

Studija opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja plaže Zrće (Grad Novalja) s procjenom vrijednosti koncesije

Naručitelj: Ličko-senjska županija
Upravni odjel za gospodarstvo

Izvođač: Razvojna agencija Ličko-senjske županije – LIRA



/

Gospić, prosinac 2016. godine

1. Operativni sažetak

Člankom 2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) propisano je da je postupak davanja koncesije moguće započeti nakon što je određena granica pomorskog dobra, te provedena u zemljišnim knjigama.

Pomorsko dobro na lokaciji plaže Zrće, Grad Novalja, upisano je početkom 2016. godine i to za k.č.br. 1827/2 (površina 21.042m²) i k.č.br. 1827/1 (površina 6.641 m²). Stoga smatramo da su se stekli uvjeti za davanje koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra – na plaži Zrće.

Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Zrće (Grad Novalja); u daljnjem tekstu: Studija izrađena je na temelju:

- Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16),
- Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12)
- Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12) – u daljnjem tekstu: Uredba.

Pri izradi Analize korišteni su podaci:

- Ličko-senjske županije (Upravni odjel za gospodarstvo i Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo),
- Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture i
- Razvojne agencije Ličko-senjske županije – LIRA
- Ugostiteljskog obrta „ISLA“ vl. Marin Klanac i Ugostiteljskog obrta „ZRČE“ vl. Stjepan Klanac
- Tvrtke Geoplan d.o.o. Gospić: Prijedlog koncesijskog područja, prosinac 2016
- Turističke zajednice Grada Novalje.

Ova Studija je pokazala da je namjeravano gospodarsko korištenje pomorskog dobra na plaži Zrće (kčbr. 1827/2 i dijela k.č.br. 1827/1, sve k.o. Novalja) opravdano budući će povećati prihode potencijalnog koncesionara, davatelja koncesije i javnog sektora.

Procijenjena vrijednost koncesije 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 (4,13 % godišnje) iznosi **65.457.405,89 kn**.

Očekivani povrat ulaganja za investitora je 2. godina, a investicija je profitabilna za investitora ukoliko se daje koncesija na 20 godina.

Plaža će se dati u koncesiju bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaznica, te uz mogućnost davanja u potkoncesiju planiranih djelatnosti u cijelosti ili dijelom, uz dobivanje suglasnosti Ličko-senjske županije.

Početni iznos naknade će biti:

- stalni dio naknade 5,00 kn/ m² za plažu i 300,00 kn/m², za objekte
- promjenjivi dio naknade 3 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga (na plaži i u ugostiteljskim objektima).

Ukoliko Koncesionar želi mjeriti kakvoću mora na plaži Zrće u obvezi je sam snositi troškove istog.

Studiju opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za plažu Zrće u Novalji izradila je Razvojna agencija Ličko-senjske županije – LIRA po nalogu Ličko-senjske županije.

Ova Studija će pokazati da je davanje koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra – plaže Zrće u Gradu Novalji opravdano sa stanovišta javnog interesa.

2. Opći dio

Opći dio studije opravdanosti davanja koncesije sadrži osobito: određenje vrste i predmeta koncesije, određenje radova i/ili usluga koji su predmet koncesije, mogućnost davanja koncesije na zahtjev, mogućnost davanja potkoncesije, uvjeta pod kojima se radovi izvode i usluge pružaju, načela upravljanja i nadzora nad koncesijom, hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenja ugovora o koncesiji.

2.1. Određenje vrste i predmeta koncesije

Koncesija koja se daje na plaži Zrće je koncesija za gospodarsko korištenje plaže Zrće, u svrhu obavljanja turističkih, ugostiteljskih, trgovačkih i sportsko-rekreativnih djelatnosti.

2.2. Važni uvjeti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Zrće

Koncesija se može dati u podkoncesiju sukladno zakonskim propisima u cijelosti ili djelomično u istom opsegu i pod istim uvjetima pod kojima je i dana uz suglasnost Županijske skupštine kao davatelja koncesije.

Svi uvjeti koji se tiču izvođenja radova na plaži bit će definirani idejnim projektom uređenja, koji je sastavni dio ponude te na koji će nadležni Ured za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo izdati Uvjerenje o sukladnosti s prostorno planskom dokumentacijom. Po odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanja s njim Ugovora o koncesiji – najpovoljniji ponuditelj odnosno Koncesionar će ishoditi svu potrebnu dokumentaciju koja mu je potrebna za legalno izvođenje radova.

Za svaku gradnju na pomorskom dobru ovlaštenik koncesije je dužan ishoditi suglasnost Davatelja koncesije, kao i lokacijsku i/ili drugu dozvolu sukladno propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

Uvjete za obavljanje pojedinih djelatnosti utvrđuje nadležni Ured za gospodarstvo, Lučka kapetanija i dr., pri čemu će pravni interes koncesionar dokazati sklopljenim Ugovorom o koncesiji.

Sva pitanja vezana uz upravljanje plažom Zrće budući Koncesionar će predstaviti u svojoj Studiji gospodarske opravdanosti u kojoj će detaljno opisati planirani način gospodarskog korištenja plaže i koja će biti sastavni dio Ugovora o koncesiji. U ovoj studiji će također izraditi hodogram aktivnosti i dostaviti ponudu vrijednosti ulaganja, stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade.

Nadzor nad koncesijom sukladno sadašnjim zakonskim propisima vrši nekoliko institucija. U ime Davatelja koncesije redovni nadzor vrši Upravni odjel za gospodarstvo i Služba za financije, godišnji nadzor nad radom Koncesionara vrši Povjerenstvo za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesijama na pomorskom dobru na području Ličko-senjske županije. Nad Davateljem koncesije i Koncesionarom nadzor vrši Ministarstvo financija putem Registra koncesija te Carinske uprave.

Tijek postupka davanja koncesija na pomorskom dobru riješen je Uredbom na način da je propisao da Obvijest o namjeri davanja koncesije mora biti oglasna u Elektroničkom oglasniku javne nabave „Narodnih novina“

minimalno 30 dana te da je Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja Upravni akt gdje stanke u postupku imaju pravo žalbe od 15 dana. U drugom stupnju predmet se rješava u Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture.

2.3. Minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta i kriteriji za ocjenu ponuda

Uredbom o postupku davanja koncesija na pomorskom dobru propisani su minimalni uvjeti kojima ponuditelj dokazuje svoju poslovnu sposobnost (članak 18. i 18a Uredbe), a člankom 21. Uredbe propisani su kriteriji po kojima će se ocjenjivati pristigle ponude te ih nema potrebe posebno naglašavati u ovoj Analizi.

2.4. Javno privatno partnerstvo

Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra u naravi plaža Straško, koja je obuhvaćena ovom Studijom nema značajke javno-privatnog partnerstva jer će budući koncesionari koristiti pomorsko dobro **u svrhu gospodarskog korištenja pomorskog dobra -plaže.**

3. Tehnička analiza koncesije

Tehnička analiza područja obuhvaća opis područja, djelatnosti, građevina koje se daju u koncesiju, procjenu tehničkih uvjeta i elemenata vezanih za rekonstrukciju, opremanje i održavanje ugostiteljskih objekata, ostalih uvjeta vezanih za građenje i korištenje, procjenu kapitalnih troškova, troškova upravljanja i održavanja te pružanja usluga koje su predmet koncesije.

3.1. Opis područja

Mjesto obavljanja koncesije je pomorsko dobro – plaža Zrće (Grad Novalja) te obuhvaća kopneni dio plaže i pripadajući morski akvatorij.

Na samoj plaži nalaze se objekti ukupne bruto razvijene površine 493,48 m², koji su izgrađeni na kčbr 1827/2 k.o. Novalja. Za koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju (KLASA. UP/I-360-01/12-01/69, URBROJ: 2125/1-08-2-12-06/DK, od 23. srpnja 2012. godine). **Prema točki 5. Navedenog Rješenja ugostiteljske građevine trebale su se evidentirati u katastru i zemljišnoj knjizi (nije provedeno).**

U koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra dati će se površine utvrđenog pomorskog dobra koje je kao takvo upisano u zemljišne knjige te prema PPU Grada Novalje predstavlja uređeno kupalište (T4).

Plaža Zrće je najljepša i najatraktivnija novaljska plaža. Ulaz u more je šljunčan, a zbog strmog spuštanja morskog dna plaža je izrazito duboka. Na plaži se nalaze različiti ugostiteljski, sportsko-rekreacijski i zabavni sadržaji. Pokraj plaže Zrće nalazi se nekoliko atraktivno uređenih klubova, koji pružaju mogućnost zabave tijekom cijele noći. Svojim prirodnim osobinama, opremljenošću i sadržajima, plaža Zrće udovoljava strogim kriterijima europske Zaklade za odgoj i obrazovanje za okoliš pa od ljeta 2003. godine ima Plavu zastavu. Plaža je od naselja Novalja udaljena oko 2 km, uz plažu se nalazi veliko uređeno parkiralište, a tijekom turističke sezone plaža Zrće je povezana javnim gradskim prijevozom s Novaljom.

Tablica: Efektivni prihvatni kapacitet plaže Zrće

	Tolerirani kapaciteti u m ²		Fizički prihvatni kapacitet		Stvarni prihvatni kapacitet		Efektivni prihvatni kapacitet	
	8	30	4848	1293	3814	1017	3814	1017
ZRČE (min/max kapacitet)								

Kod plaža koje su dane u koncesiju stvarni prihvatni kapacitet je jednak efektivnom prihvatnom kapacitetu.

Prema Regionalnom programu uređenja i upravljanja plažama na području Ličko-senjske županije („Županijski glasnik“ broj 8/15) plaža Zrće je definirana prvenstveno kao party plaža i plaža sa zabavnim sadržajima za mlade, ali i kao plaža za obitelji s djecom, urbana promenadna plaža, plaža sa sportskim i rekreativnim sadržajima, plaža za surfere i adrenalinska plaža.

Regionalni program plaža procijenio je prihvatni kapacitet plaže Zrće na način da se osigura 8-20 m² po kupaču. Efektivni (dopustivi) kapacitet plaže je u slučajevima kad plažom upravljaju koncesionari jednak je stvarnom kapacitetu plaže.

Stvarni kapacitet plaže obračunava se kao fizički prihvatni kapacitet – (fizički prihvatni kapacitet x korektivni faktor). Fizički kapacitet plaže Zrće iznosi od najviše 2.861 kupača (8 m²/kupaču) do 1.017 kupača (30 m²/kupaču).

Ovom Studijom predlaže se davanje koncesije u svrhu gospodarskog korištenja budućem koncesionaru bez ograničavanja ulaza na plažu ograđivanjem plaže i naplatom ulaza na plažu. Predlaže se da ulaz na plažu bude slobodan.

Uređena plaža Zrće prema PPU Grada Novalje obuhvaća slijedeće površine (kopno i more):

k.č.br.	Površina u m ²	Napomena
dio 1827/1 k.o. Novalja	5.732	Pomorsko dobro
1827/2 k.o.Novalja	21.042	Pomorsko dobro
1827/3	1.924	Nema je u zemljišnim knjigama ali je cijela čestica u moru odnosno nesporno je pomorsko dobro
pripadajući dio akvatorija	13.395	Pomorsko dobro
SVEUKUPNO	42.093	

Područje koncesije obuhvaća područje koje je PPU Grada Novalje definirao kao uređeno kupalište T4 sportsko rekreacijske namjene ukupne površine 42.093 m².

U koncesiju se daje dio 1827/1, 1827/2 i 1827/3 te dio pripadajućeg morskog akvatorija. Slijedi popis koordinatnih točaka koje omeđuju dio k.č.br. 1827/1 koji se daje u koncesiju, kao i popis koordinatnih točki koje omeđuju pripadajući akvatorij koji se daje u koncesiju:

POPIS KOORDINATA DETALJNIH TOČAKA - HTRS96/TM

Dio k.č.br. 1827/1		
	E	N
1	374031.18	4934778.97

2	374023.78	4934782.99
3	374021.80	4934784.07
4	374019.09	4934783.39
5	374011.74	4934780.07
6	374008.82	4934779.06
7	374004.22	4934778.48
8	373999.16	4934779.13
9	373992.96	4934780.94
10	373986.08	4934783.07
11	373978.32	4934785.44
12	373976.11	4934784.08
13	373959.22	4934765.25
14	373950.90	4934748.28
15	373934.60	4934686.95
16	373929.37	4934684.93
17	373929.34	4934675.74
18	374015.40	4934720.32
19	374017.42	4934733.19
20	374022.08	4934755.27
Pripadajući akvatorij		
	E	N
21	374084.68	4934797.59
22	374077.73	4934797.58
23	374067.52	4934782.30
24	374062.11	4934778.19
25	374025.74	4934718.55
26	374007.96	4934682.58
27	374006.38	4934650.01
28	374008.35	4934616.42
29	374012.39	4934574.25
30	374035.60	4934473.46
31	374053.71	4934412.45
32	374055.18	4934394.49
33	374059.10	4934390.70
34	374063.03	4934387.82
35	374069.45	4934388.87
36	374086.14	4934383.47
37	374093.12	4934371.48
38	374124.97	4934392.09
39	374117.69	4934400.72

40	374112.26	4934408.00
41	374110.23	4934410.98
42	374101.33	4934416.91
43	374092.02	4934422.92
44	374080.82	4934425.85
45	374078.18	4934435.66
46	374076.59	4934442.86
47	374071.52	4934462.13
48	374068.35	4934473.37
49	374066.46	4934481.33
50	374060.70	4934504.54
51	374058.73	4934511.95
52	374056.12	4934524.43
53	374052.88	4934540.00
54	374050.15	4934555.06
55	374048.16	4934572.80
56	374046.04	4934590.83
57	374045.78	4934593.63
58	374044.46	4934611.49
59	374043.35	4934622.43
60	374043.21	4934633.00
61	374043.33	4934645.05
62	374043.53	4934657.28
63	374043.99	4934664.16
64	374045.03	4934682.74
65	374047.76	4934705.47
66	374049.44	4934716.35
67	374052.16	4934727.12
68	374054.27	4934734.38
69	374060.20	4934754.56
70	374062.99	4934760.38
71	374064.24	4934762.69
72	374065.00	4934764.04
73	374073.81	4934776.61
74	374077.42	4934782.19
75	374080.72	4934788.59

3.2. Razrada tehničkih uvjeta

Objekti sagrađeni na plaži zahtijevaju temeljito preuređenje iz tehnoloških (sanitarni čvorovi za zaposlenike i posjetitelje, obnova sustava odvodnje i vodoopskrbe) i estetskih razloga, kako bi plaža i svojom osuvremenjenom ponudom zadržala atraktivnost i posjetitelje koje je stekla.

Isto tako budući se plažom trenutno upravlja u režimu koncesijskog odobrenja, Grad Novalja ima značajne troškove održavanja plaže, iako se na plaži odvijaju značajne gospodarske aktivnosti. Davanjem plaže u koncesiju za gospodarsko korištenje svi troškovi upravljanja plažom prelaze na budućeg Koncesionara, a Županija kao davatelj koncesije vrši nadzor nad poštivanjem ugovornih obveza i naplatom prihoda koji se dijele sa Republikom Hrvatskom i Gradom Novaljom (svakom po 1/3).

S obzirom da za područje plaže Zrće nije donesen Urbanistički plan uređenja plaža će se dati na upravljanje na temelju Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ broj 21/07, 9/15 i 22/16).

Prema važećem PPUG Novalja u zoni ugostiteljsko-turističke namjene bez smještaja - turistički punkt „Zrće“ (T4) – određene su smjernice za gradnju građevina i uređenje površina sportsko rekreacijskog sadržaja, zelenih površina, plažnih građevina, terasa te sigurnosni uvjeti (prometni pristup, vatrogasni i opskrbni) kao i rješavanje komunalne infrastrukture.

Za svaku gradnju na pomorskom dobru ovlaštenik koncesije je dužan ishoditi suglasnost Davatelja koncesije, kao i lokacijsku i/ili drugu dozvolu sukladno propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

Sukladno odredbama Uredbe budući koncesionar kao sastavni dio svoje ponude dostavlja idejni projekt uređenja plaže Zrće i Uvjerenje Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja. Na ovaj način Županija kao davatelj koncesije osigurava da su svi zahvati u prostoru usklađeni s važećom prostorno planskom dokumentacijom te se mogu izvoditi na temelju potpisanog Ugovora o koncesiji.

Da bi plaža Zrće dalje razvijala svoju turističku ponudu potrebno je izvršiti ulaganja (u skladu s prostorno planskom dokumentacijom) u rekonstrukciju objekata, uređenje same plaže i razvijanje zabavnih sadržaja na plaži jer je plaža Zrće jedna od nekoliko europski i svjetski poznatih party plaža čiji posjetitelji su prije svega mladi.

Sukladno PPU Grada Novalje očekuje se da će se plaža nastaviti dalje uređivati i dijelom nasipavati radi oblikovanja javnog prostora za sunčanje. Očekuje se i uređenje šetnica, tuševa, kabina za presvlačenje i sanitarnih čvorova, pješčanika za djecu, hortikulturno uređenje. Vezano uz ugostiteljske objekte izgrađene na plaži očekuje se njihovo unutarnje uređenje (građevinski radovi) i opremanje. Navedeni troškovi se procjenjuju na 11.500.000,00 kuna u 2 godine. Veći dio investicije bi se obavio u 2016. godini - 8.000.000 kuna, a 2.500.000,00 kuna bi se uložilo u idućoj godini.

Na plaži se planira obavljanje niza usluga namijenjenih kvalitetnoj rasonodi posjetitelja plaže (prije svega turista koji svoj odmor provode na plaži Zrće).

Planirani turističko-ugostiteljski sadržaji koji će se pružati na plaži Zrće su: iznajmljivanje ležaljki i suncobrana, sandolina, pedalina, brodica na vesla i slično.

Na plaži će se postaviti i aqua park, oprema za bungee jumping i sadržaji za djecu...

Ugostiteljske usluge pružat će se u izgrađenim objektima, ali mogu se pružati i u drugim prenosivim objektima a radi obavljanja djelatnosti kao što su: prodaja sladoleda, napitaka i pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga iz pokretnih naprava.

Na plaži Zrće postaviti će se naprave za rekreaciju i zabavu u vodi i druge aktivnosti na vodi.

Mogu se planirati i sadržaji za djecu: vodene igraonice, sprave za igru djece i sl.

Na plaži će se može postaviti i trgovina s opremom za plažne aktivnosti i tisak koja će biti postavljena u štandu ili kiosku (sukladno propisima vezanim uz trgovinu).

U svrhu realizacije navedenih prihoda potrebno je izvršiti slijedeća ulaganja (procjena):

Red. Br	OPIS ULAGANJA	Količina	Jedinična cijena	UKUPNO
1	Izvođenje građevinskih radova na uređenju ugostiteljskih objekata			7.000.000
2	Opremanje ugostiteljskih objekata			1.500.000
3	Sanitarno-higijensko opremanje plaže			500.000
2	Ležaljka	300	350	96.000
3	Suncobran	150	300	45.000
5	Sandolina	9	2.500	22.500
6	Pedalina	9	15.000	135.000
	Vodeni skuteri	11	48.000	528.000
	Flay bord	2		400.000
8	Brodica na vesla	2	19.200	38.400
	Gliser za vuču s opremom	2		150.000
	Masaža na plaži - stol	2		20.000
9	Aqua park i drugi morski sadržaji	1	240.000	240.000
	Stol za prodaju izleta	3		1.000
	Info punkt (Šator do 12 m ²)			15.000
	Ostali sportsko rekreacijski i zabavni sadržaji			809.100
	UKUPNO			11.500.000,00

4. Financijska i ekonomska analiza

Financijska i ekonomska analiza studije opravdanosti davanja koncesije sadrži osobito: analizu troškova i koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, odnosno državni proračun Republike Hrvatske i/ili proračun jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te financijske izvedivosti koncesije u odnosu na koncesionara, u skladu sa standardima struke i međunarodnim standardima.

4.1. Procjena prihoda koncesionara

4.2 Analiza prihoda od koncesije sa stanovišta koncesionara

Prilikom procjene prihoda važno je naglasiti da su prihodi procijenjeni za obavljanje svih predviđenih djelatnosti na plaži Zrće.

S obzirom na različite sadržaje koji se mogu nuditi na plaži Zrće Koncesionaru će se ostaviti mogućnost davanja potkoncesije u cijelosti ili dijelom, uz suglasnost Županije kao davatelja koncesije. Ova Analiza je rađena sa stanovišta davatelja koncesije, bez instituta potkoncesije. U slučaju davanja potkoncesije/a davatelj koncesije neće biti oštećen jer se potkoncesija daje dijelom ili u cijelosti potkoncesionaru pod istim uvjetima pod kojima je i dana koncesija.

Najveći broj posjetitelja plaže Zrće su mlađe osobe koje plažu posjećuju radi zabave i noćnih provoda. Vrlo često u posljednje vrijeme dolaze u većim organiziranim grupama na kraće intenzivne zabave. Njihovi ukusi i interesi mijenjaju se s vremenom kao i zahtjevi za zabavnim sadržajima i ugostiteljskom ponudom. Stoga je vrlo teško procijeniti kako prihodovnu tako i rashodovnu stranu. Međutim činjenica je da će konzumacija svih vrsta biti konstanta zabave na Zrću. Stoga će se prihodi podijeliti samo u dvije kategorije prihodi od ugostiteljstva i prihodi od zabavnih sadržaja.

Procjena godišnjeg prihoda koncesionara na plaži Zrće (kn)

Prihodi od ugostiteljstva (35.000,00 kn x3objektax90dana)	9.500.000,00
Prihodi od sportsko-rekreacijskih zabavnih sadržaja	3.000.000,00
UKUPNO	12.500.000,00

4.2. Procjena rashoda koncesionara

Sukladno planiranim aktivnostima na plaži Zrće procjenjuje se da će se na istoj zapošljavati min 20 sezonskih radnika, različitih profila , koji će na plaži biti zaposleni u prosjeku 5 mjeseci.

Tablica: Radna mjesta po djelatnostima na mjesečnoj bazi (minimalna mjesečna procjena).

Opis		Prosječna netto plaća	Prosječna brutto plaća
Djelatnici za iznajmljivanje ležaljki i suncobrana	2	10.000 kn	20.000 kn
Djelatnici za iznajmljivanje daski za jedrenje i sandolina	2	10.000 kn	20.000 kn
Djelatnici za iznajmljivanje pedalina	1	4.500 kn	4.500 kn
Djelatnici za iznajmljivanje jedrilica i brodica na vesla	3	17.000 kn	51.000 kn
Djelatnici za Aqua park i drugi morski sadržaji	2	10.000 kn	20.000 kn

Djelatnici za Montažni objekt za ugostiteljstvo s opremom	4	24.000 kn	96.000 kn
Ugostiteljske usluge (6 radnika po objektu u 3 smjene i 3 objekta)	48	14.000 kn	672.000 kn
Spasilačka služba	2	10.000 kn	20.000 kn
UKUPNO	64		903.500 kn

Plaža Zrće ima 24 satnu posjećenost i na kojoj se zabava odvija bez prestanka. Da bi se zadovoljile potrebe posjetitelja (nekoliko tisuća dnevno) potreban je i izuzetno veliki broj sezonskih radnika, koji su na plaži zaposleni 5,5 mjeseci.

Tablica: Operativni troškovi plaža Zrće

Rbr.	VRSTA TROŠKA	IZNOS (U KN)
1.	Održavanje šljunčanog plažnog pojasa	23.000,00
1.1.	Uklanjanje krupnijeg kamena sa plažnog pojasa	2.400,00
1.2.	Uklanjanje naplavina (daske, panjevi, plutajuća plastika i slično) i odvoz na deponiju	1.200,00
1.3.	Razastiranje plažnog šljunka nanešenog morem izvan i tijekom sezone kupanja (uklanjanje šljunka sa pješačkih staza i razastiranje po plaži)	14.400,00
1.4.	Razastiranje plažnog šljunka nanešenog morem pred sezonu kupanja	8.000,00
1.5.	Doprema i planiranje pijeska na odbojkaškom igralištu	2.000,00
2.	Održavanje – obrtnički i drugi radovi	
2.1.	Održavanje plažnih tuševa u sezoni kupanja	4.000,00
2.2.	Održavanje sanitarnih čvorova i svlačionica	
2.3.	Održavanje čistoće plaža i pražnjenje košarica-običnih i za selekcionirano skupljanje otpada	25.000,00
2.4.	Održavanje čistoće podmorja	3.200,00
2.5.	Održavanje znakova Plava zastava	800,00
3.	Trošak električne energije/komunalne usluge	
3.1.	Trošak vode	120.000,00
3.2.	Trošak električne energije	130.000,00
4.	Spasilačka služba	40.000,00
5.	Plava zastava	20.000,00
6.	Nabavna cijena roba (trgovina i ugostiteljstvo)	3.500.000,00
7.	Troškovi zaštite	50.000
8.	Troškovi zaposlenih	903.500
	UKUPNO	4.847.500,00

4.3. Procjena javnih prihoda

Sukladno članku 16. stavak 1. točka A.2.2. i Prilogu II. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje uređene javne plaže, koncesijska naknada se određuje za stalni i promjenjivi dio.

Stalni dio koncesijske naknade se obračunava po m², a promjenjivi kao postotak od prihoda ostvarenog gospodarskim korištenjem pomorskog dobra.

U ovom slučaju za plažu Zrće početna koncesijska naknada će se odrediti uvažavajući slijedeće kriterije. Plaža se nalazi u naselju Novalja koje je u turističkom A razredu, površine je 42.093, m², tj. veća je od 20.000 po m², a plaža se ne može ograditi te Koncesionar ne može naplaćivati ulaznice.

Koncesijska naknada predstavlja trošak za investitora, a prihod je za javni sektor. Sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela. Sukladno članku 16. stavak 1. točka A.2.2. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru početni iznos koncesijske naknade određuje se na slijedeći način:

Koncesijska naknada	Stalni dio	Promjenjivi dio
Uređena javna plaža	5,00 kn/m ²	- 3% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži
Ugostiteljski objekti (493,48 m ²)	300 kn/m ²	- 3% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga

Ukupna površina ugostiteljskih objekata koji se daju u koncesiju 493,48 m², a ukupna površina plaže koja je u koncesiji je 42.093,52 m².

Koncesijska naknada i porez na dobit predstavljaju financijski učinak na javni sektor.

Vrsta naknade	m ²	kn/m ²	Obračunata naknada kn
stalni dio koncesijske naknade - plaža	41.599,52	5,00	207.997,60
stalni dio koncesijske naknade - ugostiteljski objekti i sl	493,48	300,00	148.044,00
promjenjivi dio naknade - 3 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži i u ugostiteljskim objektima	12.500.000,00	3%	375.000,00
UKUPNO			731.041,60

Dobit:

Realna dobit od predmeta koncesije je pozitivna odnosno iznosi **101.327.626,08 kn** nakon 20 godina.

Godine	1. godina	2. godina	3.-20. god.
Bruto dobit	-1.078.541,60 kn	3.421.458,40 kn	6.921.458,40 kn
Porez na dobit (20%)	0,00 kn	684.291,68 kn	1.384.291,68 kn
Neto dobit	-1.078.541,60 kn	2.737.166,72 kn	5.537.166,72 kn

Financijski učinci na javni sektor

Koncesijska naknada i porez na dobit predstavljaju financijski učinak na javni sektor.

Vrsta naknade	m ²	kn/m ²	Obračunata naknada kn
stalni dio koncesijske naknade - plaža	41.599,52	5	207.997,60
stalni dio koncesijske naknade - ugostiteljski objekti i sl	493,48	300	148.044,00
promjenjivi dio naknade 3 %	12.500.000,00	3%	375.000,00
UKUPNO			731.041,60

Financijski učinci na javni sektor	1. godina	2.godina	3.-20. godina
Koncesijska naknada	731.041,60 kn	731.041,60 kn	731.041,60 kn
Porez na dodanu vrijednost ulaganja	2.000.000,00	875.000,00	0,00
Porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće	303.692,00	303.692,00	303.692,00
Porez na dobit	0,00	684.291,68	1.384.291,68
UKUPNO	3.034.733,60	2.594.025,28	2.419.025,28

Novčani tijek

U narednim tabelama prikazan je novčani tijek investicije. Procjenjuje se da je investicija isplativa za korisnika. Razdoblje (rok) povrata investicije je u 2. godini ekonomskog tijeka projekta.

Godine	1	2	3	4	5
Ulaganje	8.000.000,00 kn	3.500.000,00 kn			
Rashodi	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn
Prihodi	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn
Dobit	-1.078.541,60 kn	3.421.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn
Porez	0,00 kn	684.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn
Neto dobit	-1.078.541,60 kn	2.737.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn
Kum. n. tok	-1.078.541,60 kn	1.658.625,12 kn	7.195.791,84 kn	12.732.958,56 kn	18.270.125,28 kn

Godine	6	7	8	9	10
Ulaganje					
Rashodi	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn
Prihodi	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn
Dobit	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn
Porez	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn
Neto dobit	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn
Kum. n. tok	23.807.292,00 kn	29.344.458,72 kn	34.881.625,44 kn	40.418.792,16 kn	45.955.958,88 kn

Godine	11	12	13	14	15
Ulaganje					
Rashodi	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn
Prihodi	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn
Dobit	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn
Porez	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn
Neto dobit	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn
Kum. n. tok	51.493.125,60 kn	57.030.292,32 kn	62.567.459,04 kn	68.104.625,76 kn	73.641.792,48 kn

Godine	16	17	18	19	20
Ulaganje					
Rashodi	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn	5.578.541,60 kn
Prihodi	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn	12.500.000,00 kn
Dobit	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn	6.921.458,40 kn
Porez	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn	1.384.291,68 kn
Neto dobit	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn	5.537.166,72 kn
Kum. n. tok	79.178.959,20 kn	84.716.125,92 kn	90.253.292,64 kn	95.790.459,36 kn	101.327.626,08 kn

Standardni financijski pokazatelji potvrđuju isplativost investicije i nakon 20 godina. Za izračun neto sadašnje vrijednosti koristili smo diskontnu stope od 4,13% koja će se također koristi kod kalkuliranja vrijednosti koncesije¹. Dodatno su navedene vrijednosti za diskontne stope od 5% i 6%. Interna stopa povrata na investiciju iznosi 316,17%.

	20 god.
NSV(5%)	60.164.979,24 kn
NSV(6%)	54.777.641,76 kn
NSV(4,13%)	65.457.405,89 kn

¹ Izvor HNB: Dugoročni krediti trgovačkim društvima s valutnom klauzulom (Prosjeak 08/2016)

4.4. Financijska izvedivost koncesije u odnosu na koncesionara

Unutar Studije gospodarske opravdanosti ponuditelji dostavljaju svoj vlastiti plan upravljanja u kojem detaljno izlažu način obavljanja planiranih djelatnosti, visinu ulaganja, dinamiku ulaganja, procjenu broja zaposlenih i ulaganja u zaštitu okoliša, visini stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade. Na temelju navedenih parametara vrši se ocjena pristiglih ponuda na principima ekonomski najpovoljnije ponude.

Sukladno Uredbi od ponuditelja se traži i dostava pisma namjere da ukoliko ponuditelj bude odabran da će moći ishoditi garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji u visini 5,0% ponuđene vrijednosti investicije iz studije gospodarske opravdanosti ponuditelja, s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa u slučaju odabira ponuditelja.

U natječajnoj dokumentaciji se navode razlozi za isključenje ponuditelja:

- nepodmirene dospjele obveze temeljem javnih davanja,
- ukoliko na BON 2 obrascu ima evidentirano više od 15 dana blokade glavnog računa u posljednjih 6 mjeseci.

Također obvezna je dostava izjave ponuditelja ili odgovarajuće potvrde kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti. Isključuju se i ponuditelji koji ne dostave izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminaliteta.

5. Pravna analiza

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, koje institucionalno uživa njezinu osobitu zaštitu. Pravni propisi koji danas reguliraju upotrebu i korištenje pomorskog dobra putem koncesije – koncesijskog odobrenja sadržani su u sljedećim zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru
- Zakon o koncesijama .

U ovom slučaju osim navedenih zakonskih propisa na upravljanje plažom Zrće primjenjuje se i Prostorni plan uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ 21/07, 9/15, i 22/16). Prostornim planom uređenja Grada Novalje određeno je da je Zrće – uređena plaža, namjena prostora: ugostiteljsko turistička namjena (Turistički punkt – Zrće – T4), Kupališno rekreativni pojas. **Propisana je obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja plaže Zrće (UPU - 18), koji nije donesen.**

Plaža Zrće do sada je bila gospodarski korištena na temelju koncesijskih odobrenja koje je odobravalno Vijeće za koncesijska odobrenja Grada Novalje, a na temelju Godišnjeg plana upravljanja pomorskim dobrom na području Grada Novalje. Sukladno zakonskim propisima Grad Novalja je kroz godišnje programe redovnog upravljanja pomorskim dobrom održavao plažu Zrće, a sredstva za održavanje je osiguravao kroz prihode od koncesijska odobrenja. Sredstva prikupljena od koncesijskih odobrenja 100%-tni su prihod Grada, a visine naknada za koncesijska odobrenja je određena Uredbom o postupku davanja koncesijskog odobrenja na pomorskom dobru. Režim koncesijskih odobrenja ne omogućuje natjecanje jer su naknade limitirane Uredbom o postupku davanja koncesijskog odobrenja na pomorskom dobru nije propisan stalni i varijabilni dio što onemogućava povećanje

prihoda zavisno od razine gospodarskog korištenja. S druge strane koncesijska odobrenja se mogu davati na rok od 1-5 godina što nepovoljno utječe na sigurnost poslovanja korisnika koncesijskih odobrenja.

Iz svega navedenog je razvidno da se plažom Zrće ne upravlja na optimalan način, te pri tome Županija i Republika Hrvatska ne ostvaruju prihode od gospodarskog korištenja plaže Zrće koja je jedna od najvećih turističkih atrakcija na području Ličko-senjske županije, ali i Hrvatske.

Prema sadašnjem stanju na pomorskom dobru na lokaciji plaže Zrće, k.č.br. 1827/2 izgrađena su tri odvojena ugostiteljska objekta ukupne bruto razvijene površine građevina 493,48 m², a koja su legalizirana Rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I-360-01/12-01/69, URBROJ: 2125/1-08-2-12-06/DK od 23. srpnja 2012. godine, kojeg je izdao Upravni odjel za graditeljstvo, te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije, Odsjek za graditeljstvo, Ispostava Novalja na ime Stjepana i Marina Klanac iz Rijeke, F. Račkoga 23.

Na temelju navedenog Rješenja nije izvršen upis objekata u zemljišne knjige te se i dalje u zemljišnim knjigama vodi plaža Zrće – pomorsko dobro. Evidentno je da se navedeni objekti koriste u poslovne svrhe te se u njima pružaju ugostiteljske usluge posjetiteljima plaže Zrće. Ličko-senjska županija nije niti od jednog javnopravnog tijela dobila obavijest ili rješenje na znanje ili zahtjev za postupanje u svezi navedenih objekata.

Podnositelji zahtjeva za legalizaciju objekata nisu pokrenuli postupak upisa objekata u zemljišne knjige. Također napominjemo da legalizacija objekata ne podrazumijeva i promjenu vlasništva nad nekretninama.

Prema članku 33. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ako Koncesionar nešto izgradi na pomorskom dobru na osnovi koncesije ima pravo uzeti prinove koje je izgradio ako one nisu trajno povezane s pomorskim dobrom i ako je to moguće po prirodi stvari, bez veće štete za pomorsko dobro. U protivnom se prinove smatraju pripadnošću pomorskog dobra.

Prema članku 129., 130. i 131. Zakona o općem upravnom postupku stranka je stekla pravo (pravo legalizacije objekta) te se isto zbog protoka vremena (više od 2 godine) ne može ni poništiti (rok 2 godine od dana dostave stranci) ni ukinuti (rok 1 godina od dana dostave stranci).

Interes je svih korisnika zajedničkih prihoda (Republika Hrvatska, Ličko-senjska županija i Grad Novalja) da se nakon što je pomorsko dobro jednim dijelom upisano u zemljišne knjige na plaži Zrće, na istoj na dulji rok ugovori gospodarsko korištenje pomorskog dobra.

Postojeći zakonski propisi se mogu tumačiti na način da se predmetno pomorsko dobro i pripadajuće prinove – ugostiteljski objekti mogu dati u koncesiju, a da pri tome Županija kao davatelj koncesije nema financijskih obveza prema podnositeljima zahtjeva za legalizaciju.

Međutim nije utvrđen nijedan sličan predmet iz sudske prakse Visokog upravnog suda koji bi potvrdio ispravnost ovog tumačenja.

I

Iz svega navedenog može se zaključiti da nema pravne sigurnosti pri pokretanju postupka davanja koncesije na plaži Zrće u svrhu gospodarskog korištenja izgrađenih objekata, te se stoga predlaže navesti u natječajnoj dokumentaciji da odabrani ponuditelj prihvaća potencijalni rizik nemogućnosti korištenja sagrađenih objekata na plaži Zrće te da neće potraživati od Županije kao Davatelja koncesije naknadu štete.

Za svaku gradnju na pomorskom dobru ovlaštenik koncesije je dužan ishoditi suglasnost Davatelja koncesije, kao i lokacijsku i/ili drugu dozvolu sukladno propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

Ukoliko Koncesionar želi mjeriti kakvoću mora na plaži Zrće sam će snositi troškove istog.

6. ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Sukladno dosad izloženom predloženi rok davanja koncesije je 20 godina.

Prema financijskoj analizi budući Koncesionar će izvršiti povrat uložениh sredstava u 2. godini.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Zakonom o koncesijama u članku 11. stavak 2. definiran je pojam procjene vrijednosti koncesije i način izračuna iste. Ukupna vrijednost koncesije prema strogoj definiciji Zakona iznosi **65.457.405,89 kn** (prihodi – koncesijska naknada, diskontirano na NSV. Kao referentna diskontna stopa za procjenu neto sadašnje vrijednosti uzeta je kamatna stopa od 4,13% godišnje što je kamatna stopa na Dugoročni krediti trgovačkim društvima s valutnom klauzulom (izvor HNB 08/16).

o. d. RAVNATELJA

Drago Vlanić, oec.

