenjena vrijednost koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se kao razlika između procijenjenog prihoda koji će koncesionar ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije, i procijenjene naknade za koncesiju, diskontirane na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koja odražava trenutačne tržišne vrijednosti novca i rizika.

Analizom gospodarskog korištenja plaža procijenjen je prihod koji je u neposrednoj korelaciji s predmetom koncesije te je isti umanjnjen za procijenjenu koncesijsku naknadu (kn/Euro = 7,5)

OPIS	IZNOS U 000 kn 2013	IZNOS U 000 € 2013	IZNOS U 000 Kn 2013.-2032. (20 god.)
PROCJENA PRIHODA NA PODRUČJU KONCESIJE	5.150	687	103.000
NAKNADA ZA KONCESIJU (stalni i promjenjivi dio)	980	131	19.600
RAZLIKA	4.170	556	83.400

Polazište za diskontnu stopu predstavlja ponderirani prosječni trošak kapitala koji prema aktualnim izvorima (međunarodne konzultantske kuće i baze podataka Standard & Poor-s Capital IQ – međunarodnog financijskog servisa)) iznosi 9%.

Temeljem navedene metodologije dobivena je procjena vrijednosti 20 - godišnje koncesije u iznosu od 39.588.217,00 Kn.