



REPUBLIKA HRVATSKA
 **ISTARSKA ŽUPANIJA**
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

KLASA: 342-01/19-01/33
URBROJ: 2163/1-01/8-19-02
Pula, 31. listopada 2019.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika Valtera Drandića
Dršćevka 3,
52 000 Pazin

PREDMET: Odluka o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17 i 2/18), Zamjenik župana koji obnaša dužnost Župana Istarske županije dana 31. listopada 2019. godine, donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje 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.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**Zamjenik župana koji
obnaša dužnost Župana
Fabrizio Radin**

Temeljem članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 13/11, 56/16 i 98/19), članka 62. stavaka 2. i 5. točaka 3. i 4. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17) i članaka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17 i 2/18), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

ODLUKU

**o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru
u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova
tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč**

Članak 1.

U članku 2. Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč („Službene novine Istarske županije“ br. 3/2013) postojeća tablica prikaza obuhvata i naknade za koncesiju mijenja se i glasi:

Red. broj	Područje pomorskog dobra (Grad/ općina)	broj katastarske čestice i katastarska općina	površina u m ²	početni iznos godišnje koncesijske naknade	
				stalni dio kn/m ²	promjenjivi dio %
1.	BRULO (Poreč) plaže hotela „Valamar – Diamant“, „Crystal“ i „Rubin“	k.o. Poreč		11	2% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
		k.č. br. 4997	3195		
		k.č. br. 4999	62		
		k.č. br. 5017	1124		
		k.č. br. 4998	60		
		k.č. br. 5000	121		
		morska površina	1.000		
ukupno	5.562,00				
2.	otok Sv. Nikola (Poreč) javne plaže	k.o. Poreč		5,5	3% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
		k.č. br. 4411	674		
		dio k.č. br. 4412	403		
		k.č. br. 4423	1663		
		k.č. br. 4410	4099		
		k.č. br. 4413	409		
		k.č. br. 4424	514		
		k.č. br. 4426	7299		
		morska površina	1.000		

		Ukupno	16.061,00		
3.	kamp Istra (Funtana)	k.o. Funtana dio k.č. br. 1442/1 dio k.č.br. 1442/11 k.č. br. 1457 k.č. br. 1458 morska površina za sidrenje plovila gostiju morska površina ukupno	19517 22500 6436 4182 10796 1000 64.431,00	5,5	3% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
4.	kamp Orsera (Vrsar) plaža kampa	k.o. Vrsar dio k.č. br. 35/2 dio k.č. br. 294/1 morska površina za sidrenje plovila gostiju morska površina ukupno	11868 1831 6683 1000 21.382,00	5,5	2% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljena za potrebe punjenje bazena
5.	Ukupna površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju	107.436,00 m²			
6.	Ukupan godišnji iznos stalnog dijela koncesijske naknade	621.489,00 kn			

Grafički prikazi kopnene i morske površine koji se daje u koncesiju sastavni su dijelovi ove Odluke.

Morska površina koja se daje u koncesiju obuhvaća površinu određenu sljedećim koordinatnim točkama u projekciji HTRS96:

1. Morska površina u kampu Istra za postavljanje zabavnog sadržaja

Br. točke	Y	X
1	271486.10	5007761.97
2	271488.27	5007783.98
3	271533.27	5007779.54
4	271531.10	5007757.53

2. Morska površina u kampu Istra za za sidrenje plovila gostiju (prema grafičkom prilogu)

Br. točke	Y	X
10	5389830.39	5004659.77
11	5389844.05	5004696.52
12	5389979.27	5004730.69
13	5389955.92	5004602.24
14	5389916.13	5004620.01
15	5389917.44	5004623.40
16	5389911.88	5004325.88
17	5389913.79	5004628.59
18	5389909.50	5004629.77
19	5389899.93	5004635.21
20	5389886.99	5004639.40
21	5389878.27	5004633.57
22	5389863.19	5004645.66
23	5389857.75	5004649.37
24	5389844.46	5004650.93
25	5389845.95	5004654.43
26	5389844.62	5004657.01
27	5389839.41	5004657.65
28	5389835.45	5004658.40

3. Morska površina ispred plaže Brulo

Br. točke	Y	X
1	271734.42	5012501.37
2	271720.86	5012518.83
3	271756.57	5012546.57
4	271770.14	5012529.10

4. Morska površina ispred otoka Sv. Nikola

Br. točke	X	Y
-----------	---	---

1	271312.24	5013222.72
2	271298.68	5013240.19
3	271334.39	5013267.92
4	271347.95	5013250.46

5. Morska površina ispred plaže Orsera

Br. točke	X	Y
1	272533.46	5005838.75
2	272521.52	5005857.36
3	272559.58	5005881.77
4	272571.52	5005863.16

Članak 4.

Dozvoljava se obavljanje djelatnosti gospodarskog korištenja morske vode za potrebe bazena (crpljenje morske vode):

- na k.č. br. 5017 k.o. Poreč (TN Brulo, hotel Crystal), te se daje u koncesiju i dio pomorskog dobra ispred te katastarske čestice u dužini od 17,5 metara, na kojemu je postavljen usis za crpljenje morske vode

- na k.č. br. 4410 k.o. Poreč (otok Sv. Nikola)

- na dijelu k.č. br. 1442/1 i 1442/11 obje k.o. Funtana (Istra kamp), te se daju u koncesiju i dijelovi pomorskog dobra u dužini od 36 metara (centralna zona) i 12 metara (ville) na kojima su postavljeni usisi za crpljenje morske vode, sve sukladno grafičkom prilogu.

Članak 5.

Utvrđuje se stalni iznos naknade za koncesiju od 621.489,00 kn.

Članak 6.

Promjene naknade za koncesiju (stalnog i promjenjivog dijela) moguće su temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.
4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju u skladu sa stavkom 1. ovoga članka utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.

Članak 7.

Zadužuje se Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu da ovu Odluku objavi u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske.

Članak 8.

Ovlašćuje se Zamjenik župana koji obnaša dužnost Župana Istarske županije da s Ovlaštenikom koncesije sklopi Aneks Ugovora o koncesiji u skladu s ovom Odlukom. Aneks ugovora ne može se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostave ove Odluke ovlašteniku koncesije.

Članak 9.

U svrhu osiguranja urednog plaćanja koncesijske naknade, Ovlaštenik koncesije je dužan prije zaključenja Aneksa Ugovora predati ovlaštenom predstavniku davatelja koncesije zadužnice na iznos od 100.000,00 kn (stotisućakuna) ovjerene kod javnog bilježnika.

Članak 10.

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

OBRAZLOŽENJE

Ovlaštenik koncesije VALAMAR RIVIERA d.o.o. Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB 36201212847, podnio je zahtjev za izmjenu Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA D.D. kako slijedi:

1. dozvoljavanje obavljanja djelatnosti gospodarskog korištenja morske vode za potrebe bazena (bazeni kampa Istra, bazen hotela Crystal TN Brulo i bazen u sklopu Isabella resort na otoku SV. Nikola),
2. proširenje koncesije na morske površine za postavljanje dodatnih sadržaja u kampu Istra, kampu Orsera, otoku Sv. Nikola i TN Brulo;
3. izmjene područja morskog dijela pomorskog dobra i to sidrišta u kampu Istra sukladno Urbanističkom planu uređenja naselja Funtana;
4. povećanje postojeće površine kopnenog dijela pomorskog dobra u kampu Istra kopnene površine na k.č. br. 1442/1 i 1442/11 obje k.o. Funtana.

Kako bi se izmijenio ugovor o koncesiji, potrebno je da davatelj koncesije izmijeni odluku o davanju koncesije, te da temeljem izmijenjene odluke sklopi aneks ugovora o koncesiji. Pravni temelj za izmjenu ugovora sadržan je u članku 62. stavku 5. točki 4. Zakona o koncesijama, kojim je propisano da je ugovor o koncesiji moguće izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. Zakona o koncesijama (kojim je propisano da je izmjena ugovora o koncesiji bitna kad je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta:

1. Izmjena uvodi uvjete, koji bi da su bili dio postupka davanja koncesije, učinili mogućim odabir nekog drugog ponuditelja umjesto onog koji je bio odabran kao najpovoljniji ili bi učinili mogućim sklapanje ugovora o koncesiji s drugim ponuditeljem
2. Izmjena utječe na ekonomsku ravnotežu koncesije u korist koncesionara
3. Izmjena znatno proširuje opseg djelatnosti koncesije radi uključivanja robe, radova ili usluga koji nisu bili uključeni u ugovor o koncesiji
4. Mijenja se koncesionar.)

Temeljem postojećeg ugovora u koncesiji je ukupno 102.379,00 m². Nakon izmjena u koncesiji bi bilo ukupno 107.436,00 m².

U nastavku slijedi prikaz postojećeg stanja i stanja koje će uslijediti nakon izmjena:

a) **područje kampa ISTRa u katastarskoj općini Funtana**. Temeljem postojećeg ugovora u koncesiju je dana sljedeća površina na dijelu k.o. Funtana:

1. dio k.č. br. 1442/1 ukupne površine 18.188,00 m²,
2. dio k.č. br. 1442/11 ukupne površine 21.813,00 m²,
3. k.č. br. 1457 ukupne površine 6.436,00 m²,
4. k.č. br. 1458 ukupne površine 4.182,00 m²,
5. morska površina za sidrenje plovila gostiju ukupne površine 11.755,00 m²,

ukupno 50.619,00 m² kopnene površine + 11.755,00 m² morske površine = 62.374,00 m².

Izmjenama ugovora povećala bi se površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju i to kopnene površine na k.č. br. 1442/1 za 1.329,00 m² i na k.č. br. 1442/11 za 687,00 m², odnosno za ukupno 2.016,00 m².

U ovom dijelu ugovor se mijenja i na način da se ukida ograđivanje plaže i naplata ulaza na plažu. Stalni dio koncesijske naknade se ne mijenja, odnosno iznosi 5,5 kn/m².

Promjenjivi dio koncesijske naknade se za cijeli obuhvat (kopneni i morski dio) na području k.o. Funtana utvrđuje na 3% prihoda od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga.

Izmjenama ugovora mijenja se morska površina za sidrenje sukladno Urbanističkom planu uređenja naselja Funtana. Površina se mijenja i iznosi 10.796,00 m². Stalni dio naknade je 5,5 kn/m², promjenjivi dio 3%.

Daje se u koncesiju 1.000,00 m² morske površine za potrebe zabavnih sadržaja na moru. Stalni dio naknade je 5,5 kn/m², promjenjivi dio 3%.

Nova površina iznosi: 50.619,00 (stara površina)+2.016, 00 (novi dio) + 10.796,00 (morski dio, sidrište) + 1.000,00 (morski dio, zabavni sadržaji)= **64.431,00 m²**.

Odobrava se crpljenje morske vode za potrebe punjenja bazena, i za tu svrhu se daje u koncesiju i dio pomorskog dobra (morski dio) na kojemu je postavljena cijev za usis morske vode za potrebe punjenja bazena u dužini 12 + 36 metara, a sve sukladno grafičkom prilogu. Utvrđuje se promjenjivi dio naknade od 0,30 kn/m³.

b) **područje TN Brulo u katastarskoj općini Poreč**. Temeljem postojećeg ugovora u koncesiju je dana sljedeća površina na dijelu k.o. Poreč.

1. k.č. br. 4997 ukupne površine 3195 m²
2. k.č. br. 4999 ukupne površine 62 m²
3. k.č. br. 5017 ukupne površine 1124 m²
4. k.č. br. 4998 ukupne površine 60 m²
5. k.č. br. 5000 ukupne površine 121 m²

Ukupna površina= 4.562,00 m²

Izmjenama ugovora odobrava se crpljenje morske vode za potrebe punjenja bazena, za potrebe hotela Crystal u Turističkom naselju Brulo, i za tu svrhu se daje u koncesiju i dio pomorskog dobra (morski dio) na kojemu je postavljena cijev za usis morske vode za potrebe punjenja bazena u dužini od 17,5 metara, a sve sukladno grafičkom prilogu. Na dijelu koji je već u koncesiji postavljena cijev nalazi se na k.č. br. 5017 k.o. Poreč
Utvrđuje se promjenjivi dio naknade u iznosu od 0,30 kn/m³.

Daje se u koncesiju 1.000,00 m² morske površine za potrebe zabavnih sadržaja na moru. Stalni dio naknade je 11,00 kn/m², promjenjivi dio 2%.

Nova površina= 5.562,00 m²

c) **područje otoka Sv. Nikola (Isabella resort) u katastarskoj općini Poreč.** Temeljem postojećeg ugovora u koncesiju je dana sljedeća površina na dijelu k.o. Poreč:

1. k.č. br. 4411 ukupne površine 674 m²
 2. dio k.č. br. 4412 ukupne površine 403 m²
 3. k.č. br. 4423 ukupne površine 1663 m²
 4. k.č. br. 4410 ukupne površine 4099 m²
 5. k.č. br. 4413 ukupne površine 409 m²
 6. k.č. br. 4424 ukupne površine 514 m²
 7. k.č. br. 4426 ukupne površine 7299 m²
- Ukupna površina: 15.061,00 m²

Izmjenama ugovora odobrava crpljenje morske vode za potrebe punjenja bazena, za potrebe hotela Isabella resort, i za tu svrhu se daje u koncesiju i dio pomorskog dobra (morski dio) na kojemu je postavljena cijev za usis morske vode za potrebe punjenja bazena, a sve sukladno grafičkom prilogu. Na dijelu koji je već u koncesiji postavljena cijev nalazi se na k.č. br. 4410 k.o. Poreč.

Utvrđuje se promjenjivi dio naknade od 0,30 kn/m³.

Daje se u koncesiju 1.000,00 m² morske površine za potrebe zabavnih sadržaja na moru. Stalni dio naknade je 5,5 kn/m², promjenjivi dio 3%.

Nova površina: 16.061,00 m²

d) **područje kampa Orsera u katastarskoj općini Vrsar.** Temeljem postojećeg ugovora u koncesiju je dana sljedeća površina na dijelu k.o. Vrsar:

1. dio k.č. br. 35/2 ukupne površine 11.868,00 m²
 2. dio k.č. br. 294/1 ukupne površine 1.831,00 m²
 3. morska površina za sidrenje i privez plovila gostiju ukupne površine 6.683,00 m².
- Ukupna površina: 20.382,00 m².

Izmjenama ugovora daje se u koncesiju 1.000,00 m² morske površine za potrebe zabavnih sadržaja na moru. Stalni dio naknade je 5,5 kn/m², promjenjivi dio 2%.

Nova površina: 21.382,00 m²

Red. broj	Područje pomorskog dobra (Grad/ općina)	broj katastarske čestice i katastarska općina	površina u m ²	početni iznos godišnje koncesijske naknade	
				stalni dio kn/m ²	promjenjivi dio %
1.	BRULO (Poreč) plaže hotela „Valamar – Diamant“, „Crystal“ i „Rubin“	k.o. Poreč		11	2% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
		k.č. br. 4997	3195		
		k.č. br. 4999	62		
		k.č. br. 5017	1124		
		k.č. br. 4998	60		
		k.č. br. 5000	121		
		morska površina	1.000		
ukupno	5.562,00				

2.	otok Sv. Nikola (Poreč) javne plaže	k.o. Poreč k.č. br. 4411 dio k.č. br. 4412 k.č. br. 4423 k.č. br. 4410 k.č. br. 4413 k.č. br. 4424 k.č. br. 4426 morska površina Ukupno	674 403 1663 4099 409 514 7299 1.000 16.061,00	5,5	3% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
3.	kamp Istra (Funtana)	k.o. Funtana dio k.č. br. 1442/1 dio k.č.br. 1442/11 k.č. br. 1457 k.č. br. 1458 morska površina za sidrenje plovila gostiju morska površina ukupno	19517 22500 6436 4182 10796 1000 64.431,00	5,5	3% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena
4.	kamp Orsera (Vrsar) plaža kampa	k.o. Vrsar dio k.č. br. 35/2 dio k.č. br. 294/1 morska površina za sidrenje plovila gostiju	11868 1831 6683 1000	5,5	2% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga 0,30 kn/m ³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenje bazena

		morska površina			
		ukupno	21.382,00		
5.	Ukupna površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju		107.436,00 m ²		
6.	Ukupan godišnji iznos stalnog dijela koncesijske naknade		621.489,00 kn		

Kako su temeljem ugovora o koncesiji kao stalni dijelovi koncesijske naknade određeni za svaku lokaciju posebno, primjenjivati će se isti iznosi i na nove površine. Infrastruktura za usise morske vode prolazi po kopnenim dijelovima koji su već u koncesiji, a koncesionar je već postojećim ugovorom ovlašten izvoditi zahvate u prostoru sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

Promjena je kod lokacije kampa Istra, koji više nije naturistički kamp, pa stoga više nema potrebe ograđivanja plaža niti naplate ulaznica. Za cijelu lokaciju kampa Istra utvrđuje se kao promjenjiva naknada 3% prihoda od djelatnosti i pružanja usluga umjesto dosadašnjih 1% i 2%, a uzimajući u obzir da se radi o rekonstruiranom kampu visoke kategorizacije koji će pružati i kvalitetnije usluge, a povezano s time i veće prihode.

Uz postojeće dodaje se i 0,30 kn/m³ po količini korištenja morske vode crpljene za potrebe punjenja bazena. Iznos od 0,30 kn/m³ za crpljenje morske vode je određen u simboličnom iznosu jer Uredba o postupku davanja koncesija na pomorskom dobru ne propisuje varijabilnu naknadu za korištenje morske vode.

Za ostale lokacije način utvrđivanja promjenjive naknade ostaje nepromijenjen.

Ukupan iznos stalnog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od 588.176,00 na 621.489,00 kn.

Prosječni godišnji iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od **50.808,34 kn** (za period 2013. – 2018.) na **77.270,34 kn**.

Za obračun promjenjivog dijela koncesijske naknade za morsku površinu na koju se planiraju staviti aquaparkovi uzeti su u obzir konkretni prihodi od koncesije na području k.o. Rabac, a koje je koncesionar prijavio za 2018. godinu na približno istoj morskoj površini (ugovor o potkoncesiji, Nikola Benazić obrt „Aqua Fan“, prihod od 221.897,00 kn). Uzeti su u obzir 4 aquaparka površine svaki po 1.000,00 m² (221.897,00x3%=6.656,91 x 2 aquaparka=13.313,82 kn i 221.897,00x2%= 4.437,94 x 2aquaparka =8.875,88; 13.313,82+8.875,88=22.189,76 kn)

Za obračun promjenjivog dijela naknade za korištenje morske vode crpljene za potrebe punjenja bazena uzeta je u obzir ukupna zapremnina bazena koju je prijavio koncesionar i to 7.120,50 m³, po pretpostavkom pražnjenja/punjena 2 puta godišnje (7.120,50 x 2 x 0,30 kn/m³=4.272,30 kn)

promjenjiva naknada = 50.808,34 + 22.189,76 + 4.272,30 = 77.270,40 kn

2. Procjena vrijednosti nove koncesije



Sukladno članku 62. stavku 6. Zakona o koncesijama (NN 69/17), vrijednost izmjene koncesije utvrđuje se u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti koncesije. Za postojeći ugovor, vrijednost koncesije obračunava se temeljem članka 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12).

Sukladno članku 11. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12) procijenjena vrijednosti koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se kao procijenjeni prihod koji će koncesionar, postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika, ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije, umanjen za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koju odredi davatelj koncesije, a koja odražava trenutne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika koji su karakteristični za ulaganja srodna predmetu koncesije.

S obzirom da ukupna obveza po varijabilnom dijelu postojećeg ugovora o koncesiji na dan 08.02.2019. godinu iznosi 153.864,12 kn što je ugovoreni postotak od prihoda od djelatnosti i pružanja usluga na plažama, ostvareni stvarni prihodi za razdoblje od 2014. do 2018. godine (petogodišnje razdoblje) iznose 6.152.602,36 kn odnosno prosječno 1.025.433,73 kn godišnje.

Radi se o povećanju površine od 102.379,00 m² na 107.436,00 m². Procjenjuje se da bi povećanje površine za 5.057 m² povećalo prihod u razdoblju od 2020.g. do 2033.g. na 3.691.905,65 kn/godišnje. Do tog obračuna se je došlo na način da se je na konkretno ostvarene prihode iz 2018. godine dodao i realno očekivani prihod od aquaparkova 2.804.317,65 + 887.588,00 = 3.691.905,65 kn.

Visina diskontne stope iznosi 6,00%, a određena je prema aktualnoj objavi Agencije za javno privatno partnerstvo o visini diskontne stope za potrebe diskontiranja novčanih tokova u projektima javno-privatnog partnerstva *1 (5,50%), te je uvećana za 0,50 postotnih poena budući se radi o kompleksnom i relativno velikom projektu drugačijeg vremenskog trajanja u odnosu na prosjeke projekata javno privatnog partnerstva.

Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od 2013. do 2018. godine i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost koncesije po postojećem ugovoru iznosi 15.640.570,00 kn.

Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od 2013. do 2018. godine, procijenjene prihode za razdoblje 2020. – 2033. i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost nove koncesije iznosi 20.514.352,00 kn.

Članak 62. Zakona o koncesijama (NN 69/17) definira uvjete izmjene ugovora o koncesiji. U točki (5) podtočki 3. stavku c) članka 62. utvrđuje se da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u slučaju koncesije koje je dao davatelj koncesije ako vrijednost ne prelazi 50% vrijednosti prvotne koncesije.

S obzirom da vrijednost nove koncesije ne prelazi više od 50% vrijednosti prvotne koncesije (31.16%) moguće je izmijeniti ugovor o koncesiji bez novog postupka davanja koncesije.

3. Obrazloženje pravnog temelja za izmjenu ugovora o koncesiji

Pravni temelj za izmjenu ugovora o koncesiji je članak 62. i to stavak 2. Zakona o koncesijama (NN 69/17) kojim je propisano da „*izmjene ugovora o koncesiji ne smiju mijenjati vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji*“, stavak 5. točka 3. kojim je propisano „*Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u sljedećim slučajevima...*“

3. kada je kumulativno ispunjeno sljedeće:

a) izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji

b) potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora o koncesiji kao posljedica okolnosti koje, postupajući s dužnom pažnjom, davatelj koncesije u trenutku sklapanja ugovora o koncesiji nije mogao predvidjeti

c) u slučaju koncesija koje je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ovoga Zakona, bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene“,

i stavak 4. kojim je propisano „ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. ovoga Zakona“.

Kao što je već navedeno, izmjenama se ne mijenja vrsta niti predmet koncesije, a potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora. Djelatnosti koje će se obavljati na pomorskom dobru nisu navedene u Prilogu II. Zakona o koncesijama, te vrijednost koncesije ne prelazi 50% vrijednosti prvotne koncesije.

Izmjenama Odluke uvode se odredbe vezane za promjene naknade za koncesiju (stalnog i promjenjivog dijela), a koje su moguće temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja
2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju.
4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Promjena naknade za koncesiju u skladu sa stavkom 1. ovoga članka utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.

Člankom 64. stavkom 7. Zakona o koncesijama propisano je da prije donošenja odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije i sklapanja dodatka ugovoru o koncesiji davatelj koncesije pribavlja i mišljenja ostalih nadležnih središnjih tijela državne uprave iz područja davanja koncesije te nadležnog državnog odvjetništva kod koncesije čija djelatnost će se obavljati na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili koncesije koja se odnosi na opće dobro ili drugo dobro za koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Za potrebe izmjene predmetne Odluke pribavljena su pozitivna mišljenja Ministarstva financija, Ministarstva mora, prometa i infrastrukture i Županijskog državnog odvjetništva u Puli.

Sukladno članku 65. Zakona o koncesijama, o izmjeni ugovora o koncesiji koja nije bitna, davatelj koncesije i ovlaštenik koncesije moraju se suglasiti te sklapaju dodatak ugovoru o koncesiji kojem prethodi donošenje odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije. Prijedlog izmjene Odluke o koncesiji dostavljen je ovlašteniku koncesije, koji se usuglasio s istim.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u smislu odredbe članka 401. Zakona o javnoj nabavi (NN 120/16), može izjaviti žalbu.

Sukladno odredbama članaka 405. i 406. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br. 120/16.) žalba se izjavljuje Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave (u daljnjem tekstu: Državna komisija), Zagreb, Koturaška cesta 43/IV, u roku od 10 (deset) dana od dana primitka ove Odluke.

Žalba mora sadržavati najmanje podatke navedene u članku 420. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br. 120/16.), a dostavlja se neposredno u pisanom obliku, putem

ovlaštenog davatelja poštanskih usluga ili elektroničkim sredstvima komunikacije putem međusobno povezanih informacijskih sustava Državne komisije i EOJN RH. Istodobno s dostavljanjem žalbe Državnoj komisiji, žalitelj je obvezan primjerak dostaviti i davatelju koncesije na dokaziv način.

KLASA: UP/
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
Valter Drandić

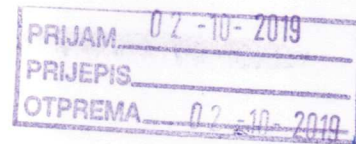
Dostaviti:

1. *Valamar Riviera d.d. (putem Odsjeka)*
2. *Županu Istarske županije*
3. *Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu*
4. *Županijsko državno odvjetništvo u Puli (putem Odsjeka)*
5. *Uredu državne uprave – Službi za opću upravu i društvene djelatnosti*
6. *Objava*
7. *Pismohrana, ovdje.*



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI - POLA

Broj: R-DO-144/2019-3
Pula-Pola, 1. listopada 2019.
ŽP/IKB



ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIV RAZVOJ
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu
M. B. Rašana 2/4, Pazin

Predmet: Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA, d.d. Poreč

Na broj: Klasa: 342-01/19-01/156
Urbroj:2163/1-08-01/1-19-11

-mišljenje, dostavlja se

U gornjem predmetu, sukladno odredbi članka 64. stavak 7. Zakona o koncesijama (Narodne novine broj: 69/17, dalje: Zakon), zatražili ste mišljenje na Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA, d.d. Poreč.

Iz priložene dokumentacije, koju ste dostavili sukladno odredbi članka 64. st. 1. Zakona o koncesijama nemamo primjedbi i prijedloga na predmetni Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA, d.d. Poreč.

Sastavni dio ovog mišljenja je nacrt predmetnog prijedloga i Vašeg zahtjeva Klasa: 342-01/19-01/156, Urbroj:2163/1-08-01/1-19-11 od 17. rujna 2019.

Također smatramo da sukladno članku 64. Zakona, nužno je da tijekom ovog postupka pribavite i mišljenje ostalih nadležnih središnjih tijela državne uprave iz područja

davanja koncesije, a s obzirom na predmet ove koncesije, to bi bilo mišljenje Ministarstva mora, prometa i infrastrukture.



Na znanje:
Ministarstvo financija
Zagreb, Katančićeva 5, P.P. 250
Klasa: 951-01/19-02/291
Ur.broj: 513-06-02-19-2



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa
i infrastrukture

KLASA: 342-22/19-01/456
URBROJ: 530-03-2-19-2
Zagreb, 18. listopada 2019. godine

ZUPANIJA ISTARSKA-REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za održivi razvoj Pula
Assessorato allo sviluppo sostenibile Pola



Primljeno	24. 10. 2019.	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
342-01/19-01/56	08	
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.
530-19-14		

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za održivi razvoj
Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu

PREDMET: Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč
- mišljenje, daje se

U odnosu na Vaš dopis u kojem se traži mišljenje ovog Ministarstva o Prijedlogu odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova trgovačkog društva VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, ovim putem navodimo kako slijedi:

Uvidom u cjelokupnu dostavljenu dokumentaciju, ovo Ministarstvo je mišljenja kako nema zapreke za izmjenu predmetne Odluke o koncesiji na predloženi način.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA
15
POMOĆNIK MINISTRA
Andelko Petručić, dipl. ing.
MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE
ZAGREB

Na znanje:
VALAMAR RIVIERA d.d.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA

KLASA: 951-01/19-02/291
URBROJ: 513-06-02-19-2
Zagreb, 29. kolovoza 2019.



ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRICA
KABINET ŽUPANA
GABINETTO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

Primijeno	06-09-2019		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.		
342-01/19-01/2			
Urudžbeni broj	Prih.	Vrij.	
513-19-7	-	-	

ISTARSKA ŽUPANIJA
n/r Valter Flego, župan

PREDMET: Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d., Poreč

Vezano uz dopis Istarske županije klase: 342-01/19-01/156, urbroja: 2163/1-08-01/1-19-09 od 23. srpnja 2019. godine kojim je, radi davanja mišljenja, dostavljen Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d., Poreč, odgovaramo u nastavku.

Ovlaštenik koncesije VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, podnio je zahtjev za izmjenu Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morskih plaža u sklopu hotela i kampova tvrtke VALAMAR RIVIERA d.d.. Temeljem predmetnog Prijedloga odluke povećala bi se površina sa sadašnjih 102.379 m² na ukupno 107.436 m².

Pravni temelj za izmjenu ugovora sadržan je u članku 62. stavku 5. točki 4. Zakona o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17). U skladu s navedenim člankom utvrđeno je da se izmjenama ne mijenja vrsta niti predmet koncesije, potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora odnosno prijenosa koncesije na novog koncesionara, a što davatelj koncesije nije mogao predvidjeti u trenutku sklapanja ugovora, s obzirom da se nije moglo predvidjeti u kojem trenutku će se evidentirati nasipani dijelovi obale koji su po novom katastarskom i zemljišnoknjižnom stanju površinski pripojeni postojećim katastarskim česticama. Djelatnosti koje će se obavljati na pomorskom dobru nisu navedene u Prilogu II. Zakona o koncesijama, te vrijednost koncesije ne prelazi 50% vrijednosti prvotne koncesije.

Sukladno članku 62. stavku 6. Zakona o koncesijama, vrijednost izmjene koncesije utvrđuje se u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti koncesije. Za postojeći ugovor, vrijednost koncesije obračunava se temeljem članka 11. Zakona o koncesijama (Narodne novine broj 143/12).

Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od 2013. do 2018. godine i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost koncesije po postojećem ugovoru iznosi 15.640.570,00 kn. Uzimajući u obzir konkretne podatke realiziranih prihoda u periodu od

2013. do 2018. godine, procijenjene prihode za razdoblje 2020. – 2033. i naknade za koncesiju, procijenjena vrijednost nove koncesije iznosi 20.514.352,00 kn. S obzirom da vrijednost nove koncesije ne prelazi više od 50% vrijednosti prvotne koncesije (31.16%) moguće je izmijeniti ugovor o koncesiji bez novog postupka davanja koncesije.

Ukupan iznos stalnog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od 588.176,00 na 621.489,00 kn. Prosječni godišnji iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade mijenja se s dosadašnjeg iznosa od 50.808,34 kn (za period 2013. – 2018.) na 77.270,34 kn.

Predlažemo da se u predmetni Prijedlog odluke uvrsti i primjena članka 57. stavak 5. Zakona o koncesijama kojim se propisuje da su promjene naknade za koncesiju moguće su temeljem indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja, indeksa potrošačkih cijena, izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade za koncesiju, gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji. Navedenu promjenu naknade za koncesiju potrebno je utvrditi kroz odredbe ugovora o koncesiji, a vrši se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima ovisno o uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena, te drugim momentima kojima će se ostvariti uravnoteženi ugovorni odnos koncesionara i davatelja koncesije. Naime, davatelj kao dobar gospodar mora voditi računa o povratu na imovinu koja je predmetom koncesije, te na vrijeme i pravovremeno morao procijeniti da li su povrati na ulaganje imovine zadovoljavajući, a posebice u odnosu na koristi i dobiti koje ostvaruje koncesionar tijekom razdoblja koncesijskog ugovora.

Zaključno, Ministarstvo financija nema primjedbi i prijedloga na predmetni Prijedlog odluke.

S poštovanjem,

POTPREDsjednik VLADE REPUBLIKE HRVATSKE
i MINISTAR FINACIJA



dr. sc. Zdravko Marić



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
10000 ZAGREB
KATANČIĆEVA 5
P.P. 250

951-0119-02 | 291
913-06-02-19-2



Poštarina plaćena HP-u d.d.
u sortirnici
10200 Zagreb

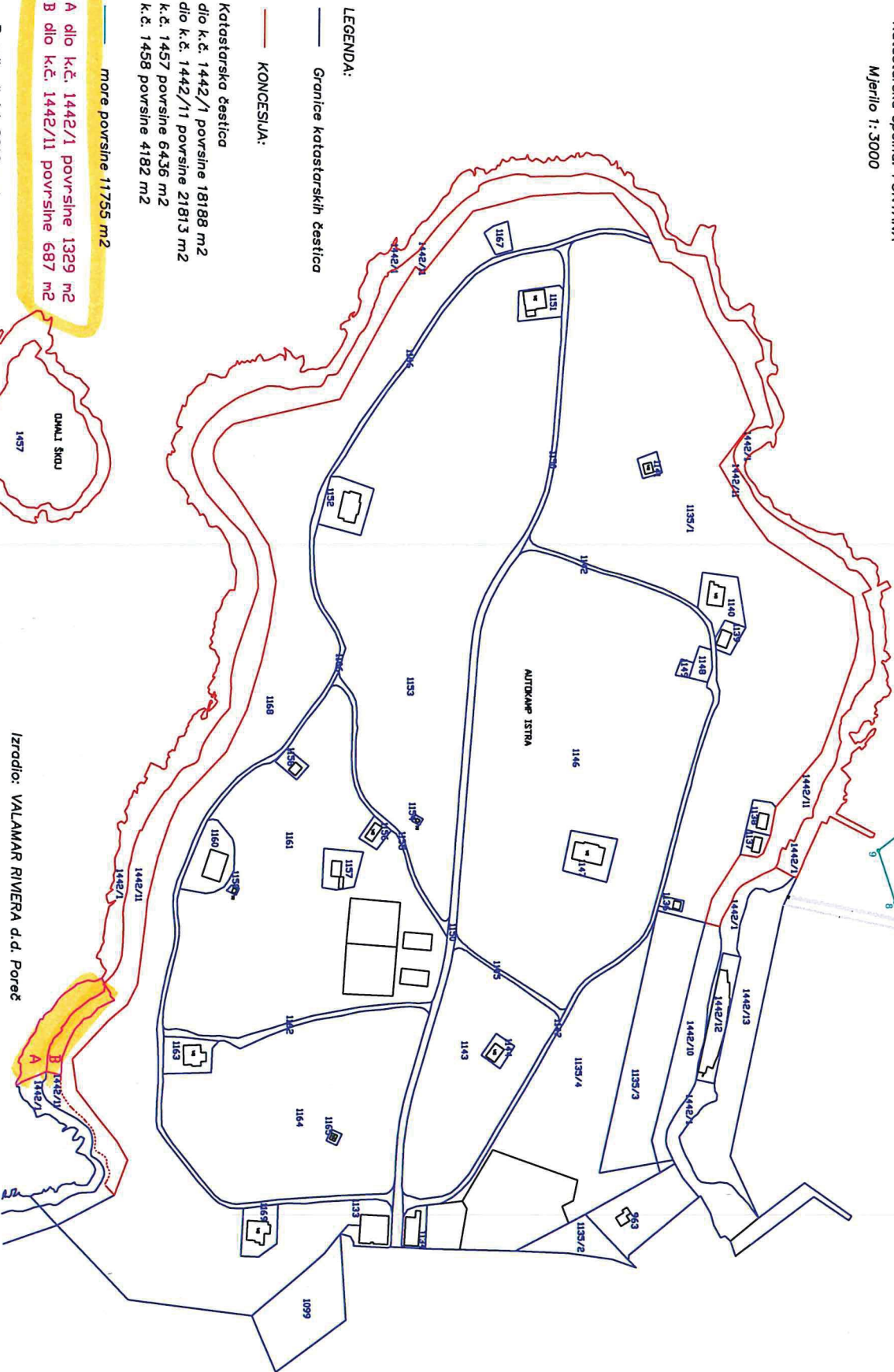
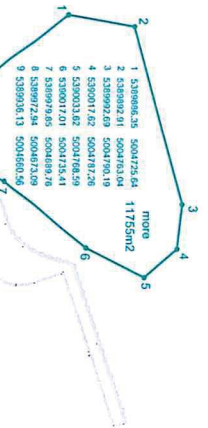


ISTARSKA ŽUPANIJA
n/p g. Valter Flego, župan

Flanatička 29
52100 PULA

SITUACIJA "Plaza Istra"

Katastarsko općina: FUNTANA
Mjerilo 1:3000



LEGENDA:

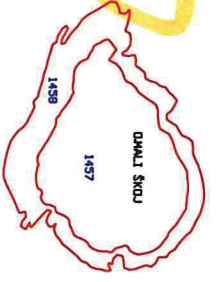
— Granice katastarskih čestica

— KONCESIJA:

Katastarska čestica
dio k.č. 1442/1 površine 18188 m²
dio k.č. 1442/11 površine 21813 m²
k.č. 1457 površine 6436 m²
k.č. 1458 površine 4182 m²

More površine 11755 m²

A dio k.č. 1442/1 površine 1329 m²
B dio k.č. 1442/11 površine 687 m²



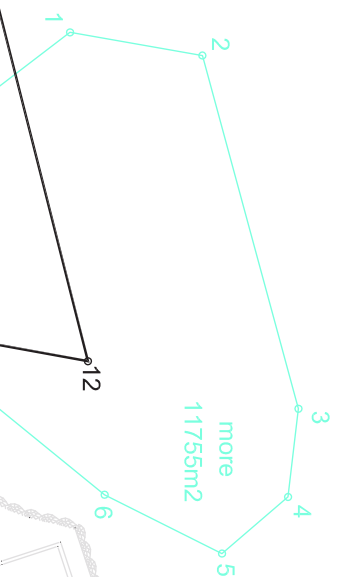
Poreč, ožujak 2019 god.

Izradio: VALAMAR RIVERA d.d. Poreč

SITUACIJA

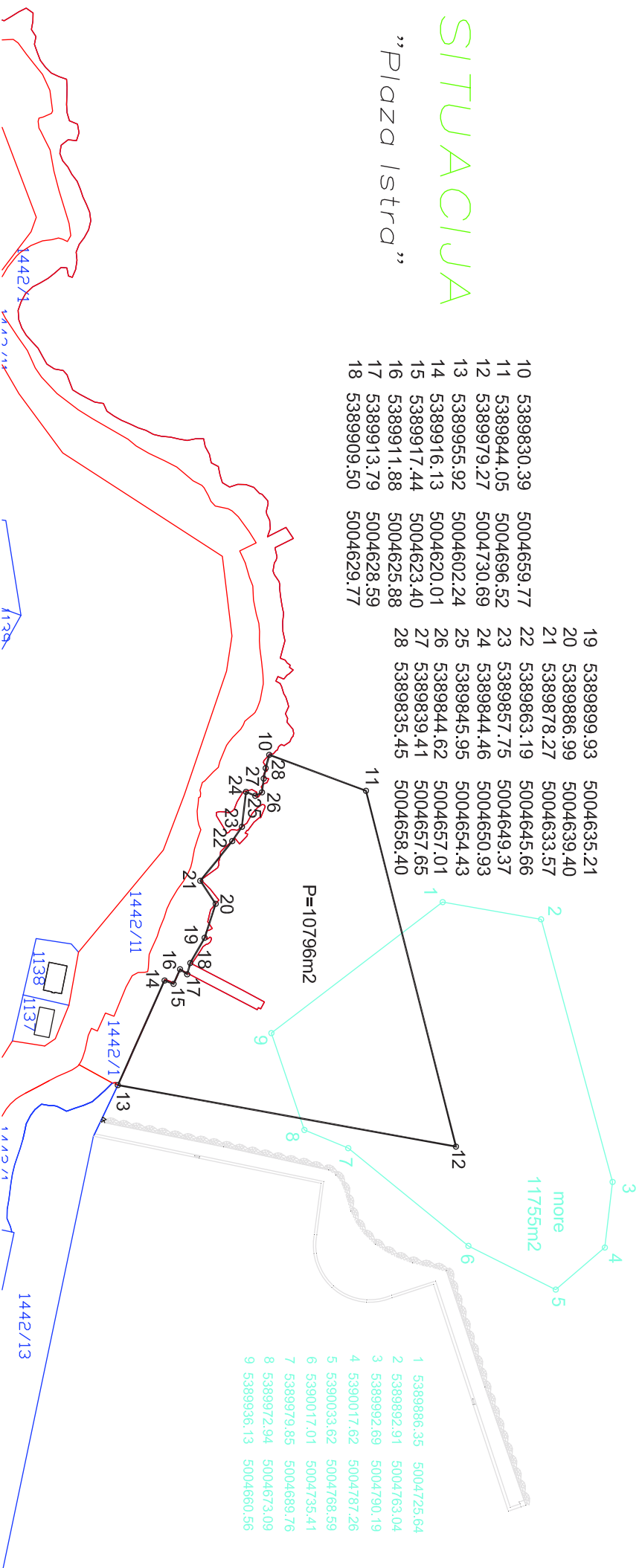
„Plaza Istra“

10	5389830.39	5004659.77
11	5389844.05	5004696.52
12	5389979.27	5004730.69
13	5389955.92	5004602.24
14	5389916.13	5004620.01
15	5389917.44	5004623.40
16	5389911.88	5004625.88
17	5389913.79	5004628.59
18	5389909.50	5004629.77
19	5389899.93	5004635.21
20	5389886.99	5004639.40
21	5389878.27	5004633.57
22	5389863.19	5004645.66
23	5389857.75	5004649.37
24	5389844.46	5004650.93
25	5389845.95	5004654.43
26	5389844.62	5004657.01
27	5389839.41	5004657.65
28	5389835.45	5004658.40



P=10796m²

1	5389886.35	5004725.64
2	5389892.91	5004763.04
3	5389992.89	5004790.19
4	5390017.62	5004787.26
5	5390033.62	5004768.59
6	5390017.01	5004735.41
7	5389979.85	5004689.76
8	5389972.94	5004673.09
9	5389936.13	5004660.56



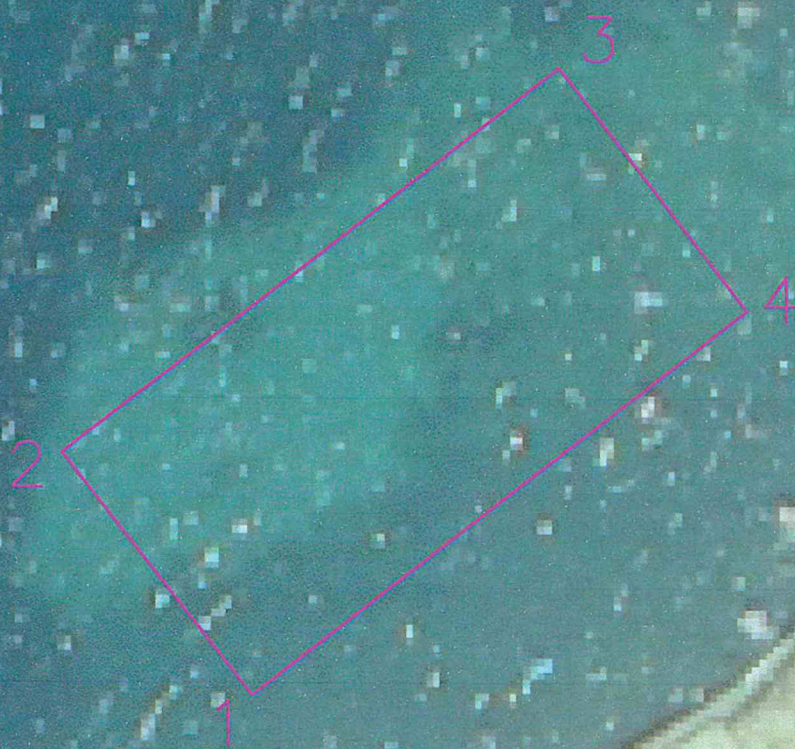
PLAŽA ORSERA

	y	x
1	272533.46	5005838.75
2	272521.52	5005857.36
3	272559.58	5005881.77
4	272571.52	5005863.16



PLAŽA BRULO

	y	x
1	271734.42	5012501.37
2	271720.86	5012518.83
3	271756.57	5012546.57
4	271770.14	5012529.10



PLAŽA ISTRA

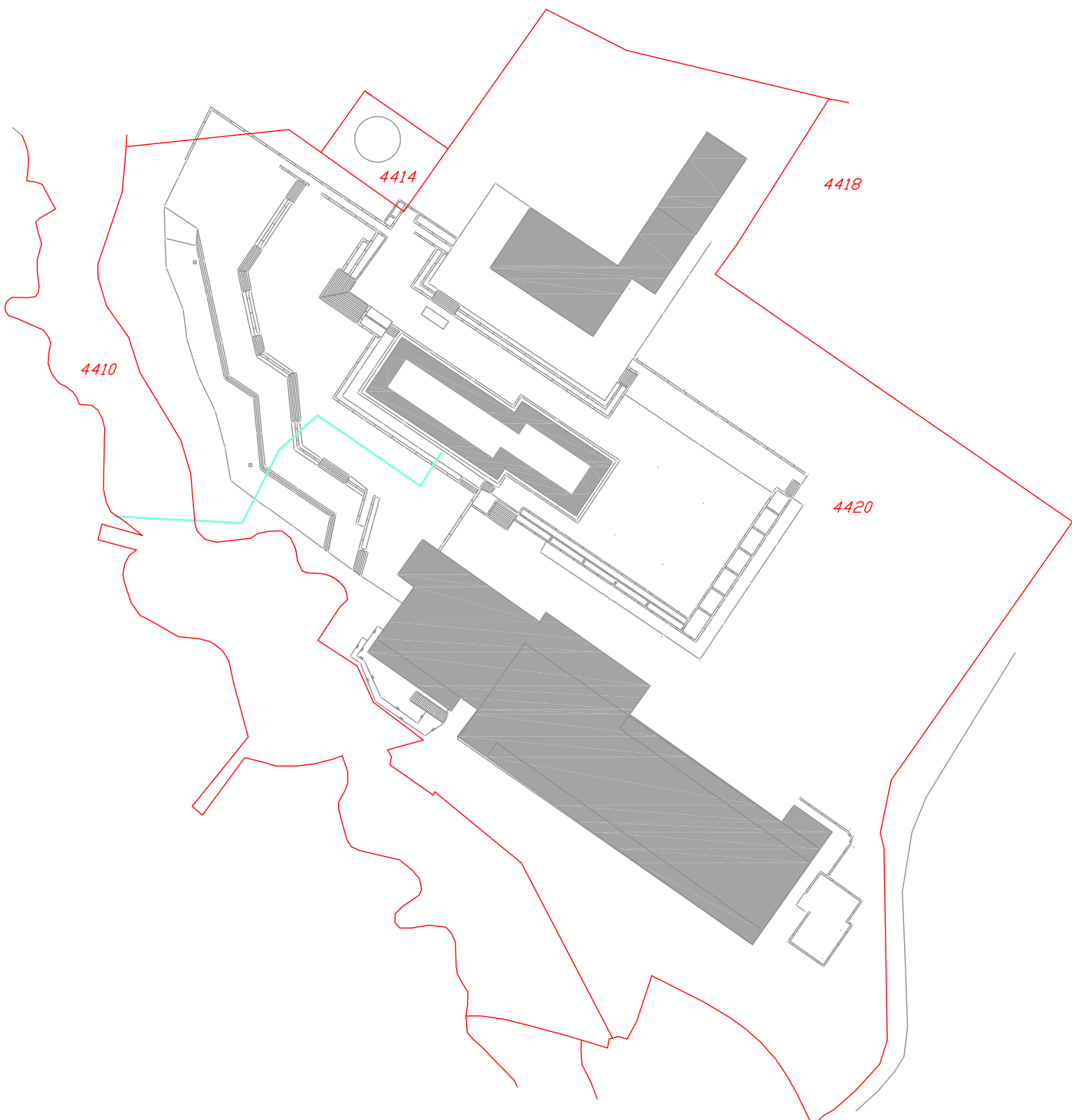
	y	x
1	271486.10	5007761.97
2	271488.27	5007783.98
3	271533.27	5007779.54
4	271531.10	5007757.53



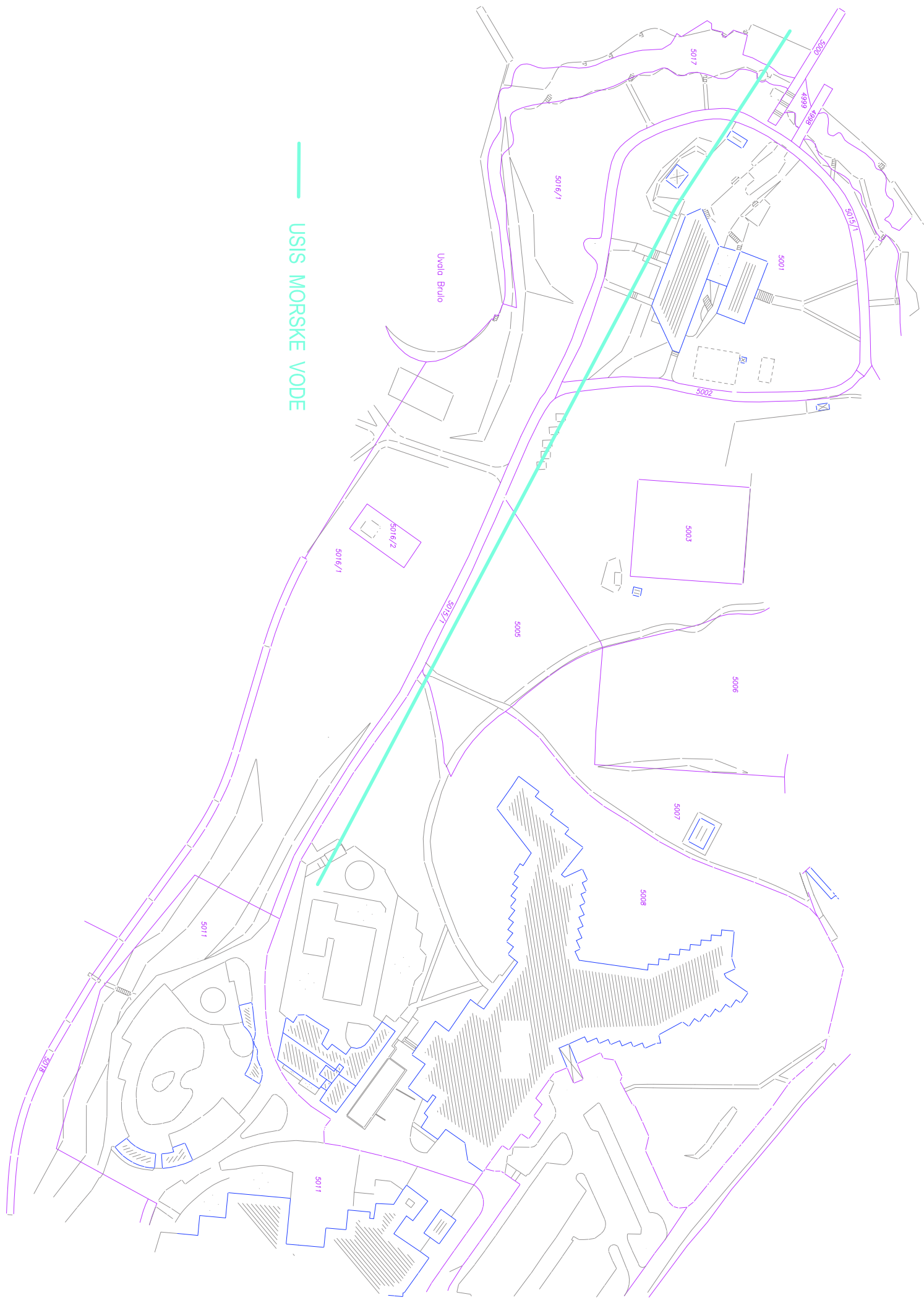
PLAŽA OTOK

	y	x
1	271312.24	5013222.72
2	271298.68	5013240.19
3	271334.39	5013267.92
4	271347.95	5013250.46





—— USIS MORSKE VODE



— USIS MORSKE VODE

Uvaja Brdo

