

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN**

Klasa: 342-01/11-01/04  
Ubroj: 2163/1-01/8-11-2  
Pula, 17. ožujka 2011.

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA  
ISTARSKE ŽUPANIJE**

n/p predsjednika g. Dino Kozlevac  
Dršćevka 3, 52 000 Pazin

**Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene i morskih plaža te uzgoja školjaka**

Na temelju čl. 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", broj 10/09) Župan Istarske županije donosi dana 17. ožujka 2011. godine slijedeći

**ZAKLJUČAK**

1. Prihvaća se Nacrt i utvrđuje Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene i morskih plaža te uzgoja školjaka.
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 18. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 125/08), članka 20. stavka 2. i članka 80. stavka 4. točka 1. 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 2011. godine, donosi

## OBAVIJEST

o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja luka posebne namjene i morskih plaža te uzgoja školjaka

### I.

Koncesije se daju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja:

1. luke nautičkog turizma - marina "Valalta" Rovinj
2. sportske luke "Portić" Banjole
3. sportske luke "Portić" Peroj
4. morskih plaža hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag" d.d. Umag
5. morskih površina za uzgoj školjaka na lokacijama "Soline" i "Plićina Čivran"

### II.

1. Lučko područje postojeće luke nautičkog turizma - marina "Valalta" Rovinj obuhvaća površinu od ukupno 20 364 m<sup>2</sup>, od čega je 15 500 m<sup>2</sup> morska površina sa 6 gatova, a 4 864 m<sup>2</sup> kopno ( k.č. 10141 i dio k.č. 10133 k.o. Rovinj koje uključuju operativnu obalu, plato za dizalicu, izvlačilište plovila i lukobran).

Početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 3,5 kn/m<sup>2</sup> lučkog područja, a početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade 2% od ukupnog godišnjeg prihoda marine.

2. Lučko područje postojeće sportske luke "Portić" Banjole (Općina Medulin) obuhvaća površinu od ukupno 4922 m<sup>2</sup>, od čega je 3775 m<sup>2</sup> morska površina, a 1147 m<sup>2</sup> kopno (dio k.č. 852/2 i 859/19 k.o. Pomer, operativna obala, izvlačilište plovila i veliki gat).

Početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 0,60 kn/m<sup>2</sup> lučkog područja, a početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade 20% od ukupnog iznosa ubrane godišnje članarine.

3. Lučko područje postojeće sportske luke "Portić" Peroj (Grad Vodnjan) obuhvaća površinu od ukupno 13 000 m<sup>2</sup>, od čega je 12 070 m<sup>2</sup> morska površina, a 930 m<sup>2</sup> kopno (dio k.č. 19/34 k.o. Peroj).

Početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 0,60 kn/m<sup>2</sup> lučkog područja, a početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade 20% od ukupnog iznosa ubrane godišnje članarine.

4. Morske plaže hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag" d.d. Umag obuhvaćaju područje pomorskog dobra (uređene posebne plaže i prirodne plaže), katastarsku općinu, katastarsku česticu s površinom i početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade, kako slijedi:

Red. br.	Područje pomorskog dobra katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina u m2	Početni iznos stalnog dijela god. nakn. kn/m2
1	plaže hotela "Umag" k.o. Umag	1990 1991 1992	4152	10,00
2.	plaže hotela "Sipar" k.o. Umag	1993 1994 1995 1996 1997	3 668	10,00
3.	plaže hotela "Adriatic" k.o. Umag	1998 1999 2001	6 916	5,00
4.	plaže turističkog naselja "Stella Maris" k.o. Umag	1283 1284	7 070	5,00
		1286	13 541	3,00
		1287 1288	1 776	10,00
5.	plaže hotela "Sol Aurora" k.o. Umag	1231 1230 1229	3 275	10,00
6.	plaža hotela "Melia Coral" k.o. Umag	1224	4 130	10,00
7.	plaža hotela "Sol Garden Istra" k.o. Umag	dio 1228	6113	5,00
8.	plaže turističkog naselja "Sol Polynesia" k.o. Umag	dio 1148 1222 1149	19 323	3,00
		1134	2 425	10,00
9.	plaže kampa i turističkog naselja "Savudrija" k.o. Umag	dio 11 dio 12 dio 3960	31 468	1,00
10.	plaže kampa "Park Umag" k.o. Lovrečica i Brtonigla	dio 1659/10 dio 1936/57	10 967	3,00

Ukupno: 114 824

Na plažama iz stavka 1. dozvoljava se obavljanje sportsko - rekreacijskih i ostalih djelatnosti utvrđenih odredbom članka 5. Odluke o davanju koncesija na pomorskom dobru - morskim plažama ("Službene novine Istarske županije", br. 6/08).

Početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 2% od ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti iz stavka 2.

5. Morske površine za uzgoj školjaka na lokacijama "Soline" i "Plićina Čivran" (Općina Tar - Vabriga) obuhvaćaju ukupno 51 872 m<sup>2</sup> (jedno polje 27 000 m<sup>2</sup> i drugo polje 24 872 m<sup>2</sup>).

Početni iznos stalnog dijela godišnje koncesijske naknade iznosi 0,20 kn/m<sup>2</sup> morske površine, a početni iznos promjenjivog dijela godišnje koncesijske naknade 0,20% prihoda uzgajališta.

### III.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene iznosa godišnje koncesijske naknade iz točke II. podtočka 1., 2., 3. i 5. svake dvije godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pismenu obavijest koncesionaru.

### IV.

Koncesije za luke posebne namjene iz točke II. podtočka 1., 2. i 3. te za uzgoj školjaka iz točke II. podtočka 5. daju se na rok od 20 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji, a koncesije za morske plaže iz točke II. podtočka 4. na rok do 31. prosinca 2012. godine.

### V.

Ponuditelj mora iz ponudu obavezno priložiti:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:
  - račun prihoda i gubitka za proteklu godinu (osim za novoosnovana društva i obrte);
  - podatke o bonitetu i solventnosti (BON 1 i BON 2, osim za novoosnovana društva i obrte);
  - izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili je imao;
  - izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" 158/03, 141/06 i 38/09)
2. ponuđeni iznos stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade;
3. studiju gospodarske opravdanosti, koja sadrži:
  - postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija;
  - plan investicija detaljno razrađen za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije;
  - iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
  - iznos planirane ukupne investicije;
  - izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);
  - procjenu rentabilnosti projekta (prihodi - rashodi);
  - izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije;
  - pismo namjere izdavatelja jamstva (banke) o davanju jamstva ponuditelju za dobro izvršenje obveza glede investicija, prema planu investicija iz studije gospodarske opravdanosti ponuditelja, na iznos 7% planirane investicijske vrijednosti, s rokom važenja 6 mjeseci po završetku planiranog investicijskog ciklusa. Garancija mora biti bezuvjetna, "bez prigovora" i naplativa na prvi poziv;
4. izvod iz katastarskog plana odnosno geodetsku podlogu s ucrtanim lučkim područjem/pomorskim dobrom i/ili lokacijsku dozvolu.

## VI.

Postupak davanja koncesija započinje danom objave ove Obavijesti u "Narodnim novinama".

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.

## VII.

Najpovoljniji ponuditelj bit će odabran prema kriterijima iz članka 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08 i 125/10) i to:

1. za marinu , morske plaže i uzgoj školjaka
  - ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 40%
  - ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade 20%
  - ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade 20%
  - broj planiranih radnih mjesta 15%
  - iznos investicija u zaštitu okoliša (u okviru ukupnih investicija) 5%
2. za sportske luke
  - ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade 25%
  - ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade 25%
  - ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 20%
  - iznos investicije u zaštitu okoliša (u okviru ukupnih investicija) 30%

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

## VIII.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Komisija za otvaranje ponuda prvog 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.

Komisiju iz stavka 1. imenuje pročelnik Upravnog odjela za održivi razvoj.

IX.

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Istarske županije (dalje u tekstu: Povjerenstvo) pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje Prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za davanje koncesije.

Prijedlog odluke iz stavka 1. Povjerenstvo dostavlja Županijskoj skupštini Istarske županije koja donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

X.

Protiv Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja može se izjaviti žalba Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, 10 000 Zagreb, Kneza Mutimira 5, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke u "Službenim novinama Istarske županije".

XI.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponudit će se potpisivanje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor o koncesiji potpisuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelji.

XII.

Ova Obavijest objaviti će se u "Službenim novinama Istarske županije".

Klasa:  
Urbroj:  
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik  
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 18. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 125/08) kojom je utvrđeno da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti, te odredbe članka 20. stavka 2. i članka 80. stavka 4. točka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 141/06 i 38/09) kojima je utvrđeno da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra i luka posebne namjene od županijskog značaja daje Županijska skupština na rok do 20 godina.

### II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVOM OBAVIJESTI

#### Opravdanost davanja koncesija

Ovom Obavijesti Županijska skupština Istarske županije kao Davatelj koncesije iskazuje namjeru davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja:

1. luke nautičkog turizma - marina "Valalta" Rovinj
2. sportske luke "Portić" Banjole
3. sportske luke "Portić" Peroj
4. morskih plaža hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag" d.d. Umag
5. morskih površina za uzgoj školjaka na lokacijama "Soline" i "Plićina Čivran"

#### Ad 1.

Postojeća luka nautičkog turizma - marina "Valalta" Rovinj (izgrađena 1982. godine) nalazi se unutar područja nudističkog kampa "Valalta" i u dugogodišnjoj je koncesiji tvrtke "Valalta" d.o.o. Rovinj. Ugovor o koncesiji istekao je 30. prosinca 2010. godine, a ovlaštenik koncesije je i prije tog roka podnio pismo inicijative za davanje nove koncesije na rok od 20 godina.

Ovlaštenik koncesije je cijelo vrijeme trajanja koncesije uredno izvršavao svoje ugovorne obveze, održavao marinu i investirao znatna sredstva u podizanje kvalitete usluga, izgradnju infrastrukture i opremanje, a u narednom koncesijskom razdoblju namjerava u marinu uložiti do 2.600.000 Eura. Marina je kao luka posebne namjene utvrđena u Prostornom planu Istarske županije i u Prostornom planu uređenja Grada Rovinja.

#### Ad 2.

Postojeću sportsku luku "Portić" Banjole (Općina Medulin) koriste članovi Sportskog ribolovnog društva Banjole već dugi niz godina. Izgradnja luke započela je još 1970. godine. Najvažniji radovi izvedeni su za vrijeme dok je ta luka bila otvorena za javni promet kojom je upravljala Lučka uprava Pula i koja je 2002. godine dala koncesiju za luku rečenom sportskom društvu. Koncesija je istekla krajem 2006. godine, a nakon toga je donijet Prostorni plan Istarske županije i Prostorni plan uređenja Općine Medulin koji su utvrdili da rečena luka predstavlja luku posebne namjene - sportsku luku kojom po zakonu može upravljati jedino sportska udruga.

Sportsko ribolovno društvo Banjole je izradilo svu potrebnu dokumentaciju i krajem 2010. godine podnijelo pismo inicijative za davanje koncesije na rok od 20 godina. Sportsko društvo namjerava i dalje uređivati sportsku luku i u tu svrhu će u narednom koncesijskom razdoblju uložiti oko 1.300.000,00 kn.

### Ad 3.

Postojeću sportsku luku "Portić" Peroj (Grad Vodnjan) koriste članovi Sportsko ribolovnog društva "Portić" već dugi niz godina, a namjera im je urediti luku u smislu rekonstrukcije i sanacije postojećeg obalnog zida i istezališta, produljenja valobrana i gata, izgradnje novog južnog gata te uređenja pristupnog puta i parkirališta. Ukupna procijenjena investicija iznosi oko 3.500.000,00 kn. Za sve rečene zahvate Sportsko ribolovno društvo ishodilo je krajem 2010. godine lokacijsku dozvolu sukladno Prostornom planu uređenja Grada Vodnjana. Rečena sportska luka utvrđena je i Prostornim planom Istarske županije. Tom lukom je ranije upravljala Lučka uprava Pula kao lukom javnog prometa, a rečeno sportsko društvo imalo je koncesiju za obavljanje lučkih djelatnosti.

### Ad 4.

Morske plaže hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag" d.d. Umag su do 2008. godine bile u koncesiji rečene tvrtke, a nakon prestanka koncesije tim je plažama upravljao Grad Umag.

Imajući u vidu da morske plaže predstavljaju funkcionalnu cjelinu turističkih područja hotela, turističkih naselja i kampova kojima upravlja tvrtka "Istraturist Umag", ista je jako zainteresirana da opet dobije koncesiju za morske plaže obzirom da je dugi niz godina ulagala znatna sredstva u njihovo uređenje i održavanje. Tako je u razdoblju od 2004. do 2009. godine uloženo oko 45.000.000,00 kn u uređenje, održavanje i izgradnju objekata komunalne infrastrukture na plažama i u blizini plaža.

### Ad 5.

Inicijativu za davanje koncesije na morskim površinama za uzgoj školjaka podnijela je tvrtka S.K.A.T. d.o.o. iz Vabrige. Vlasnik tvrtke gosp. Alesandro Stojnić je profesionalni ribar i želio bi proširiti svoju djelatnost i na uzgoj školjaka. U tu su svrhu početkom veljače 2011. godine ishođene lokacijske dozvole za uzgajališta školjaka na lokacijama "Soline" (do 70 t godišnje) i "Plićina Čivran" (do 60 t godišnje) sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije i Prostornog plana uređenja Grada Poreča.

### Koncesijske naknade

#### 1. Luka nautičkog turizma - marina "Valalta"

Prema odluci i ugovoru o koncesiji godišnja koncesijska naknada iznosila je 3,5 kn/m<sup>2</sup> za kopno, 0,70 kn/m<sup>2</sup> za more i 2% ukupnog godišnjeg prihoda marine. Obzirom da se morska površina više ne obračunava posebno već postoji jedinstvena naknada za cijelo lučko područje, predlaže se iznos od 3,5 kn/m<sup>2</sup> za ukupno lučko područje (kopno i more) te 2% od ukupnog godišnjeg prihoda marine, a što predstavlja povećanje dosadašnje koncesijske naknade za oko 50%.

Iako su Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine, br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08 i 125/10 - dalje u tekstu: Uredba) utvrđeni viši iznosi koncesijskih naknada (10 kn/m<sup>2</sup> i 4% prihoda) člankom 17. Uredbe utvrđeno je da davatelj koncesije može, ako to gospodarski razlozi opravdavaju, izmijeniti iznose koncesijske naknade. Naime, ukoliko bi se primijenili rečeni iznosi iz Uredbe koncesijska naknada povećala bi se oko 200%, a što smatramo da je gospodarski i poslovno neopravdano. Zbog toga se u točki III. Obavijesti predlaže da se iznosi koncesijske naknade korigiraju svake dvije godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Na taj način će se izbjeći jednokratna velika povećanja iznosa koncesijske



naknade, a ista se mogu povećavati postupno i u manjem postotku svake dvije godine do isteka koncesije.

## 2. Sportske luke "Portić" Banjole i "Portić" Peroj

Prema sadašnjim odlukama i ugovorima o koncesiji za sportske luke na području Istarske županije, koncesijska naknada je ista za sve sportske luke i iznosi 0,60 kn/m<sup>2</sup> ukupnog lučkog područja (kopno i more) i 20% od ukupnog iznosa ubrane godišnje članarine članova sportske udruge pa se ista naknada predlaže i za rečene sportske luke, a što je sukladno odredbama Uredbe. Ovakve niske koncesijske naknade utvrđene su obzirom da sportske luke mogu biti u koncesiji isključivo sportskih udruza za potrebe plovila njihovih članova i nemaju komercijalni karakter kao marine.

## 3. Morske plaže hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag"

Koncesijska naknada za morske plaže utvrđena je sukladno iznosima za sve morske plaže u Istarskoj županiji utvrđene Odlukom o davanju koncesija na pomorskom dobru - morskim plažama ("Službene novine Istarske županije br. 6/08) i kreće se u rasponu od 1,00 kn/m<sup>2</sup> do 10,00 kn/m<sup>2</sup> te 2% od ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na plažama, ovisno o njihovoj površini i o tome da li iste predstavljaju plaže hotela, turističkog naselja ili kampa. Predloženi iznosi koncesijske naknade sukladni su iznosima utvrđenim Uredbom.

## 4. Morske površine za uzgoj školjaka na lokacijama "Soline" i "Plićina Čivran"

Prema sadašnjim odlukama i ugovorima o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu uzgoja školjaka na području Istarske županije, koncesijska naknada je ista za sve koncesionare - uzgajivače školjaka i iznosi 0,20 kn/m<sup>2</sup> morske površine i 0,20% prihoda uzgajališta, a što je sukladno odredbama Uredbe. Ovakve niske koncesijske naknade utvrđene su u cilju stimuliranja djelatnosti marikulture.

### Vremensko razdoblje koncesija

Predlaže se da se koncesije za marinu, sportske luke i uzgoj školjaka daju na rok od 20 godina obzirom da su na taj rok već dane koncesije za iste namjene u Istarskoj županiji.

Za morske plaže hotela, turističkih naselja i kampova tvrtke "Istraturist Umag" predlaže se rok trajanja koncesije do 31. prosinca 2012. godine obzirom da tada ističu sve koncesije za morske plaže u Istarskoj županiji pa će se od 2013. godine sve plaže davati u koncesiju po istim kriterijima i uvjetima.

### Ponudbena dokumentacija i odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke V. i kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja iz točke VII. Obavijesti propisani su Uredbom, a Županijska skupština, na prijedlog Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru, donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, kojem će se ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji u roku 10 dana od dana konačnosti odluke o odabiru. Ugovor o koncesiji potpisuju župan Istarske županije i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

## III. TEKST PRIJEDLOGA OBAVIJESTI

Tekst Prijedloga Obavijesti dostavlja se u prilogu.