



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: 342-01/13-01/26
URBROJ: 2163/1-08-01/1-13-01
Pazin, 30. 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
izgradnje i gospodarskog korištenja
ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu**

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
ŽUPAN**



KLASA: 342-01/13-01/09
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 izgradnje i gospodarskog korištenja ski - lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu

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

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se Nacrt i utvrđuje Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu.
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 izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu

I.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu.

II.

Pomorsko dobro iz točke I. obuhvaća morsku površinu ispred k.č. 1293 k.o. Umag (obala), omeđenu lomnim točkama iskazanim u Gauss – Kruegerovom koordinatnom sustavu kako slijedi:

Točka	y	x
1	5384181.291	5034821.300
2	5384085.064	5034890.010
3	5384032.283	5034902.904
4	5384012.630	5034904.774
5	5383927.028	5034859.030
6	5383918.947	5034841.017
7	5383950.857	5034711.962
8	5383966.088	5034699.401
9	5384116.836	5034690.845
10	5384134.033	5034700.543
11	5384182.249	5034794.217

Područje pomorskog dobra iz stavka 1. prikazano na geodetskoj situaciji u MJ 1:1000 uklopljenoj na ortofoto podlozi sastavni je dio ove Obavijesti i ne objavljuje se.

III.

Pomorsko dobro odnosno morska površina koja se daje u koncesiju obuhvaća ukupno 42 238 m² sa pratećim montažnim objektima (strojarnica ski – lifta sa skladištem, recepcija za prodaju karata i iznajmljivanje opreme te manji ugostiteljski objekt – kiosk za pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga).

Objekti iz stavka 1. smješteni su na montažnoj platformi, a pristup platformi i startnim rampama ski – lifta osiguran je prilaznim mostom na obalu (k.č. 1293 k.o. Umag).

IV.

Početni iznos godišnje koncesijske naknade iznosi:

- 2,20 kn/m² ukupne morske površine iz točke III. stavka 1. (stalni dio)
- 1,5% prihoda ostvarenog obavljanjem svih djelatnosti ski – lifta (promjenjivi dio)

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa stalnog i/ili promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade iz stavka 1. svake dvije godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

V.

Koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski - lifta daje se na rok od 20 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Procijenjena vrijednost koncesije iznosi 5.010.200,00 kn.

VI.

Djelatnosti ski – lifta i pružanje usluga u pratećim objektima ski – lifta 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.

VII.

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 ski - lifta;
- 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.

5. Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

6. Idejni projekt izgradnje ski – lifta izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.

VIII.

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.

IX.

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 ski – lifta	15%
- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini	15%
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta	5%
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju	10%

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

X.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti 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 VII.

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.

XI.

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 IX., 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.

XII.

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“.

XIII.

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.

XIV.

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. 143/12), 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 la costruzione e l'uso economico dello ski-lift nella località „Stella Maris“ a Umago

I

La concessione sul demanio marittimo viene data per la costruzione e l'uso economico dello ski-lift nella località „Stella Maris“ a Umago.

II

L'area del demanio marittimo di cui al punto I, comprende la superficie marina davanti alla particella catastale 1293, comune catastale Umago (riva), delimitata dai punti raffigurati nel sistema di coordinate Gauss-Kruger, nel modo seguente:

Punto	y	x
1	5384181.291	5034821.300
2	5384085.064	5034890.010
3	5384032.283	5034902.904
4	5384012.630	5034904.774
5	5383927.028	5034859.030
6	5383918.947	5034841.017
7	5383950.857	5034711.962
8	5383966.088	5034699.401
9	5384116.836	5034690.845
10	5384134.033	5034700.543
11	5384182.249	5034794.217

L'area del demanio marittimo di cui al comma 1 raffigurata sulla riproduzione geodesica in scala 1:1000 e sulle mappe ortofoto, è parte del presente Avviso e non viene pubblicata.

III

Il demanio marittimo, ovvero la superficie marina data in concessione comprende complessivamente 42 238 m2 con le relative strutture prefabbricate (impianto dello ski – lift con magazzino, reception per la vendita dei biglietti e il noleggio dell'attrezzatura, e una piccola struttura alberghiera – bancarella per offrire servizi alberghieri semplici).

Le strutture di cui al comma 1 sono situate su una piattaforma prefabbricata, mentre l'accesso alla piattaforma e alle rampe di lancio dello ski – lift è garantito tramite un ponte d'accesso in riva (part. catastale 1293 comune catastale Umago).

IV

L'importo iniziale del corrispettivo annuale per la concessione ammonta a:
- 2,20 kn/m² della superficie marina complessiva di cui al punto III comma 1 (parte fissa)
- 1,5% delle entrate realizzate svolgendo tutte le attività dello ski – lift (parte variabile)

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 I 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.

V

La concessione finalizzata alla costruzione e all'uso economico dello ski – lift viene data per un periodo di 20 anni, a partire dal giorno di stipulazione del contratto di concessione.

Il valore stimato della concessione ammonta a 5.010.200,00 kn.

VI

Le attività relative allo ski-lift e ai servizi alberghieri nelle strutture adiacenti lo stesso 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.

VII

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 (per le attività artigianali) 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 di ski-lift;
- 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

5. La lettera d'intenti della banca d'affari nella quale essa rilascerà la garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di concessione stipulato con l'offerente scelto, pari al 5% del valore offerto dell'investimento, con un termine di durata superiore di 6 mesi rispetto al termine pianificato di conclusione del ciclo dell'investimento.

6. Il Progetto di massima della costruzione dello ski – lifta realizzato dal progettista autorizzato, conformemente ai documenti d'assetto territoriale e secondo lo studio sulla fondatezza economica.

VIII

La procedura d'assegnazione della concessione è pubblica e inizia il giorno della pubblicazione del presente Avviso sulla „Gazzetta ufficiale“ (parte riservata agli annunci).

Il termine per la consegna delle offerte è 30 giorni a partire dal giorno di pubblicazione del presente Avviso sulla „Gazzetta ufficiale“.

Le offerte vanno mandate all'indirizzo: Regione Istriana, Assessorato allo sviluppo sostenibile – Sezione al traffico, la marina e l'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 consegnate fuori tempo, non saranno prese in considerazione.

IX

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.

X

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 VII.

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.

XI

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 IX, 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.

XII

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“.

XIII

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.

XIV

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 Ź 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 izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu.

Pismo inicijative odnosno pismo namjere za davanje koncesije podnijela je tvrtka „Aqua Silentium“ d.o.o. Brtonigla.

Objekt ski – lifta sa pratećim sadržajima smješten je u cijelosti na morskoj površini. Za područje na kojem se planira rečeni zahvat donesen je Urbanistički plan uređenja „Sportski centar Umag“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 10/12), a u tijeku je postupak izdavanja lokacijske dozvole.

Koncesijska naknada

Godišnja koncesijska naknada (stalni i promjenjivi dio) utvrđena je sukladno iznosima iz rečene Uredbe koji se odnose na obavljanje sličnih gospodarskih djelatnosti na pomorskom dobru odnosno moru (ronilački centri, jedriličarski centri i dr.) te iznosi 2,20 kn/m² zauzete morske površine i 1,5% prihoda ostvarenog obavljanjem svih djelatnosti ski – lifta. Eventualne izmjene iznosa naknade mogu se utvrđivati svake dvije godine.

Vremensko razdoblje koncesije

Predlaže se da se koncesija dodijeli na rok od 20 godina, imajući u vidu visinu ulaganja i vijek trajanja objekta ski – lifta te dodatnu ponudu sporta i rekreacije na ovom području.

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 umanjen za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na netto sadašnju vrijednost po određenoj diskontnoj stopi koja odražava trenutačne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

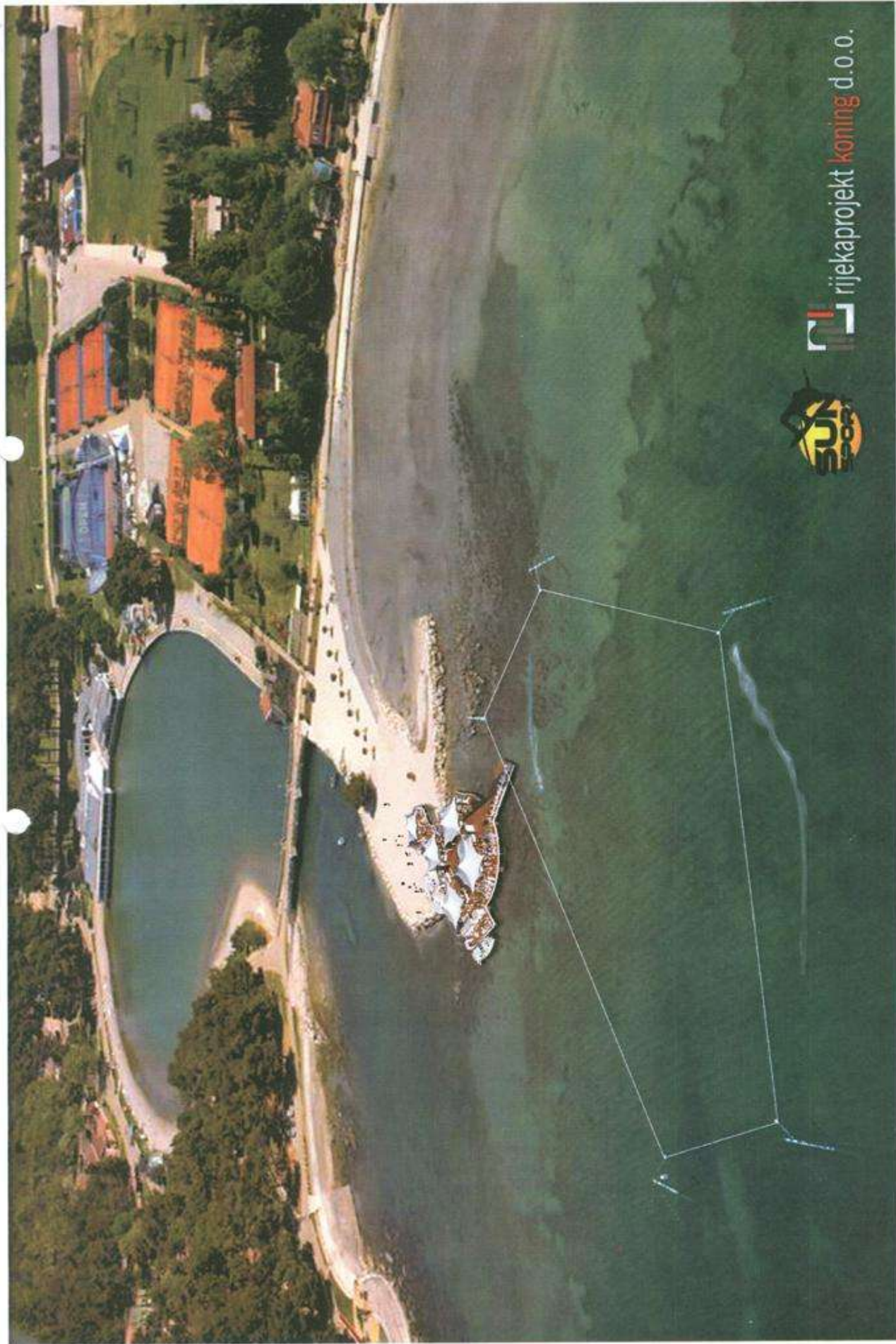
Sukladno podacima podnositelja pisma inicijative o procijenjenim prihodima iz koncesije u razdoblju od sljedećih 20 godina i naše procjene iznosa koncesijske naknade za rečeno razdoblje došlo se do procijenjene vrijednosti 20 - godišnje koncesije u iznosu od 5.010.200,00 kn.

Ponudbena dokumentacija i odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke VII., kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja iz točke IX. 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 prikaz (simulacija) budućeg ski – lifta, te Analiza opravdanosti davanja koncesije dostavljaju se u prilogu.



rijekaprojekt **koning** d.o.o.

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

ANALIZA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE
na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja
ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu

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).

Prilikom izrade ove analize posebno su uzeti u obzir javni interes, postojeći dokumenti prostornog uređenja Grada Umaga, financijski učinci koncesije na proračune RH, Istarske županije i Grada Umaga, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima Grada Umaga.

U svrhu izrade ove analize korišteni su podaci Upravnog odjela za održivi razvoj u smislu davanja dosadašnjih koncesija, javno dostupni podaci i dokumenti, važeći dokumenti prostornog uređenja Grada Umaga, te podaci i procjene dobivene od strane Trgovačkog društva „Aqua Silentium“ d.o.o. Brtonigla – podnositelja inicijative (pisma namjere) za davanje koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu.

1.1. OPERATIVNI SAŽETAK ANALIZE

1. PREDMET ANALIZE: Opravdanost davanja koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu“

2. PODRUČJE I POVRŠINA:

- lokacija „Stella Maris“ u neposrednoj blizini sportsko – turističkog centra „Stella Maris“ u Umagu
- morska površina od 42 238 m² ispred obale odnosno k.č. 1293 k.o. Umag

1.2. PREDVIĐENI ROK TRAJANJA KONCESIJE I IZNOS KONCESIJSKE NAKNADE

Predlaže se da se koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta daje na rok od 20 godina imajući u vidu visinu investicijskog ulaganja i vijek trajanja objekta ski – lifta te sportsko – turistički značaj potpuno nove ponude na tom području.

Godišnja koncesijska naknada (stalni i promjenjivi dio) utvrđena je 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 iznosi 2,20 kn/m² ukupne morske površine ski – lifta te 1,5% prihoda ostvarenog obavljanjem svih djelatnosti ski – lifta, 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 i 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)
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Sportski centar Umag“ („Službene novine Grada Umaga“, br. 10/12)

2. OPĆI DIO

Predmet analize je davanje u koncesiju pomorskog dobra u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta na lokaciji „Stella Maris“ u Umagu sa pratećim montažnim objektima (strojarnica sa skladištem, recepcija za prodaju karata i iznajmljivanje opreme te manji ugostiteljski objekt – kiosk za pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga).

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 koncesije. 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. SKI – LIFT

1. Skijanje na vodi, odnosno „wakeboarding“, spada u jedan od najperspektivnijih sportova današnjice, s velikim napretkom u zadnjih 5 godina, U svijetu postoji preko 150 ski – liftova, dok na području Republike Hrvatske trenutno uspješno djeluju četiri ski – lifta, od toga tri na sjevernom Jadranu. U sklopu „International Waterski & Wakeboard Federation“, priznate i od Međunarodnog olimpijskog odbora, te u suradnji s Hrvatskim savezom skijanja na vodi, u našoj zemlji organiziraju se atraktivna sportska natjecanja.

Korisnici ski – lifta su od djece školskog uzrasta do umirovljenika u rekreativnom smislu, dok u sportskom smislu najatraktivniji je srednješkolskom te studentskom uzrastu. Objekt je prvenstveno namijenjen ljudima željnih aktivnog odmora.

Planirana pozicija ski – lifta „Stella Maris“ je na području „Stella Maris“ Umag, na akvatoriju ispred obale (k.č. br. 1293 k.o. Umag).

Zona zahvata ski – lifta obuhvaća morski prostor u površini od 42 238 m². Duljina vučnice velikog ski – lifta je 560 m, a malog ski – lifta 130 m.

Planirani radovi postave objekta ski – lifta te pratećeg objekta minimalnog su utjecaja na okoliš i okolnu sredinu. Cjelokupna konstrukcija je montažno – demontažna, te se u kratkom roku može ukloniti bez vidljivih tragova čime je pogodna za montažu na i uz vodene površine.

2. Kao prateći objekt ski – lifta predviđen je modularni, montažni objekt za strojarnicu ski – lifta, recepciju za prodaju karata s iznajmljivanjem opreme i ugostiteljski objekt jednostavnih usluga u kiosku. Objekti su smješteni na montažnoj platformi dimenzija 10,0 x 13,3 m. Pristup platformi te startnim rampama je osiguran prilaznim mostom na obalu.

Ispred montažnih objekata nalazi se terasa za pripremu skijaša veličine cca 70 m² koja povezuje startne rampe velikog i malog ski – lifta.

Konstrukcija montažne platforme i prilaznog mosta predviđena je od čeličnih pocinčanih profila s drvenim gazištem.

3. Ugostiteljski objekt (netto površine 13,6m²) može se svrstati u kategoriju objekta jednostavnih usluga u kiosku, što znači da se mogu pripremati i usluživati jednostavna jela, pića i napici, odnosno usluživati jednostavna jela u konfekcioniranom obliku, pića u originalnom pakovanju, te slastice i sladoled.

U sklopu ugostiteljskog objekta predviđen je sanitarni čvor za korisnike tipa mobilni kemijski WC predviđen za upotrebu na mjestima gdje nema mogućnosti spajanja na kanalizacijsku mrežu sa spremnikom za pražnjenje.

Valja naglasiti da je cjelokupna konstrukcija montažno – demontažna, te se u kratkom roku može ukloniti bez vidljivih tragova.

4. Projektom izgradnje ski – lifta nisu predviđeni zahvati uređenja okoliša.

Građevinski zahvati u prostoru su minimalni i svode se na pripremu za montažu čelične konstrukcije.

Projekt je ekološki vrlo prihvatljiv. Pogon vučnice je bešumni elektromotor, te uz mogućnost demontaže objekta bez vidljivih tragova, ski – lift ne predstavlja opterećenje u smislu zaštite okoliša. Tijekom montaže objekta eventualni višak materijala će se odvesti, a okoliš će se održavati urednim. Odlaganje i odvoženje komunalnog otpada je organizirano.

2.3. INVESTICIJA

1. Investicija

Izgradnja ski – lifta s pratećim objektima, infrastrukturno opremljenih u skladu s propisanim i standardiziranim normama za ovakvu vrst građevine.

2. Cilj investicije

Upotpunjavanje turističke vanpasijske ponude, proširivanje asortimana vlastitih usluga, otvaranje novih radnih mjesta, poslovanje na načelima profitabilnosti, rentabilnosti, likvidnosti i solventnosti.

3. Namjena ulaganja

- građevinski radovi, izrada i postavljanje betonskih blokova na morsko dno	50.000,00 Kn
- ski lift (čelična konstrukcija)	600.000,00 Kn
- infrastruktura i prateći objekti	100.000,00 Kn

Ukupno: 750.000,00 Kn

3. ANALIZA TRŽIŠTA

Ski – lift je proizvod firme „Sun sport“ d.o.o. Rijeka. Proizvođač isporučuje stupove, sajle, glavni motor, pogon, električno postrojenje, rezervne dijelove i pribor za održavanje, te daje jednogodišnji garanciju. Također izvodi montažu i obuku osoblja u fazi uvođenja ski – lifta u korištenje. Proizvod zadovoljava stroge europske standarde i atestiran je kod hrvatske ovlaštene organizacije „Kontrol biro prister“ d.o.o.

Želja investitora je zaposliti domicilno stanovništvo za rad na ski – liftu.

Zahvaljujući dugoj tradiciji turizma te trudu lokalnih turističkih djelatnika na promidžbi turizma i unapređenju kvalitete usluga, ski – lift će nuditi novu vrstu usluge kao nadopunu postojećim. Tržište prodaje usluga čine u prvom redu strani turisti, ali svakako ne treba zanemariti veliko potencijalno tržište domaćih posjetitelja.

4. PROCJENA PRIHODA

4.1. Prihodi od prodaje karata za ski – lift

Maksimalni mogući dnevni prihod:

$2240 \text{ krugova/dan} \times 1 \text{ eur (prosječna cijena)} = 2240 \text{ eur/dnevno} \times 60 \text{ dana} = 134.400 \text{ eur}$

Realno je 30% popunjenosti ski – lifta u sezoni što daje:

$134.400 \text{ eur} \times 30\% = 40.320 \text{ eur}$ za sezonskih 60 dana

U vansezonskim mjesecima procjenjuje se 20% popunjenosti što daje:

$134.400 \text{ eur} \times 20\% = 26.800 \text{ eur}$ za vansezonskih 60 dana

Sveukupni prihodi ski – lifta = $40.320 + 26.800 = 67.120 \text{ eur}$ (504.000,00 Kn)

Ako se pretpostavi da je oko 1/3 neradnih dana zbog vremenskih neprilika, može se zaključiti da je realan prihod ski – lifta $67.120 \text{ eur} \times 2/3 = 44.747 \text{ eur}$ ili 358.000,00 Kn.

4.2. Prihodi od prodaje hrane i pića

Iskustvo pokazuje da prihodi od prodaje hrane i pića prate prihode ski – lifta umanjene za 20%, a što daje godišnji prihod od 282.240,00 Kn.

5. FINANCIJSKI UČINCI KONCESIJE

Shodno iznijetom iz točke 4.1. i 4.2., ukupni godišnji prihod svih djelatnosti ski – lifta procjenjuje se u iznosu 635.040,00 Kn.

Obzirom da se godišnji iznos koncesijske naknade (stalni i promjenjivi dio) procjenjuje na oko 102.000,00 Kn, direktna korist za proračune RH, Istarske županije i Grada Umaga iznosi 34.000,00 Kn (svaki po 1/3).

6. ZAKLJUČAK I PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

1. Ova analiza je pokazala da je ulaganje u izgradnju i gospodarsko korištenje ski – lifta „Stella Maris“ opravdano budući da pokazuje pozitivne financijske učinke.

Obavljenom analizom utvrđena je buduća učinkovitost poslovanja koncesionara, njegova sposobnost stvaranja vlastitih sredstava za ulaganje u održavanje objekata i opreme. Ukupni rezultati poslovanja pokazuju da će poslovanje koncesionara biti pozitivno i gospodarski opravdano. Prema pokazateljima strukture ukupnih prihoda i rashoda, te

ostvarene dobiti, financijsko poslovanje biti će vrlo dobro. Na temelju analize rezultata daje se pozitivna zaključna ocjena projekta izgradnje i gospodarskog korištenja ski – lifta.

2. 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.

OPIS	iznos u 000 kn 2013.	iznos u 000 kn 2013.-2031. (20 godina)
PROJENA PRIHODA SKI - LIFTA	635	12.700
NAKNADA ZA KONCESIJU	102	2.040
RAZLIKA	533	10.660

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 5.010.200,00 Kn.