

PROJEKTNI ZADATAK

za nabavu usluge:

**izrada Studije opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje
pomorskog dobra, luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Poreč,
Grad Poreč-Parenzo**

1. OPĆI PODACI

Predmet ovog projektnog zadatka je nabava usluge izrade Studije opravdanosti davanja koncesije **za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Poreč, Grad Poreč-Parenzo.**

Odredbom članka 14. Zakona o koncesijama (NN br. 69/17, dalje u tekstu ZOK) propisano je da davatelj koncesije u postupku davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, provodi pripremne radnje sukladno ZOK-u, posebnom zakonu, propisima kojim se uređuje javna nabava te ostalim propisima ovisno o vrsti i predmetu koncesije. Sastavni dio pripremnih radnji je izrada Studije opravdanosti davanja koncesije i procjena vrijednosti koncesije. Odredbom članka 18. ZOK-a propisano je da se Studijom opravdanosti davanja koncesije posebno uzima 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.

2. PODACI O LOKACIJI I PODRUČJU KONCESIJE

Lokacija **luke posebne namjene, luke nautičkog turizma, Marina Poreč, Grad Poreč-Parenzo**, definirana je na grafičkom prikazu obuhvata koncesije koji čini prilog i sastavni dio ovog projektnog zadatka. Pomorsko dobro koje je predmetom koncesije sastoji se od morske površine od 15.933 m², kopnene površine od 2.737 m², što ukupno daje površinu od 18.670 m².

Kopno se sastoji se od k.č. 4399/2, i k.č. 4399/3, zkul. 5794, upisane u k.o. Poreč, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Poreču kao pomorsko dobro.

Luka nautičkog turizma Poreč prema Rješenju Ministarstva turizma KLASA: UP/I-335-05/00-03/04 URBROJ: 529-04/00-4 od 27.06.2010. godine ispunjava minimalne uvjete za vrstu marina te je kategorizirana u drugu kategoriju. Navedeno rješenje Ministarstva turizma čini prilog i sastavni dio ovog projektnog zadatka.

3. SADRŽAJ STUDIJE

1. Operativni sažetak

- 1.1. Vrsta i opis predmeta koncesije
- 1.2. Svrha, rok i cilj koncesije
- 1.3. Propisi koji se primjenjuju na davanje koncesije
- 1.4. Ostali izvori

2. Opći dio studije opravdanosti davanja koncesije

- 2.1. Određenje vrste i predmeta koncesije
- 2.2. Načela upravljanja i nadzora nad koncesijom i javni interes
- 2.3. Hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenje ugovora o koncesiji
- 2.4. Mogućnost davanja podkoncesije

3. Tehnička analiza studije opravdanosti davanja koncesije

- 3.1. Opis područja/djelatnosti koje se daju u koncesiju
- 3.2. Opremanje i održavanje područja koje se daje u koncesiju

4. Analiza tržišta

- 4.1. Analiza kamperskog turizma u RH
- 4.2. Analiza tržišta na području općine Tar Vabriga

5. Financijska i ekonomska analiza studije

- 5.1. Temeljne pretpostavke financijske analize
 - 5.1.1. Vijek projekta
 - 5.1.2. Realna financijska diskontna stopa
- 5.2. Određivanje početne cijene koncesijske naknade, stalnog i promjenjivog dijela
 - 5.2.1. Određivanje stalnog dijela koncesijske naknade
 - 5.2.2. Određivanje promjenjivog dijela koncesijske naknade
- 5.3. Analiza troškova i koristi koncesije

- 5.3.1. Troškovi redovitog poslovanja
- 5.3.2. Troškovi osoblja i broj planiranih radnih mjesta
- 5.3.3. Trošak amortizacije
- 5.3.4. Dobit poslovanja
- 5.4. Analiza investicijskog ulaganja
 - 5.4.1. Plan ukupnih investicija
 - 5.4.2. Plan investicija u zaštitu okoliša
 - 5.4.3. Metoda razdoblja povrata investicije

6. Procjena vrijednosti koncesije

7. Financijski učinci na državni proračun i proračun jedinica lokalne i regionalne samouprave

- 7.1. Analiza javnih prihoda
- 7.2. Prihodi od poreza na dodanu vrijednost
- 7.3. Prihodi od poreza na dobit
- 7.4. Prihodi od poreza i doprinosa na plaće
- 7.5. Ukupni javni prihodi

8. Pravna analiza studije opravdanosti davanja koncesije

- 8.1. Popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesije
- 8.2. Utvrđenje i analiza imovinskopravnih pitanja i preporuke vezane za uvjete davanja koncesije
- 8.3. Posebni uvjeti koje koncesionar i davatelj koncesije moraju ispuniti
- 8.4. Razlozi i uvjeti za i posljedice raskida ugovora o koncesiji
- 8.5. Jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji
- 8.6. Analiza prava financijskih institucija i druga pitanja financijske podrške
- 8.7. Pitanja prijenosa objekta s koncesionara na davatelja koncesije
- 8.8. Pravna zaštita

9. Usklađenost davanja koncesije s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije

10. Analiza utjecaja na okoliš i društvo

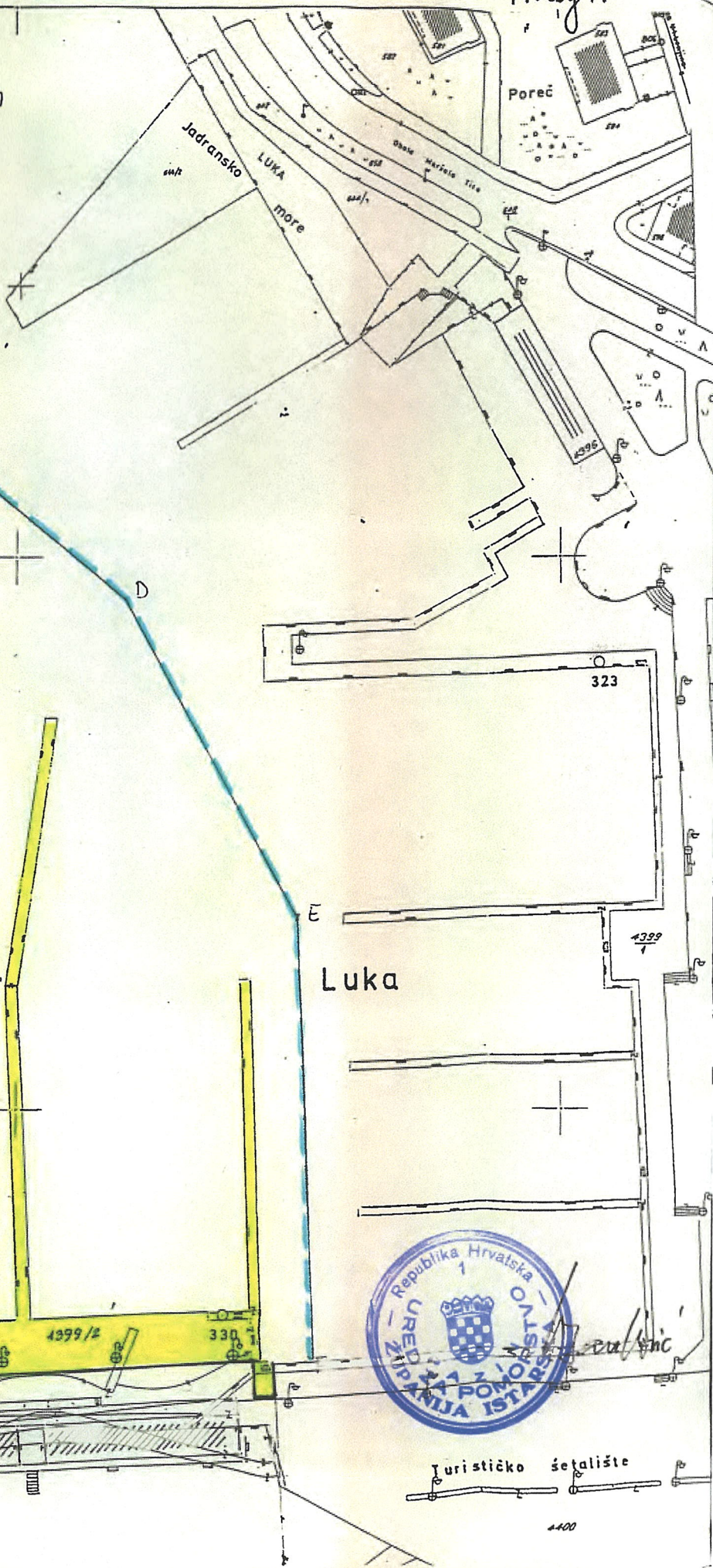
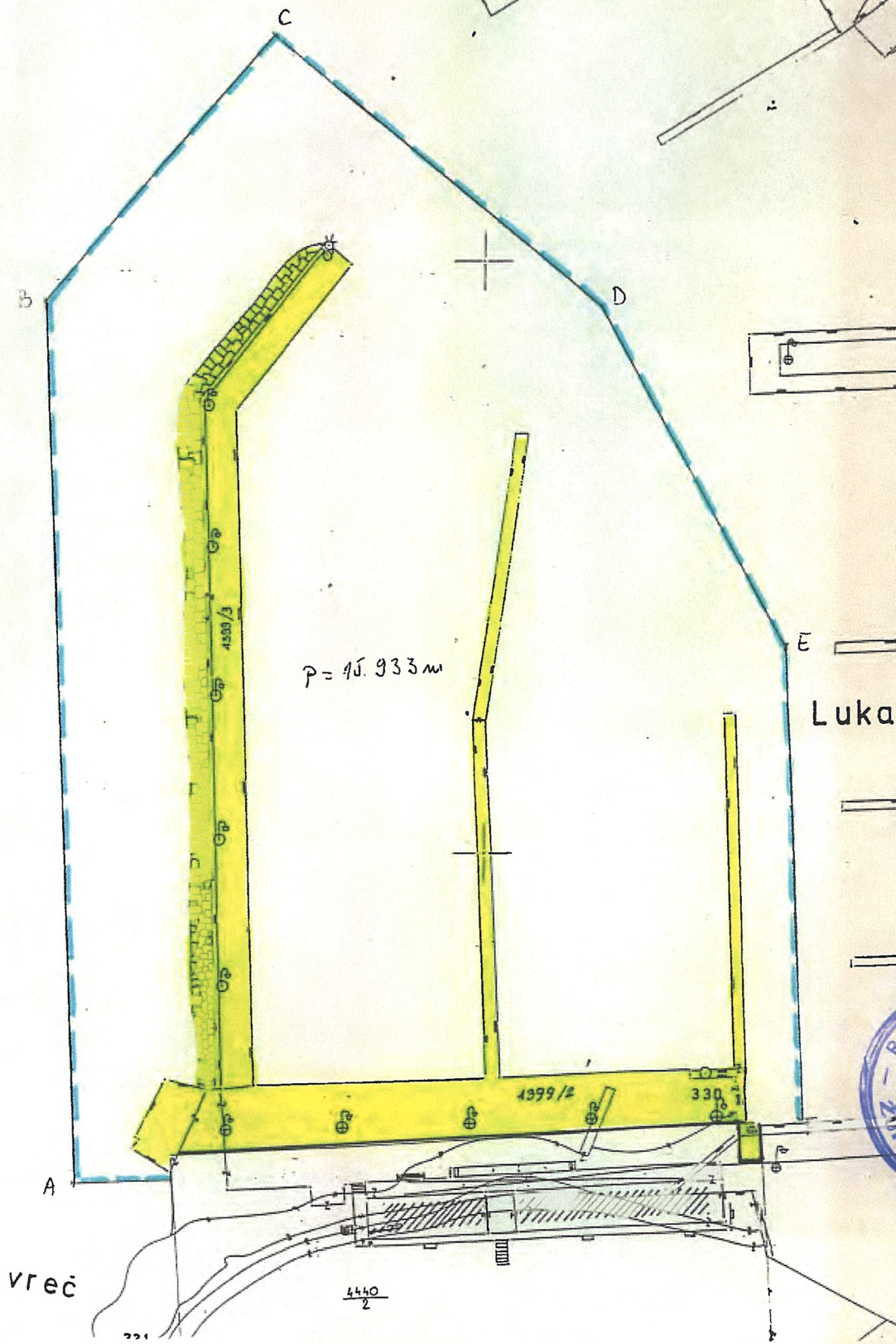
11. Zaključak

12. Rekapitulacija studije

Studiju opravdanosti davanja koncesije Izvođač mora dostaviti Naručitelju u tri primjerka na papirnatom mediju i jedan primjerak u digitalnom obliku.

Prilog 1

MARINA "POREČ"



Jurističko šetalište



30-06-2000

balneološko
Poreč
ovrži

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO TURIZMA

Klasa: UP/I-335-05/00-03/04
Ur. broj: 529-04/00-4
Zagreb, 27. lipnja 2000.

229/2000
Ministarstvo turizma povodom zahtjeva "USLUGA POREČ" d.o.o. u Poreču, Mlinska 1, u predmetu utvrđivanja minimalnih uvjeta i uvjeta za kategoriju marine "USLUGE POREČ", od 04. ožujka 2000. godine, nakon provedenog postupka, na temelju odredbe članka 56. stavka 2. Zakona o turističkoj djelatnosti ("Narodne novine", broj 8/96., 19/96., 76/98.), donijelo je

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da luka nautičkog turizma USLUGA POREČ, Mlinska 1, ispunjava minimalne uvjete za vrstu marina.
2. MARINA USLUGA POREČ, ispunjava uvjete propisane Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma ("Narodne novine", broj 142/99.) za marinu II (druge) kategorije, te se kategorizira u II (druge) kategoriju.

O b r a z l o ž e n j e

USLUGA POREČ, Poreč, Mlinska 1, (dalje u tekstu: podnositelj zahtjeva) 04. ožujka 2000. godine podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za utvrđivanje minimalnih uvjeta i uvjeta za marinu II (druge) kategorije luke nautičkog turizma.

Nakon očevida izvršenog 30. ožujka 2000. godine, Ministarstvo turizma je uvidom u podatke iz zahtjeva i dokumentaciju priloženu uz zahtjev utvrdilo slijedeće činjenično stanje.

A) Opći podaci:

- Tvrtka i sjedište podnositelja: "USLUGA POREČ" d.o.o., Poreč, Mlinska 1
- Naziv i adresa marine: "USLUGA POREČ", Poreč, Mlinska 1
- Godina izgradnje marine: 1993.
- Geografske koordinate:
 - širina 45° 13'30"
 - dužina 13° 36'00"
- Marina se nalazi na području Lučke kapetanije Pula VHF kanal 17
- Direktor marine je Josip Brščić.

B) Podaci značajni za uplovljavanje u marinu:

- U blizini ulaza u marinu nije dozvoljeno sidrenje.
- Maksimalna dužina plovni objekata (dužina plovila preko svega) kojemu se pruža usluga veza: 20 m.
- Širina ulaza u marinu: 150 m.
- Dubina na ulazu u marinu: 3,5 m.
- Dubina u akvatoriju marine je različita i iznosi od 1-3,5 m.
- Broj lučkog svijetla u marini: 1.

C) Osnovni podaci o veličini marine:

- Ukupni broj vezova: 129
- Ukupna vodena površina (akvatorij) 15.933m²
- Ukupna površina prostora na kopnu: 2.737m²
- Ukupna dužina razvijene izgrađene obale i objekata (mulo, mostić, plutajući mostić, valobran i sl.) s vezovima za privez plovila: 600m
- Prosječna dužina razvijene obale i objekata po jednom vezu (ukupna dužina: broj vezova): 600m
- Ukupna površina prostora na kojem su suhi vezovi: 150m
- Ukupan broj suhih vezova (kapacitet prostora na kojem su suhi vezovi) - prosječan broj plovila na suhom vezu: 10-15
- Površina objekata koji se koriste u komercijalne svrhe (npr. ugostiteljski, trgovački i sl.): 200m²

D) Struktura vezova:

Prema dužini plovila (preko svega) od ukupno 129 vezova:

- 10 vezova za plovila dužine do 6m
- 22 vezova za plovila dužine 6-8m
- 53 vezova za plovila dužine 8-10m
- 41 vezova za plovila dužine 10-15m
- 3 vezova za plovila dužine 15-20m

Prema dužini obale koja pripada vezu (širini odnosno dužini veza) razmak između dva mjesta za privez (npr. dvije bitve) te vrsti veza:

- Broj vezova: 129
- Širina veza za vez u četverovezu: 3m

II. Minimalni uvjeti i uvjeti za kategoriju:

a) Osnovno građevinsko uređenje objekta:

- Ispunjava uvjete za luku nautičkog turizma vrste marina

b) Uređenje i oprema za vez:

- Marina ima bitvu za privez plovila
- Mrtvo sidro za četverovez
- Oznake (broj odnosno slovo)
- Stalnu rasvjetu marine.

c) Broj i struktura priključaka za električnu energiju:

- Broj priključaka (vezova s priključkom na električnu energiju): 129 (100%)
- 83 veza sa priključkom na 220V
- 28 vezova sa priključkom na 380V

d) Priključci za vodu:

- 28 veza sa priključkom na vodu (30%)
- Postoljak plovila koji se mogu na vezu snabdjeti vodom fleksibilnim crijevom 100%.

e) Priključci za TV antene:

- Marina ne posjeduje priključke za TV.

f) Telefonski i telekomunikacijski standard:

- Broj telefona za upotrebu nautičara u recepcijskom holu: 2
- Javne telefonske govornice sa upotrebom kartice: 1

Prostorije za osobnu higijenu nautičara (zahodi i kupaonice):

ŽENE

- broj tuš kupaonica: 3
- broj zahoda: 3
- broj umivaonika: 4

ZA MUŠKARCE

- broj tuš kupaonica: 5
- broj zahoda: 4
- broj umivaonika: 10
- broj pisoara: 4

- Mjesta na kojima se nalaze zahodi i kupaonice: 1
- Sanitarni čvorovi imaju priključak na vodovodnu mrežu; tuševi i umivaonici imaju toplu i hladnu vodu. Sanitarni čvorovi nalaze se u bezprijekornom stanju.

III. Uređaji i oprema za zaštitu okoliša:

- Spremnici za kruti otpad (smeće): 3 (raspoređeni na 3 mjesta)
- Spremnici za ulje: 2
- Marina posjeduje brodicu za skupljanje krutog otpada:
 - plivajuću zaštitnu branu
 - disperzent
 - prenosnu prskalicu od 10 l
 - adsorbens
 - plan za iznenadno onečišćenje
 - plan u slučaju požara

SUHI VEZOVI

Marina ima ograđen prostor za suhi vez

- Broj priključaka na električnu energiju 220V: 4
- Broj priključaka na vodu: 2

Radionica za popravak i održavanje plovila

- Marina ima ugovor o poslovnoj suradnji sa "Fereli yacht service" za servisiranje:
 - motora
 - popravak jedara
 - poslove elektroradionice
 - trgovinu gorivom
- Parkiralište za automobile nautičara i dnevnih posjetitelja:
 - broj parkirnih mjesta za nautičare: 15
 - dnevnih posjetitelja: 65

OSTALI TRGOVAČKI OBJEKTI

- Robna kuća u blizini (150m) za prehrambenu i ostalu robu
- Robna kuća u blizini (150m) za kupnju osnovne tehničke robe

UGOSTITELJSKI OBJEKTI

- Restoran koji je dat u najam
- Caffé-bar
- Marina nema hotel, ali se u blizini od 200m nalaze hoteli: Poreč i Neptun

IV. Ured uprave marine, lučka kapetanija, carinarnica i osiguranje

Ured uprave marine ima:

- recepciju za prijem nautičara i plovila u okviru koje se nautičarima daju:
 - turističke informacije
 - dnevne meteorološke informacije
- recepcija radi 12 sati dnevno tijekom sezone, ima hlađenje, te stol sa pet sjedećih mjesta
- blagajnu i prihvata svih kreditnih kartica
- mjenjačnicu
- mornarsko-čuvarsku službu 24h
- telefax na raspolaganju turistima
- zaposlenici su odjeveni u službenu odjeću s bedževima i imenom i prezimenom zaposlenika
- pult recepcije sa pretincima i sefovima
- opremu i pripremu za pružanje prve pomoći
- na recepciji nalaze se police osiguranja plovila i nautičara
- Ured marine nema carinarnicu ni lučku kapetaniju
- Ured marine ima ventilaciju.

- V Kvaliteta uređenja i opreme, te razina kvalitete održavanja marine s ukupnim nadopunjujućim uslugama**
1. Razina kvalitete uređenja i opreme (izbor razine kvalitete uređenja i opreme) zajedno s pripadajućim nadopunjujućim uslugama u krugu marine je: **vrlo dobra.**
 2. Razina kvalitete redovitog održavanja marine i pojedinih nadopunjujućih usluga u krugu marine je: **vrlo dobra.**

Na temelju izloženog činjeničnog stanja utvrđeno je da marina ispunjava opće i posebne minimalne uvjete u skladu s odredbama Pravilnika i to članaka 10 - 24.

Uređenjem i opremom (razinom kvalitete uređenja i opreme), te drugim navedenim elementima i obveznim sadržajima marina ispunjava uvjete propisane za marinu druge kategorije, te se kategorizira sukladno odredbi članka 30. stavka 2. Pravilnika.

Temeljem članka 30. stavka 4. točke 3. Pravilnika, podnositelj zahtjeva dužan je na vidnom mjestu istaknuti standardiziranu oznaku utvrđene vrste i kategorije luke nautičkog turizma.

Upravna pristojba za zahtjev i za rješenje uplaćena je Zavodu za platini promet uplatinicom.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom koja se podnosi Upravnom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku 30 dana od dana primitka rješenja.

MINISTARICA

Pave Župan Rusković

Dostaviti

1. USLUGA POREČ d.o.o., Poreč

Mlinska 1

2. Arhiva - ovdje