



**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE
ZA GOSPODARSKO KORIŠTENJE POMORSKOG DOBRA
LUKE POSEBNE NAMJENE,
MARINA POREČ, GRAD POREČ-PARENZO**



Naručitelj:



Grad Poreč-Parenzo , Obala maršala Tita 5 , 52440 Poreč-Parenzo

Autor studije:

mr. oec. Miran Cofek, dipl. ing. stroj.
- Specijalist za Industrial Project Cycle Management,
International Institute for Management - Maastricht – NL

Rijeka, listopad 2018.godine



SADRŽAJ

UVODNE NAPOMENE	4
1. OPERATIVNI SAŽETAK	6
1.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE.....	6
1.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE	7
1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE	8
1.4. PODACI O AUTORU STUDIJE	9
1.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE.....	10
1.6. IZVORI INFORMACIJA	12
2. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE.....	13
2.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE.....	13
2.2. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERESA	14
2.3. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI	15
2.4. ODREĐENJE RADOVA KOJI SU PREDMET KONCESIJE.....	15
2.5. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTJEV I MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJE.....	16
2.6. UVJETI POD KOJIMA SE RADOVI IZVODE I USLUGE PRUŽAJU	16
3. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE.....	17
3.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU I/ILI REKONSTRUKCIJU	17
3.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA/GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE	19
4. ANALIZA TRŽIŠTA	21
4.1. ANALIZA HRVATSKOG NAUTIČKOG TURIZMA	21
4.2. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA	24
5. FINACIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE.....	33
5.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINACIJSKE ANALIZE	33
5.1.1. VIJEK PROJEKTA	33
5.1.2. REALNA FINACIJSKA DISKONTNA STOPA.....	33
5.2. ODREĐIVANJE POČETNE CIJENE KONCESIJSKE NAKNADE, STALNOG I PROMIJENJIVOG DIJELA	34
5.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE.....	35
5.2.2. ODREĐIVANJE PROMIJENJIVOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE	37
5.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE.....	39
5.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA	39
5.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA.....	40



5.3.3.	TROŠAK AMORTIZACIJE.....	41
5.3.4.	DOBIT POSLOVANJA.....	43
5.4.	ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA.....	46
5.4.1.	PLAN UKUPNIH INVESTICIJA	46
5.4.2.	PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA	49
5.4.3.	METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE.....	49
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE.....	51
7.	FINANCIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE.....	53
7.1.	ANALIZA JAVNIH PRIHODA.....	53
7.2.	PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST.....	56
7.3.	PRIHODI OD POREZA NA DOBIT	57
7.4.	PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE.....	59
7.5.	UKUPNI JAVNI PRIHODI.....	61
8.	PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE.....	62
8.1.	Popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesije.....	63
8.2.	Utvrđenje i analiza imovinskopravnih pitanja te preporuke vezane za uvjete davanja koncesije 63	
8.3.	Posebni uvjete koje koncesionar i davatelj koncesije moraju ispuniti	63
8.4.	Razlozi/uvjeti za i posljedice raskida ugovora o koncesiji	64
8.5.	Jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji	65
8.6.	Analiza prava financijskih institucija i druga pitanja financijske podrške koncesije	66
8.7.	Pitanja prijenosa objekta s koncesionara na davatelja koncesije	67
8.8.	Pravna zaštita	67
9.	USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE.....	68
10.	ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO	68
11.	ZAKLJUČAK.....	70
12.	REKAPITULACIJA STUDIJE	72
	LITERATURA:	73

UVODNE NAPOMENE

Grad Poreč-Parenzo ima 16.696 stanovnika. Zbog svog izvanrednog geografskog položaja, te prirodnih i kulturnih ljepota, danas je, jedan od najjačih turističkih centara u Hrvatskoj. Osnovna gospodarska grana je turizam, s kojim pozitivno koreliraju trgovina, graditeljstvo i poljoprivreda.

Potencijale za budući održivi razvoj, Grad Poreč-Parenzo vidi u tri točke:

- Produženju trajanja turističke sezone kroz uspješan menadžment turističke destinacije
- Balansiranju odnosa uslužnih i proizvodnih djelatnosti, poticanja izvoza, što rezultira smanjenom ovisnošću gospodarstva o jednoj grani-turizmu
- Ulaganje u infrastrukturu i aktivnosti očuvanja okoliša, koji je jedan od ključnih atrakcija ovog područja.

Samoupravni djelokrug Grada Poreč-Parenzo (u daljnjem tekstu grada) su: gradska obilježja, javna priznanja, ustrojstvo, ovlasti i način rada tijela, način obavljanja poslova, oblici konzultiranja građana, provođenje referenduma u pitanjima iz djelokruga, mjesna samouprava, ustrojstvo i rad javnih službi, oblici suradnje jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te druga pitanja od važnosti za ostvarivanje prava i obveza grada kao jedinice lokalne samouprave.

Grad u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove regionalnog i lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalno gospodarstvo,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu, – promet na svom području
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Grad brine i o gradnji, održavanju, upravljanju, zaštiti i unapređenju pomorskog dobra u koje pripada i pomorsko dobro Marine Poreč.

Sa odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (u daljnjem tekstu: ZPDML) propisano je da se pomorsko dobro upotrebljava ili koristi samo u skladu s tim zakonom i da se pravo na gospodarsko korištenje pomorskog dobra stječe na temelju koncesije.

Grad je stoga pokrenuo postupak davanja koncesije u Marini Poreč. Zbog ocjene gospodarske opravdanosti potrebno je izraditi ovu studiju opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje Marine Poreč.

Odredbom članka 18. ZOK-a propisano je da Studiju opravdanosti davanja koncesije (u daljnjem tekstu: Studija) izrađuje davatelj koncesije te da se tom Studijom posebno uzimaju u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun RH, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija.

Odredbom članka 19 ZOK-a, propisano je da se Studija sastoji osobito od: operativnog sažetka, općeg dijela, tehničke, financijske, ekonomske i pravne analize, po potrebi analize utjecaja na okoliš, odnosno prirodu, kulturna dobra i zdravlje te pripadajućih priloga, zaključka i preporuka.

Osnovna namjena Studije je da posluži kao stručna podloga i pomoć gradu prilikom određivanja sadržaja odluke o namjeri davanja koncesije u Marini Poreč, Grad Poreč-Parenzo.

Izrada Studije temelji se na sljedećim Zakonima, uredbama, pravilnicima, dokumentima, studijama i grafičkim prikazima:

- Članak 19, Zakona o koncesijama (NN br. 69/17) koji propisuje sadržaj studije
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma
- Prilog 1 - područje koncesije Marine Poreč
- Cjenik usluga Marine Poreč
- Cjenik ACI Marine Rovinj
- Cjenik ACI Marine Umag

1. OPERATIVNI SAŽETAK

1.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE

Grad Poreč-Parenzo je odlučio pokrenuti postupak davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra i luke posebne namjene, Marine Poreč radi obavljanja djelatnosti priveza i odveza plovila.

VRSTA KONCESIJE: Koncesija za gospodarsko korištenje

OPIS PREDMETA KONCESIJE: Gospodarsko korištenje i modernizacija luke posebne namjene, Marine Poreč

Zahvat modernizacije morske luke posebne namjene – Marine Poreč planira se u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom. Zahvat je planiran dijelom na moru, a dijelom na katastariskim česticama pomorskog dobra br. 4399/2, i 4399/3 k.o. Poreč koje su upisane kao 1/1 pomorsko dobro s uporabama i površinama prema stvarnom stanju.

Modernizacija luke posebne namjene, Marine Poreč, vrši se unutar površine obuhvata prikazanog u Prilogu 1 te ima površinu 18.670 m², a čine ju morski dio s površinom od 15.933 m² i kopneni dio s površinom 2.737 m².

Područje koje se daje u koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti priveza i odveza plovila uključuje i obvezu koncesionara za investiranje (nabavka i instaliranje sidrenih lanaca, održavanje sidrenih lanaca, modernizacija vezova, elektroinstalacije, hidrantski ormari, uređenje lučice (lukobran, gatovi i dr.), jarbol za zastavu, eko kontejner za akumulatore, eko koševi - posude za otpad.

Ostale propisane sadržaje marine koncesionar je dužan osigurati izvan i u blizini područja pomorskog dobra koji se daje u koncesiju: recepciju, prostorije za osobnu higijenu nautičara, 3 spremnika za kruti otpad i 2 spremnika za ulje, suhe vezove za 10 do 15 plovila, radionicu za popravak i održavanje plovila, 1 trgovački objekt i 2 ugostiteljska objekta, **sve prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma za kategoriju marine sa 3 sidra.**

1.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE

Svrha koncesije je gospodarsko iskorištavanje pomorskog dobra luke posebne namjene, Marine Poreč radi podizanja kvalitete pružanja usluga na predmetnom području te osiguravanja zadovoljenja potreba šire zajednice za uslugama u cilju:

- Komercijalnog iskorištavanja pomorskog dobra - komercijalnim korištenjem navedenih prostora zaposlilo bi se određen broj novih ljudi te otvorio novi prostor za stanovnike grada i njegove okolice, ali i turiste te posjetitelje kojima bi se povećala turistička ponuda
- Povećanja kvalitete usluga marine
- Zadovoljenja javnog interesa lokalne zajednice
- Obnova područja marine
- Povećanje prihoda Grada Poreča i Istarske županije - kroz koncesijsku naknadu, što bi omogućilo daljnja ulaganja u područje
- Otvaranjem dodatnih komercijalnih i drugih sadržaja pored područja marine povećali bi se financijski učinci na državni proračun, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave što posebice proizlazi iz indirektnih prihoda koji bi se javili otvaranjem novih djelatnosti, kao što su:
 - Povećanje prihoda: od ukupne plaće i naknade radnika zaposlenih na poslovima pod koncesijom te na prihode od iznajmljivanja prostora u blizini predmeta koncesije
 - Povećanje zapošljavanja, broja radnih mjesta
 - Povećanje potrošnje putnika, turista i djelatnika

Navedene djelatnosti i davanje koncesije usklađeno je s gospodarskim razvojnim planovima Grada i planovima davatelja koncesije.

U izradi Studije opravdanosti davanja koncesije te prilikom definiranja stalne i promijenjive naknade uzeti će se u obzir osim čistih financijskih pokazatelja i gore navedenih parametara i činjenice da će budući koncesionar uložiti oko **5.649.220 kuna** na pomorskom dobru.

Sukladno navedenome, cilj je da se koncesionar ne optereti od početka s visokom stalnom naknadom koja bi mogla dovesti do prekida koncesije ili do nezainteresiranosti investitora za predmetnu koncesiju, već da ona zajedno s varijabilnim djelom naknade omogući postizanje konkurentnih i tržišnih uvjeta koji bi trebali rezultirati povećanjem potražnje za navedenom koncesijom, ali i dodatnim prihodima lokalnih i regionalnih dionika projekta.

Potrebno je istaknuti da se procijenjene vrijednosti koncesije te procijenjeni troškovi i prihodi koncesionara navedeni u ovoj Studiji moraju razmatrati kao veličine koje ovise o brojnim čimbenicima, a od kojih su najznačajniji:

- potražnja za vezovima
- porezna politika spram poreza na plovila
- rast BDP-a
- stanje gospodarstva i kupovna moć stanovništva Grada i okolice
- porast pomorsko pantičkog prometa na tom prometnom pravcu
- razvoj ostalih investicijskih projekata u luci
- razvoj konkurentnih djelatnosti u susjednim lukama (bazenima, uvalama i sidrištima)
- i drugi

ROK KONCESIJE:

Koncesija se daje na rok od 20 godina, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji.

Cilj koncesije je gospodarsko korištenje luke posebne namjene, Marine Poreč.

1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

Pravni izvori:

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17);
- Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 Odluka US, 56/16);
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstaju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma

1.4. PODACI O AUTORU STUDIJE

Autor studije i voditelj projekta mr. oec. Miran Cofek, dipl. ing. stroj. ima dugogodišnje osobno iskustvo u projektiranju i vođenju projekata dobivanja koncesija, te iskustvo u radu sa mnogim korisnicima pomorskog dobra te sa stručnjacima za pomorsko dobro.

Popis relevantnih studija autora mr. oec. Miran Cofek, dipl. ing. stroj.:

2018. – Usluge provedbe opće uredbe o zaštiti osobnih podataka GDPR u Marini Nerezine d.o.o.

2018. – Vođenje projekta dobivanja državnih potpora za projekt izgradnje tvornice drvenih peleta u Hrvatskoj

2018. – Vođenje projekta PM za projekt izgradnje Ruralnog poduzetničkog centra - inkubatora „Krka“ Kistanje uz pomoć EU fonda, broj ugovora KK.031.2.01.0014.

2017.- Izrada projektnog zadatka za razvoj Luke Mišnjak na otoku Rabu za brodara Rapsku plovidbu d.d.

2017.- Izrada studije gospodarske opravdanosti za produženje koncesije za brodogradilište u Kraljevici za Dalmont d.o.o.

2017.- Izrada dokumentacije za projekt izgradnje Luke Mišnjak za Rapsku plovidbu d.d.

2017.- Izrada dokumentacije za koncesiju na brodsku liniju Ilovik Mrtvaška za Porat Ilovik d.o.o.

2016.- Izrada studije izvodljivosti i analize troškova i koristi, građevinskih projekata i prijavne dokumentacije za projekt „Izgradnja Ruralnog poduzetničkog centra - inkubatora „Krka“ Kistanje”

2016.- Izrada studije izvodljivosti i analize troškova i koristi za projekt „Revitalizacija i povezivanje atrakcija Parka prirode Vransko jezero”

2016.- Izrada studije gospodarske opravdanosti za produženje prvenstvene koncesije za Trajektnu luku Split d.d.

2016.- Izrada studije gospodarske opravdanosti za koncesiju na sidrište u uvali Ždrilac - Pakleni otoci Hvar

2016.- Izrada poslovnog plana za izgradnju Kuglane u Otočcu za prijavu na natječaj Ulaganja u pokretanje, poboljšanje ili proširenje lokalnih temeljnih usluga za ruralno stanovništvo, uključujući slobodno vrijeme i kulturne aktivnosti te povezanu infrastrukturu – podmjera 7.4.

2015.- Izrada dokumentacije i studije gospodarske opravdanosti za objedinjavanje i produženje koncesija za Marinu Mali Lošinj za Lošinjsku plovidbu Holding d.d.

2015.- Izrada Studije izvodljivosti za projekt Marine u uvali Smrka Brač

2015.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za projekt MGK-pack za prijavu na EU natječaje - Strukturni fondovi

2015.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za projekt Marina Nerezine za prijavu na EU natječaje - Strukturni fondovi

2014.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za izgradnju Dječjeg vrtića Ciciban u Otočcu za prijavu na EU natječaje - Strukturni fondovi

2014.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za izgradnju Dječjeg vrtića Matulji – Područni odjel Rukavac za prijavu na EU natječaje - Strukturni fondovi



2014. - Studija izvodljivosti, upravljanje projektom i druga dokumentacija za prijavu na natječaj za Luku Volme - Banjol Istra

2014.- Izrada studije gospodarske opravdanosti za prijenos koncesije za Brodogradilište Kraljevica na Dalmont d.o.o.

2014.- Izrada Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za poslovnu infrastrukturu Poduzetničke zone Lučice u Delnicama za EU natječaj Strukturni fondovi - Shema dodjele bespovratnih sredstava za poslovnu infrastrukturu

2014.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za turističku infrastrukturu Donje ulice u centru Raba za EU natječaj Strukturni fondovi - Shema dodjele bespovratnih sredstava za poslovnu infrastrukturu

2014.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za turističku infrastrukturu Centra za posjetitelje NP Krka i Centra Kistanja za EU natječaj Strukturni fondovi - Shema dodjele bespovratnih sredstava za poslovnu infrastrukturu

2014.- Izrada dokumentacije, Studije izvodljivosti i Analize troškova i koristi za infrastrukturu skijališta "Bijela kosa" za EU natječaj Strukturni fondovi - Shema dodjele bespovratnih sredstava za poslovnu infrastrukturu

2014.- Izrada studije gospodarske opravdanosti za produženje prvenstvene koncesije za Luku Dubrovnik d.d.

2014. - Izrada studije gospodarske opravdanosti za sidrište ispred Skradina

1.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE

Zbog omogućavanja dugoročnih investicija u izgradnju, održavanje i opremanje područja marine i kako bi se osigurala dugoročna zaposlenost i razvoj društva i gospodarstva lokalne zajednice, opravdano je davanje koncesije na rok od 20 godina.

Davanje koncesije je gospodarski i društveno ekonomski opravdano iz slijedećih razloga:

- nova ulaganja u izgradnju, razvoj i održavanje
- povećanje konkurentne sposobnosti investitora u pružanju usluga
- bolje pozicioniranje investitora na tržištu Hrvatske, Mediterana i Europe
- ulaganja u ekološku zaštitu prostora pomorskog dobra
- direktno zapošljavanje radnika što će vrlo pozitivno utjecati na razvitak lokalne zajednice
- razvoj poslovanja gospodarstva lokalne zajednice, te
- društveni i ekonomski razvoj lokalne zajednice

Predviđeno je ulaganje na području koncesije u ukupnoj visini od 5.649.220,00 kn.

Projektom je predviđeno zapošljavanje 7 radnika. U društvima i obrtima koji poslovno surađuju sa koncesionarom očekuje se indirektno zapošljavanje i očuvanje radnih mjesta od 15 do 20 radnika u slijedeće 20 godina.

Analiza studije pokazuje da je projekt dodjele koncesije na pomorskom dobru rentabilan, profitabilan i akumulativan, te se predviđena ulaganja mogu ostvariti kao korisna i opravdana za društvenu zajednicu, ulagače i financijsku organizaciju ili banku koja će odobriti financiranje.

Procjena vrijednost koncesije prema Zakonu o koncesijama iznosi 74.106.978,89 kn.

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 20 godina iznosi 29.363.197,21 kn

Pošto su projektom predviđena relativno visoka ulaganja, opravdano je davanje koncesije na pomorskom dobru na razdoblje od 20 godina.

Na temelju rezultata analize daje se pozitivna zaključna ocjena projekta i preporuka da se pristupi realizaciji i operacionalizaciji projekta prema investicijskom planu. Investicijsko ulaganje i dodjela koncesije ocjenjuje se da je rentabilno, profitabilno i akumulativno, te da se predviđena ulaganja mogu ostvariti kao korisna i opravdana za društvenu zajednicu, ulagače i financijsku organizaciju ili banku koja će odobriti financiranje.

Mora se uzeti u obzir i da koncesionar ima obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 5.649.220,00 kn te njegov interes za koncesioniranjem područja mora proizlaziti iz želje za obogaćivanjem ponude i poboljšanjem kvalitete usluga u destinaciji Poreča te ostvarivanjem financijske dobiti.

Stalni dio koncesijske naknade predložen je u iznosu 224.040,00 kn godišnje, dok je promijenjivi dio predložen u iznosu od 6 % (šest posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru.

Koncesionar u ponuđenom razdoblju koncesije od 20 godina može ostvariti svoje poslovne planove i amortizirati svoje investicije. Metodom ocjene razdoblja povrata ustvrdilo da bi se investicija vratila u jedanajstoj godini poslovanja.



Rekapitulacija:

Naziv		GRAD POREČ-PARENZO
Oblik registracije		JLS
Naziv projekta		Gospodarsko korištenje pomorskog dobra – luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Poreč, Grad Poreč-Parenzo
Promatrani vijek projekta (na koliko godina se traži koncesija na pomorskom dobru)		20
Lokacija		GRAD POREČ-PARENZO
Važni pokazatelji:		
Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade	godišnje u HRK :	224.040,00 HRK
	za 20 godina u HRK:	4.480.800,00 HRK
Početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade	u % :	6%
	za 20 godina u HRK:	4.446.418,67 HRK
Procijenjeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja	Ukupno za 20 godina:	5.649.220,00 HRK
Procjena vrijednosti koncesije:	Prihodi od koncesije za 20 godina	74.106.977,89 HRK
Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 20 godina		29.363.197,21 HRK
Diskontna stopa		6%
Neto sadašnja vrijednost sa stajališta javnog sektora		16.289.097,66 HRK
Broj planiranih novootvorenih radnih mjesta		7

1.6. IZVORI INFORMACIJA

Izrada Studije temeljila se na sljedećim dokumentima, studijama, grafičkim prikazima i pravilnicima:

- Članak 19, Zakona o koncesijama (NN br. 69/17) koji propisuje sadržaj studije
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)
- Pravilnik o proglašenju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (NN br. 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11 i 144/12)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma
- Prilog 1 - područje za dodjelu koncesije - Marina Poreč
- Cjenik usluga Marine Poreč
- Cjenik ACI Marine Rovinj
- Cjenik ACI Marine Umag
- DZS

2. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

2.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE

Predložena koncesija je koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra pod upravljanjem Istarske županije i Grada Poreč-Parenzo.

Predmet koncesije: Gospodarsko korištenje pomorskog dobra koje predstavlja područje luke posebne namjene, Marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo, radi obavljanja djelatnosti priveza i odveza plovila

Predloženom koncesijom osiguralo bi se korištenje područja Marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo.

Prikupljenim podacima te uviđajem na licu mjesta utvrđeno je da područje koje se namjerava dati u koncesiju za gospodarsko korištenje ima kapacitet za predviđene djelatnosti. Koncesionar je dužan osigurati izvan i u blizini područja koji se daje u koncesiju: recepciju, prostorije za osobnu higijenu nautičara , 3 spremnika za kruti otpad i 2 spremnika za ulje, suhe vezove za 10 do 15 plovila, radionicu za popravak i održavanje plovila, 1 trgovački objekt i 2 ugostiteljska objekta **prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma za kategoriju marine sa 3 sidra.**

Davanjem predložene koncesije omogućuje se gospodarskim subjektima da samostalno ili u zajednici ponuditelja obavljaju gospodarsku djelatnost na pomorskom dobru, uz istovremenu obvezu budućeg koncesionara za podmirivanjem troškova koje proizlaze iz obavljanja djelatnosti održavanja prostora.

U postupku davanja koncesije i određivanju uvjeta pod kojima će se koncesija dati, potrebno je prvenstveno uzimati u obzir javni interes koji se ostvaruje na koncesijskom području.

Potražnja za uslugama u marini Poreč je velika. Iako navedeno upućuje da bi davatelj koncesije mogao ostvarivati značajan prihod od naknade za koncesiju, s obzirom na očekivani interes, valja imati na umu da smisao koncesije nije isključivo i prvenstveno ostvarivanje prihoda, već upravljanje pomorskim dobrom u cilju njegovog održavanja i oplemenjivanja te ostvarenja javnog interesa. Naime, naknada za koncesiju koja predstavlja glavnu obvezu budućeg koncesionara neposredno će utjecati na njegovu poslovnu politiku, prije svega određivanje cijena na području koje se daje u koncesiju. Stoga treba biti oprezan da financijski interes davatelja koncesije ne zatire javni interes koji se želi postići ovom koncesijom.

2.2. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERESA

Davatelj koncesije dužan je formirati Povjerenstvo od tri člana u svrhu praćenja izvršavanja odluka i ugovora o koncesiji u smislu članka 7. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Povjerenstvo čine predstavnik nadležne lučke kapetanije, stručnjak za prostorno planiranje koji se imenuje iz upravnog tijela nadležnog za izdavanje dokumenata na osnovu kojih je obavljen zahvat u prostoru i stručnjak za financije iz Ministarstva financija-nadležne Porezne uprave.

Interes građana je da im se kroz sustav upravljanja osiguraju optimalni uvjeti života i rada u gradu. U interesu je svih onih koji mogu tome doprinijeti da svojim djelovanjem omoguće ostvarenje tog cilja.

Lokalnoj i regionalnoj zajednici je u interesu da se usluge u Marini Poreč, koja je njena sastavnica, pružaju što kvalitetnije.

Lokalnoj i regionalnoj zajednici važno je da pod optimalnim uvjetima dodijeli koncesiju za pružanje usluga u luci, onom koncesionaru koji će voditi računa o interesima građana.

2.3. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE I IZVRŠENJE UGOVORA O KONCESIJI

Hodogram provedbe postupka davanja koncesije predložen je donjim tablicama.

Aktivnost	Rok u danima
Sjednica stručnog povjerenstva za koncesije	1. aktivnost
Donošenje odluke o namjeri davanja koncesije	5
Slanje obavjesti o namjeri davanja koncesije i dokumentacije za nadmetanje	5
Objava u elektroničkom oglasniku javne nabave	2
Otvaranje ponuda	30
Donošenje odluke o davanju koncesije ili poništenju postupka	30
Ukupno:	72

Godina	2018		
	10	11	12
Aktivnost / mjesec			
Sjednica stručnog povjerenstva za koncesije			
Donošenje odluke o namjeri davanja koncesije			
Slanje obavjesti o namjeri davanja koncesije i dokumentacije za nadmetanje			
Objava u elektroničkom oglasniku javne nabave			
Otvaranje ponuda			
Donošenje odluke o davanju koncesije ili poništenju postupka			

2.4. ODREĐENJE RADOVA KOJI SU PREDMET KONCESIJE

Prostor marine Poreč potrebno je unaprijediti, urediti i modernizirati što se planira realizirati ulaganjem u: uređenje područja uz gatove i okolno područje, obnovu sidrenih lanaca, kvalitetniju ponudu dodatnih usluga, obnovu i kvalitetnije održavanjem vezova te modernizaciju cjelokupnog prostora. Uz navedene investicije kroz koncesijsko razdoblje potrebno je urediti i nabaviti slijedeću opremu: elektroinstalacije, hidrantski ormar, uređenje lučice, rasvjetna tijela, informativni pano i klupa, jarbol za zastavu, eko kontejner za akumulatore, eko spremnik i posude za otpad.

Pomorsko dobro luke posebne namjene koje je predmet koncesije ima izgrađenu obalu, gatove i lukobran ali nema dovoljno kopnene površine za ostale propisane sadržaje marine koji su sada izvan pomorskog dobra i područja koncesije, te je stoga koncesionar dužan, izvan i u blizini područja pomorskog dobra koji se daje u koncesiju, osigurati: recepciju, prostorije za osobnu higijenu nautičara, 3 spremnika za kruti otpad i 2 spremnika za ulje, suhe vezove za 10 do 15 plovila, radionicu za popravak i održavanje plovila, 1 trgovački objekt i 2 ugostiteljska objekt, sve prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma za kategoriju marine sa 3 sidra. Navedeno područje izvan pomorskog dobra **nije predmet koncesije**.

2.5. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTJEV I MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJE

Kako se radi o korištenju građevina pomorskog dobra za obavljanje gospodarske djelatnosti nije moguće davanje područja koncesije na temelju koncesije na zahtjev prema Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (ZPDML).

Predlaže se davatelju koncesije da u dokumentaciji za nadmetanje predvidi mogućnost davanja potkoncesije radi kvalitetnijeg gospodarskog iskorištavanja pomorskog dobra koje je lučko područje, posebice se to odnosi na mogućnost davanja potkoncesije koje nisu predmet glavne djelatnosti. Nepredviđanje ove mogućnosti nepotrebno bi ograničilo budućeg koncesionara u fleksibilnosti pristupa obavljanja sadržaja koncesije.

Rok na koji je koncesija dana ne može se produžiti, osim u slučajevima propisanim ZOK-om i ZPDML.

2.6. UVJETI POD KOJIMA SE RADOVI IZVODE I USLUGE PRUŽAJU

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti uređenje područja koje se daje u koncesiju radi opravdanog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatra:

- modernizacija infrastrukture
- nabavka opreme za obavljanje gospodarske djelatnosti

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je

– ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade	30%
– ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade	30%
– ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti	40%.

sukladno mjerilima i kriterijima propisanim člankom 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17).

3. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

3.1. OPIS PODRUČJA/DJELATNOSTI I/ILI GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU I/ILI REKONSTRUKCIJU

Područje koje se daje u koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za obavljanje djelatnosti priveza i odveza plovila daje se na kopnenom i morskom dijelu pomorskog dobra Marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo.

Modernizacija luke posebne namjene, Marine Poreč, vrši se unutar površine obuhvata prikazanog u Prilogu 1 te ima površinu 18.670 m², a čine ju morski dio s površinom od 15.933 m² i kopneni dio s površinom 2.737 m².

Zahvat je planiran dijelom na moru, a dijelom na katastarskim česticama pomorskog dobra br. 4399/2, i 4399/3 k.o. Poreč koje su upisane kao 1/1 pomorsko dobro s uporabama i površinama prema stvarnom stanju.

Zahvat modernizacije morske luke posebne namjene – Marine Poreč planira se u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Sadašnja marina Poreč otvorena je tijekom cijele godine, raspolaže sa 129 vezova u moru čija se struktura može vidjeti u sljedećoj tablici. Svi vezovi opremljeni su priključcima za struju i vodu. Marina je pogodna za sidrenje manjih brodova te je kategorizirana s 3 sidra.

Struktura vezova u moru u Marini Poreč:

DULJINA PLOVILA	BROJ VEZOVA
do 6 m	10
od 6 do 8 m	22
od 8 do 10 m	53
od 10 do 15 m	41
od 15 do 20 m	3
UKUPNO	129

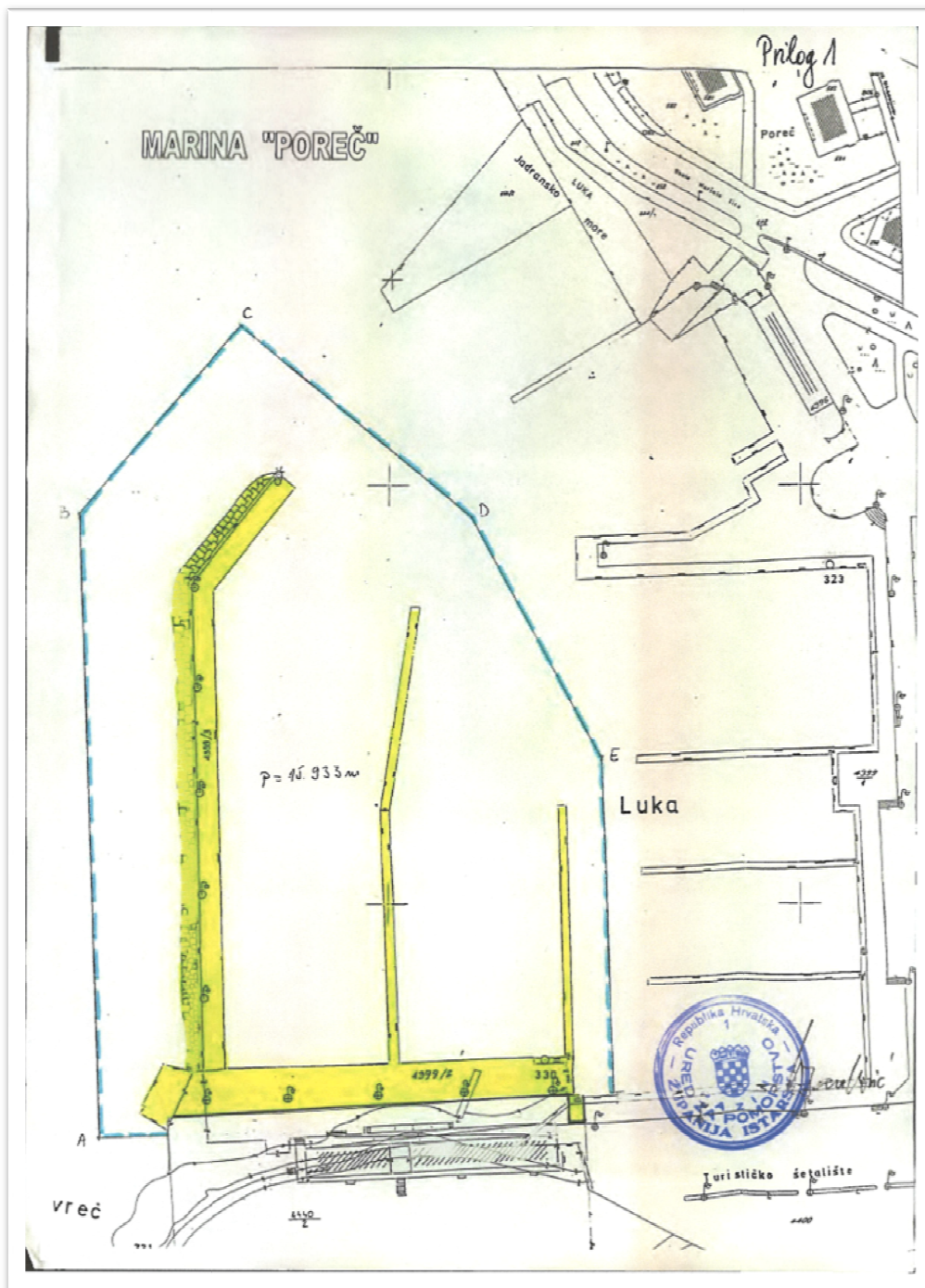
Pristup Marini Poreč moguć je na dva načina:

1. kopnenim putem i
2. morskim putem



Namjena prostora mora zadovoljiti sve potrebe korisnika marine, ali i turista i lokalnog stanovništva. Cilj je omogućiti kvalitetno korištenje prostora, te naglasiti ambijentalne vrijednosti prostora i iste uskladiti s okruženjem.

Lomne točke koje opisuju područje koncesije prikazane su u prilogu 1 - područje koncesije Marine Poreč.



3.2. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA/GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE

Procijena potrebe za investicijskim ulaganjima na području koncesije:

- sidreni sustav
- modernizacija i održavanje sidrenog sustava
- modernizacija prostora
- obnova elektroinstalacije
- obnova i nabavka novih hidrantskih ormara
- uređenje lučice
- rasvjetna tijela
- informativni pano i klupa
- jarbol za zastavu
- eko kontejner za akumulatore
- eko koševi - posude za otpad



Slijedeća slika prikazuje obuhvat koncesije Marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo k.č. 4399/2 i 4399/3 k.o. Poreč:



4. ANALIZA TRŽIŠTA

4.1. ANALIZA HRVATSKOG NAUTIČKOG TURIZMA

Hrvatska ima 5790 km dugu obalu, od čega 4012 kilometara otočne linije, ukupno 66 naseljenih i 652 nenaseljena otoka, 78 grebena te 389 hridi. Zahvaljujući razvedenosti hrvatske obale i bogatstvu otoka, očuvanom prirodnom bogatstvu i čistom moru Hrvatska je postala top odredištem nautičkog i cruising turizma koji postaje sve važniji dio ukupne turističke ponude, a i ukupne turističke potražnje Republike Hrvatske, a time i Istarske županije i Grada.

Uspon nautičkog i yachting turizma u Hrvatskoj je započeo krajem devedesetih. Interes stranih nautičara za plovidbu našim morem izuzetno je velik, što ne iznenađuje obzirom da je hrvatski jadranski prostor vrijedan turistički resurs, pogodan upravo za razvoj ove vrste selektivnog turizma.

Nautički i yachting turizam jedan je od najatraktivnijih, najperspektivnijih, ali i najprofitabilnijih turistički proizvod Hrvatske, koji svojom prepoznatljivošću na međunarodnom tržištu, ali i na domaćem, doprinosi turističkom ugledu Hrvatske. Iako u strukturi nautičara i gostiju na jahtama dominiraju najbliža europska tržišta, sve veći interes iskazuju i nautičari iz udaljenijih zemalja i prekooceanskih destinacija. Za istaknuti je također i ronilački turizam koji posljednjih godina bilježi snažnu ekspanziju, a usko je povezan s nautičkim i cruising turizmom.

Ispitivanjima je zaključeno da prosječni nautičar i vlasnik jahte ovaj oblik turizma pozicionira kao poseban i visokovrijedan dio ukupne turističke potražnje. Nautičari i vlasnici jahti, naime, u najvećem broju pripadaju radno najaktivnijoj, najobrazovanijoj i ekonomski najstabilnijoj društvenoj skupini čiji su zahtjevi, očekivanja, ali i sklonost potrošnji veći od ostalog dijela turističke potražnje. Posebno je zanimljivo da njihova prosječna dnevna potrošnja iznosi 100 Eura. Prosječna dnevna potrošnja ostalih turista je 49 eura, što znači da je potrošnja nautičara 100% veća od potrošnje ostalih turista. Procjenjuje se da će nautički i yacht - cruising turizam i u sljedećem razdoblju imati tendenciju rasta, obzirom da Hrvatska ima veliki potencijal kao vodeća zemlja u nautičkom turizmu na području Sredozemlja.

Otoci su posebno privlačna i zanimljiva nautička odredišta, a otočna skupina sjevernog Jadrana zajedno sa obalom Istre i Kvarnera jedno je od najatraktivnijih na Jadranu.

Zbog kontinuiranog povećanja obujma nautičkog i cruising turizma i povećanja potražnje za uslugama gradnje, popravaka i servisiranja brodova, jahti i brodica potrebno je i povećanje i održavanje postojećih kapaciteta vezova, te usluga popravaka i servisiranja brodova, jahti i brodica.

Prosječni dnevni izdaci nautičara iznose oko 100 eura. Skoro dvije trećine tog iznosa (65%) čine izdaci za plovilo.

Na ostale izdatke tijekom plovidbe i boravka otpada 35% ukupnih troškova, a među njima su najznačajniji izdaci za ugostiteljske usluge (18%) te izdaci za kupnju (12%).

Najam plovila je trenutno skoro četiri puta veći nego 2001. godine, dok su izdaci za gorivo i mazivo postali dva i pol puta veći.

U analizi tržišta potrebno je osvrnuti se na luke nautičkog turizma budući da one svojim poslovanjem predstavljaju konkurenciju Marini Poreč. U 2017. godini broj luka nautičkog turizma iznosio je 140, dok ih je 2012. bilo samo 98.

Ukupna površina njihova akvatorija je 3.711.951 m² sa 17.067 vezova.

U lukama nautičkog turizma 31. prosinca 2017. na stalnom vezu bilo je 13 tisuća plovila, što je 0,1% više nego 31. prosinca 2016. Vezom u moru služilo se 86,7% plovila, a isključivo mjestom na kopnu 13,3%. Prema vrsti plovila na stalnom vezu u moru najviše je bilo jahti na jedra, i to 51,0%. Zatim slijede motorne jahte (45,6%) te ostala plovila (3,4%). Najviše plovila na stalnom vezu bilo je pod zastavom Hrvatske, i to 42,5%. Zatim slijede plovila pod zastavom Austrije (16,5%), Njemačke (16,0%), Slovenije (5,0%), Italije (4,7%) i Ujedinjene Kraljevine (2,6%).

U tranzitu u 2017. bile su 202 tisuće plovila, što je 1,9% više nego u 2016. Prema vrsti plovila u tranzitu za koja je upotrijebljen vez u moru, najviše je bilo jahti na jedra, i to 65,7%. Zatim slijede motorne jahte (29,7%) te ostala plovila (4,6%). U 2017. najviše plovila u tranzitu bilo je iz Hrvatske (46,0%), Italije (15,0%), Njemačke (12,6%), Austrije (7,3%) i Slovenije (3,8%), što čini 84,7% plovila od ukupnog broja plovila u tranzitu.

Porast prihoda luka nautičkog turizma je bio 11,2% u odnosu na 2016. Ukupno ostvaren prihod luka nautičkog turizma u 2017. iznosio je 855 milijuna kuna. Od toga je 598 milijuna kuna ostvareno od iznajmljivanja vezova, što je 70,0% od ukupno ostvarenog prihoda. U odnosu na 2016. ukupan prihod veći je za 11,2%, a prihod od iznajmljivanja vezova za 10,9%.

(izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/04-03-04_01_2017.htm)

Sa ovim projektom, to jest sa razvojem navedenih usluga u Grad Poreč - Parenzo će se privući investitori u nautički turizam i mnogi od navedenih gostiju sa vrlo visokom potrošnjom po gostu. Oni će svojim redovnim godišnjim dolaskom osigurati značajno povećanje prometa u smještajnim kapacitetima i u ugostiteljstvu grada.

U Istarskoj županiji postoji samo 12 luka nautičkog turizma, od čega 1 sidrište, 1 suha marina, 2 marine I. kategorije, 2 marine II. kategorije, 2 marine III. kategorije te, 5 marina kategorizirane i označene sidrima.

Ukupna površina akvatorija u Istarskoj županiji iznosi 568.321 m², te sadrži ukupno 3.084 vezova. Gledajući površinu na kopnu ona ukupno iznosi 140.020 m², te sadrži 712 mjesta za smještaj plovila na kopnu.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u Istarskoj županiji 2017. godine iznosio je 2.634, od čega 75 na kopnu.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u Istarskoj županiji 2017. godine iznosio je 19.651, od čega 560 plovila za koja je korišteno mjesto na kopnu. Uzimajući u obzir 2016. godinu kada je broj plovila u tranzitu iznosio 23.641, govori se o padu prometa od 16,9 % što je vrlo zabrinjavajuće.

Što se tiče ostvarenog prihoda luka nautičkog turizma (bez PDV-a) on je za Istarsku županiju u 2017. godini iznosio 111.199.000 kuna od čega se na iznajmljivanje vezova odnosi 93.231.000 kn (stalni – 77.324.000 kn, tranzitni – 15.907.000 kn), na servisne usluge 6.203.000 kn, te na ostale prihode 11.765.000 kn. U odnosu na 2016. godinu to je pad od 1,8 %. Na grafikonu u nastavku moguće je vidjeti ukupne ostvarene prihode luka nautičkog turizma bez PDV-a u 2016. i 2017. godini po županijama.



(Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/04-03-04_01_2017.htm)

Na temelju prethodnog grafikona može se zaključiti da Istarska županija ostvaruje premale prihode od nautičkog turizma u odnosu na ostale relevantne (i manje po površini) županije u Republici Hrvatskoj.

4.2. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA

Analiza tržišta bitan je dio projekta i investicijske studije. Da bi se postigao cilj projekta potrebno je povećati dobit, a to se postiže uspješnim poslovanjem na tržištu što je pojednostavljeno prodaja izlaznih proizvoda/usluga i nabava ulaznih proizvoda/usluga. Analiza tržišta proces je istraživanja u kojem se raščlanjuju temeljni činitelji što djeluju na tržištu i uočavaju bitna obilježja i promjene u oblikovanju potražnje i ponude na određenim mjestima i u određenom vremenu. U procesu planiranja investicijskih projekata analiza tržišta ima dva osnovna dijela: analiza tržišta prodaje i analiza tržišta nabave.

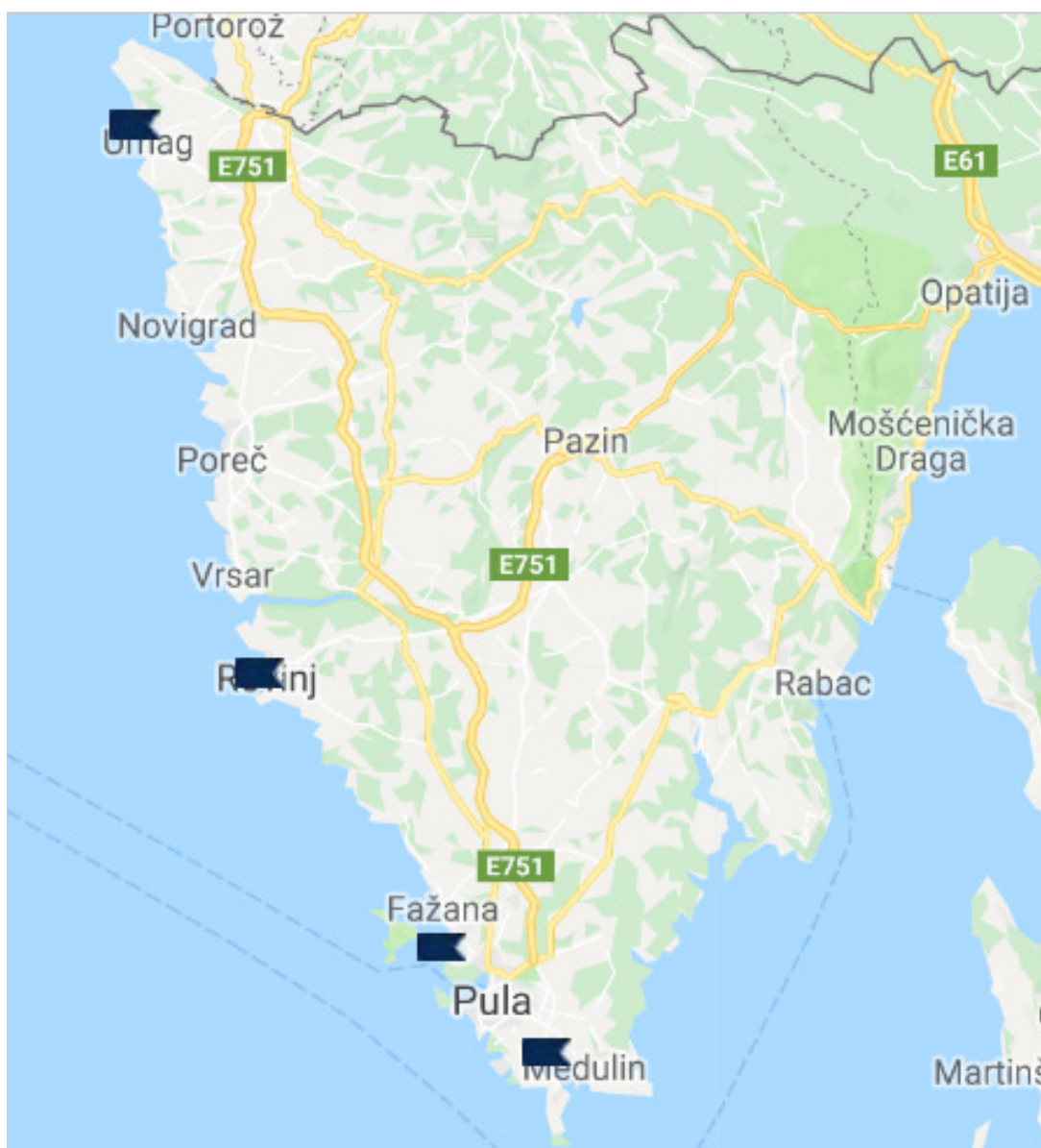
Tržište na koje će računati budući koncesionar su turisti tijekom ljetne sezone i domaće stanovništvo koje će koristiti usluge na atraktivnoj lokaciji. S obzirom na predviđene investicije za očekivati je da će svi potencijalni korisnici pozitivno reagirati na promjene koje će biti provedene na koncesijskom prostoru.

Na području Grada i šire nema mnogo konkurentskih luka posebne namjene – marina. Najbliže konkurentske marine su ACI marina Umag i Rovinj, dok se ostale marine kao što su marine u Puli nalaze na previše udaljenim lokacijama.

U nastavku mogu se vidjeti slike konkurentskih marina i njihove cijene vezova.



Konkurentske marine Marini Poreč





a) ACI marina Rovinj

ACI marina Rovinj nalazi se između Poreča i Pule te je otvorena tijekom cijele godine.

ACI MARINA ROVINJ

CIJENE U HRK
PRICES IN HRK
PREISE IN HRK
PREZZI IN HRK

DNEVNI VEZ U MORU
DAILY WET BERTH RENTAL
TÄGLICHER LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO GIORNALIERO IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LÄNGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	01.01. - 31.05. 01.10. - 31.12.	01.06. - 30.09.
12	856	1.107
13	906	1.208
14	956	1.309
15	1.107	1.409
16	1.208	1.611
17	1.309	1.715
18	1.510	2.020
19	1.611	2.265
20	1.812	2.517
21	2.215	2.919
22	2.416	3.272
23	2.768	3.574
24	3.121	4.278
25	4.127	5.537
26	4.329	5.537
27	4.530	5.537
28	4.731	5.537
29	4.933	5.537
30	5.285	7.047
31	5.537	7.047
32	5.788	7.047
33	5.990	7.047
34	6.292	7.047
35	6.543	8.557
36	6.795	8.557
37	7.047	8.557
38	7.298	8.557
39	7.550	8.557
40	7.802	10.067
41	8.053	10.067
42	8.305	10.067
43	8.557	10.067
44	8.808	10.067
45	9.060	10.067
46	9.312	12.583
47	9.563	12.583
48	9.815	12.583
49	10.067	12.583
50	10.570	15.100

MJESEČNI VEZ U MORU
MONTHLY WET BERTH RENTAL
MONATLICHER LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO MENSILE IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LÄNGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	01.01. - 31.05. 01.10. - 31.12.	01.06. - 30.09.
12	11.015	18.725
13	13.017	22.129
14	14.019	23.832
15	15.020	25.534
16	17.023	28.939
17	19.025	32.343
18	22.029	37.450
19	24.032	40.854
20	26.035	44.259
21	28.037	47.663
22	30.040	51.068
23	32.043	54.473
24	34.045	57.877
25	36.048	61.282
26	38.051	64.686
27	40.053	68.091
28	42.056	71.495
29	44.059	74.900
30	46.061	78.304
31	48.064	81.709
32	50.067	85.113
33	52.069	88.518
34	53.071	90.220
35	54.072	91.922
36	55.073	93.625
37	56.075	95.327
38	58.077	98.731
39	60.080	102.136
40	66.088	112.350



ACI Rovinj

Šetalište Vijeća Europe 1
HR-52210 Rovinj
Tel: +385 (0)52 813 133
Fax: +385 (0)52 842 366
E-mail: m.rovinj@aci-club.hr



VEZ U MORU
WET BERTH RENTAL
LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LÄNGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	GODIŠNJE YEARLY PRO JAHR ALLANNO
12	55.075
13	62.585
14	67.590
15	75.100
16	85.115
17	95.130
18	102.535
19	107.545
20	115.150
21	122.560
22	130.175
23	137.585
24	145.190
25	152.505
26	160.115
27	170.130
28	180.150
29	187.500
30	197.550
31	207.500
32	215.055
33	225.125
34	235.115
35	245.130
36	260.150
37	275.165
38	290.175
39	305.105
40	320.020



b) ACI marina Umag

ACI marina Umag smještena je između marine Poreč i marina u Sloveniji.

ACI MARINA UMAG

CIJENE U HRK
PRICES IN HRK
PREISE IN HRK
PREZZI IN HRK

DNEVNI VEZ U MORU
DAILY WET BERTH RENTAL
TÄGLICHER LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO GIORNALIERO IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LÄNGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	01.01. - 31.12.
jet-ski	111
5	222
6	253
7	284
8	330
9	391
10	414
11	483
12	514
13	568
14	606
15	667
16	721
17	782
18	890
19	951
20	1.028
21	1.158
22	1.266
23	1.419
24	1.649
25	1.987
26	2.109
27	2.186
28	2.270
29	2.347
30	2.424
31	2.592
32	2.669
33	2.754
34	2.838
35	2.915
36	3.007
37	3.106
38	3.198
39	3.290
40	3.382

MJESEČNI VEZ U MORU
MONTHLY WET BERTH RENTAL
MONATLICHER LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO MENSILE IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LÄNGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	01.01. - 31.12.
jet-ski	1.074
5	2.148
6	2.454
7	2.838
8	3.352
9	4.211
10	4.602
11	5.070
12	5.453
13	5.768
14	6.236
15	6.780
16	8.491
17	9.342
18	10.117
19	10.976
20	11.919
21	13.031
22	14.573
23	16.721
24	19.888
25	24.605
26	25.702
27	26.807
28	27.903
29	29.000
30	30.097
31	30.596
32	31.087
33	31.585
34	32.084
35	32.582
36	33.733
37	34.883
38	36.026
39	37.176
40	38.327



ACI Umag

Šetalište Vladimira Gortana 7
HR - 52470 Umag
Tel: +385 (0)52 741 066
Fax: +385 (0)52 741 166
E-mail: m.umag@aci-club.hr



VEZ U MORU
WET BERTH RENTAL
LIEGEPLATZ IM WASSER
ORMEGGIO IN MARE

DUŽINA DO (M) LENGHT UP TO (M) LANGE BIS (M) LUNGHEZZA FINO A (M)	GODIŠNJE YEARLY PRO JAHR ALLANNO	ZIMSKI VEZ* (6 MJESECI) WINTER SEASON* (6 MONTHS) WINTERLIEGEPLATZ * (6 MONATE) ORMEGGIO INVERNALE * (6 MESI)	LJETNI VEZ* (6 MJESECI) SUMMER SEASON* (6 MONTHS) SOMMERLIEGEPLATZ *(6 MONATE) ORMEGGIO ESTIVO * (6 MESI)
jet-ski	3.835	2.110	2.493
5	7.670	4.219	4.986
6	9.971	5.484	6.481
7	13.561	7.455	8.813
8	15.724	8.652	10.224
9	24.414	13.430	15.869
10	27.175	14.941	17.664
11	30.688	16.882	19.950
12	34.538	18.999	22.450
13	38.534	21.192	25.050
14	42.377	23.309	27.543
15	46.143	25.380	29.997
16	54.434	29.936	35.382
17	58.844	32.367	38.250
18	66.859	36.770	43.458
19	72.083	39.646	46.856
20	77.306	42.515	50.246
21	82.522	45.391	53.644
22	87.745	48.260	57.034
23	92.968	51.136	60.432
24	98.191	54.004	63.822
25	103.415	56.873	67.220
26	109.335	60.134	71.070
27	115.259	63.393	74.921
28	121.183	66.651	78.771
29	127.107	69.909	82.621
30	133.031	73.167	86.472
31	140.161	77.089	91.104
32	147.291	81.010	95.737
33	154.422	84.932	100.377
34	161.552	88.854	105.010
35	168.682	92.775	109.643
36	173.166	95.241	112.557
37	177.649	97.707	115.472
38	182.133	100.173	118.386
39	186.616	102.639	121.301
40	191.100	105.105	124.216



c) Marina Poreč

Odluka o cjeniku usluga u Marini Poreč - pročišćeni tekst -

Članak 1.

Cijene dnevnog veza u Marini Poreč utvrđuju se, kako slijedi:

DUŽINA PLOVILA U M	JM	CIJENA U KN		
		01.04.-30.06./01.09.- 30.09.	01.07.-31.08.	01.10.-31.03.
do 6	kom/dan	220,70	250,00	176,56
6 do 7	kom/dan	244,90	280,00	195,92
7 do 8	kom/dan	257,49	300,00	205,99
8 do 9	kom/dan	294,27	340,00	235,42
9 do 10	kom/dan	305,89	350,00	244,71
10 do 11	kom/dan	331,06	380,00	264,85
11 do 12	kom/dan	379,46	440,00	303,57
12 do 13	kom/dan	404,62	470,00	323,70
13 do 14	kom/dan	416,24	480,00	332,99
14 do 15	kom/dan	440,44	510,00	352,35
15 do 16	kom/dan	453,02	520,00	362,42
16 do 17	kom/dan	464,64	540,00	371,71



Članak 2.

Cijene mjesečnog veza u Marini Poreč utvrđuju se, kako slijedi:

DUŽINA PLOVILA U M	JM	CIJENA U KN
		01.09.-01.06.
do 6	kom/mjesec	2.100,00
6 do 7	kom/mjesec	2.100,00
7 do 8	kom/mjesec	2.400,00
8 do 9	kom/mjesec	2.600,00
9 do 10	kom/mjesec	2.900,00
10 do 11	kom/mjesec	3.100,00
11 do 12	kom/mjesec	3.400,00
12 do 13	kom/mjesec	3.700,00
13 do 14	kom/mjesec	4.000,00
14 do 15	kom/mjesec	4.200,00
15 do 16	kom/mjesec	4.500,00
16 do 17	kom/mjesec	4.900,00

Članak 3.

Cijene godišnjeg veza u Marini Poreč utvrđuju se, kako slijedi:

DUŽINA PLOVILA U M	JM	CIJENA U KN
< 9 m	kom/godina	20.100,00
09 - 10 m	kom/godina	22.550,00
10 - 11 m	kom/godina	24.200,00
11 - 12 m	kom/godina	26.900,00
12 - 13 m	kom/godina	29.950,00
13 - 14 m	kom/godina	32.850,00
14 - 15 m	kom/godina	36.550,00
15 - 16 m	kom/godina	38.950,00
16 - 17 m	kom/godina	42.550,00

Usporedba karakteristika konkurentskih marina

KONKURENTI	DNEVNI VEZ U MORU – SEZONA (plovilo dužine 12 m)	MJESEČNI VEZ U MORU – SEZONA (plovilo dužine 12 m)	GODIŠNJI VEZ U MORU (plovilo dužine 12 m)
ACI marina Rovinj	1.107 kn	18.725 kn	55.075 kn
ACI marina Umag	514 kn	5.453 kn	34.538 kn
Marina Poreč	440 kn	3.400 kn	26.900 kn



ACI marina Rovinj ima vrlo visoke cijene veza za smještaj plovila u moru, dok ACI marina Umag i Marina Poreč imaju prosječne cijene vezova na hrvatskom tržištu.

Na temelju analize konkurencije te analize nautičkog turizma Republike Hrvatske s naglaskom na Istarsku županiju, može se zaključiti da postoji prostor za poslovanje marine Poreč, te da će na temelju pokazatelja o pozitivnom trendu porasta tranzita u lukama nautičkog turizma Istarske županije i rastu prihoda, uređenje i nastavak poslovanja marine biti dobra poslovna odluka. Cijene vezova u različitim marinama su poznate te se stoga može poprilično točno odrediti budući poslovni rezultat, te na taj način smanjiti rizik poslovanja.

5. FINANCIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE

5.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINANCIJSKE ANALIZE

Za potrebe Studije, u ovom elaboratu izrađene su procjene budućih prihoda i troškova za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije, odredile su se stalna i promijenjiva naknada za koncesiju te napravio plan ukupnih investicija.

5.1.1. VIJEK PROJEKTA

S obzirom na predviđena ulaganja predviđen je vijek trajanja koncesije od **20 godina**.

5.1.2. REALNA FINANCIJSKA DISKONTNA STOPA

Financijskom diskontnom stopom izražava se oportunitetni trošak kapitala koji nastaje zbog odluke o ulaganju u jedan projekt umjesto u alternativni. Gubitak na prvom projektu u odnosu na drugi – alternativni predstavlja oportunitetni trošak. Inverzno, dobitak na drugom projektu u odnosu na prvi predstavlja oportunitetni dobitak kapitala. Dakle, financijska diskontna stopa koristi se u postupcima ocijene koristi od određene investicijske opcije. S time u svezi je i značaj koja će se financijska diskontna stopa koristiti u postupku ocijene prihvatljivosti investiranja u određenu investicijsku opciju.

Tako je moguće odabrati:

- prosječni ponderirani trošak kapitala, tj. prosječni ponderirani trošak ukupnih izvora financiranja konkretnog projekta. Odabirom ove diskontne stope preferira se obveza namirenja očekivanih stopa prinosa na tuđe (kredit, obveznice) i vlastite (kapital) izvore financiranja ponderirano relativnim učešćem pojedinog izvora financiranja;
- minimalna granična stopa povrata od investicije koju je potrebno postići investiranjem u određenu investicijsku opciju.

(Izvor : Agencija za javno - privatno partnerstvo)

Za potrebe diskontiranja ovoga projekta korištena je diskontna stopa od 6%.

5.2. ODREĐIVANJE POČETNE CIJENE KONCESIJSKE NAKNADE, STALNOG I PROMIJENJIVOG DIJELA

Davatelj koncesije u izradi studije opravdanosti davanja koncesije, a koja sukladno članku 19. Zakona o koncesijama služi kao osnova za definiranje procijenjene vrijednosti koncesije, posebno uzima u obzir javni interes, utjecaj na okoliš i kulturna dobra, financijske učinke koncesije na državni proračun, odnosno proračun jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije. Ujedno davatelj koncesije će posebnu pažnju posvetiti i financijskoj izvedivosti koncesije u odnosu na koncesionara te da li je navedena studija izvedena u skladu sa standardima struke i međunarodnim standardima.

Kada je riječ o naknadama koje korisnici pojedinih dijelova pomorskog dobra moraju plaćati, onda kao osnovno postavlja se pitanje utemeljenosti i odnosa visine i strukture naknade prema njenim osnovnim upravljačkim, poslovnim, odnosno gospodarskim i razvojnim funkcijama. Drugim riječima, naknade, koje čine koncesije za obavljanje djelatnosti na pomorskom dobru i naknade za korištenje supra i infrastrukture, predstavljaju vrijednosno značajan udio u prihodu Istarske županije i grada, što im omogućava izvršavanje svih potrebnih funkcija upravljanja, gospodarenja i razvitka pomorskog dobra, uz stvaranje uvjeta njegove tržišne privlačnosti i međunarodne konkurentnosti.

Iz navedenog proizlazi da bi stalni dio naknade za koncesiju trebao biti utvrđen u iznosu koji osigurava održavanje infra i suprastrukture na području koje se daje u koncesiju.

Početni iznosi naknada za koncesije određeni su na temelju članka 16. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Naknada za koncesiju određuje se u dva dijela i to:

- stalni dio: plaća se s naslova ukupne površine koja se dodjeljuje u koncesiju
- promjenjivi dio: plaća se ovisno o prihodu koncesionara

Stalni dio naknade za koncesiju valja postaviti na način da se u početku poslovanja ne optereti budućeg koncesionara u njegovu poslovanju te se radi toga u nastavku izradila procjena prihoda i troškova poslovanja.



5.2.1. ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Sukladno navedenome, a za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra za pružanje usluga priveza i odveza plovila u marini Poreč, davatelj koncesije se prilikom definiranja stalnog i promijenjivog dijela koncesijske naknade vodio smjericama iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Početne cijene stalnog dijela koncesijske naknade iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	Početni iznos u kn/m² za kopno i za II skupinu otoka	Početni iznos u kn/m² za kopno i za I skupinu otoka	Početni iznos u kn/m² za kopno i za III skupinu otoka
1. Sidrušta i privezišta	5 kn/m ²	4 kn/m ²	6 kn/m ²
2. Marine			
2.1. Postojeće i izgrađene marine	10 kn/m²	8 kn/m ²	
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2 kn/m ²	1,6 kn/m ²	

Prema početnim cijenama iz Uredbe za postojeće i izgrađene marine, a s obzirom na atraktivnost lokacije (Grad Poreč-Parenzo) uzeti će se cijena od **12 kn/m²**.

Budući da će koncesionar imati obvezu investiranja u procijenjenom iznosu, prijedlog je da ga se ne optereti s visokim iznosom stalne naknade za koncesiju.



Predloženi stalni dio naknade za koncesiju

KONCESIJSKI PROSTOR	Predloženi iznos u kn/m²	STALNI DIO KONCESIJSKE NAKNADE
18670 m ²	12 kn/m ²	224.040,00 kn
UKUPNO		224.040,00 kn

Sukladno navedenom, procjena vrijednosti godišnjeg stalnog dijela koncesije za koncesijski prostor iznosi 224.040,00kn.

S obzirom da se naknada za koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru sastoji od dva dijela, stalnog (koji se veže uz površinu područja koje se daje u koncesiju), te promjenjivog dijela (koji predstavlja određeni postotak od prihoda koncesionara od obavljanja djelatnosti), radi postizanja konkurentnosti nužno je da zbroj tih dviju stavki bude malo viši od gore dobivenog iznosa.

Stoga prije nego što se definira stalni dio (fiksni) naknade za koncesiju potrebno je izračunati i koliko iznosi promjenjivi dio naknade za koncesiju.

5.2.2. ODREĐIVANJE PROMIJENJIVOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru propisuje promijenjivi (varijabilni) dio koncesijske naknade kako slijedi:

Početni postotni iznosi promijenjivog dijela koncesijske naknade iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA	Početni iznos u % od prihoda ponuditelja
1. Sidrušta i privezišta	2%
2. Marine	
2.1. Postojeće i izgrađene marine	4%
2.2. Neizgrađene marine (nove)	2%

Prema početnim iznosima iz Uredbe za postojeće i izgrađene marine, a radi atraktivnosti destinacije Poreča uzeti će se iznos od **6% od prihoda** ponuditelja.

Područje koje obuhvaća predmetna koncesija ima površinu od 18.670 m² predstavlja izrazito dinamično obalno područje gdje prolaze brojni građani i turisti.

Područje koncesije je Marina Poreč koja se nalazi u Gradu Poreču te je intencija davatelja koncesije omogućiti pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra putem davanja koncesije sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Procjena ostvarenih prihoda:

- Projekcija poslovanja na koncesijskom području
- Povećanje prihoda svake godine planirano je za 2 %

Procjena ostvarenih prihoda od pružanja usluga priveza i odveza plovila izrađena je na temelju prošlogodišnjih poslovnih podataka sličnih poslovnih objekata te prognozi budućeg obavljanja predmetnih djelatnosti.

Procjena prihoda od pružanja usluga priveza i odveza plovila:

OPIS PRIHODA	Iznos
Prihod od godišnjeg veza	2.300.000,00
Prihod od tranzita	750.000,00
UKUPNO	3.050.000,00

Godišnja procjena prihoda koncesionara od obavljanja gospodarske djelatnosti pružanja usluga priveza i odveza plovila iznosi 3.050.000,00 kn, a 6% od toga čini promjenjivi dio koncesijske naknade: 183.000,00kn.

Koncesijska naknada sastoji od dva dijela:

- Stalnog dijela, koji iznosi 224.040,00 kn godišnje, s time da se za godinu u kojoj koncesija počinje odnosno završava, stalni dio se plaća u iznosu koji je razmjern dijelu godine u kojemu koncesija traje;
- Promjenjivog dijela, koji iznosi 6% (šest posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru, a što bi sukladno provedenoj procijeni trebalo iznositi 183.000,00kn godišnje.

Ukupna koncesijska naknada za davanje koncesije za obavljanje gospodarske djelatnosti usluga priveza i odveza brodova, jahti i brodice bi trebala iznositi:

GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU:

224.040,00 kuna

PROMJENJIVI DIO NAKANDE ZA KONCESIJU:

6% ukupnog godišnjeg prihoda marine

5.3. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE

Kako bi se ustvrdila isplativost poslovanja na koncesijskom području marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo, izrađene su procjene troškova te prethodno detaljno navedene procjene prihoda temeljem dosadašnjeg poslovanja, iskustvene procjene kao i dnevnog prometa sličnih objekata, uzimajući u obzir atraktivnost lokacije te uvažavajući rizik budućih događaja.

5.3.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA

Troškovi redovitog poslovanja sastoje se od slijedećih troškova:

- Telefon i telefaks
- Tekuće održavanje
- Investicijsko održavanje
- Premije osiguranja
- Troškovi energije
- Troškovi knjigovodstva
- Troškovi administracije
- Uredski materijal
- Ostali troškovi rada
- Prijevoz
- Marketing
- Ostali troškovi

Sljedeća tablica prikazuje procjenu godišnjih troškova poslovanja.



Procjena godišnjih troškova redovitog poslovanja

Stavka	Godine
	1
Koncesija - promjenjivi dio	
6%	183.000
Koncesija - stalni dio	224.040
Telefon i telefaks	2.400
Tekuće održavanje	45.000
Investicijsko održavanje	90.000
Premije osiguranja	50.000
Troškovi energije	90.000
Troškovi knjigovodstva	24.000
Troškovi administracije	45.000
Uredski materijal	25.000
Ostali troškovi rada	290.000
Prijevoz	25.000
Marketing	120.000
Ostali troškovi	250.000
Materijalni i nematerijalni troškovi ukupno	1.463.440

5.3.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA

Procjenjuje se da će na području marine Poreč biti potrebno zaposliti 7 zaposlenika i to 4 djelatnika koji će raditi tokom cijele godine te 3 sezonska radnika koji će raditi tokom 5 mjeseci.

Procjena godišnjih troškova osoblja

Struktura zaposlenih	Broj zaposlenih	Bruto II plaća	Godine
			1
Voditelj marine	1	12.000	144.000
Radnik u marini	3	10.000	360.000
Pomoćni radnik u marini sezonski (5 mjeseci)	3	10.000	360.000
UKUPNO	7		864.000

5.3.3. TROŠAK AMORTIZACIJE

Amortizacija je obračun na temelju procijenjene nabavne vrijednosti nove dugotrajne imovine i odgovarajućih stopa amortizacije. U sljedećoj tablici može se pratiti izračun amortizacije za vrijeme koncesijskog razdoblja.

Obračun amortizacije za koncesijsko razdoblje

Osnovno sredstvo	Datum nabave	Vijek/ god	Nabavna vrijednost	Stopa otpisa	Godine							
					1	2	3	4	5	6	7	8
sidreni sustav	1.godina	10	464.400	10%		46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440
modernizacija i održavanje sidrenog sustava	10.godina	10	464.400	10%								
modernizacija prostora	1. godina	10	550.000	10%		55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
obnova elektroinstalacije	10.godina	10	70.000	10%								
obnova hidrantskih ormara	10.godina	10	336.000	10%								
nabavka novih hidrantskih ormara	3. godina	10	880.000	10%				88.000	88.000	88.000	88.000	88.000
uređenje lučice	2. i 3. i 9. i 10. godina	10	2.800.000	10%			70.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
rasvjetna tijela	2. i 3. godina	10	40.000	10%				2.000	4.000	4.000	4.000	4.000
informativni pano i klupa	10.godina	10	3.420	10%								
jarbol za zastavu	10.godina	10	11.000	10%								
eko kontejner za akumulatore	3. godina	10	15.000	10%				1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
eko koševi - posude za otpad	3. godina	10	15.000	10%				1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
UKUPNO			5.649.220		0	101.440	171.440	334.440	336.440	336.440	336.440	336.440



Osnovno sredstvo													Ostatak vrijednosti
	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
sidreni sustav	46.440	46.440	46.440										0
modernizacija i održavanje sidrenog sustava			46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	46.440	0
modernizacija prostora	55.000	55.000	55.000										0
obnova elektroinstalacije			7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	0
obnova hidrantskih ormara			33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	33.600	0
nabavka novih hidrantskih ormara	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000								0
uređenje lučice	140.000	210.000	280.000	280.000	210.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	70.000	0
rasvjetna tijela	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	2.000							0
informativni pano i klupa			342	342	342	342	342	342	342	342	342	342	0
jarbol za zastavu			1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	0
eko kontejner za akumulatore	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500								0
eko koševi - posude za otpad	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500								0
UKUPNO	336.440	406.440	564.922	463.482	393.482	230.482	228.482	228.482	228.482	228.482	228.482	158.482	0

5.3.4. DOBIT POSLOVANJA

Kako bi se utvrdilo isplati li se pružati usluge na pomorskom dobru marine Poreč, Grad Poreč-Parenzo, izradila se procjena dobiti poslovanja koja je prikazana u sljedećoj tablici.

Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području (u kn)

R.br.	OPIS	Godine
		1
I.	PRIHODI PROJEKTA	3.050.000
II.	RASHODI PROJEKTA	2.327.440
1	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.463.440
2	Bruto plaće	864.000
3	Amortizacija	0
4	Kamate na kredit	
III. (I.-II)	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	722.560
IV. (I. – II)	GUBITAK	
V.	POREZ NA DOBIT	144.512
V. (III.-V.)	DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA	578.048

U prvoj godini poslovanja dobit je procijenjena na 578.048,00 kn što dokazuje kako se isplati pružati usluge u marini Poreč u Poreču. Iduća tablica prikazuje prihode, troškove te dobit za svih dvadeset godina poslovanja. Povećanje prihoda i troškova procijenilo se za 2 % godišnje.

Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području za razdoblje od 20 godina (u kn)

R.br.	OPIS	Godine					Godine			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	PRIHODI PROJEKTA	3.050.000	3.111.000	3.173.220	3.236.684	3.301.418	3.367.446	3.434.795	3.503.491	3.573.561
II.	RASHODI PROJEKTA	2.327.440	2.470.948	2.583.857	2.790.625	2.837.268	2.882.804	2.929.250	2.976.625	3.024.948
1	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.463.440	1.488.228	1.513.512	1.539.301	1.565.606	1.592.438	1.619.806	1.647.721	1.676.195
2	Bruto plaće	864.000	881.280	898.906	916.884	935.221	953.926	973.004	992.464	1.012.314
3	Amortizacija	0	101.440	171.440	334.440	336.440	336.440	336.440	336.440	336.440
4	Kamate na kredit									
III. (I.-II)	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	722.560	640.052	589.363	446.059	464.150	484.643	505.545	526.866	548.613
IV. (I. – II)	GUBITAK									
V.	POREZ NA DOBIT	130.061	115.209	106.085	80.291	83.547	87.236	90.998	94.836	98.750
V. (III.-V.)	DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA	592.499	524.843	483.277	365.769	380.603	397.407	414.547	432.030	449.862



R.br.	OPIS											
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
I.	PRIHODI PROJEKTA	3.645.032	3.717.933	3.792.292	3.868.137	3.945.500	4.024.410	4.104.898	4.186.996	4.270.736	4.356.151	4.443.274
II.	RASHODI PROJEKTA	3.144.238	3.352.995	3.302.836	3.285.142	3.175.494	3.227.914	3.283.421	3.340.039	3.397.790	3.456.695	3.446.779
1	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.705.238	1.734.862	1.765.078	1.795.899	1.827.336	1.859.402	1.892.109	1.925.471	1.959.499	1.994.208	2.029.612
2	Bruto plaće	1.032.560	1.053.211	1.074.275	1.095.761	1.117.676	1.140.030	1.162.830	1.186.087	1.209.809	1.234.005	1.258.685
3	Amortizacija	406.440	564.922	463.482	393.482	230.482	228.482	228.482	228.482	228.482	228.482	158.482
4	Kamate na kredit											
III. (I.-II)	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	500.795	364.938	489.456	582.996	770.006	796.497	821.477	846.957	872.947	899.456	996.495
IV. (I. – II)	GUBITAK											
V.	POREZ NA DOBIT	90.143	65.689	88.102	104.939	138.601	143.369	147.866	152.452	157.130	161.902	179.369
V. (III.-V.)	DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA	410.652	299.249	401.354	478.056	631.405	653.127	673.611	694.505	715.816	737.554	817.126

Procjenjuje se kako će koncesionar tokom svih dvadeset godine trajanja koncesije poslovati sa dobiti.

5.4. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA

Investicije se sastoje od investicija u sidreni sustav, modernizaciju prostora, uređenje lučice, nabave rasvjetnih tijela, te eko kontejnera za akumulatore, eko spremnika - posuda za otpad koji se namjeravaju provesti u prve tri godine koncesijskog razdoblja.

Nadalje, nakon 10 godina koncesijskog razdoblja planiraju se investicije u modernizaciju i održavanje sidrenih lanaca, elektroinstalacije, hidrantski ormar, uređenje lučice, informativni pano i klupu i jarbol za zastavu.

Investicije u zaštitu okoliša također su bitna stavka investicijskog projekta te su detaljnije razrađene u nastavku.

5.4.1. PLAN UKUPNIH INVESTICIJA

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti investiranje u područje koje se daje u koncesiju radi podobnog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatraju investicije prikazane sljedećom tablicom.

Procijenjena investicijska ulaganja na koncesijskom području

Opis osnovnog sredstva	Jedinica	Ukupno	1.god.	2	3	4	5	6	7	8
sidreni sustav	komplet	464.400	464.400							
modernizacija i održavanje sidrenog sustava	komplet	464.400								
modernizacija prostora	komplet	550.000	550.000							
obnova elektroinstalacije	komplet	70.000								
obnova hidrantskih ormara	kom	336.000								
nabavka novih hidrantskih ormara	kom	880.000			880.000					
uređenje lučice	komplet	2.800.000		700.000	700.000					
rasvjetna tijela	kom	40.000		20.000	20.000					
informativni pano i klupa	kom	3.420								
jarbol za zastavu	kom	11.000								
eko kontejner za akumulatore	kom	15.000			15.000					
eko koševi - posude za otpad	kom	15.000			15.000					
SVEUKUPNO ulaganje		5.649.220	1.014.400	720.000	1.630.000	0	0	0	0	0



Opis osnovnog sredstva	Jedinica	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Ukupno:
sidreni sustav	komplet													464.400
modernizacija i održavanje sidrenog sustava	komplet		464.400											464.400
modernizacija prostora	komplet													550.000
obnova elektroinstalacije	komplet		70.000											70.000
obnova hidrantskih ormara	kom		336.000											336.000
nabavka novih hidrantskih ormara	kom													880.000
uređenje lučice	komplet	700.000	700.000											2.800.000
rasvjetna tijela	kom													40.000
informativni pano i klupa	kom		3.420											3.420
jarbol za zastavu	kom		11.000											11.000
eko kontejner za akumulatore	kom													15.000
eko koševi - posude za otpad	kom													15.000
SVEUKUPNO ulaganje		700.000	1.584.820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.649.220

5.4.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA

Djelatnosti pružanja usluga priveza i odveza plovila te se po svojim karakteristikama tehnološkog procesa ne mogu svrstati u zagađivače okoline. Sam kapacitet lokacije nije te veličine i frekventnosti da bi na bilo koji način mogao utjecati na povećanje zagađenja okoliša.

U cilju zaštite okoliša predviđa se ulaganje koje će smanjiti rizik od zagađenja okoliša. Predviđa se postavljanje odgovarajućeg broja koševa za otpad koje će biti na raspolaganju korisnicima usluga te briga o morskom okolišu. Također se planira investiranje u uređenje hortikulture te prethodno spomenute eko kontejnere.

5.4.3. METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE

Metoda razdoblja povrata investicije je razdoblje potrebno da bi se vratilo investicijsko ulaganje. Izračunava se tako da od primitaka ekonomskog toka (prihoda) oduzmu izdaci ekonomskog toka (investicije + materijalni troškovi + troškovi osoblja + porez na dobit i prirez) te se promatra u kojoj godini će zbroj neto primitaka biti pozitivan.

Povrat ukupno uložениh sredstava u marinu Poreč, Grad Poreč-Parenzo je ostvariv u promatranom razdoblju tj. u 11. godini poslovanja. Sa stajališta ovoga pokazatelja, projekt je gospodarski prihvatljiv budući da se uloženi kapital vraća u razdoblju kraćem od vijeka trajanja projekta.



Metoda razdoblja povrata

Period	Godina	Kumulativ novčanih primitaka ekonomskog toka
1	2019	-421.901
2	2020	-93.717
3	2021	-975.283
4	2022	700.209
5	2023	717.043
6	2024	733.847
7	2025	750.987
8	2026	768.470
9	2027	86.302
10	2028	-767.728
11	2029	864.171
12	2030	864.836
13	2031	871.538
14	2032	861.887
15	2033	881.609
16	2034	902.093
17	2035	922.987
18	2036	944.298
19	2037	966.036
20	2038	975.608

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Odredbom članka 20. ZOK-a, propisano je da davatelj koncesije računa procijenjenu vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u kunama bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), uključujući sve moguće izmjene i opcije ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena.

Procijenjena vrijednosti koncesije izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će koncesionar postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije.

Procijenjene vrijednosti ugovora o koncesiji u 20 godina (u kn)

STRUKTURA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ukupni prihod:	3.050.000	3.111.000	3.173.220	3.236.684	3.301.418	3.367.446	3.434.795	3.503.491	3.573.561	3.645.032

STRUKTURA	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Ukupno
Ukupni prihod:	3.717.933	3.792.292	3.868.137	3.945.500	4.024.410	4.104.898	4.186.996	4.270.736	4.356.151	4.443.274	74.106.978

Procijenjena vrijednost koncesije za svih dvadeset godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 74.106.978 kn.



7. FINANCIJSKI UČINCI NA DRŽAVNI PRORAČUN I PRORAČUNE JEDINICA REGIONALNE I LOKALNE SAMOUPRAVE

Neposredni financijski učinci davanja koncesije na pomorskom dobru čine:

- Stalni dio koncesijske naknade
- Promjenjivi dio koncesijske naknade

Posredni financijski učinci davanja koncesije su:

- Porez na dobit
- Porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće
- Porez na dodanu vrijednost

7.1. ANALIZA JAVNIH PRIHODA

Ukupni financijski učinci koncesije na državni proračun i proračun jedinice lokalne samouprave prikazani su u narednoj tablici. Naknada za koncesiju dijeli se u tri dijela i to: jedna trećina u korist državnog proračuna, jedna trećina u korist proračuna Istarske županije te jedna trećina u korist proračuna Grada.



Prihodi od koncesijske naknade

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	STALNI DIO	PROMIJENJIVI DIO	KONCESIJSKA NAKNADA
		KONCESIJE	KONCESIJE	UKUPNO
1	3.050.000,00	224.040,00	183.000,00	407.040,00
2	3.111.000,00	224.040,00	186.660,00	410.700,00
3	3.173.220,00	224.040,00	190.393,20	414.433,20
4	3.236.684,40	224.040,00	194.201,06	418.241,06
5	3.301.418,09	224.040,00	198.085,09	422.125,09
6	3.367.446,45	224.040,00	202.046,79	426.086,79
7	3.434.795,38	224.040,00	206.087,72	430.127,72
8	3.503.491,29	224.040,00	210.209,48	434.249,48
9	3.573.561,11	224.040,00	214.413,67	438.453,67
10	3.645.032,33	224.040,00	218.701,94	442.741,94
11	3.717.932,98	224.040,00	223.075,98	447.115,98
12	3.792.291,64	224.040,00	227.537,50	451.577,50
13	3.868.137,47	224.040,00	232.088,25	456.128,25
14	3.945.500,22	224.040,00	236.730,01	460.770,01
15	4.024.410,23	224.040,00	241.464,61	465.504,61
16	4.104.898,43	224.040,00	246.293,91	470.333,91
17	4.186.996,40	224.040,00	251.219,78	475.259,78
18	4.270.736,33	224.040,00	256.244,18	480.284,18
19	4.356.151,06	224.040,00	261.369,06	485.409,06
20	4.443.274,08	224.040,00	266.596,44	490.636,44
UKUPNO	74.106.977,89	4.480.800,00	4.446.418,67	8.927.218,67



Raspodjela prihoda od koncesijske naknade

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	PRIHODI		
	UKUPNO	REPUBLIKA HRVATSKA	ISTARSKA ŽUPANIJA	GRAD POREČ- PARENZO
1	407.040,00	135.680,00	135.680,00	135.680,00
2	410.700,00	136.900,00	136.900,00	136.900,00
3	414.433,20	138.144,40	138.144,40	138.144,40
4	418.241,06	139.413,69	139.413,69	139.413,69
5	422.125,09	140.708,36	140.708,36	140.708,36
6	426.086,79	142.028,93	142.028,93	142.028,93
7	430.127,72	143.375,91	143.375,91	143.375,91
8	434.249,48	144.749,83	144.749,83	144.749,83
9	438.453,67	146.151,22	146.151,22	146.151,22
10	442.741,94	147.580,65	147.580,65	147.580,65
11	447.115,98	149.038,66	149.038,66	149.038,66
12	451.577,50	150.525,83	150.525,83	150.525,83
13	456.128,25	152.042,75	152.042,75	152.042,75
14	460.770,01	153.590,00	153.590,00	153.590,00
15	465.504,61	155.168,20	155.168,20	155.168,20
16	470.333,91	156.777,97	156.777,97	156.777,97
17	475.259,78	158.419,93	158.419,93	158.419,93
18	480.284,18	160.094,73	160.094,73	160.094,73
19	485.409,06	161.803,02	161.803,02	161.803,02
20	490.636,44	163.545,48	163.545,48	163.545,48
UKUPNO	8.927.218,67	2.975.739,56	2.975.739,56	2.975.739,56



7.2. PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

Porez na dodanu vrijednost po stopi od 25% kalkuliran je temeljem razlike prihoda i oporezivih rashoda u dvadesetogodišnjem razdoblju. Oporezivi rashodi su uključuju procijenjene ostvarene materijalne troškove.

Prihodi od PDV-a

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	PDV 25%	OPOREZIVI RASHODI	PDV 25%	RAZLIKA ZA UPLATU
1	3.050.000,00	762.500,00	1.056.400,00	264.100,00	498.400,00
2	3.111.000,00	777.750,00	1.077.528,00	269.382,00	508.368,00
3	3.173.220,00	793.305,00	1.099.078,56	274.769,64	518.535,36
4	3.236.684,40	809.171,10	1.121.060,13	280.265,03	528.906,07
5	3.301.418,09	825.354,52	1.143.481,33	285.870,33	539.484,19
6	3.367.446,45	841.861,61	1.166.350,96	291.587,74	550.273,87
7	3.434.795,38	858.698,84	1.189.677,98	297.419,49	561.279,35
8	3.503.491,29	875.872,82	1.213.471,54	303.367,88	572.504,94
9	3.573.561,11	893.390,28	1.237.740,97	309.435,24	583.955,04
10	3.645.032,33	911.258,08	1.262.495,79	315.623,95	595.634,14
11	3.717.932,98	929.483,25	1.287.745,71	321.936,43	607.546,82
12	3.792.291,64	948.072,91	1.313.500,62	328.375,15	619.697,76
13	3.868.137,47	967.034,37	1.339.770,63	334.942,66	632.091,71
14	3.945.500,22	986.375,06	1.366.566,04	341.641,51	644.733,54
15	4.024.410,23	1.006.102,56	1.393.897,37	348.474,34	657.628,22
16	4.104.898,43	1.026.224,61	1.421.775,31	355.443,83	670.780,78
17	4.186.996,40	1.046.749,10	1.450.210,82	362.552,70	684.196,40
18	4.270.736,33	1.067.684,08	1.479.215,04	369.803,76	697.880,32
19	4.356.151,06	1.089.037,76	1.508.799,34	377.199,83	711.837,93
20	4.443.274,08	1.110.818,52	1.538.975,32	384.743,83	726.074,69
UKUPNO	74.106.977,89	18.526.744,47	25.667.741,46	6.416.935,36	12.109.809,11

7.3. PRIHODI OD POREZA NA DOBIT

Kako bi se utvrdili prihodi od poreza na dobit, potrebno je napraviti račun dobiti i gubitka koji je prikazan u sljedećoj tablici.

Račun dobiti i gubitka

R.br.	OPIS	Godine					Godine			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	PRIHODI PROJEKTA	3.050.000	3.111.000	3.173.220	3.236.684	3.301.418	3.367.446	3.434.795	3.503.491	3.573.561
II.	RASHODI PROJEKTA	2.327.440	2.470.948	2.583.857	2.790.625	2.837.268	2.882.804	2.929.250	2.976.625	3.024.948
1	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.463.440	1.488.228	1.513.512	1.539.301	1.565.606	1.592.438	1.619.806	1.647.721	1.676.195
2	Bruto plaće	864.000	881.280	898.906	916.884	935.221	953.926	973.004	992.464	1.012.314
3	Amortizacija	0	101.440	171.440	334.440	336.440	336.440	336.440	336.440	336.440
4	Kamate na kredit									
III. (I.-II)	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	722.560	640.052	589.363	446.059	464.150	484.643	505.545	526.866	548.613
IV. (I. – II)	GUBITAK									
V.	POREZ NA DOBIT	130.061	115.209	106.085	80.291	83.547	87.236	90.998	94.836	98.750
V. (III.-V.)	DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA	592.499	524.843	483.277	365.769	380.603	397.407	414.547	432.030	449.862



R.br.	OPIS	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		I.	PRIHODI PROJEKTA	3.645.032	3.717.933	3.792.292	3.868.137	3.945.500	4.024.410	4.104.898	4.186.996	4.270.736
II.	RASHODI PROJEKTA	3.144.238	3.352.995	3.302.836	3.285.142	3.175.494	3.227.914	3.283.421	3.340.039	3.397.790	3.456.695	3.446.779
1	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.705.238	1.734.862	1.765.078	1.795.899	1.827.336	1.859.402	1.892.109	1.925.471	1.959.499	1.994.208	2.029.612
2	Bruto plaće	1.032.560	1.053.211	1.074.275	1.095.761	1.117.676	1.140.030	1.162.830	1.186.087	1.209.809	1.234.005	1.258.685
3	Amortizacija	406.440	564.922	463.482	393.482	230.482	228.482	228.482	228.482	228.482	228.482	158.482
4	Kamate na kredit											
III. (I.-II)	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	500.795	364.938	489.456	582.996	770.006	796.497	821.477	846.957	872.947	899.456	996.495
IV. (I. – II)	GUBITAK											
V.	POREZ NA DOBIT	90.143	65.689	88.102	104.939	138.601	143.369	147.866	152.452	157.130	161.902	179.369
V. (III.-V.)	DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA	410.652	299.249	401.354	478.056	631.405	653.127	673.611	694.505	715.816	737.554	817.126



7.4. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE

Procjenjuje se kako će biti potrebno zaposliti 7 djelatnika i to 4 stalnozaposlena djelatnika koji će raditi tokom cijele godine i 3 djelatnika na određeno vrijeme tijekom 5 mjeseci. Bruto II plaće za djelatnike iznose 12.000 kn i 10.000 kn mjesečno.

Obračun prihoda od poreza i doprinosa:

Voditelj marine	1		
HRK	mjesečno po 1 radniku:	godišnje po 1 radniku:	Ukupno godišnje
Iznos neto plaća	7.255 kn	87.063 kn	87.063 kn
DOPRINOSI IZ PLAĆA			
Mirovinsko osiguranje	2.048 kn	24.574 kn	24.574 kn
DOPRINOSI NA PLAĆE			
Zdravstveno osiguranje	1.536 kn	18.430 kn	18.430 kn
Zapošljavanje	174 kn	2.089 kn	2.089 kn
Ozljede na radu	51 kn	614 kn	614 kn
Uštede na naknadama HZZ			
IZNOS POREZA NA DOHODAK	936 kn	11.232 kn	11.232 kn
Bruto plaća osnovica:	10.239 kn	122.868 kn	122.868 kn
Bruto plaća bez poreza:	11.064 kn	132.770 kn	132.770 kn
Bruto plaća:	12.000 kn	144.001 kn	144.001 kn

Radnik u marini	3		
HRK	mjesečno po 1 radniku:	godišnje po 1 radniku:	Ukupno godišnje
Iznos neto plaća	6.267 kn	75.202 kn	225.606 kn
DOPRINOSI IZ PLAĆA			
Mirovinsko osiguranje	1.707 kn	20.478 kn	61.434 kn
DOPRINOSI NA PLAĆE			
Zdravstveno osiguranje	1.280 kn	15.359 kn	46.076 kn
Zapošljavanje	145 kn	1.741 kn	5.222 kn
Ozljede na radu	43 kn	512 kn	1.536 kn
Uštede na naknadama HZZ			
IZNOS POREZA NA DOHODAK	559 kn	6.710 kn	20.130 kn
Bruto plaća osnovica:	8.533 kn	102.390 kn	307.170 kn
Bruto plaća bez poreza:	9.441 kn	113.291 kn	339.873 kn
Bruto plaća:	10.000 kn	120.001 kn	360.003 kn



Pomoćni radnik u marini sezonski	3		
HRK	mjesečno po 1 radniku:	godišnje po 1 radniku:	Ukupno godišnje
Iznos neto plaća	6.267 kn	31.334 kn	94.002 kn
DOPRINOSI IZ PLAĆA			
Mirovinsko osiguranje	1.707 kn	8.533 kn	25.598 kn
DOPRINOSI NA PLAĆE			
Zdravstveno osiguranje	1.280 kn	6.399 kn	19.198 kn
Zapošljavanje	145 kn	725 kn	2.176 kn
Ozljede na radu	43 kn	213 kn	640 kn
Uštede na naknadama HZZ			
IZNOS POREZA NA DOHODAK	559 kn	2.796 kn	8.388 kn
Bruto plaća osnovica:	8.533 kn	42.663 kn	127.988 kn
Bruto plaća bez poreza:	9.441 kn	47.205 kn	141.614 kn
Bruto plaća:	10.000 kn	50.000 kn	150.001 kn

Ukupno porezi i doprinosi

HRK	mjesečno po 1 radniku:	Ukupno godišnje
DOPRINOSI IZ PLAĆA		
Mirovinsko osiguranje	5.461 kn	111.605 kn
DOPRINOSI NA PLAĆE		
Zdravstveno osiguranje	4.096 kn	83.704 kn
Zapošljavanje	464 kn	9.486 kn
Ozljede na radu	137 kn	2.790 kn
Uštede na naknadama HZZ		
IZNOS POREZA NA DOHODAK	2.054 kn	39.750 kn
UKUPNO:	12.211 kn	247.335 kn



7.5. UKUPNI JAVNI PRIHODI

Ukupni javni prihodi sastoje se od koncesijske naknade, poreza i doprinosa na plaće te poreza na dodanu vrijednost te se mogu vidjeti u sljedećoj tablici.

Ukupni javni prihodi

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	POREZI I DOPRINOSI IZ I NA PLAĆE	POREZ NA DOBIT	PDV	UKUPNI JAVNI PRIHODI
1	407.040,00	247.335,12	130.060,80	498.400,00	1.282.835,92
2	410.700,00	252.281,82	115.209,36	508.368,00	1.286.559,18
3	414.433,20	257.327,46	106.085,28	518.535,36	1.296.381,29
4	418.241,06	262.474,00	80.290,71	528.906,07	1.289.911,84
5	422.125,09	267.723,48	83.547,05	539.484,19	1.312.879,81
6	426.086,79	273.077,95	87.235,72	550.273,87	1.336.674,33
7	430.127,72	278.539,51	90.998,16	561.279,35	1.360.944,75
8	434.249,48	284.110,30	94.835,85	572.504,94	1.385.700,57
9	438.453,67	289.792,51	98.750,30	583.955,04	1.410.951,51
10	442.741,94	295.588,36	90.143,03	595.634,14	1.424.107,47
11	447.115,98	301.500,13	65.688,86	607.546,82	1.421.851,79
12	451.577,50	307.530,13	88.102,10	619.697,76	1.466.907,48
13	456.128,25	313.680,73	104.939,22	632.091,71	1.506.839,91
14	460.770,01	319.954,35	138.601,09	644.733,54	1.564.058,99
15	465.504,61	326.353,43	143.369,39	657.628,22	1.592.855,65
16	470.333,91	332.880,50	147.865,85	670.780,78	1.621.861,04
17	475.259,78	339.538,11	152.452,25	684.196,40	1.651.446,54
18	480.284,18	346.328,87	157.130,37	697.880,32	1.681.623,75
19	485.409,06	353.255,45	161.902,06	711.837,93	1.712.404,51
20	490.636,44	360.320,56	179.369,18	726.074,69	1.756.400,88
UKUPNO	8.927.218,67	6.009.592,79	2.316.576,65	12.109.809,11	29.363.197,21

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijeskom razdoblju od 20 godina iznosi 29.363.197,21 kn.

Nadalje, potrebno je izračunati neto sadašnju vrijednost ukupnih javnih prihoda, odnosno, izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora uz primjenu diskontne stope od 6%.

Diskontna stopa	6%
Neto sadašnja vrijednost sa stajališta javnog sektora	16.289.097,66 kn

Neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora za ukupno dvadesetogodišnje koncesijsko razdoblje iznosi 16.289.097,66 kn.

8. PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Pravni izvori koji su se koristili u Studiji su:

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17);
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 Odluka US, 56/16);
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17)

Odredbom članka 3. ZOK-apropisano je da se pravo gospodarskog korištenja općeg ili drugog dobra stječe ugovorom o koncesiji. Ujedno odredbom članka 8. istog zakona propisano je da se koncesija daje na različitim područjima i za različite djelatnosti.

Odredbom članka 6. ZPDML propisano je da se pomorsko dobro upotrebljava ili koristi samo u skladu s tim zakonom, dok je odredbom članka 7. istoga zakona propisano da se pravo na gospodarsko korištenje pomorskog dobra stječe na temelju koncesije.

Odredbom članka 18. ZOK-a propisano je da Studiju opravdanosti davanja koncesije izrađuje davatelj koncesije te da se tom Studijom posebno uzimaju u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun RH, te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija.

Odredbom članka 19. ZOK-A propisano je da se Studija sastoji osobito od: operativnog sažetka, općeg dijela, tehničke, financijske, ekonomske i pravne analize, po potrebi analize utjecaja na okoliš, odnosno prirodu, kulturna dobra i zdravlje te pripadajućih priloga, zaključka i preporuka.

8.1. Popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesije

- Zakon o koncesijama (NN br. 69/17) – dalje u tekstu ZK;
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 Odluka US, 56/16)- dalje u tekstu Zakon
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17) - dalje u tekstu Uredba

Temeljem članka 2. točka 5. ZPDML koncesija je pravo kojim se dio pomorskog dobra djelomično ili potpuno isključuje iz opće upotrebe i daje na posebnu upotrebu ili gospodarsko korištenje fizičkim i pravnim osobama, sukladno prostornim planovima, a temeljem članka 7. stavak 4. ZPDML, koncesija na pomorskom dobru može se dati nakon što je utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljišnim knjigama.

Prema odredbama iz članaka 17. i 18. ZPDML propisano je da se koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje na temelju javnog prikupljanja ponuda, a da odluku o javnom prikupljanju ponuda donosi davatelj koncesije.

U članku 14. stavak 1. i 2. Uredbe definirano je da davatelj koncesije odlučuje o pokretanju postupka davanja koncesije donošenjem odluke o javnom prikupljanju ponuda te da odluka o javnom prikupljanju ponuda osim elemenata određenih člankom 18. ZPDML mora sadržavati kriterije temeljem kojih će se izvršiti odabir najpovoljnije ponude.

Prema članku 31. stavak 1. ZOK-a utvrđeno je da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

8.2. Utvrđenje i analiza imovinskopravnih pitanja te preporuke vezane za uvjete davanja koncesije

Prije početka postupka davanja koncesije, Davatelj koncesije u ime Stručnog povjerenstva za koncesije, sukladno članku 16. ZOK-a, obavještava nadležno državno odvjetništvo o namjeri davanja 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. Nadležno državno odvjetništvo na temelju svojih evidencija izvještava stručno povjerenstvo za koncesiju ako su u tijeku upravni ili sudski postupci ili ako postoje druge zapreke za pokretanje postupka davanja koncesije, u okviru nadležnosti državnog odvjetništva.

8.3. Posebni uvjete koje koncesionar i davatelj koncesije moraju ispuniti

Ako za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, Koncesionar je dužan poduzeti ili omogućiti radnje koje mu s tim u vezi odredi Davatelj koncesije, npr. da u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (kanalizacija, vodovod, podmorski kabeli i sl.).

Kao jedna od obveza budućeg koncesionara svakako se mora predvidjeti uređenje područja koje se daje u koncesiju radi podobnog iskorištavanja predmeta koncesije. Tako se kao obveza budućeg koncesionara smatra:

- modernizacija infrastrukture
- nabavka opreme za obavljanje gospodarske djelatnosti.

8.4. Razlozi/uvjeti za i posljedice raskida ugovora o koncesiji

Raskid ugovora o koncesiji utvrđen je člankom 72. ZOK-a kao raskid zbog javnog interesa te kao jednostrani raskid ugovora o koncesiji člankom 73. ZOK-a.

Raskid ugovora o koncesiji zbog javnog interesa sastavni je dio Ugovora o koncesiji koji mora sadržavati odredbu o pravu davatelja koncesije da odlukom raskine ugovor o koncesiji u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtijeva javni interes. Ako se ugovor o koncesiji raskida djelomično, koncesionar može u roku od 30 dana od dana primitka odluke o raskidu davatelja koncesije zatražiti raskid ugovora o koncesiji u cijelosti. Na zahtjev koncesionara članka davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji. U slučaju raskida ugovora o koncesiji koncesionar ima pravo na naknadu štete u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i općim odredbama obveznog prava.

Jednostrani raskid ugovora o koncesiji sukladno članku 73. ZOK-a daje Davatelju koncesije pravo da može jednostrano odlukom raskinuti ugovor o koncesiji u sljedećim slučajevima:

- ako koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju
- ako koncesionar ne obavlja radove i/ili ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve radove, odnosno usluge kako su utvrđeni ugovorom o koncesiji, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje predmet koncesije
- ako koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara
- ako je koncesionar naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u dokumentaciji za nadmetanje
- ako koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ugovora o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku
- ako koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene ugovorom o koncesiji
- ako je koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ugovora o koncesiji suprotno odredbama ZOK-a i ugovora o koncesiji
- ako koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje davatelj koncesije zatraži na temelju članka 55. stavka 10. ZOK-a.
- ako se dogodila izmjena ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije iz članaka 36. i 49. ZOK-a postojao razlog za isključenje koncesionara iz članka 24. ZOK-a.



- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. ZOK-a.
- u drugim slučajevima u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.
- Kriteriji na temelju kojih davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za raskid ugovora o koncesiji utvrđuju se odlukom o davanju koncesije.
- Prije jednostranog raskida ugovora o koncesiji davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ugovora o koncesiji i za izjašnjavanje o tim razlozima.
- Ako koncesionar ne ukloni razloge za raskid ugovora o koncesiji u ostavljenom roku, davatelj koncesije raskinut će ugovor o koncesiji.
- Prihodi od naknade štete uzrokovane radnjama koncesionara prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, davatelja koncesije ako je to jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe iz članka 7. stavka 1. točke 4. ZOK-a.
- Zbog neispunjenja obveza davatelja koncesije iz ugovora o koncesiji, koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.
- Osim navedeni razloga, koncesionar može od davatelja koncesije zatražiti raskid ugovora o koncesiji zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom.
- Na zahtjev koncesionara davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji.
- Odlukom o raskidu ugovora o koncesiji moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je davatelju koncesije nastala šteta radnjama koncesionara.

8.5. Jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji

Sukladno članku 55. ZOK-a, Davatelj koncesije prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ugovora o koncesiji prikuplja od odabranog najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno podnositelja zahtjeva iz članka 39. ZOK-a, za dobivanje koncesije potrebna jamstva ispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju, te naknade štete koja može nastati zbog neispunjenja obveza iz ugovora o koncesiji (zadužnice, bankarske garancije, založno pravo na pokretnini i/ili nekretnini, korporativna jamstva, mjenice, polog).

Davatelj koncesije sam odlučuje o jamstvu vodeći računa o procijenjenoj vrijednosti koncesije, ali i procjenama mogućnosti nastanka rizika uzimajući u obzir narav djelatnosti koncesije, financijsko stanje koncesionara, kao i ostale odgovarajuće čimbenike bitne za obavljanje djelatnosti koncesije. Ugovor o koncesiji neće biti sklopljen, odnosno neće stupiti na snagu ako jamstva ne budu dostavljena davatelju koncesije u roku određenom u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom. U slučaju da davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i može donijeti novu odluku o davanju koncesije sljedećem rangiranom



ponuditelju kao odabranom i koji zadovoljava uvjete u skladu s dokumentacijom za nadmetanje te mu ponuditi potpisivanje ugovora o koncesiji. Novu odluku o davanju koncesije davatelj koncesije dostavlja svakom ponuditelju bez odgode osobnom dostavom.

Jamstva se pohranjuju na prikladnom mjestu kod davatelja koncesije koji ih čuva za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji. Iznimno, davatelj koncesije može zadržati jamstvo najviše do tri mjeseca nakon prestanka ugovora o koncesiji, ako postoje valjani razlozi za nastanak financijske obveze, a što utvrđuje davatelj koncesije.

Iznimno, jamstvo je moguće zadržati i dulje od roka, ako je to predviđeno ugovorom o koncesiji. Jamstvo se može, u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i ugovorom o koncesiji, a nakon isteka polovice roka trajanja ugovora o koncesiji ili po završetku faze gradnje i/ili rekonstrukcije kod koncesija za radove i koncesija za usluge, zamijeniti istovjetnim jamstvom umanjene vrijednosti koje odražava ostatak vrijednosti koncesije koju je izračunao davatelj koncesije. Odluku o zamjeni jamstva donosi davatelj koncesije. Davatelj koncesije dužan je redovito provjeravati valjanost jamstava.

U slučaju da priloženo jamstvo nije valjano, davatelj koncesije dužan je bez odgađanja zatražiti od koncesionara dostavu novog odgovarajućeg jamstva.

Prema članku 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17) ponuda ponuditelja mora sadržavati:

- garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvornom obliku u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.
- pismo namjere poslovne banke u izvornom obliku da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja šest mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

8.6. Analiza prava financijskih institucija i druga pitanja financijske podrške koncesije

U članku 67. ZOK-a, propisano je da se na koncesiji može, uz suglasnost davatelja koncesije, osnovati založno pravo samo u korist financijskih institucija radi osiguranja tražbina tih institucija na temelju ugovora o kreditu danog radi provedbe ugovora o koncesiji. Tražbine financijskih institucija mogu se odnositi isključivo na financijske instrumente pribavljene u svrhu provedbe ugovora o koncesiji, a ne smiju uključivati bilo kakve druge tražbine koje financijska institucija ima u odnosu na koncesionara po bilo kojim drugim osnovama.

Prije osnivanja založnog prava na koncesiji mora se utvrditi vrijednost koncesije na kojoj se osniva založno pravo.



Ako se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospijeću, založni vjerovnik ovlašten je ostvariti svoje pravo na namirenje te tražbine prijenosom koncesije na treću osobu koja ispunjava uvjete sposobnosti određene za koncesionara u dokumentaciji za nadmetanje i obavijesti o namjeri davanja koncesije, uz prethodnu suglasnost davatelja koncesije.

Vrijednost koncesije procjenjuje se ponovo prilikom ostvarenja prava na namirenje, a radi utvrđivanja odnosa vrijednosti koncesije s vrijednosti tražbine založnog vjerovnika.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim člankom primjenjuju se odgovarajuće odredbe propisa kojima se uređuje založno pravo.

8.7. Pitanja prijenosa objekta s koncesionara na davatelja koncesije

Koncesionar je dužan do isteka roka iz Ugovora, s pomorskog dobra navedenog u Ugovoru, o svom trošku ukloniti naprave i opremu koju koristi za obavljanje djelatnosti odnosno vratiti pomorsko dobro u prvobitno stanje utvrđeno zapisnikom o primopredaji te isto predati Davatelju koncesije na slobodno raspolaganje.

Potpisom Ugovora Koncesionar izričito izjavljuje da u slučaju nepostupanja sukladno Ugovoru dozvoljava Davatelju koncesije da ovaj bez ikakve daljnje dozvole Koncesionara može stupiti u posjed pomorskog dobra koji je predmet Ugovora, a u odnosu na njegove naprave i opremu iste ili ukloniti i o trošku Koncesionara deponirati ili ih zadržati za potrebe daljnjeg korištenja.

8.8. Pravna zaštita

Pravna zaštita regulirana je člankom 96. ZOK-a.

Državna komisija za kontrolu postupaka javne nabave nadležna je za rješavanje o žalbama u vezi s postupcima davanja koncesija. Pravna zaštita u postupku davanja provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava, a koje se odnose na otvoreni postupak. Pravna zaštita u postupcima davanja koncesija provodi se u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje javna nabava, osim odredbi o pregovaračkom postupku bez prethodne objave poziva na nadmetanje te partnerstva za inovacije.

Rješavanje sporova regulirano je člankom 97. ZOK-a. Za rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji isključivo je nadležan mjesno nadležan upravni sud prema sjedištu davatelja koncesije. Stranke ugovora o koncesiji rješavanje sporova koji nastanu ili bi mogli nastati iz ugovora o koncesiji mogu podvrgnuti arbitraži, osim ako to posebnim zakonom nije drukčije uređeno. Mjesto arbitraže je na području Republike Hrvatske, a u arbitražnom postupku isključivo je mjerodavno pravo Republike Hrvatske i jezik arbitraže je hrvatski jezik. Ako je ugovor o koncesiji napisan na hrvatskom jeziku i stranom jeziku, mjerodavna je inačica na hrvatskom jeziku. Ugovorom o koncesiji kojim se omogućava arbitraža mora se navesti obveza prethodnog obraćanja drugoj ugovornoj strani sa zahtjevom za mirno rješenje spora koji ne može biti kraći od tri mjeseca od dana dostave zahtjeva za mirenje. Pravila postupka određuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje arbitraža.

9. USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE

Potrebno je napomenuti da je davanje predmetne koncesije u skladu s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije.

Na predmetnom području koncesije očekuju se slijedeći gospodarski učinci:

- nova ulaganja u predmetni prostor
- nova ulaganja u nabavku opreme
- ulaganja u ekološku zaštitu prostora pomorskog dobra
- održavanje postojeće infrastrukture

Pomorsko dobro predstavlja cjelinu s gradom i njen je logični dio zbog čega Istarska županija i grad prirodno nastoje svoje aktivnosti i potrebe prilagoditi aktivnostima i potrebama grada radi svekolikog razvoja za opću dobrobit.

Grad i Istarska županija žele postići davanjem predmetne koncesije dugoročni razvoj predmetnog područja, a temeljiti ga na poboljšanju kvaliteta pružanja svih vrsta usluga, ali i proširenju dosadašnjih djelatnosti.

Cilj davatelja koncesije je pratiti aktualne potrebe građana, turista, gostiju i lokalnog stanovništva te poboljšati ponudu na način da se posveti poslovima pružanja kvalitetnije usluge na pomorskom dobru.

10. ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO

Realizacija zahvata, odnosno modernizacija objekata infrastrukture na dijelu pomorskog dobra Marine Poreč obuhvaća niz aktivnosti koje se provode tijekom pripreme, modernizacije i u konačnici tijekom korištenja navedenog područja. Potrebno je kroz sve navedene segmente analizirati moguće utjecaje na okoliš i društvenu zajednicu.

Mogući utjecaji modernizacije objekata infrastrukture na dijelu područja marine Poreč na okoliš mogu se svesti na nekoliko ključnih elemenata.

Moguć je utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti uslijed modernizacije infrastrukture. Ipak se tu radi o utjecajima na razini zahvata koji nemaju potencijalno veliku štetu. Iz navedenog slijedi zaključak da su potencijalni utjecaji zadovoljavanja kriterija na razini strateške procjene neutralni.

Moguć je pozitivan utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti uslijed poboljšanja brige o morskom okolišu.

Utjecaj na floru i faunu mogao bi biti značajan u fazi modernizacije gdje bi moglo doći do trajnog gubitka postojećeg dijela podmorja na mjestu izgradnje objekata infrastrukture. No, tijekom korištenja doći će do obnove biljnog i životinjskog svijeta.

Element koji bi mogao imati utjecaj na okoliš je emisija CO₂ koja se stvara radom motora sa unutarnjim sagorijevanjem koji će se koristiti prilikom modernizacije i tijekom korištenja luke. No, pogonski agregati plovila su uglavnom koncipirani tako da se može notirati prisutnost emisije štetnih plinova. U segmentu korištenja luke kritična razdoblja su ljetni mjeseci kada se broj korisnika povećava.

Modernizacijom i uređenjem na predmetnom području realizira se nova vrijednost materijalne imovine kao i stvaranje boljih uvjeta za pristajanje plovila čime se osigurava kvalitetniji pomorski promet kao i bolji uvjeti za nautički turizam, a ostvaruju se i preduvjeti za otvaranje novih radnih mjesta kao i za povećani prihod. Poboljšati će se kvaliteta usluga te povećati infrastrukturna opremljenost.

Modernizacijom i uređenjem na predmetnom području, Marina Poreč postaje atraktivnija lokacija, a ujedno se stvaraju i preduvjeti za dulji boravak u marini što osigurava i dodatne prihode.

Moguć je utjecaj na potencijalnu socio – ekonomsku situaciju lokalnog stanovništva. Lokalno stanovništvo, te mali i srednji poduzetnici u tradicionalnim djelatnostima vezanim uz korištenje područja mogu ostvariti višestruke koristi poput povećanja broja raspoloživih komunalnih vezova kao i poboljšanja konkurentskih potencijala za razvoj poduzetničkih djelatnosti vezanih uz korištenje područja na razini malog gospodarstva i obrtništva.

11. ZAKLJUČAK

Zbog omogućavanja navedenih dugoročnih investicija u izgradnju, održavanje i opremanje područja marine i kako bi se osigurala dugoročna zaposlenost i razvoj društva i gospodarstva lokalne zajednice, opravdano je davanje koncesije na rok od 20 godina.

Davanje koncesije je gospodarski i društveno ekonomski opravdano iz slijedećih razloga:

- nova ulaganja u izgradnju, razvoj i održavanje
- povećanje konkurentne sposobnosti investitora u pružanju usluga
- bolje pozicioniranje investitora na tržištu Hrvatske, Mediterana i Europe
- ulaganja u ekološku zaštitu prostora pomorskog dobra
- direktno zapošljavanje radnika što će vrlo pozitivno utjecati na razvitak lokalne zajednice
- razvoj poslovanja gospodarstva lokalne zajednice, te
- društveni i ekonomski razvoj lokalne zajednice

Predviđeno je ulaganje na području koncesije u ukupnoj visini od 5.649.220,00 kn.

Projektom je predviđeno zapošljavanje 7 radnika. U društvima i obrtima koji poslovno surađuju sa koncesionarom očekuje se indirektno zapošljavanje i očuvanje radnih mjesta od 15 do 20 radnika u slijedeće 20 godina.

Analiza studije pokazuje da je projekt dodjele koncesije na pomorskom dobru rentabilan, profitabilan i akumulativan, te se predviđena ulaganja mogu ostvariti kao korisna i opravdana za društvenu zajednicu, ulagače i financijsku organizaciju ili banku koja će odobriti financiranje.

Procjena vrijednost koncesije prema Zakonu o koncesijama iznosi 74.106.978,89 kn.

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 20 godina iznosi 29.363.197,21 kn

Pošto su projektom predviđena relativno visoka ulaganja, opravdano je davanje koncesije na pomorskom dobru na razdoblje od 20 godina.

Na temelju rezultata analize daje se pozitivna zaključna ocjena projekta i preporuka da se pristupi realizaciji i operacionalizaciji projekta prema investicijskom planu.

Investicijsko ulaganje i dodjela koncesije ocjenjuje se da je rentabilno, profitabilno i akumulativno, te da se predviđena ulaganja mogu ostvariti kao korisna i opravdana za društvenu zajednicu, ulagače i financijsku organizaciju ili banku koja će odobriti financiranje.

Mora se uzeti u obzir i da koncesionar ima obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 5.649.220,00 kn te njegov interes za koncesioniranjem područja mora proizlaziti iz želje za obogaćivanjem ponude i poboljšanjem kvalitete usluga u destinaciji Poreča te ostvarivanjem financijske dobiti.



Stalni dio koncesijske naknade predložen je u iznosu 224.040,00 kn godišnje, dok je promijenjivi dio predložen u iznosu od 6 % (šest posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru.

Koncesionar u ponuđenom razdoblju koncesije od 20 godina može ostvariti svoje poslovne planove i amortizirati svoje investicije. Metodom ocjene razdoblja povrata ustvrdilo da bi se investicija vratila u jedanajstoj godini poslovanja.



12. REKAPITULACIJA STUDIJE

Naziv		GRAD POREČ-PARENZO
Oblik registracije		JLS
Naziv projekta		Gospodarsko korištenje pomorskog dobra – luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Poreč, Grad Poreč-Parenzo
Promatrani vijek projekta (na koliko godina se traži koncesija na pomorskom dobru)		20
Lokacija		GRAD POREČ-PARENZO
Važni pokazatelji:		
Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade	godišnje u HRK :	224.040,00 HRK
	za 20 godina u HRK:	4.480.800,00 HRK
Početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade	u % :	6%
	za 20 godina u HRK:	4.446.418,67 HRK
Procijenjeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja	Ukupno za 20 godina:	5.649.220,00 HRK
Procjena vrijednosti koncesije:	Prihodi od koncesije za 20 godina	74.106.977,89 HRK
Zbroj svih javnih prihoda u koncesijeskom razdoblju od 20 godina		29.363.197,21 HRK
Diskontna stopa		6%
Neto sadašnja vrijednost sa stajališta javnog sektora		16.289.097,66 HRK
Broj planiranih novootvorenih radnih mjesta		7



LITERATURA:

- *Guide to COST-BENEFIT ANALYSIS of investment projects Structural Funds, Cohesion Fund and Instrument for Pre-Accession 2014*
- *The New Programming Period 2007-2013 GUIDANCE ON THE METHODOLOGY FOR CARRYING OUT COST-BENEFIT ANALYSIS, Working Document No. 4,*
- *JASPERS EU Application Form Evaluation Guide*
- *Bazala "Istraživanja vezana uz prodaju i distribuciju"*
- *Kotler, P. "Marketing Management; Analysis, Planning and Control"*
- *Manual for the Preparation of Industrial Feasibility Studies, UNIDO Vienna 1991.*
- *Investing in Development, Warren C. Baum Stokes M. Tolbert, World Bank, Washington 1985*
- *Guidelines for Project Appraisal, Arie Kuyvenhoven and L.B.M. Mennes, Government printing office, The Hague 1989*