



Sveučilište u Rijeci

POMORSKI FAKULTET U RIJECI

FACULTY OF MARITIME STUDIES RIJEKA

University of Rijeka

**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU U
SVRHU GOSPODARSKOG KORIŠTENJA DIJELA LUČKOG PODRUČJA ZA
OBAVLJANJE DJELATNOSTI BENZINSKE POSTAJE U LUCI OTVORENOJ ZA JAVNI
PROMET OD ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA POREČ**



**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE NA
POMORSKOM DOBRU U SVRHU GOSPODARSKOG KORIŠTENJA
DIJELA LUČKOG PODRUČJA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI
BENZINSKE POSTAJE U LUCI OTVORENOJ ZA JAVNI PROMET
OD ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA POREČ**

IZRAĐIVAČ:

Sveučilište u Rijeci, Pomorski fakultet u Rijeci
Studentska 2, 51 000 Rijeka, Hrvatska

VODITELJ PROJEKTA:

prof. dr. sc. Alen Jugović

SURADNICI:

Marin Mijolović, mag. oec.
Prof. dr. sc. Tanja Poletan Jugović
Agata Dajčić, mag. iur.

ZA NARUČITELJA:

Županijska lučka uprava Poreč
Autorità portuale regionale di Parenzo
Obala M. Tita 21
52440 Poreč

Rijeka, svibanj 2025.

SADRŽAJ

UVODNE NAPOMENE	5
1. OPERATIVNI SAŽETAK.....	9
1.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE.....	9
1.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE	9
1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE	11
1.4. ULAZNI PARAMETRI IZRADE STUDIJE.....	12
1.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE	13
1.6. PODACI O AUTORIMA STUDIJE.....	14
2. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	16
2.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE - ODREĐENJE RADOVA I/ILI USLUGA KOJI SU PREDMET KONCESIJE	16
2.2. ODREĐENJE USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE.....	17
2.3. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTJEV	18
2.4. MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJA I SKLAPANJA UGOVORA O POSLOVNOJ SURADNJI	19
2.5. UVJETI POD KOJIMA SE PRUŽAJU USLUGE.....	20
2.6. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERES	22
2.7. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE.....	23
2.8. SLIJED PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE	24
2.8.1. IMENOVANJE STRUČNOG POVJERENSTVA ZA KONCESIJE	25
2.8.2. IZRADA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE.....	26
2.8.3. UTVRĐIVANJE PROCJENJENE VRIJEDNOSTI KONCESIJE	26
2.8.4. IZRADA DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE	27
2.8.5. OBJAVA OBAVIJESTI O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE	27
2.8.6. OBJAVA DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE	28
2.8.7. JAVNO OTVARANJE PONUDA	28
2.8.8. PREGLED I OCJENA PONUDA	28
2.8.9. DONOŠENJE ODLUKE O DAVANJU KONCESIJE	29
2.8.10. DONOŠENJE ODLUKE O PONIŠTENJU POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE	30
2.8.11. PROVEDBA UGOVORA O KONCESIJI.....	31
2. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	33
3.1. OPIS PODRUČJA, DJELATNOSTI I GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU	33
3.2. PODRUČJA OBUHVATA KOJE SE DAJE U KONCESIJU	35



3.3. TEHNIČKI UVJETI ADAPTACIJE GRAĐEVINE.....	35
3.4. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA I GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE	35
3.5. TEHNIČKI I OSTALI PREDUVJETI ZA POČETAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI	36
3.6. PROCJENA KAPITALNIH TROŠKOVA, TROŠKOVA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA GRAĐEVINE TE PRUŽANJA USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE.....	36
3.6.1. PROCJENA KAPITALNIH TROŠKOVA.....	36
3.6.2. PROCJENA TROŠKOVA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA.....	36
3.6.3. PROCJENA TROŠKOVA PRUŽANJA USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE	36
4. ANALIZA TRŽIŠTA.....	38
4.1. LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA, LUKA POREČ	38
4.2. GRAD POREČ.....	39
4.3. PROMETNA POVEZANOST GRADA POREČA.....	41
4.3.1. CESTOVNI PROMET	41
4.3.2. ZRAČNI PROMET.....	41
4.3.3. POMORSKI PROMET.....	41
4.3.4. JAVNI PRIJEVOZ.....	42
4.4. ANALIZA TRŽIŠTA NAUTIČKOG TURIZMA U HRVATSKOJ.....	42
4.5. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA POREČA	43
4.5.1. ANALIZA POTRAŽNJE	45
4.5.2. ANALIZA PONUDE.....	47
5. FINACIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	49
5.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINACIJSKE ANALIZE.....	49
5.1.1. VIJEK PROJEKTA	49
5.1.2. REALNA FINACIJSKA DISKONTNA STOPA	49
5.2. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA	49
5.2.1. PLAN UKUPNIH INVESTICIJA.....	50
5.2.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA.....	50
5.3. ANALIZA PRIHODA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA	51
5.4. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA.....	53
5.4.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA.....	53
5.4.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA.....	55
5.4.3. TROŠAK AMORTIZACIJE.....	55
5.4.4. ODREĐIVANJE NAKNADE ZA KONCESIJU.....	57



5.4.4.1	ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE.....	57
5.4.4.2	ODREĐIVANJE PROMJENJIVOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE	58
5.4.5.	IZVORI FINANCIRANJA I RAČUN OBVEZA	60
5.4.6.	DOBIT POSLOVANJA.....	60
5.4.7.	FINANCIJSKI TOK.....	63
5.4.8.	TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA – DINAMIČKI PRISTUP OCJENI PROJEKTA.....	65
5.4.8.1.	PROJEKCIJA EKONOMSKOG TOKA.....	65
5.4.8.2.	METODA RAZDOBLJA POVRATA INVESTICIJE	67
5.4.8.3.	METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI.....	67
5.4.8.4.	METODA INTERNE STOPE RENTABILNOSTI.....	68
5.5.	ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA PRORAČUN DAVATELJA KONCESIJE, ODNOSNO DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE I/ILI PRORAČUN JEDINICE LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE.....	68
5.5.1.	NEPOSREDNI FINANCIJSKI UČINCI NA ŽUPANIJSKU LUČKU UPRAVU POREČ.....	68
5.5.2.	OSTALI JAVNI PRIHODI.....	69
5.5.2.1.	PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST	69
5.5.2.2.	PRIHODI OD POREZA NA DOBIT	69
5.5.2.3.	PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE	71
5.5.3.	UKUPNI JAVNI PRIHODI.....	71
5.6.	ZAKLJUČNA RAZMATRANJA OCJENE PROJEKTA U ODNOSU NA INVESTICIJU.....	72
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE.....	73
7.	PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE	74
7.1.	POPIS I OBRAZLOŽENJE PRIMJENE PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE	74
7.2.	UTVRĐENJA I ANALIZE IMOVINSKOPRAVNIH PITANJA TE PREPORUKA VEZANIH ZA UVJETE DAVANJA KONCESIJE	76
7.2.1.	UTVRĐENJE OBUHVATA PODRUČJA.....	77
7.2.2.	ANALIZA IMOVINSKOPRAVNIH PITANJA	78
7.3.	PREPORUKE VEZANE ZA UVJETE I POSEBNE UVJETE DAVANJA KONCESIJE.....	79
7.3.1.	OBVEZNI RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA.....	79
7.3.2.	OSTALI RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA	80
7.3.3.	UVJETI SPOSOBNOSTI PONUDITELJA.....	81
7.3.3.1.	PRAVNA I POSLOVNA SPOSOBNOST	82
7.3.3.2.	UVJETI FINACIJSKE SPOSOBNOSTI	82
7.3.3.3.	UVJETI TEHNIČKE SPOSOBNOSTI.....	82



7.3.3.4. UVJETI SPOSOBNOSTI PREMA POSEBNOM PROPISU	83
7.4. UVJETI ZA IZMJENU UGOVORA.....	83
7.5. UVJETE I POSLJEDICE RASKIDA UGOVORA.....	85
7.6. JAMSTVA - VRSTE, SREDSTVA I UVJETI	87
7.7. JAMSTVO ZA PROVEDBU UGOVORA O KONCESIJI	89
7.8. ANALIZA PRAVA FINACIJSKIH INSTITUCIJA I DRUGA PITANJA FINACIJSKE PODRŠKE KONCESIJE.....	90
7.9. ZALOŽNO PRAVO NA KONCESIJI.....	91
7.10. PRAVNA ZAŠTITA.....	91
8. USKLAĐENOST DAVANJA KONCESIJE S GOSPODARSKIM RAZVOJNIM PLANOVIMA I PLANOVIMA DAVATELJA KONCESIJE	92
9. ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO.....	93
10. ZAKLJUČAK.....	94
REKAPITULACIJA STUDIJE.....	95

UVODNE NAPOMENE

Studija opravdanosti davanja koncesije (u daljnjem tekstu: Studija) naručena je od strane Županijske lučke uprave Poreč u cilju pomoći usmjerene ka pokretanju postupka davanja koncesije za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet Poreč u Gradu Poreču.

Ova Studija neće se doticati pitanja na koji način će navedeni subjekti provesti navedenu koncesiju već se većinom orijentirati na dio vezan uz ekonomske i financijske pokazatelje relevantne prilikom izrade Studije gospodarske opravdanosti za davanje predmetne koncesije te će se poseban naglasak staviti na prijedlog definiranja visine koncesijske naknade i njenog utjecaja na prihvatljivost (atraktivnost) investicije. Drugim riječima cilj je izrada stručne podloge sa svrhom da se na objektivnom i stručno utemeljenom nalazu utvrde svi bitni elementi obavijesti o namjeri davanja koncesije te izradi dokumentacije za nadmetanje, a u skladu s odredbama Zakona o koncesijama (NN br. 69/17, 107/20-dalje u tekstu: ZK) i Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN br. 83/23- dalje u tekstu: ZPDML) odnosno uspostave okvira i sadržaja budućeg predmeta koncesije.

Županijska lučka uprava je pravna osoba s javnim ovlastima čije je osnivanje, ustrojstvo i djelokrug propisano Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama i Odlukom o osnivanju Županijske Lučke uprave.

Sukladno članku 116. stavku 1. ZPDML djelatnost Županijske lučke uprave je upravljanje i korištenje luka otvorenih za javni promet od županijskog i lokalnog značaja, a obavlja se kao javna služba.

Stavkom 2. propisane su djelatnosti Županijske lučke uprave i to:

- građenje, održavanje, upravljanje, zaštita i unaprjeđenje lučkog područja
- građenje i održavanje lučke podgradnje i nadgradnje
- osiguravanje trajnog i nesmetanog obavljanja lučkog prometa, tehničko-tehnološkog jedinstva i sigurnosti lučkog područja za plovidbu
- provođenje reda u luci, koje osim ostaloga uključuje ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila
- osiguranje pružanja osnovnih lučkih djelatnosti i to priveza i odveza plovnih i plutajućih objekata te ukrcaj i iskrcaj putnika, opskrba plovnih objekata vodom i energijom, usluga dizanja i spuštanja plovnih objekata u more, lučko tegljenje i potiskivanje
- osiguravanje prihvata i predaje svih vrsta otpada s pomorskih objekata osobi koja obavlja djelatnost gospodarenja otpadom, sukladno propisu kojim se uređuje gospodarenje otpadom,
- osiguravanje opskrbe plovnih objekata gorivom
- usklađivanje i nadzor rada koncesionara na lučkom području
- davanje koncesija i posebne upotrebe
- obavljanje drugih poslova utvrđenih zakonom



Poslovi upravljanja pomorskim dobrom su od javnog interesa te isto mora biti cjelovito i zajedno s planiranjem prostora mora imati za cilj održivi razvoj i očuvanje pomorskog dobra za buduće naraštaje.

Prilikom upravljanja pomorskim dobrom obvezno je poštivati načelo javnosti, predvidljivosti, razmjernosti, učinkovitosti i odgovornosti na način koji osigurava zaštitu javnog interesa i zaštitu pomorskog dobra.

Odredbom članka 4. stavak 1. ZPDML propisano je da je pomorsko dobro opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se i koristi pod uvjetima i na način propisan tim Zakonom.

Na pojam, pravni status pomorskog dobra, zaštitu pomorskog dobra, određivanje njegovih granica, evidencija i upis pomorskog dobra u katastru i zemljišnoj knjizi, imovinskoppravna pitanja, upravljanje, upotrebu pomorskog dobra, koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, lučko područje, lučke djelatnosti imaju se primjenjivati odredbe ZPDML-a kao *lex specialis*, dok se na sva pitanja vezana za pripremne radnje, postupak davanja koncesije, ugovor o koncesiji, izmjenu ugovora o koncesiji, prestanak koncesije, prijenos koncesije, pravnu zaštitu u postupcima davanja koncesije, politiku koncesija i nadzor nad izvršavanjem obveza u skladu s ugovorom o koncesiji, način izračuna vrijednosti koncesije i koncesijske naknade primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju koncesije, odnosno odredbe Zakona o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17 i 107/20; u daljnjem tekstu: ZK).

Člankom 11. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (dalje u tekstu – ZPDML) propisano je da je pomorsko dobro u općoj upotrebi, a može biti dano na posebnu upotrebu i na gospodarsko korištenje u skladu s odredbama ZPDML.

Člankom 13. ZPDML propisano je da se opća upotreba pomorskog dobra može ograničiti ili iznimno isključiti na određeno vrijeme na temelju koncesije.

Člankom 48. stavkom 1, propisano je da je koncesija na pomorskom dobru u smislu ZPDML koncesija za gospodarsko korištenje općeg dobra, dok je stavkom 2, istog članka propisano da je koncesija na pomorskom dobru vremenski ograničeno pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra, sa ili bez prava na gradnju, a koje se stječe ugovorom o koncesiji.

Usklađujući svoje poslovanje s pravnim propisima, Županijska lučka uprava Poreč pristupila je poduzimanju pripremnih radnji radi pokretanja postupka davanja koncesije na dijelu lučkog područja luke Poreč u Gradu Poreču.

U tom smislu, valjalo je među ostalim izraditi i studiju opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dijela lučkog područja za obavljanje djelatnosti benzinske postaje u luci otvorenoj za javni promet od županijskog značaja, luci Poreč u Gradu Poreču.

Odredbom članka 18. ZK 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, zaštita prirode i kulturnih dobara, financijski učinci koncesije na državni proračun RH, odnosno proračun jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davanja koncesija. Odredbom

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

Struktura Studije ima deset zasebnih, ali međusobno povezanih dijelova. Nakon Uvodnih napomena prvi dio Studije obuhvaća Operativni sažetak Studije, koji sadrži osobito: opis predmeta koncesije, svrhu, rok i cilj koncesije, propise koji se primjenjuju na davanje koncesije, ulazne parametre izrade studije, pregled osnovnih zaključaka Studije, te podatke o autorima Studije.

U drugom dijelu Opći dio Studije opravdanosti davanja koncesije određena je vrsta i predmet koncesije, određeni su radovi i/ili usluge koji su predmet koncesije, te mogućnost davanja potkoncesije, uvjeti pod kojima se pružaju usluge, načela upravljanja i nadzora nad koncesijom, hodogram provedbe postupka koncesije te slijed provedbe postupka davanja koncesije.

U trećem dijelu izrađena je Tehnička analiza Studije, koja osobito uređuje: opis područja, djelatnosti i/ili građevine koja se daje u koncesiju i/ili rekonstrukciju, područje obuhvata koje se daje u koncesiju, tehnički uvjeti građenja građevine, opremanje i održavanje područja i građevine koja je predmet koncesije, tehnički i ostali preduvjeti za početak gradnje, kratki opis konstrukcije pomorsko – građevinskih objekata, procjenu kapitalnih troškova i troškova upravljanja i održavanja građevine te pružanje usluga koje su predmet koncesije.

Četvrti dio Studije donosi Analizu tržišta te obuhvaća opis postojećeg područja luke, Grada Poreča, prometne povezanosti, analize tržišta nautičkog turizma te analize tržišta Grada Poreča.

U petom dijelu navedena je Financijska i ekonomska analiza. Ovaj dio obuhvaća temeljne pretpostavke financijske analize, određivanje naknade za koncesiju, analizu troškova i koristi koncesije u odnosu koncesionara, u skladu sa standardima struke i međunarodnim uzancama te analizu troškova i koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, odnosno državni proračun Republike Hrvatske i/ili proračun jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave gdje se procjenjuje analiza javnih prihoda, prihoda od poreza na dodanu vrijednost, prihoda od poreza na dobit, te prihoda od poreza i doprinosa na plaće zaposlenika te prihodi temeljem naplate pristojbi komunalnog dijela luke.

Šesti dio navodi Procjenu vrijednosti koncesije, a sedmi dio obuhvaća pravnu analizu studije koja obuhvaća popis i obrazloženje primjene propisa, posebni uvjeti koje koncesionar mora ispuniti, uvjete za izmjenu ugovora, uvjete i posljedice raskida ugovora, jamstva - vrste, sredstva i uvjeti, jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji, analiza prava financijskih institucija i druga pitanja financijske podrške koncesiji, založno pravo na koncesiji, pravna zaštita, imovinsko-pravne odnose.

Osmi dio analizira usklađenost davanja koncesije sa gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije, dok deveti dio analizira utjecaje izgradnje na okoliš i društvenu zajednicu te se u posljednjem dijelu, Zaključku, iznose zaključci Studije.

Potrebno je napomenuti da je cjelokupna Studija napravljena sukladno sljedećim dokumentima, tj. da su dolje navedeni dokumenti (dopisi, projekti i nacrti) poslužili kao baza (temelj) za izradu navedene Studije:



1. Iskaz interesa gospodarskog subjekta za pokretanje postupka davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu obavljanja djelatnosti benzinske postaje na dijelu lučkog područja luke Poreč;
2. Pravilnikom o održavanju reda u luci i uvjetima korištenja luka na području Županijske lučke uprave Poreč;
3. Odluka o osnivanju Županijske lučke uprave Poreč;
4. Smjernice i podaci dostavljeni pismenim i usmenim putem od strane Županijske lučke uprave Poreč i njihovog Stručnog povjerenstva za koncesije.
5. Usmenim razgovorima s naručiteljem Studije;
6. Plana razvoja Grada Poreča za razdoblje od 2021. do 2031. godine
7. Javno dostupni podaci o poslovanju prethodnog korisnika koncesije (<https://infobiz.fina.hr/>, FINA javna objava, web stranica društva)
8. Istraživanje tržišta autora Studije
9. Relevantni zakonski propisi i akti koji se odnose na koncesije, luke i pomorsko dobro.

Ova Studija može se prenijeti Županijskoj lučkoj upravi Poreč kao temelj za neposrednu izradu obavijesti o namjeri davanja koncesije i dokumentacije za nadmetanje, ili kao stručna podloga za izradu nove studije.



1. OPERATIVNI SAŽETAK

U ovom dijelu studije definiraju se vrsta i opis predmeta koncesije, svrha, rok i cilj koncesije, propisi koji se primjenjuju na davanje koncesije, pregled osnovnih zaključaka Studije, izvori informacija te osnovni podaci o autorima Studije.

1.1. VRSTA I OPIS PREDMETA KONCESIJE

Koncesija koja je predmet navedene Studije daje se za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje na dijelu lučkog područja luke Poreč u Gradu Poreču.

Vrsta radova koji su predmet ugovora o koncesiji su opremanje i uređenje prostora koncesijskog područja.

Vrste usluga koje su predmetom koncesije su obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje i to prodaja goriva, derivata i maziva.

VRSTA KONCESIJE: Koncesija za gospodarsko korištenje luke otvorene za javni promet županijskog značaja

OPIS PREDMETA KONCESIJE: Predmet koncesije je gospodarsko korištenje dijela lučkog područja radi obavljanja gospodarske djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje kao i ostalih popratnih djelatnosti prodaje robe uobičajenog asortimana benzinskih postaja na dijelu pomorskog dobra luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč u Gradu Poreču.

Koncesija se daje za obavljanje gospodarskih djelatnosti opskrbe plovniha objekata gorivom kao i ostalih popratnih djelatnosti prodaje robe uobičajenog asortimana benzinskih postaja na dijelu luke otvorene za javni promet županijskog značaja Poreč, kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m².

Predmetnom koncesijom propisat će se obveza budućem koncesionaru da izvrši ulaganja koja su predmet koncesije.

1.2. SVRHA, ROK I CILJ KONCESIJE

Svrha koncesije je gospodarsko korištenje dijela obale na lučkom području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, radi podizanja kvalitete pružanja usluga na predmetnom području te osiguravanja zadovoljenja potreba šire zajednice za uslugama.

Razlozi davanja navedenog područja u koncesiju su:

- **njihovo komercijalno korištenje.** Komercijalnim korištenjem područja zaposlilo bi se određen broj ljudi te povećao standard i kvaliteta usluga u odnosu na krajnje korisnike;
- **smanjenje troškova Županijske lučke uprave Poreč.** Županijska lučka uprava bi davanjem predmetne koncesije prenijela na Koncesionara određene troškove održavanja lučkog područja i time smanjila svoje troškove;
- **povećanje prihoda Županijske lučke uprave Poreč,** jer bi Županijska lučka uprava kroz koncesijsku naknadu povećala svoje prihode što bi omogućilo daljnja ulaganja u lučko područje;
- **otvaranjem dodatnih komercijalnih i drugih sadržaja na lučkom području 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, a kao što su:
 - *Promjene u prihodu regije:* odnosi se na ukupne plaće i naknade radnika zaposlenih na poslovima pod koncesijom te ostale indirektno prihode koji će nastati obavljanjem koncesijske djelatnosti;
 - *Promjene u zapošljavanju:* broj radnih mjesta koje podržava dana razina prihodi od poreza novozaposlenih osoba;
 - *promjene u potrošnji putnika, turista i djelatnika* (prodaja koje ostvaruju lokalne trgovine ili tvrtke nudeći svoje proizvode).

Ujedno potrebno je napomenuti da je koncesioniranje navedenih predmeta koncesije usklađeno s gospodarskim razvojnim planovima jedinice lokalne samouprave i planovima davatelja koncesije.

Cilj koncesije je uspostava novih i povećanje postojećih lučkih usluga te povećanje njihova standarda i kvalitete u odnosu na krajnje korisnike.

Vrste usluga koje su predmetom koncesije su usluge za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje (NKD 2025 - 47.3 Trgovina na malo motornim gorivima i mazivima)

Usluge se mogu pružati samo u obuhvatu koncesije.

Predmetnom koncesijom propisat će se obveza budućem koncesionaru uređenja postojećeg pomorskog dobra. Predmet ugovora o koncesiji je gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra radi obavljanja gospodarskih djelatnosti opskrbe plovniha objekata gorivom kao i ostalih popratnih djelatnosti prodaje robe uobičajenog asortimana benzinskih postaja na dijelu pomorskog dobra luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč i to na kopnenom i morskom dijelu ukupne površine 201 m².

Koncesionar je dužan na svoj trošak i rizik od nadležnih tijela ishoditi sve dozvole i odobrenja potrebna za obavljanje usluge, kao i potvrde o ispunjavanju svih uvjeta za rad i obavljanje koncesijske djelatnosti.

Koncesioniranjem će se omogućiti proširenje dostupnih usluga na području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč. Time će se doprinijeti ostvarivanju sekundarnih gospodarskih učinaka na subjekte izvan lučke zajednice u turističkom i ugostiteljskom segmentu, a potom i fiskalnih učinaka kroz povećanje poreznih prihoda uslijed povećanja broja zaposlenih i gospodarske aktivnosti.

S obzirom da je Županijska lučka uprava Poreč neprofitna pravna osoba čija je jedna od djelatnosti briga o izgradnji, održavanju, upravljanju, zaštiti i unaprjeđenju pomorskog dobra koje predstavlja lučko područje te briga o izgradnji, održavanju, upravljanju i zaštiti zemljišta, nepokretnih objekata, uređaja i opreme na lučkom području (lučke podgradnje i nadgradnje) u izradi Studije opravdanosti davanja koncesije te prilikom definiranja fiksne i varijabilne naknade uzeti će se u obzir osim čistih financijskih pokazatelja i gore navedenih parametara i činjenice da će budući koncesionar morati izdvojiti sredstva (procjenjuje se na 60.000,00 EUR) da dovede predmete koncesije u svrhu potpunog komercijalnog korištenja.

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 promjenjivim djelom naknade omogući postizanje konkurentnih i tržišnih uvjeta koji bi trebali rezultirati povećanjem potražnje za navedenom koncesijom, ali i dodatnim prihodima Županijske lučke uprave Poreč.

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:

- zakonske odredbe,
- potražnja za uslugama,
- porezna politika spram djelatnosti koje su predmet koncesije,
- rast BDP-a,
- stanje gospodarstva i kupovne moći,
- porast pomorsko-putničkog prometa na tom prometnom pravcu,
- razvoj ostalih investicijskih projekata u blizini,
- razvoj konkurentnih djelatnosti,
- i drugi.

Stoga je nužno procijenjene vrijednosti uzeti s određenom rezervom, jer ipak se radi samo o procijeni.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA: **Koncesija se daje na vremensko razdoblje od deset (10) godina, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji.**

1.3. PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

Pravni izvori:

- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ br. 69/17, 107/20),
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ br. 83/23),



- Uredba 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 i 83/23),
- Uredba o standardnim obrascima za koncesije i njihovoj objavi („Narodne novine“ br. 100/17),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 120/16, 114/22),
- Pomorski zakonik („Narodne novine“ br. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 26/15, 17/19),
- Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene („Narodne novine“ br. 110/04, 82/07)
- Uredba o uvjetima kojim moraju udovoljavati luke („Narodne novine“ br. 110/04)
- Pravilnik o uvjetima i načinu održavanja reda u lukama i na ostalim dijelovima unutarnjih morskih voda i teritorijalnog mora Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 72/21)
- Statut Županijske lučke uprave Poreč
- Prostorni plan uređenja Istarske županije,
- Prostorni plan uređenja Grada Poreča

1.4. ULAZNI PARAMETRI IZRADE STUDIJE

U izradi Studije posebno se uzima u obzir javni interes, utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturna dobra, financijske učinke koncesije na državni proračun, odnosno proračun jedinica lokalne i regionalne samouprave i usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima i planovima davatelja koncesije.

Kao ostali izvori informacija poslužili su:

1. Iskaz interesa gospodarskog subjekta za pokretanje postupka davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu obavljanja djelatnosti benzinske postaje na dijelu lučkog područja luke Poreč;
2. Pravilnik o održavanju reda u luci i uvjetima korištenja luka na području Županijske lučke uprave Poreč;
3. Odluka o osnivanju Županijske lučke uprave Poreč;
4. Smjernice i podaci dostavljeni pismenim i usmenim putem od strane Županijske lučke uprave Poreč i njihovog Stručnog povjerenstva za koncesije.
5. Usmenim razgovorima s naručiteljem Studije;
6. Plana razvoja Grada Poreča za razdoblje od 2021. do 2031. godine;

7. Javno dostupni podaci o poslovanju prethodnog korisnika koncesije (<https://infobiz.fina.hr/>, FINA javna objava, web stranica društva)
8. Istraživanje tržišta autora Studije
9. Relevantni zakonski propisi i akti koji se odnose na koncesije, luke i pomorsko dobro.

1.5. PREGLED OSNOVNIH ZAKLJUČAKA STUDIJE

Sažetak i glavni zaključci financijske i ekonomske analize Studije opravdanosti davanja koncesije za obavljanje ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke Poreč u Gradu Poreču za cjelokupno desetogodišnje razdoblje koncesije, dani su u sljedećoj tablici, dok su u nastavku Studije detaljnije razrađeni.

Tablica 1. Procjena prihoda, rashoda i dobiti tokom cjelokupnog koncesijskog razdoblja (10 godina)

OPIS	IZNOS (u EUR)
Procijenjeni prihodi poslovanja	7.226.829,52
Procijenjeni rashodi poslovanja	7.168.537,59
Dobit prije oporezivanja	58.291,93
Dobit nakon oporezivanja	52.413,52

Davanje koncesije na pomorskom dobru u svrhu obavljanja ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke Poreč u Gradu Poreču, ocjenjuje se opravdanim.

PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE: 7.226.829,52 EUR.

ROK DAVANJA KONCESIJE: Koncesija se daje na rok od 10 godina.

POČETNI IZNOS STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE IZNOSI: 2.994,90 EUR godišnje

POČETNI IZNOS PROMJENJIVOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE IZNOSI: 2,50% ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja koncesionirane djelatnosti na području koncesije.

Mora se uzeti u obzir i da koncesionar ima obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 60.000,00 EUR (bez PDV-a) te njegov interes za koncesioniranjem područja mora proizlaziti iz želje za obogaćivanjem ponude i poboljšanjem kvalitete usluga na području pomorskog dobra na lokaciji dijela lučkog područja luke Poreč, Grad Poreč te ostvarivanjem financijske dobiti.

1.6. PODACI O AUTORIMA STUDIJE

Kako bi se navedena studija mogla realizirati prema ponuđenoj ponudi te izvršiti postavljeni cilj, voditelj projekta prof. dr. sc. Alen Jugović će po potrebi angažirati članove istraživačkog tima, koji su po svojem djelokrugu posla, znanju i kompetencijama kvalificirani provesti ovu studiju, te su odgovorni za kvalitetu izvršenog rada i za poštivanje rokova.

Potrebno je naglasiti da se studija izrađuje u ime Pomorskog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, te da ako se ukaže potreba prilikom izrade Studije uključit će se i dodatni stručnjaci sa Sveučilišta, ali i iz prakse.

S obzirom na vrstu poslova kojim se bavimo i izrazite reference, u daljnjem dijelu izdvojene su studije relevantne za izradu predmetne Studije čiji su autori članovi tima.

Tablica 2. Popis relevantnih studija

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
1.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području LOJP od županijskog značaja, luke Krk	Županijska lučka uprava Krk
2.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica na području luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Perčin	Lučka uprava Crikvenica
3.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica, s pravom na izgradnju i gospodarsko korištenje objekata lučke podgradnje, na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luci Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
4.	Studije opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti dizanja i spuštanja u more brodova, jahti i brodica na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luci Baška,	Županijska lučka uprava Krk
5.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti na području lučkog područja luke Omišalj – Pesja	Županijska lučka uprava Krk
6.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti opskrbe brodova, jahti i brodica gorivom u luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja, luci Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
7.	Devet (9) studija opravdanosti davanja koncesije za plaže na području PGŽ-e	PGŽ - Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i koncesije
8.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti priveza i odveza brodova, jahti i brodica s pravom na rekonstrukciju i dogradnju luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Črni mul, Grad	Županijska lučka uprava Crikvenica

R. BR.	PROJEKT	NARUČITELJ
	Crikvenica	
9.	Kategorizacija luka i pojedinih dijelova luke u zone te analiza trenutnog stanja s prijedlogom visine lučkih pristojbi za luke na području pod jurisdikcijom LU Rovinj	Lučka uprava Rovinj
10.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže u obalnom pojasu od hotela Kimen do granice kampa Kovačine, Grad Cres (ekonomsko – financijski dio)	Primorsko – goranska županija
11.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje plaže Gradsko kupalište Crikvenica, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Primorsko – goranska županija
12.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja djelatnosti opskrbe plovila i vozila gorivom te ostalih popratnih djelatnosti na području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Zaglav	Županijska lučka uprava Zadar
13.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja djelatnosti opskrbe plovila gorivom na području luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luka Ist – Kosirača	Županijska lučka uprava Zadar
14.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta na području luke Selce, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Županijska lučka uprava Crikvenica
15.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje ugostiteljskog objekta na području luke Crikvenica, Grad Crikvenica (ekonomsko – financijski dio)	Županijska lučka uprava Crikvenica
16.	Studija opravdanosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra radi obavljanja gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, luke Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk
17.	Studija opravdanosti davanja koncesije za obavljanje ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet, luke Krk, Grad Krk	Županijska lučka uprava Krk

2. OPĆI DIO STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Opći dio Studije sadrži: a) određenje vrste i predmeta koncesije, tj. određenje radova i/ili usluga koji su predmet koncesije, b) mogućnost davanja koncesije na zahtjev i mogućnost davanja potkoncesije, c) uvjete pod kojima se radovi izvode i usluge pružaju, d) načela upravljanja i nadzora nad koncesijom te javni interes te e) hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenje ugovora o koncesiji.

2.1. ODREĐENJE VRSTE I PREDMETA KONCESIJE - ODREĐENJE RADOVA I/ILI USLUGA KOJI SU PREDMET KONCESIJE

Koncesije koje se dodjeljuju u morskim lukama u pravnom poretku Republike Hrvatske uređene su općom legislativom o koncesijama (Zakonom o koncesijama), ali i sektorskom legislativom koja uređuje pomorsko dobro i morske luke koja se ima primjenjivati kao *lex specialis* (Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama), izuzev u onim slučajevima kada tim istim posebnim zakonom nije propisano drugačije.

Predložena koncesija je po vrsti koncesija za gospodarsko korištenje općeg dobra. Razlog tome je što je pomorsko dobro opće dobro, a na pomorskom dobru moguće je sukladno odredbama ZPDML dodijeliti isključivo koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, odnosno nije moguće dodijeliti koncesiju za radove i/ili usluge kako je to predviđeno ZK.

Predmet koncesije: **Koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dijela lučkog područja za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje u luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja, luci Poreč u Gradu Poreču.**

Lokaciju predmeta koncesije čini dio postojeće luke otvorene za javni promet županijskog značaja Poreč, kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m². Gospodarsko korištenje luke otvorene za javni promet uključuje djelatnosti opskrbe plovila gorivom.

Potrebno je napomenuti da u sadašnjem načinu rada koncesionar radi suženog prostora na kojem se nalazi benzinska postaja koristi tankove za goriva izvan koncesijskog područja koje nije pod jurisdikcijom ŽLU Poreč te će stoga budući koncesionar morati isto osigurati korištenje navedenih tankova. S obzirom da je napomenuto da tankovi za gorivo se ne nalaze na lučkom području ŽLU Poreč i niti su dio područja koji se daje u koncesiju izrađivači Studije nisu stoga analizirali investiciju kupnje i ugradnje tankova za gorivo.

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 koje bi povećale kvalitetu same luke.

Donošenjem odluke o davanju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra radi obavljanja gospodarske djelatnosti opskrbe plovila gorivom na dijelu lučkog područja luke Poreč iskazana

je nedvojbeno opredijeljenost Županijske lučke uprave Poreč, kao davatelja koncesije, za usklađenjem svojega poslovanja s pozitivnim propisima o koncesijama na pomorskom dobru.

Davanjem predložene koncesije omogućilo bi 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 i održavanja prostora.

U postupku davanja koncesije i određivanju uvjeta pod kojima bi se koncesija dala, predlaže se prvenstvo uzimati u obzir javni interes koji se ostvaruje na koncesijskom području.

Potražnja za uslugama na lučkom području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč postoji.

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. ODREĐENJE USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE

Luka Poreč ($\varphi = 45^{\circ}13'36''$ N – $13^{\circ}35'48''$ E) je luka od županijskog značaja, smještena u središtu Grada Poreča, zaštićena otočićem Sveti Nikola. Prema postojećem stanju granice lučkog područja obuhvaćaju morski i kopneni dio. Područje luke proteže se na 823.636 m^2 , od čega se 15.880 m^2 odnosi na kopneni dio, a 807.756 m^2 na pripadajući akvatorij. U područje lučkog područja luke Poreč, Grad Poreč, koje je predmet koncesije, obuhvaćena je k.č. 4399/1 k.o. Poreč.

Vrsta radova koja je predmet ugovora o koncesiji jest unapređenje, uređenje i modernizacija prostora koncesije.

Vrste usluga koje su predmetom koncesije su:

- NKD 2025 - 47.3 Trgovina na malo motornim gorivima i mazivima

Slika 1. Grafički prikaz koncesijskog područja – luka Poreč



Izvor: Županijska lučka uprava Poreč

Koncesionar se je dužan pridržavati i udovoljavati odredbama Pomorskog zakonika Republike Hrvatske (NN 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 26/15, 17/19), Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) te svih drugih mjerodavnih propisa.

2.3. MOGUĆNOST DAVANJA KONCESIJE NA ZAHTEJEV

Sukladno članku 116., stavku 2., točki 9. ZPDML, Županijska lučka uprava nadležna je za davanje koncesija i posebne upotrebe, slijedom čega je nadležna i za davanje koncesije na zahtjev.

Koncesija na zahtjev na pomorskom dobru regulirana je sektorskim propisom - ZPDML i krovnim zakonom - ZK. S obzirom na prethodno iznesene tvrdnje, proizlazi zaključak da se koncesija na zahtjev može dati isključivo za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, a da se na pitanja pripremi radnji i dodjele koncesije na zahtjev primjenjuju odredbe ZK.

Vrlo je važno naglasiti da je u oba zakonska propisa, koncesija na zahtjev definirana kao **iznimka**. Razlog leži u činjenici da je kod davanja koncesije na zahtjev vrlo teško ispuniti zahtjeve koji proizlaze iz načela davanja koncesija, navedenih u članku 6. ZK, a koji propisuju da je prilikom provođenja postupka davanja koncesije davatelj koncesije obavezan, u odnosu na sve gospodarske subjekte, poštovati načelo slobode kretanja robe, načelo slobode poslovnog nastana, načelo slobode pružanja usluga, načelo učinkovitosti, kao i ostala temeljna načela iz Ustava Republike Hrvatske te Ugovora o funkcioniranju Europske unije, kao što su načelo

tržišnog natjecanja, načelo jednakog tretmana, načelo zabrane diskriminacije, načelo uzajamnog priznavanja, načelo razmjernosti i načelo transparentnosti. Stoga, davanje koncesije na zahtjev treba uvijek tretirati kao izuzetak uz primjenu pravnog načela „*Exceptio est strictissimae applicationis*“, dakle izuzetke treba suženo tumačiti.

Stoga je jasno zašto je odredbom članka 63., stavkom 1., točkom 1. ZPDML propisano da se koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra iznimno može dati na zahtjev, u taksativno predviđenim slučajevima, o čemu ovdje nije riječ.

2.4. MOGUĆNOST DAVANJA POTKONCESIJA I SKLAPANJA UGOVORA O POSLOVNOJ SURADNJI

U skladu s člankom 68. ZK, koncesionar može za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji sklopiti podugovor s trećim osobama, osim ako posebnim zakonom nije drugačije propisano. Ako iz objektivnih razloga sklapanje podugovora nije moguće, odnosno kada je pravni status nekretnine koja je predmet koncesije takav da nije sposobna biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava, moguće je sklopiti ugovor o potkoncesiji.

Pomorsko dobro ne može biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava slijedom čega koncesionar može s trećim osobama sklopiti samo ugovor o potkoncesiji.

Člankom 60. ZPDML propisano je da je potkoncesija pravni odnos koji nastaje između koncesionara i treće osobe u svrhu gospodarskog korištenja dijela pomorskog dobra obuhvaćenog koncesijom, a radi čije provedbe se zahtijeva izgradnja građevina radi obavljanja srodnih djelatnosti onima za koje je koncesija dodijeljena, a koje sam koncesionar ne može obavljati ili smatra da bi obavljanje takvih djelatnosti na području danom u koncesiju bilo učinkovitije davanjem prava na gradnju i obavljanje srodnih djelatnosti od strane treće osobe, da ugovor o potkoncesiji može biti zaključen samo na temelju prethodne suglasnosti davatelja koncesije.

Uvjeti za potkoncesionara propisani su ZK-om i ZPDML-om.

Mogućnost davanja potkoncesije mora biti predviđena u studiji opravdanosti davanja koncesije, dokumentaciji za nadmetanje, obavijesti o namjeri davanja koncesije te u ugovoru o koncesiji.

Ne može se dati potkoncesija za glavnu djelatnost koncesije, kako je određena na temelju podatka iz studije opravdanosti davanja koncesije i svih ostalih relevantnih saznanja o glavnoj djelatnosti koncesije.

Prije sklapanja ugovora o potkoncesiji, koncesionar je dužan dobiti pisanu suglasnost davatelja koncesije. Za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji koncesionar mora od davatelja koncesije ishoditi pisanu suglasnost za izmjene postojećeg potkoncesionara ili izmjenu postojećeg ugovora o potkoncesiji.

Ugovor o potkoncesiji ne može se sklopiti s ciljem neopravdanog izbjegavanja izvršenja ugovornih obveza koncesionara. Davatelj koncesije može u dokumentaciji za nadmetanje zahtijevati od ponuditelja dostavu podataka o budućem potkoncesionaru. Nakon zaprimanja

zahtjeva za sklapanje ugovora o potkoncesiji davatelj koncesije može provjeriti postojanje razloga za isključenje i zatražiti od koncesionara zamjenu navedenog potkoncesionara.

Ugovor o potkoncesiji ne smije biti dulji od roka na koji je sklopljen ugovor o koncesiji.

Prihod koji ostvari potkoncesionar od djelatnosti koju obavlja na temelju podugovora ili ugovora o potkoncesiji zbraja se u ukupan prihod koncesionara na koji se obračunava naknada za koncesiju. Isto se odnosi i na prihode koje ostvari pravna osoba ili obrtnik na temelju ugovora o poslovnoj suradnji.

Sukladno članku 60., stavku 4. ZPDM koncesionar je dužan ugovor o potkoncesiji dostaviti davatelju koncesije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o potkoncesiji, dok se isti sukladno članku 69., stavku 6. ZK dostavlja u roku od 10 dana od dana njegova sklapanja. Iako se ZPDM ima primijeniti kao *lex specialis* u konkretnom slučaju, radi izbjegavanja mogućih problematičnih dvojbi, kao i kako bi se izbjegli razlozi za mogući prestanak koncesije (nepoštivanje ugovora, kontrole od strane nadležnih tijela), to se predlaže dostava predmetnog ugovora davatelju koncesije u roku od 10 dana od dana njegova zaključenja.

Člankom 61. ZPDM propisano je da je sporedna djelatnost iz područja usluga koja se obavlja na području danom u koncesiju od strane pravnih osoba ili obrtnika kao dopunska i srodna osnovnoj namjeni koncesije koja ne zahtijeva izgradnju građevina, a uređuje se ugovorom o poslovnoj suradnji.

Koncesionar je dužan ugovor o poslovnoj suradnji, zajedno s dokazom da ne postoje razlozi isključenja gospodarskog subjekta iz postupka dodjele koncesije, dostaviti tijelu koje provodi pripremne radnje za davanje koncesije radi davanja suglasnosti.

Ugovor o poslovnoj suradnji stupa na snagu danom ishoda suglasnosti.

Obavljanje sporednih djelatnosti ne može se povjeriti gospodarskom subjektu koji ima nepodmirena dospelja dugovanja prema Republici Hrvatskoj.

Zaključno, s obzirom da je predviđeno lučko područje u cijelosti predviđeno za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom kao glavne djelatnosti, mišljenje autora je kako nije moguće isključiti dio tog dijela pomorskog dobra kako bi bio dan u potkoncesiju trećim osobama, te kako niti nije moguće dati potkoncesiju za glavnu djelatnost. Također, mišljenje autora je kako zbog specifičnosti poslovanja samog koncesionara koje se temelji na samo jednoj djelatnosti predmeta koncesije nije moguće u ovom slučaju sklapati sporedne djelatnosti koje bi bile dopunske i srodne osnovnoj namjeni koncesije.

2.5. UVJETI POD KOJIMA SE PRUŽAJU USLUGE

Pružanje usluge obavlja se na načelima funkcionalnosti i dostupnosti usluga na krajnje zadovoljstvo korisnika. Radi potrebe ispunjenja navedenih načela, budući koncesionar obavezan je održavati prostor pomorskog dobra, koji mu je putem koncesije dodijeljen.

U obavljanju gospodarske djelatnosti Koncesionar je dužan pridržavati se i udovoljavati odredbama Pomorskog zakonika Republike Hrvatske (NN 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 26/15, 17/19), Zakona, Pravilnika o redu u luci te svih drugih mjerodavnih propisa.

U obuhvatu koncesije mogu se pružati samo usluge koje su predmetom ugovora o koncesiji. U obuhvatu koncesije usluge koje su predmet koncesije u konkretnom slučaju može pružati samo koncesionar.

Koncesionar pruža usluge u skladu s općim uvjetima poslovanja. Opći uvjeti poslovanja moraju biti utemeljeni na načelu jednakog tretmana, načelu zabrane diskriminacije, načelu uzajamnog priznavanja, načelu razmjernosti i načelu transparentnosti. Opći uvjeti poslovanja koncesionara moraju biti javno objavljeni. Javnost i dostupnost općih uvjeta poslovanja može se ostvarivati i putem objave na internetskim stranicama davatelja koncesije, ako tako zatraži davatelj koncesije.

Sukladno ZPDML na zaštitu morske obale i mora od onečišćenja, osim onečišćenja s plovni i plutajućih objekata, primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju vode i propisa kojima se uređuje zaštita okoliša, ali i zaštita od požara sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 92/10 i 114/22), te drugim odgovarajućim propisima.

Propisi iz područja zaštite mora

- Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13, 78/15, 12/18, 118/18),
- Plan intervencija kod iznenadnih onečišćenja mora (NN 92/08),
- Uredba o izradi i provedbi dokumenata Strategije upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem (NN 112/14, 39/17, 112/18),
- Odluka o donošenju Akcijskog programa Strategije upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem: Sustav praćenja i promatranja za stalnu procjenu stanja Jadranskog mora (NN 153/14),
- Odluka o donošenju Programa mjera zaštite i upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem Republike Hrvatske (NN 97/17).

Europske direktive, uredbe i odluke: Direktiva 2008/56/EZ europskoga parlamenta i vijeća od 17. lipnja 2008. kojom se uspostavlja okvir za djelovanje Zajednice u području politike morskoga okoliša (Okvirna direktiva o morskoj strategiji) (SL L 164/19, 25.6.2008), Direktiva Komisije (EU) 2017/845 od 17. svibnja 2017. o izmjeni Direktive 2008/56/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu okvirnog popisa elemenata koje treba uzeti u obzir pri pripremi pomorskih strategija (SL L 125/27, 18.5.2017.), Odluka komisije (EU) 2017/848 od 17. svibnja 2017. o utvrđivanju kriterija i metodoloških standarda za dobro stanje okoliša morskih voda, kao i specifikacija i standardiziranih metoda za praćenje i procjenu te o stavljanju izvan snage Odluke 2010/477/EU (SL L 125/43, 18.5.2017.)

Koncesionar je dužan osigurati prihvrat krutog i tekućeg otpada.

Koncesionar je dužan tijekom cijelog vremena trajanja koncesije održavati osiguranje od odgovornosti. Odgovornost koja je predmet osiguranja obuhvaća osiguranje od nastanka štete nastale korisnicima usluga ili njihovoj imovini te polucijskih šteta uslijed onečišćenja morskog

okoliša. Moguće je tražiti za potonje osiguranje vinkulaciju police osiguranja u korist davatelja koncesije.

Koncesionar je dužan pružati usluge tijekom cijele kalendarske godine.

Koncesionar je dužan na svoj trošak i rizik od nadležnih tijela ishoditi sve dozvole i odobrenja potrebna za obavljanje usluge, kao i potvrde o ispunjavanju svih uvjeta za rad i obavljanje koncesijske djelatnosti.

Za usluge koje su predmet koncesije koncesionar naplaćuje naknadu u novcu. Naknada za usluge propisuje se tarifom lučkih naknada koncesionara. Naknade za usluge propisane tarifom lučkih naknada koncesionara ne mogu biti više od najviših iznosa naknade koje propisuje davatelj koncesije.

Koncesionar je dužan javno objaviti cijenu za svaku pojedinu vrstu djelatnosti ili usluge. Javnost i dostupnost može se ostvarivati i putem objave na internetskim stranicama davatelja koncesije, ako tako zatraži davatelj koncesije.

Davatelj koncesije može, sukladno zakonu koji uređuje pomorsko dobro i morske luke, radi osiguranja konkurencije unutar luke, ako ocijeni objektivne okolnosti koje ukazuju na nekonkurentnost luke, sniziti visinu tarife u cijelosti ili selektivno, vodeći računa i o mogućnosti koncesionara da prilagodi poslovanje smanjenoj tarifi.

Prilikom pružanja usluga koncesionar je ovlašten usluge naplaćivati u gotovini. U slučaju primjene poslovanja putem prometa gotovinom, koncesionar primjenjuje odredbe Zakona o fiskalizaciji u prometu gotovinom („Narodne novine“ br. 133/12, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20 i 114/23) i Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma („Narodne novine“, broj 108/17, 39/19, 151/22).

2.6. NAČELA UPRAVLJANJA I NADZORA NAD KONCESIJOM TE JAVNI INTERES

Davatelj koncesije dužan je osigurati da koncesionar obavlja djelatnost na području u obuhvatu koncesije u skladu sa sadržajem ugovora o koncesiji. Uredno ispunjavanje obveza iz ugovora o koncesiji prati davatelj koncesije neposredno ili osnivanjem posebnog povjerenstva.

Dokumentacijom za nadmetanje te nacrtom ugovora o koncesiji predlaže se predvidjeti pravo i dužnost davatelja koncesije na ostvarivanje nadzora nad izvršavanjem koncesije, neposredno putem djelatnika davatelja koncesije ili formiranim Povjerenstvom u smislu članka 7. Uredbe.

Predlaže se stoga u ugovoru o koncesiji predvidjeti mogućnost oba oblika nadzora.

Nadzor nad ispunjavanjem obveza iz ugovora o koncesiji obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- nadzor upotrebljava li, odnosno koristi li Koncesionar lučko područje u skladu s ugovorom o koncesiji i zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro,
- nadzor obavlja li koncesionar gospodarsku djelatnost u skladu s Ugovor o koncesiji i Studijom opravdanosti davanja koncesije,
- nadzor ispunjava li Koncesionar tijekom cijelog trajanja Ugovora o koncesiji osnovne tehničko-tehnološke uvjete za izvršavanje Ugovora o koncesiji,

- nadzor ispunjava li Koncesionar tijekom cijelog trajanja Ugovora o koncesiji uvjet dovoljnog broja stručno osposobljenih radnika za izvršavanje Ugovora o koncesiji,
- nadzor održava li Koncesionar financijska jamstva za dobro ispunjenje obveza iz Ugovora o koncesiji
- nadzor plaća li Koncesionar naknadu za koncesiju po dospijeću,
- nadzor financijskih izvješća Koncesionara i druge poslovne dokumentaciju radi provjere ispravnosti obračuna promjenjivog dijela naknade za koncesiju,
- obavljanje i drugih poslova u cilju ostvarenja ciljeva iz zakona kojim se uređuju koncesije i uredbe kojom se uređuje postupak davanja koncesija.

Koncesionar je dužan tijekom cijelog vremena trajanja koncesije omogućiti Davatelju koncesije, odnosno njegovim zaposlenicima i predstavnicima, uvid u cjelokupnu poslovnu dokumentaciju koja se odnosi na djelatnost za koju je dana koncesija i neposredan uvid u rad Koncesionara u obavljanju djelatnosti za koju je dana koncesija.

U slučaju neispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji, odlukom o davanju koncesije i ugovorom o koncesiji valja precizno urediti instrumente prisilnog izvršenja obveza koncesionara, a što je detaljnije navedeno u pravnoj analizi ove Studije.

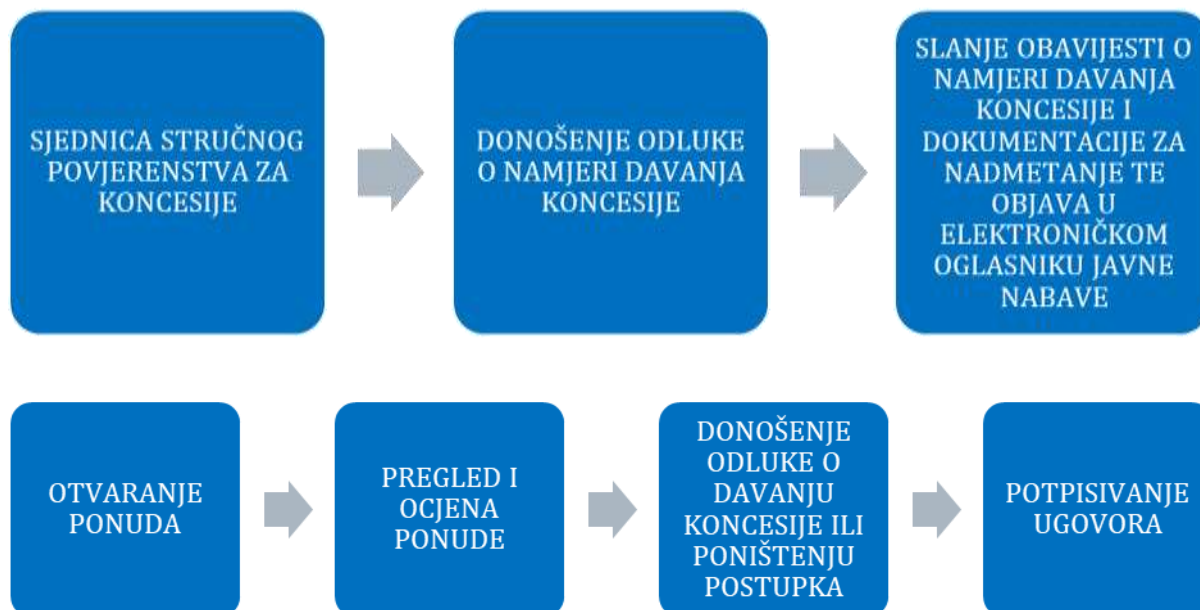
Kada je riječ o financijskim učincima na državni proračun i proračune jedinica regionalne i lokalne samouprave, odnosno financijskim interesima Županijske lučke uprave Poreč, može se zaključiti da davanje predmetnog područja u koncesiju, pod određenim uvjetima koji će biti elaborirani u ovoj studiji, može doprinijeti pozitivnim efektima. Neposredni financijski učinci davanja koncesije na pomorskom dobru čine stalni dio koncesijske naknade i promjenjivi dio koncesijske naknade dok su posredni financijski učinci davanja koncesije porez na dobit, porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće te porez na dodanu vrijednost. Navedeni učinci posebno su elaborirani u poglavlju 5. studije.

Nezaobilazan je i interes građana da im se kroz sustav upravljanja osiguraju optimalni uvjeti života i rada u jedinici lokalne samouprave. U interesu je svih onih koji mogu tome doprinijeti da svojim djelovanjem omoguće ostvarenje tog cilja. Također, važno je da se pod optimalnim uvjetima dodijeli koncesiju za obavljanje djelatnosti, onom trgovačkom društvu koje će voditi računa o interesima građana i posjetitelja.

2.7. HODOGRAM PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Hodogram provedbe postupka davanja koncesije predložen je donjom shemom.

Shema 1. Hodogram provedbe davanja koncesije



2.8. SLIJED PROVEDBE POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Postupak davanja koncesije odvija se u dvije faze:

- obavljanje pripremnih radnji u postupku davanja koncesije; i
- postupak davanja koncesije.

U obavljanju pripremnih radnji u postupku davanja koncesije davatelj koncesije:

- imenuje stručno povjerenstvo za koncesije;
- izrađuje studiju opravdanosti davanja koncesije;
- utvrđuje procjenu vrijednosti koncesije;
- izrađuje dokumentaciju za nadmetanje.

U obavljanju postupka davanja koncesije davatelj koncesije:

- objavljuje obavijest o namjeri davanja koncesije;
- objavljuje dokumentaciju za nadmetanje;
- provodi postupak javnog otvaranja ponuda;
- provodi postupak pregleda i ocjena ponuda;
- donosi odluku o davanju koncesije ili odluku o poništenju postupka davanja koncesije;
- sklapa ugovor o koncesiji.
- objavljuje obavijest o dodjeli koncesije

2.8.1. IMENOVANJE STRUČNOG POVJERENSTVA ZA KONCESIJE

Prilikom imenovanja stručnog povjerenstva za koncesije, valja uzeti u obzir, te uskladiti međusobno nekoliko zakonskih i podzakonskih propisa i to: Zakon o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17 i 107/20), Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 83/23), te Uredbu o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 107/17 i 83/23“) u dijelu u kojem je ona primjenjiva s obzirom na donošenje Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama tijekom 2023. godine i odredbu članka 231., stavka 1. istog.

Prije početka postupka davanja koncesije davatelj koncesije odlukom imenuje stručno povjerenstvo za koncesiju. Vodeći računa o odredbama ZPDML kao posebnog zakona (*lex specialis*), u konkretnom slučaju, Upravno vijeće koje upravlja županijskom lučkom upravom, te sudjeluje u svojstvu davatelja koncesije osniva stručno povjerenstvo za koncesije. Dok je ZK propisano da Davatelj koncesije imenuje članove stručnog povjerenstva za koncesiju pravne, ekonomske, tehničke i druge odgovarajuće struke, ovisno o predmetu i značajkama koncesije, te da članovi stručnog povjerenstva za koncesiju ne moraju biti zaposlenici davatelja koncesije, s obzirom da se koncesija daje na pomorskom dobru, ovdje valja posebno voditi računa o odredbama ZPDML-a kao odredbama posebnog zakona koji se ima primijeniti u konkretnom slučaju. Tako je njime propisano kako davatelj koncesije osniva Stručno povjerenstvo za koncesije koje se sastoji od stalnih i promjenjivih članova koji se imenuju na rok od četiri godine, te mogu biti ponovno imenovani. Stalne članove Stručnog povjerenstva čine stručnjaci iz područja pomorstva, prostornoga uređenja, gospodarstva i financija, a promjenjive iz područja turizma, poljoprivrede, zaštite okoliša i kulture. Najmanje jedan stalni član stručnog povjerenstva za koncesiju mora imati važeći certifikat u području javne nabave. Promjenjivi članovi Stručnog povjerenstva sudjeluju u radu Stručnog povjerenstva s obzirom na posebnosti predmeta koncesije. O sudjelovanju promjenjivih članova odlučuje predsjednik Stručnog povjerenstva.

Broj članova stručnog povjerenstva za koncesiju je neparan, s najmanje tri člana, a najviše sedam članova.

Član stručnog povjerenstva za koncesiju ne smije imati izravnih ili neizravnih osobnih interesa u bilo kojoj aktivnosti koji bi doveli do sukoba tih interesa s njegovim dužnostima u radu stručnog povjerenstva za koncesiju što potvrđuje potpisivanjem izjave o neovisnosti čime jamči da nije u sukobu interesa, u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje javna nabava.

Kod koncesije za usluge i gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra kada se više koncesija dalje za isti ili sličan predmet koncesije, davatelj koncesije može osnovati jedno stručno povjerenstvo za sve koncesije, pazeći pri tome da stručno povjerenstvo za koncesiju u svome radu uzme u obzir posebnosti svake od koncesija. S obzirom na procijenjenu vrijednost koncesije sukladno članku 16., stavku 7. ZK, navedena odredba nije primjenjiva u konkretnom slučaju.

Davatelj koncesije o svojoj namjeri da imenuje stručno povjerenstvo za koncesije mora obavijestiti ministarstvo nadležno za financije, koje može (ali ne mora) imenovati jednog svog predstavnika.

Zadaci stručnog povjerenstva za koncesiju su: 1.) suradnja s davateljem koncesije pri izradi studije opravdanosti davanja koncesije, pri pripremi utvrđivanja uvjeta za davanje koncesije određenih posebnim zakonom i izradi dokumentacije za nadmetanje te pri definiranju uvjeta sposobnosti i kriterija za odabir najpovoljnije ponude, 2.) analiza koncesije za radove i koncesije za usluge radi utvrđivanja sadržava li koncesija i obilježja javno-privatnog partnerstva u skladu s člankom 26. ZK; 3.) pregled i ocjena pristiglih ponuda i/ili zahtjeva za sudjelovanje, u skladu s pravilima postupka davanja koncesije, te Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru; 4.) prije sklapanja ugovora o koncesiji, utvrđivanje prijedloga odluke o davanju koncesije, prijedloga odluke o izmjeni odluke o davanju koncesije, prijedloga odluke o poništenju postupka davanja koncesije, prijedloga odluke o izmjeni odluke o poništenju postupka davanja koncesije te obrazloženja tih prijedloga; 5.) prije početka postupka davanja koncesije, obavješćivanje nadležnog državnog odvjetništva 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, kako bi nadležno državno odvjetništvo na temelju svojih evidencija izvijestilo 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; 6.) predlaganje vrste i vrijednosti pojedinog jamstva; 7.) obavljanje svih ostalih radnji potrebnih za provedbu postupka davanja koncesije.

2.8.2. IZRADA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Ova faza pripremni radnji već je obavljena izradom ove Studije.

2.8.3. UTVRĐIVANJE PROCJENJENE VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Davatelj koncesije procjenjuje vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u eurima bez poreza na dodanu vrijednost, uključujući sve predvidive izmjene 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.

Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se objektivnom metodom utvrđenom u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom.

Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se na temelju podataka iz studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize davanja koncesije.

Pri izračunu procijenjene vrijednosti koncesije koriste se tržišne cijene u trenutku izračuna sukladno propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina ili eventualna cijena usluge koja će se primijeniti u postupku davanja koncesije ili cijena usluge uređena posebnim zakonom.

Prilikom izračunavanja procijenjene vrijednosti koncesije, davatelj koncesije, ako je moguće, posebno uzima u obzir:



- 1) vrijednost dodijeljenih sredstava ili bilo koju drugu financijsku prednost, u bilo kojem obliku, od trećih strana za izvršenje koncesije
- 2) prihod od prodaje bilo kakve imovine koja je dio predmeta koncesije
- 3) vrijednost cjelokupne robe i usluga koje je davatelj koncesije stavio na raspolaganje koncesionaru pod uvjetom da su nužne za izvođenje radova ili pružanje usluga
- 4) plaćanja od davatelja koncesije ili bilo kojeg tijela javne vlasti odnosno bilo kakvu financijsku prednost u bilo kojem obliku koju je jedno od navedenih tijela dodijelilo koncesionaru, uključujući naknadu za usklađivanje s obvezom javne usluge i subvencioniranje javnog ulaganja.

Metoda koja se koristi za izračunavanje procijenjene vrijednosti koncesije ne smije biti odabrana s namjerom izbjegavanja primjene određenih dijelova Zakona.

2.8.4. IZRADA DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE

Dokumentacija za nadmetanje izrađuje se na temelju ove Studije.

2.8.5. OBJAVA OBAVIJESTI O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE

Davatelj koncesije svoju namjeru davanja koncesije obznanjuje putem obavijesti.

Obavijest o namjeri davanja koncesije sadržava najmanje sljedeće podatke:

1. naziv, adresu, tel. broj, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte davatelja koncesije
2.
 - a) vrstu i predmet koncesije
 - b) prirodu i opseg djelatnosti koncesije
 - c) mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije
 - d) rok trajanja koncesije
 - e) procijenjenu vrijednost koncesije
 - f) naznaku postupka davanja koncesije
3.
 - a) rok za dostavu ponuda
 - b) adresu na koju se moraju poslati ponude
 - c) mjesto i vrijeme otvaranja ponuda
4. razloge isključenja gospodarskog subjekta
5. uvjete pravne i poslovne, financijske, tehničke i stručne sposobnosti, u skladu s odredbama posebnog zakona te dokaze i podatke kojima gospodarski subjekt dokazuje ispunjenje tih uvjeta
6. vrstu i vrijednost jamstva za ozbiljnost ponude koje su ponuditelji dužni dostaviti
7. kriterij za odabir ponude

8. naziv i adresu tijela nadležnog za rješavanje žalbe te podatke o rokovima za podnošenje žalbe na odluku ili izmjenu odluke o davanju koncesije odnosno odluku ili izmjenu odluke o poništenju postupka davanja koncesije.

Obavijesti o namjeri davanja koncesije i ispravak obavijesti o namjeri davanja koncesije objavljuju se u cijelosti na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu, a cijene se izražavaju u eurima.

Obavijest o namjeri davanja koncesije i ispravak obavijesti o namjeri davanja koncesije objavljuju se na standardnom obrascu.

2.8.6. OBJAVA DOKUMENTACIJE ZA NADMETANJE

Davatelj koncesije izrađuje dokumentaciju za nadmetanje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu, koja se objavljuje zajedno s obavijesti o namjeri davanja koncesije.

U postupku davanja koncesije svakom se gospodarskom subjektu daje mogućnost da pod jednakim uvjetima preuzme dokumentaciju za nadmetanje.

Davatelj koncesije putem elektroničkih sredstava omogućava neograničen, potpuno neposredan i besplatan pristup dokumentaciji za nadmetanje od dana objave obavijesti o namjeri davanja koncesije u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske, a nakon toga, neizmijenjenog sadržaja, sukladno ZPDML mora biti objavljena na mrežnoj stranici davatelja koncesije te može biti objavljena i u ostalim sredstvima javnog priopćavanja s navedenim datumom objave u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske.

2.8.7. JAVNO OTVARANJE PONUDA

U postupku davanja koncesije davatelj koncesije provodi otvaranje ponuda.

Otvaranje ponuda započinje na mjestu i u vrijeme naznačeno u obavijesti o namjeri davanja koncesije i dokumentaciji za nadmetanje. Ponude pristigle nakon roka za dostavu ponuda neotvorene se vraćaju pošiljatelju.

Ponude otvara stručno povjerenstvo za koncesije.

Pravo sudjelovanja na otvaranju ponuda imaju samo ovlašteni predstavnici ponuditelja i stručno povjerenstvo za koncesiju.

Stručno povjerenstvo za koncesiju o otvaranju ponuda sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji bez odgode uručuje svim ovlaštenim predstavnicima ponuditelja nazočnima na otvaranju ponuda, a ostalim ponuditeljima na pisani zahtjev.

Iznimno, davatelj koncesije može odlučiti da otvaranje ponuda bude javno što je dužan navesti u dokumentaciji za nadmetanje.

2.8.8. PREGLED I OCJENA PONUDA

Nakon javnog otvaranja ponuda stručno povjerenstvo za koncesiju pregledava i ocjenjuje ponude na temelju uvjeta i kriterija iz dokumentacije za nadmetanje.

Pregled i ocjena ponuda tajni su do donošenja odluke o davanju koncesije, odnosno odluke o poništenju postupka davanja koncesije.

O pregledu i ocjeni ponuda sastavlja se zapisnik. Ponuditelji imaju pravo uvida u zapisnik, te dobiti presliku istog bez naknade.

Davatelj koncesije odbit će rješenjem neurednu ponudu, koje će dostaviti ponuditelju bez odgode osobnom dostavom. Ponuda se smatra neurednom ako nije izrađena u skladu s dokumentacijom za nadmetanje, ukoliko sadrži odredbe koje davatelj koncesije smatra štetnima ili za koju davatelj koncesije osnovano smatra da nije u skladu s pravilima poštenog tržišnog natjecanja ili koja zbog formalnih ili drugih objektivnih razloga ne može biti odabrana (ponuda ponuditelja koji ispunjava uvjete za isključenje određene dokumentacijom za nadmetanje, ponuda ponuditelja koji nije dokazao svoju sposobnost u skladu s dokumentacijom za nadmetanje, ponuda kojoj nedostaje jamstvo za ozbiljnost ponude, koja ne odgovara potrebama davatelja koncesije određenim u opisu predmeta koncesije i tehničkim specifikacijama, odnosno kojom se nude usluge i/ili radovi koji očito ne zadovoljavaju potrebama davatelja koncesije u odnosu na predmet koncesije i/ili uvjete obavljanja djelatnosti koja je predmet koncesije).

U postupku pregleda i ocjene ponuda davatelj koncesije može u primjerenom roku koji ne smije biti kraći od pet niti duži od deset dana od dana dostave ponude zaključkom pozvati ponuditelje da pisano pojašne ili dopune ponudu koju su predali, ali pojašnjenje ili dopuna smije se odnositi samo na nejasnoće, manje nedostatke ili pogreške koji su uklonjivi. Pojašnjenje ili dopuna ne smije imati za posljedicu naknadnu zamjenu ili dostavu traženih dokumenata, nego samo dopunu već dostavljenih dokumenata.

Traženje pojašnjenja ili dopuna ne smije imati učinak diskriminacije, nejednakog tretmana gospodarskih subjekata ili pogodovanja pojedinom gospodarskom subjektu u postupku davanja koncesije.

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda što se mora izričito navesti u odluci o javnom prikupljanju ponuda odnosno obavijesti o namjeri davanja koncesije.

2.8.9. DONOŠENJE ODLUKE O DAVANJU KONCESIJE

Odluku o davanju koncesije, nakon što stručno povjerenstvo za koncesiju pregleda i ocjeni ponude, donosi davatelj koncesije. Odluka o davanju koncesije je upravni akt.

Stručno povjerenstvo za koncesiju podnosi davatelju koncesije prijedlog odluke o davanju koncesije bez odgode, zajedno sa svim zapisnicima o radu, zapisnikom o pregledu i ocjeni ponuda te ostalom pratećom dokumentacijom.

Odluka o davanju koncesije sadržava osobito:

1. naziv davatelja koncesije
2. broj odluke i datum donošenja odluke
3. naziv odabranog najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno podnositelja zahtjeva iz članka 39. Zakona o koncesijama
4. osnovna prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara

5. vrstu i predmet koncesije
6. prirodu i opseg te mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije
7. rok na koji se daje koncesija
8. posebne uvjete kojima tijekom trajanja koncesije mora udovoljavati odabrani najpovoljniji ponuditelj,
9. iznos naknade za koncesiju ili osnovu za utvrđivanje iznosa naknade za koncesiju koju će koncesionar plaćati
10. rok u kojem je odabrani najpovoljniji ponuditelj, obvezan sklopiti ugovor o koncesiji s davateljem koncesije
11. obrazloženje razloga za odabir najpovoljnijeg ponuditelja
12. vrstu i vrijednost jamstva za provedbu ugovora o koncesiji
13. uputu o pravnom lijeku
14. potpis odgovorne osobe davatelja koncesije.

Odluka o davanju koncesije može sadržavati i druge odgovarajuće podatke u skladu s dokumentacijom za nadmetanje, podnesenom ponudom te odredbama posebnog zakona.

Odluku o davanju koncesije, s preslikom zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, davatelj koncesije dužan je svakom ponuditelju, odnosno podnositelju zahtjeva za dobivanje koncesije, bez odgode dostaviti osobnom dostavom.

Odluka o davanju koncesije, kao i njezine izmjene, bez odgode se objavljuje u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske na standardnom obrascu, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog priopćavanja Republike Hrvatske.

Ako su dvije ili više valjanih ponuda jednako rangirane prema kriteriju za odabir najpovoljnije ponude, davatelj koncesije odabrat će ponudu koja je zaprimljena ranije.

Rok za donošenje odluke o davanju koncesije mora biti primjeren i naveden u dokumentaciji za nadmetanje, a počinje teći danom isteka roka za dostavu ponude. Ako u dokumentaciji za nadmetanje nije navedeno drukčije, rok za donošenje odluke o davanju koncesije iznosi 30 dana.

2.8.10. DONOŠENJE ODLUKE O PONIŠTENJU POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE

Davatelj koncesije poništiti će postupak davanja koncesije u sljedećim slučajevima:

- 1) ako postanu poznate okolnosti koje bi, da su bile poznate prije pokretanja postupka davanja koncesije, dovele do neobjavljivanja obavijesti o namjeri davanja koncesije ili do sadržajno bitno drukčije dokumentacije za nadmetanje i/ili obavijesti o namjeri davanja koncesije, ili
- 2) ako nema pristiglih ponuda do isteka roka za dostavu ponuda, ili

- 3) ako nakon odbijanja ponuda u postupku davanja koncesije ne preostane nijedna uredna ponuda, ili
- 4) u ostalim slučajevima određenim posebnim zakonima.

Odluku o poništenju postupka davanja koncesije, s preslikom zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, davatelj koncesije svakom ponuditelju dostavlja bez odgode osobnom dostavom.

Odluka o poništenju postupka davanja koncesije bez odgode se objavljuje u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske na standardnom obrascu.

Novi postupak davanja koncesije može se pokrenuti nakon što odluka o poništenju postupka davanja koncesije postane izvršna.

2.8.11. PROVEDBA UGOVORA O KONCESIJI

Davatelj koncesije dužan je ugovor o koncesiji i dodatak ugovoru o koncesiji dostaviti Ministarstvu financija u roku od deset dana od dana njegova sklapanja. Svaku promjenu iz ugovora o koncesiji davatelj koncesije dužan je prijaviti Ministarstvu financija u roku od deset dana od dana nastanka promjene.

Davatelj koncesije također je dužan svaku promjenu zaduženja u odnosu na iznos obveze koja proistječe iz naknade za koncesiju bez odgode prijaviti Ministarstvu financija.

Ukoliko vrijednost novog ugovora o koncesiji prelazi 2.000.000,00 kn (265.445,62 eur, srednji tečaj konverzije = 7,53450), bez poreza na dodanu vrijednost, davatelj koncesije Ministarstvu financija dostavlja:

1. skraćeni prikaz studije opravdanosti ili analize davanja koncesije s istaknutim očekivanim učincima davanja koncesije
2. jasan dokaz o prikupljenim jamstvima (vrsta i iznos za svaki novi sklopljeni ugovor o koncesiji)

Ministarstvo financija može zatražiti i druge podatke od davatelja koncesije, a isti je dužan na takav zahtjev odgovoriti bez odgode.

Obveza davatelja koncesije je i unos podataka o koncesiji na pomorskom dobru, potkoncesiji na pomorskom dobru i posebnoj upotrebi pomorskog dobra, kao i sve promjene vezane za koncesije, potkoncesije na pomorskom dobru i posebne upotrebe pomorskog dobra, a u roku ne dužem od 30 dana od dana nastupa okolnosti u Upisnik koncesija koji je dužno ustrojiti i voditi Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture.

U provedbi nadzora nad izvršavanjem ugovora o koncesije, davatelj koncesije dužan je:

1. kontinuirano nadzirati rad koncesionara, potkoncesionara i izvršavanje njihovih obveza iz ugovora o koncesiji, što uključuje i redovito praćenje izvršavanja plaćanja naknade za koncesiju

2. poduzimati sve propisane radnje za pravilnu, potpunu i pravodobnu naplatu naknade za koncesiju i pripadajućih kamata
3. osigurati pravilan i redovit unos podataka u Registar koncesija i Upisnik koncesija.

Davatelj koncesije dužan je redovito pratiti izvršavanje svih ostalih obveza koje nastaju kao posljedica provedenih nadzora od strane inspekcijskih službi.

U slučaju neplaćanja ili nepotpunog plaćanja dospjele naknade za koncesiju, davatelj koncesije dužan je u roku od 30 dana od dana isteka ugovorenog roka plaćanja naknade za koncesiju o tome pisanim putem obavijestiti koncesionara i pozvati ga na plaćanje dospjele naknade za koncesiju i pripadajućih kamata.

Ako koncesionar u roku od 30 dana od primanja obavijesti ne plati dospjelu naknadu za koncesiju, davatelj koncesije dužan je aktivirati primljena jamstva i druga sredstva osiguranja plaćanja.

Ukoliko davatelj koncesije ne naplati naknadu za koncesiju putem jamstava ili drugih sredstava osiguranja plaćanja, o tome je dužan bez odgode obavijestiti Ministarstvo financija uz dostavu sve potrebne dokumentacije.

U slučaju kada koncesionar ne plaća obveze po osnovi naknade za koncesiju korisnik prihoda po osnovi naknade za koncesiju, o tome obavještava davatelja koncesije radi poduzimanja mjera prisilne naplate.

2. TEHNIČKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Tehnička analiza studije opravdanosti davanja koncesije sadrži osobito: opis područja/djelatnosti i/ili građevine koja se daje u koncesiju, razradu tehničkih uvjeta i elemenata vezanih za projektiranje i građenje i/ili rekonstrukciju, opremanje i održavanje građevine koja je predmet koncesije, tehničke i ostale preduvjete za početak građenja, procjenu kapitalnih troškova i troškova upravljanja i održavanja građevine te pružanja usluga koje su predmet koncesije

Za potrebe ove studije, međutim, dovoljno je analizirati lokaciju obuhvata koncesije, opis područja s navođenjem djelatnosti i/ili građevine koja se daje u koncesiju te procjenu kapitalnih troškova.

3.1. OPIS PODRUČJA, DJELATNOSTI I GRAĐEVINE KOJA SE DAJE U KONCESIJU

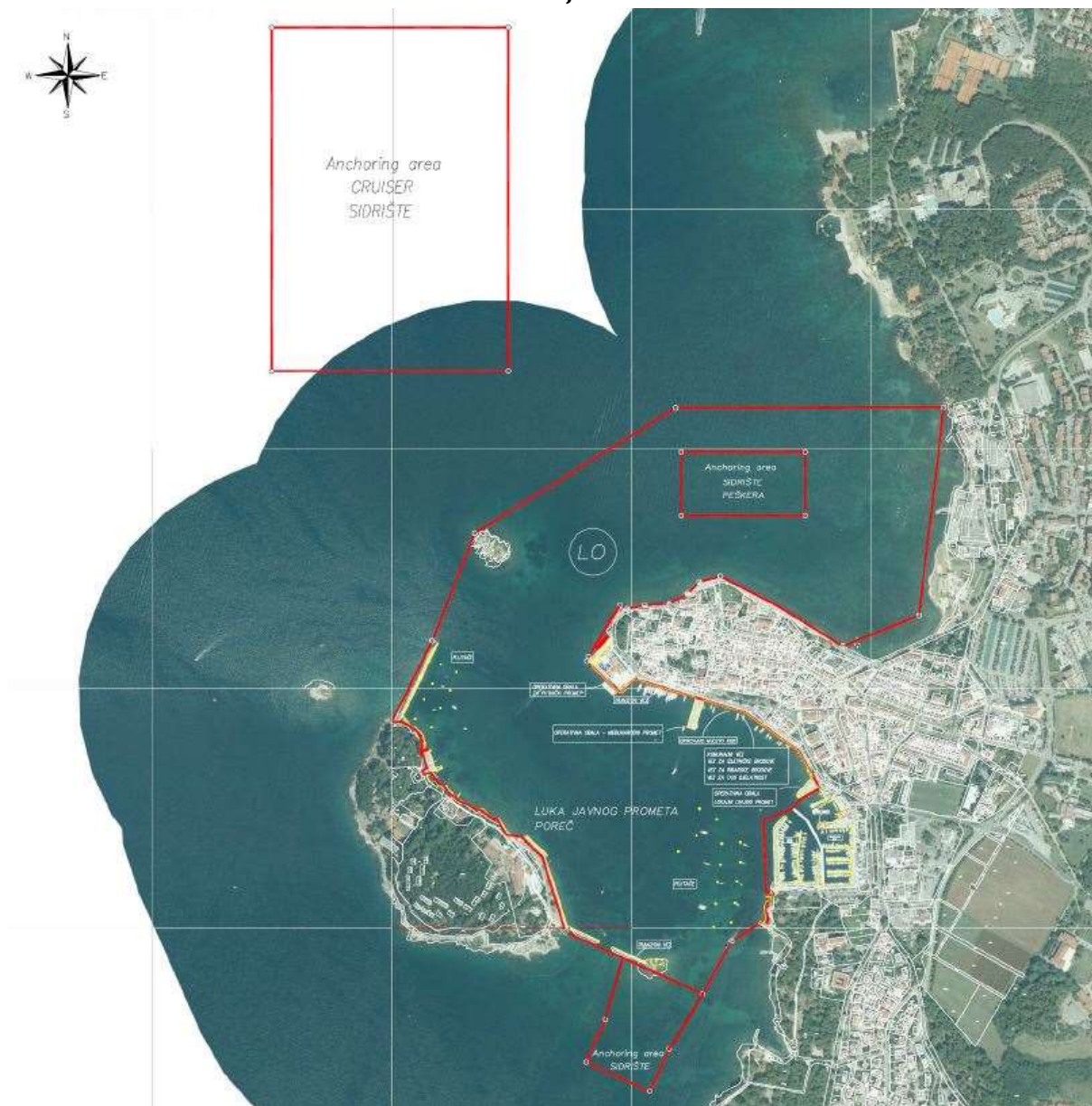
Područje koje se daje u koncesiju u svrhu obavljanja djelatnosti benzinske postaje u luci Poreč daje se na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet od županijskog značaja Poreč u Gradu Poreču.

Luka Poreč nalazi se u središtu Grada Poreča, na sjevernom dijelu zaljeva i zaštićena je od svih vjetrova. U luku se ulazi s juga ili sjeverozapada. To područje nalazi se u zaštićenom obalnom pojasu. Zaštićeno obalno područje mora obuhvaćati sve otoke, pojas kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte.

Luka Poreč ($\varphi = 45^{\circ}13'36''$ N – $13^{\circ}35'48''$ E) je luka od županijskog značaja, smještena u središtu Grada Poreča, zaštićena otočićem Sveti Nikola. Prema postojećem stanju granice lučkog područja obuhvaćaju morski i kopneni dio. Područje luke proteže se na 823.636 m², od čega se 15.880 m² odnosi na kopneni dio, a 807.756 m² na pripadajući akvatorij. Dio benzinske postaje, koja je predmet koncesije, čini kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m².

Luka javnog prometa Poreč namijenjena je za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova do 500 BRT i više ukoliko gaz plovila ne prelazi 5 m, za ukrcavanje i iskrcavanje putnika i roba u domaćem i međunarodnom prometu, te za ostale gospodarske djelatnosti koje su s ovim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj i tehnološkoj vezi.

Slika 2: Područje luke Poreč



Izvor: Županijska lučka uprava Poreč

Davatelj koncesije je samostalno odredio vrstu investicija koji su predmetom koncesije.

Za potrebe pružanja usluga na predmetnom području predviđena su određena ulaganja u opremu i uređenje koncesijskog područja.

Planira se investiranje u uređenje prostora i nabavu opreme te intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostalu popratnu opremu za zaštitu okoliša.

Mjerama zaštite potrebno je voditi povećanu brigu o sigurnosnoj zaštiti lučkog područja, zaštititi morskog okoliša te se pridržavati pozitivnih propisa i općih akata davatelja koncesije koji uređuju pitanje sigurnosne zaštite i zaštite morskog okoliša.

Za vrijeme trajanja koncesije troškove redovitog i izvanrednog održavanja koncesioniranog područja snosi koncesionar. Po prestanku koncesije, koncesionar ima pravo uzeti prinove koje je izgradio, ako one nisu trajno povezane s pomorskim dobrom. Koncesionar je dužan o vlastitom trošku ukloniti naprave i opremu koju je koristio za obavljanje koncesionirane djelatnosti, sanirati posljedice postavljanja naprava i opreme te pomorsko dobro predati u posjed i na korištenje davatelju koncesije slobodno od osoba i stvari.

Popis koordinata lomnih točaka područja predviđenog za koncesiju može se vidjeti u nastavku.

Tablica 3. Popis koordinata obuhvata benzinske crpke

Broj točke	Y	X
POPIS KOORDINATA OBUHVATA		
1	271873.96	5013523.44
2	271889.29	5013523.88
3	271889.38	5013510.68
4	271874.05	5013510.40

3.2. PODRUČJA OBUHVATA KOJE SE DAJE U KONCESIJU

U koncesiju se daje područje koje obuhvaća dio k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m².

3.3. TEHNIČKI UVJETI ADAPTACIJE GRAĐEVINE

Koncesijsko područje je pod upravljanjem Županijske lučke uprave Poreč.

Namjena prostora mora zadovoljiti sve potrebe lokalnog stanovništva i turista, omogućiti kvalitetno korištenje prostora, te naglasiti ambijentalne vrijednosti prostora.

Koncesija uključuje obvezu koncesionara za nabavkom opreme i uređenjem prostora, u skladu s planom uređenja i opremanja koncesijskog područja odobrenim od strane davatelja koncesije.

3.4. OPREMANJE I ODRŽAVANJE PODRUČJA I GRAĐEVINE KOJA JE PREDMET KONCESIJE

Koncesija uključuje obvezu koncesionara za opremanjem i uređenjem, na vlastiti rizik i trošak, koncesijskog područja u skladu s tehničkim potrebama djelatnosti, odobreno od strane davatelja koncesije.

Opremanje podrazumijeva ugradnju svih vrsta uređaja i opreme u cilju potpunog uređenja koncesijskog područja za obavljanje namijenjene djelatnosti, uključujući, između ostalog:

- uređenje prostora i nabavu opreme te prilagodbu prostora novim uvjetima
- zaštitu okoliša (zaštita kvalitete vode, nabava i ugradnja spremnika za tekući i kruti otpad i slično)

Također, koncesija uključuje obvezu koncesionara za snošenje troškova redovitog i izvanrednog održavanja koncesijskog područja kao i sve druge troškove i obveze koje proizlaze iz obavljanja djelatnosti na koncesijskom području tijekom predloženog roka za davanje koncesije.

3.5. TEHNIČKI I OSTALI PREDUVJETI ZA POČETAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI

Koncesionar je dužan na svoj trošak i rizik od nadležnih tijela ishoditi sve eventualno potrebne dozvole i odobrenja potrebna za uređenje koncesijskog područja te za opremanje koncesijskog područja, uključujući i sve dozvole i odobrenja potrebne za uporabu.

3.6. PROCJENA KAPITALNIH TROŠKOVA, TROŠKOVA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA GRAĐEVINE TE PRUŽANJA USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE

3.6.1. PROCJENA KAPITALNIH TROŠKOVA

Budući koncesionar morati će izdvojiti investicijska sredstva za dovođenje predmeta koncesije u svrhu komercijalnog korištenja.

Investicijska ulaganja procijenjena su na iznos 60.000,00 EUR (bez PDV-a), u sklopu čega se od koncesionara očekuje investiranje u:

- | | |
|---|-----------|
| • uređenje prostora i nabava opreme | 50.000,00 |
| • intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostala popratna oprema za zaštitu okoliša | 10.000,00 |

Navedena ulaganja odnose se na cijelo razdoblje koncesije.

3.6.2. PROCJENA TROŠKOVA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA

Koncesionar je dužan opremiti građevine objekata s opremom u funkciji obavljanja djelatnosti koncesije. Dužan je tijekom cijelog vremena važenja ugovora o koncesiji održavati, štititi i koristiti objekte pažnjom dobrog gospodara.

Sve troškove redovnog održavanja prostora tijekom vremena trajanja koncesije trebao bi snositi koncesionar u skladu s propisima i standardima koji uređuje pitanje djelatnosti koja se koncesionira.

Troškovi održavanja iznose 2.000,00 EUR godišnje, uz rast od 2% godišnje do kraja razdoblja koncesije.

3.6.3. PROCJENA TROŠKOVA PRUŽANJA USLUGA KOJE SU PREDMET KONCESIJE

Od troškova pružanja usluga, uz amortizaciju koja se odnosi na prethodno elaborirane kapitalne troškove te iznosi 5.000,00 do 7.000,00 EUR godišnje, potrebno je istaknuti troškove rada koji se na godišnjoj razini kreću u visini od 54.600,00 EUR u prvoj do 65.252,05 EUR u posljednjoj godini koncesije.



Pored toga valja istaknuti i troškove koncesijske naknade koji se prema izračunima u ovoj studiji predviđaju u ukupnom godišnjem iznosu (zbroj stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade) od 18.754,90 EUR u prvoj do 23.558,13 EUR u posljednjoj, desetoj godini koncesije.

Procijenjeni direktni materijalni troškovi, režijski troškovi, troškovi vanjskih usluga te ostali procijenjeni troškovi kreću se u visini od 550.537,29 EUR u prvoj godini, do 715.953,22 EUR u posljednjoj godini koncesije.

4. ANALIZA TRŽIŠTA

Postojeće stanje tržišta na kojoj se daje koncesija sadrži sljedeće: a) Luka otvorena za javni promet županijskog značaja, luka Poreč, b) Grad Poreč, c) Prometna povezanost grada Poreča, d) Analiza tržišta nautičkog turizma te e) Analiza tržišta grada Poreča.

4.1. LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA, LUKA POREČ

Područje koje se daje u koncesiju obuhvaća dio k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 201 m².

Slika 3. Trenutno stanje lokacije



Izvor: STUDIJA O UTJECAJU NA OKOLIŠ "Luka otvorena za javni promet i južni dio luke Poreč", Urbis 72 d.d.

Luka Poreč nalazi se u središtu Grada Poreča, na sjevernom dijelu zaljeva i zaštićena je od svih vjetrova. U luku se ulazi s juga ili sjeverozapada. To područje nalazi se u zaštićenom obalnom pojasu. Zaštićeno obalno područje mora obuhvaćati sve otoke, pojas kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte.

Luka Poreč ($\varphi = 45^{\circ}13'36''$ N – $13^{\circ}35'48''$ E) je luka od županijskog značaja, smještena u središtu Grada Poreča, zaštićena otočićem Sveti Nikola. Prema postojećem stanju granice lučkog područja obuhvaćaju morski i kopneni dio. Područje luke proteže se na 823.636 m², od čega se 15.880 m² odnosi na kopneni dio, a 807.756 m² na pripadajući akvatorij. Dio benzinske postaje čini kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč i morski prostor, ukupne površine 201 m².

Luka javnog prometa Poreč namijenjena je za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova do 500 BRT i više ukoliko gaz plovila ne prelazi 5 m, za ukrcavanje i iskrcavanje putnika i roba u domaćem i međunarodnom prometu, te za ostale gospodarske djelatnosti koje su s ovim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj i tehnološkoj vezi.

4.2. GRAD POREČ

Grad Poreč pripada području Istarske županije koja je teritorijalno organizirana u 41 jedinicu lokalne uprave i samouprave, odnosno 10 gradova, 31 općinu i 639 naselja u sastavu gradova i općina. Grad Pazin administrativno je središte Županije.

Grad Poreč smješten je na zapadnoj obali Istarskog poluotoka. Jezgra grada nalazi se na poluotočiću pravilna oblika, a grad se proširio i na okolno područje, sjeverno i južno od jezgre uz more, te prema unutrašnjosti kopna. Obala oko grada je razvedena, s otočićima, uvalama i rtovima. Najbliži je otok Sv. Nikola, koji sa jugozapada zatvara i štiti južnu gradsku luku. Bogato blago valovito plodno područje omogućava razvitak poljodjelstva (vinova loza, masline, voće), ali većina stanovnika bavi se turizmom i pratećim tercijarnim djelatnostima.

Grad Poreč druga je po veličini jedinica lokalne samouprave na području Istarske županije, nakon Pule. Unutar administrativnog sastava Grada Poreča nalazi se ukupno 53 naselja. Administrativne granice Grad Poreč dijeli s općinama Tar-Vabriga, Kaštelir-Labinci, Višnjan, Tinjan, Sveti Lovreč, Vrsar i Funtana.

Najvažnija prometna infrastruktura je državna cesta D75 (101,7 km) koja povezuje Savudriju, Umag, Novigrad, Poreč, Vrsar, Bale i Pulu te državna cesta D302 (10,0 km) koja povezuje Poreč sa sustavom autocesta Istarski ipylon. Odlukom o utvrđivanju jedinstvene baze podataka nerazvrstanih cesta na području Grada Poreča-Parenzo (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo broj 17/16, 16/18 i 15/20) utvrđena je ukupna duljina nerazvrstanih cesta na području Grada Poreča-Parenzo od 230.108,00 m, a sukladno Programu građenja komunalne infrastrukture za danu godinu, Grad sustavno provodi asfaltiranje nerazvrstanih cesta na svom području¹.

Poreč je dobro povezan s ostatkom Istre i svim većim gradovima u okolici, kao što su Trst, Rijeka, Ljubljana i Zagreb. Najbliža komercijalna zračna luka nalazi se u Puli. Pomorski se promet većinom svodi na turističke izlete, prvenstveno duž istarske obale. Najbliža željeznička pruga je u Pazinu, koji je sjedište Istarske županije. Godine 1902. izgrađena je uskotračna željeznička linija od Trsta do Poreča, po imenu Parenzana, a ukinuta je 1935.

Od 2021. godine društvo Arriva (Autotrans d.d.) u suradnji s Gradom Porečom, nudi uslugu javnog prijevoza koja porečka naselja povezuje s centrom i obrnuto. Posebnost je i to što je Poreč prvi grad u Hrvatskoj koji javni prijevoz održava električnim mini-autobusom kapaciteta 20 mjesta².

Trajektna luka u Poreču namijenjena je samo katamaranima/brzim putničkim brodovima. Katamaranskom linijom Grad Poreč povezan je s Venecijom koji plovi tijekom sezone, od svibnja do listopada a rutom prometuje trajektna kompanija Adriatic Lines.

¹ Plan razvoja Grada Poreča – Parenzo za razdoblje od 2021. do 2031. godine

² <https://www.arriva.com.hr/>

Slika 4. Grad Poreč



Izvor: <https://porestina.info/>

Gospodarstvo Grada Poreča većinom se oslanja na turizam. Značajan rast turizma u Gradu Poreču obilježen je osnivanjem dvaju glavnih porečkih hotelskih poduzeća (Riviera, 1953. godine i Plave lagune, 1957. godine) čime Poreč postaje značajna turistička destinacija. Tijekom 60-ih i 70-ih godina prošlog stoljeća grade se turistička naselja, hotelski kompleksi, kampovi i ostali pojedinačni objekti u Gradu i njegovoj bliskoj okolini, čime kreće zlatno doba turizma u Poreču koji danas predstavlja jedno od najznačajnijih turističkih središta u Istri, ali i cijeloj Republici Hrvatskoj.

Radi opskrbe turističkog gospodarstva razvija se i plantažno poljodjelstvo (vinova loza i maslina). Veliki dio poljoprivrednih proizvođača okuplja se u sklopu udruge „Agro Poreč“ koja djeluje kroz savjetovanje, pomaganje i rješavanje aktualnih problematika u poljoprivredi sa posebnim naglaskom upravo na maslinarstvo i vinarstvo.

Grad Poreč odiše bogatom kulturno-povijesnom baštinom i tradicijom koja čini dio njegova identiteta. Vladavina brojnih naroda, vladara i carstava ostavila je duboki trag na izgledu Grada, kojeg karakterizira osnova s gradskom jezgrom do koje vodi mreža ulica koje se sijeku pod pravim kutom i tvore pravilne četverokute. Vrh poluotoka krasi ostaci rimskog foruma Marafors Velikim i Neptunovim hramovima, a najpoznatija građevina u Gradu Poreču je Eufrazijeva bazilika.

Površina područja Grada Poreča iznosi 111,7 km² i broji 16.607 stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva iz 2021. godine, što je 8,51% u odnosu na ukupan broj stanovnika Istarske županije. Grad Poreč s površinom od 111,7 km² čini 3,95% površine Istarske županije. Gustoća naseljenosti Grada Poreča iznosi 149 stanovnika po km² što je značajno više od županijskog prosjeka (69,41 stan./km²), ali i od prosjeka na državnoj razini (68,41 stan./km²).

4.3. PROMETNA POVEZANOST GRADA POREČA

Komunalna infrastruktura osnovni je preduvjet dobrog i održivog funkcioniranja svakog grada/općine, pa tako i razvoja Grada Poreča. Infrastruktura je temelj za razvoj svih djelatnosti kojima se čovjek bavi, pa je tako razvoj te iste infrastrukture veoma važan za ukupni razvoj društvenih i gospodarskih djelatnosti. Prometni sustav čine podsustavi kopnenog, pomorskog i zračnog prometa.

4.3.1. CESTOVNI PROMET

Grad Poreč je dobro povezan s ostatkom Istre i svim većim gradovima u okolici, kao što su Trst, Rijeka, Ljubljana i Zagreb.

Najvažnija prometna infrastruktura je državna cesta D75 (101,7 km) koja povezuje Savudriju, Umag, Novigrad, Poreč, Vrsar, Bale i Pulu te državna cesta D302 (10,0 km) koja povezuje Poreč sa sustavom autocesta Istarski ipylon.

Odlukom o utvrđivanju jedinstvene baze podataka nerazvrstanih cesta na području Grada Poreča-Parenzo (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo broj 17/16, 16/18 i 15/20) utvrđena je ukupna duljina nerazvrstanih cesta na području Grada Poreča-Parenzo od 230.108,00 m, a sukladno Programu građenja komunalne infrastrukture za danu godinu, Grad sustavno provodi asfaltiranje nerazvrstanih cesta na svom području. Mrežu nerazvrstanih cesta na području Grada čine: ulice, seoske ceste, seoski i poljski putevi ili ceste koje spajaju dva naselja a nisu razvrstane po posebnim propisima, te druge nerazvrstane javne prometne površine na kojima se odvija promet, a upisane su u registar nerazvrstanih cesta.

4.3.2. ZRAČNI PROMET

Grad Poreč udaljen je od međunarodne zračne luke Pula svega 50-ak kilometara. Na području Istarske županije postoji još i manja zračna luka Vrsar, na 12 km od Poreča, koja se koristi za turistički promet malih zrakoplova, sportske i izletničke letove i slično. Registrirana je 1994. za međunarodni promet pa je od travnja do studenoga otvorena za međunarodne letove.

4.3.3. POMORSKI PROMET

U Gradu Poreču lukama upravlja Županijska lučka uprava Poreč. Luka od županijskog značaja je luka Poreč. Luke od lokalnog značaja su: Vrsar, Funtana, Vrh Lima, Santa Marina i Červar Porat.

Katamaranskom linijom Grad Poreč povezan je s Venecijom koji plovi tijekom sezone, od svibnja do listopada.

4.3.4. JAVNI PRIJEVOZ

Autobusnim vezama, Grad Poreč je dobro povezan s okolnim istarskim i većim hrvatskim gradovima kao što su Rijeka, Zagreb, Osijek, Karlovac, Požega i Slavonski brod³. Društvo Arriva (Autotrans d.d.) u suradnji s Gradom Porečom, nudi uslugu javnog prijevoza koja porečka naselja povezuje s centrom i obrnuto. Na području Grada održavaju se 2 linije:

LINIJA 1: AK Poreč - Antonci - Nova Vas - Kukci - Špadići - AK Poreč

LINIJA 2: AK Poreč - Červar - Porat - Veli Maj - Mali Maj - AK Poreč

4.4. ANALIZA TRŽIŠTA NAUTIČKOG TURIZMA U HRVATSKOJ

Istraživanje Državnog zavoda za statistiku, Nautički turizam - Kapaciteti i poslovanje luka nautičkog turizma u 2024., obuhvatilo je 226 luke nautičkog turizma na morskoj obali Hrvatske, i to 85 marina (od toga 20 suhih marina), 81 sidrište, 16 privezišta te 44 odlagališta za plovila. Ukupna površina njihova akvatorija iznosi 4.949.829 m² s 19.073 veza. U odnosu na 2015. godinu, kada je luka nautičkog turizma bilo 121, radi se o velikom porastu.

U lukama nautičkog turizma u 2024. godini na stalnom vezu bilo je 16.845 plovila, što je za 2,2% više nego u 2023. Vezom u moru koristilo se 78,2% plovila, a isključivo mjestom na kopnu 21,8%.

Prema zastavi najveći broj plovila na stalnom vezu bio je iz Hrvatske (47%), slijede plovila pod zastavom Njemačke (15,8%), Austrije (14%), Slovenije (5,8%), Poljske (3,6%) te Italije (2,5%). U 2024. je pod zastavama Hrvatske, Poljske i Slovenije u odnosu na 2023. došlo više plovila, i to pod zastavom Hrvatske za 5,8%, pod zastavom Poljske za 26,5% te pod zastavom Slovenije za 7,8%, dok je manje plovila došlo pod zastavom Austrije, za 6,3%, pod zastavom Italije, za 10,9%, i pod zastavom Njemačke, za 3,6%.

Prema duljini plovila, najviše plovila za koje je korišten vez u moru jest duljine 12 do 15 metara (tj. 33% od ukupnog broja plovila za koje je korišten vez u moru), slijede plovila duljine 10 do 12 metara (tj. 27% od ukupnog broja plovila za koje je korišten vez u moru).

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2024. iznosio je 214.632, što je za 3,8% manje nego u 2023.

Ukupno ostvaren prihod luka nautičkog turizma u 2024. iznosio je 180 milijuna eura bez PDV-a, što je za 12,1% više u odnosu na 2023. Najveći udio u ukupnim prihodima ili 129 milijuna eura ostvareno je od iznajmljivanja vezova (što je 71,2% od ukupno ostvarenog prihoda). U odnosu na 2023. prihod od iznajmljivanja vezova veći je za 11,6%.

U svim je županijama u 2024. u odnosu na 2023. ostvaren porast ukupnih prihoda, i to kako slijedi: u Šibensko-kninskoj za 13,6%, u Zadarskoj za 13,3%, u Primorsko-goranskoj za 13,2%, u Splitsko-dalmatinskoj za 11,7%, u Dubrovačko-neretvanskoj za 11,5% te u Istarskoj za 7,9%.

U Istarskoj županiji postoji 21 luka nautičkog turizma, od čega 2 sidrišta, 2 privezišta, 1 suha marina, 2 marine I. kategorije, 1 marina II. kategorije, 2 marine III. kategorije, 3 marine 2 sidra, 4 marina 3 sidra, 1 marina 4 sidra, 1 marina 5 sidra te 2 odlagališta plovni objekata.

³ <https://www.arriva.com.hr/>

Ukupna površina akvatorija u Istarskoj županiji u 2024. godini iznosi 747.869 m², te ima 4.115 veza. Gledajući površinu na kopnu ona ukupno iznosi 151.312 m², te sadrži 610 mjesta za smještaj plovila na kopnu.

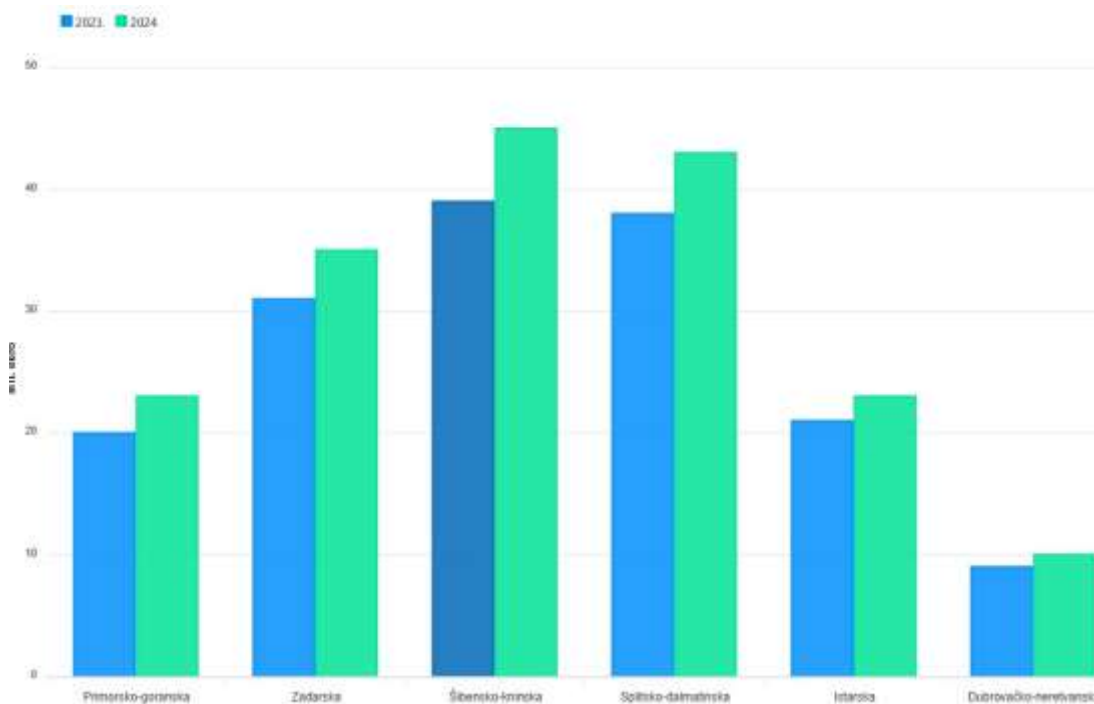
Ukupan broj zaposlenih iznosi 274, od čega se 19 odnosi na sezonske zaposlenike.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u Istarskoj županiji 2024. godine iznosio je 3.281, od čega 261 na kopnu. To pokazuje ukupnu iskorištenost od 79,73%, odnosno samo 42,79% za suhe vezove.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u Istarskoj županiji 2024. godine iznosio je 17.401, od čega 744 plovila za koja je korišteno mjesto na kopnu. Uzimajući u obzir 2023. godinu kada je broj plovila u tranzitu iznosio 19.123 radi se o padu od 9,0%.

Što se tiče ostvarenog prihoda luka nautičkog turizma (bez PDV-a) on je za Istarsku županiju iznosio 23.441.000 eura u 2024. godini, a sastoji se od prihoda od iznajmljivanja vezova koji je iznosio 17.790.000 eur (stalni vezovi – 14.873.000 eur, tranzitni vezovi – 2.916.000 eur), servisnih usluga 1.885.000 eur, te od ostalih prihoda 3.767.000 eur. U odnosu na 2023. godinu prihodi su ostvarili rast od 7,93%. Na sljedećem grafikonu moguće je vidjeti ukupne ostvarene prihode luka nautičkog turizma bez PDV-a u 2023. i 2024. godini po županijama:

Graf 1: Ostvareni prihod luka nautičkog turizma bez PDV-a



Izvor: DZS (2025); NAUČKI TURIZAM – Kapaciteti i poslovanje luka nautičkog turizma u 2024.

4.5. ANALIZA TRŽIŠTA GRADA POREČA

Analiza tržišta najbitniji je dio investicijske studije, bez tržišnog priznanja i poduzetničkih napora nije ostvaren cilj poduzeća, a to je povećanje imovine. Da bi se postigao taj cilj 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.

Gospodarstvo na hrvatskoj obali se u velikom dijelu oslanja na turizam i ugostiteljstvo, pa tako i u Gradu Poreču. U nešto manjem intenzitetu uključeni su trgovina na malo, ribarstvo i prerada ribe, poljoprivreda (maslinarstvo i vinarstvo), pomorstvo te industrija koja uključuje brodarstvo i brodogradnju. Kroz cijelu povijest ovog područja, sve do dolaska turizma, stanovnici su živjeli gotovo isključivo od zemljoradnje i ribarstva. Zato Poreč nema nikakve znatnije industrije osim prehrambene. Danas je glavni izvor prihoda turizam. U porastu su sektori trgovine, bankarstva i komunikacija.

Grad Poreč je još od 1970-ih jedan od glavnih centara hrvatskog turizma. U Poreču se nalazi 33 hotela, 2 kampa, 2.236 objekta u domaćinstvima, 451 ugostiteljski objekt za smještaj te OPG objekt, što predstavlja velik broj s obzirom na veličinu samoga grada. Turistička je infrastruktura rasprostranjena duž 37 kilometara obale između Mirne i Limskog kanala.

Grad Poreč je destinacija iznimne turističke tradicije, čemu svjedoči razvijena turistička ponuda te svojom ljepotom, arhitekturom i prirodnim položajem potiče sve veći interes turista.

Porečka regija pokriva 142 km², s obalom dugom 37 km, od rijeke Mirne kod Novigrada na sjeveru do Funtane i Vrsara na jugu. Klima je vrlo blaga sa toplim ljetnim mjesecima i niskom vlagom i blagim zimama. Stari je grad sačuvao raspored ulica starorimskog castruma. Glavne su ulice Dekumanus i Cardo Maximus još sačuvane u izvornom drevnom obliku. Kompleks Eufrazijeve bazilike iz 5. stoljeća, predstavlja najvažniji i najvrjedniji kulturni spomenik Poreča, a UNESCO ju je 1997. zaštitio kao spomenik svjetske baštine.

Prema Popisu stanovništva iz 2021.g., u pravnim osobama s područja Grada Poreča prevladavaju zaposleni u djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane (24,22%), u trgovini na veliko i malo (19,44%), u građevinarstvu (8,87%), te u prerađivačkoj industriji (6,15%).

Prema podacima Fine, Grad Poreč je jedini grad u Istri uvršten u top 10 hrvatskih gradova s najvećom neto dobiti poduzetnika u 2023. godini. Uz Poreč, među 10 najvećih gradova prema kriteriju konsolidirane dobiti (neto dobiti) u rezultatima svih poduzetnika Hrvatske u 2023. godini su i poduzetnici sljedećih gradova: Zagreb, Split, Zadar, Rijeka, Osijek, Velika Gorica, Varaždin, Samobor i Dubrovnik. Grad Poreč je s 119.861.000 eur neto dobiti na 9. mjestu ljestvice.

U Gradu Poreču je broj poduzetnika u godinu dana porastao s 1.654 na 1.705. Time je Poreč zauzeo jedanaesto mjesto po broju poduzetnika u Hrvatskoj. Godinu ranije, porečki poduzetnici zapošljavali su 10.058 radnika, dok je broj zaposlenih kod poduzetnika u 2023. godini narastao na 10.886, što je Poreč pozicioniralo na 14. mjesto po broju zaposlenih kod poduzetnika na razini Hrvatske.

Razvoj obrtništva odvijao se prema potrebama pojedinih gospodarskih grana i stanovništva, a danas se isto nametnulo kao gospodarski i financijski čimbenik ukupne gospodarske stabilizacije uz upotpunjavanjem tržišta raznovrsnim proizvodima, a osobito uslugama. Grad Poreč aktivno podržava obrtništvo kroz različite mjere potpore te kontinuirano ulaže u obrazovanje, infrastrukturu i poticanje inovacija i pruža prilike za daljnji razvoj i diversifikaciju obrtničkog sektora u Poreču.

Uzimajući u obzir prethodno istaknute pokazatelje, gospodarstvo Grada Poreča ima zadovoljavajuću razinu razvijenosti, pri čemu prevladavaju aktivnosti iz područja pružanja smještaja te pripreme i usluživanje hrane te djelatnosti trgovine na veliko i malo. Grad Poreč se svrstava među jedinice lokalne samouprave čija je najvažnija gospodarska grana turizam koji generira značajan broj radnih mjesta ali i potiče razvoj drugih sektora, poput trgovine i usluga te poljoprivrede koja se kroz agroturizam kombinira s turističkom ponudom.

4.5.1. ANALIZA POTRAŽNJE

Demografske promjene jedan su od bitnih činitelja u određivanju potražnje za uslugama. Potražnja za turističkim i ugostiteljskim uslugama ovisi o broju stanovnika, pri čemu potrebe stanovništva ovise o broju stanovnika, s demografske strane, kao i o njihovim općim potrebama i stilu života, koje predstavljaju socio-ekonomski čimbenik. Pretpostavka je da će porast broja stanovnika proizvesti jednaki porast broja korisnika usluge.

Demografski razvoj se na regionalnoj razini ogleda kroz potencijalni utjecaj na infrastrukturu, obrazovanje, industriju, usluge i mnoga druga područja.

Tablica 4. Kretanje broja stanovnika Grada Poreča u razdoblju 2017. – 2023. godine.

Opis	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Istarska županija	198.408	197.414	196.571	195.378	195.061	196.867	201.031
Index	100,00	99,50	99,57	99,39	99,84	100,93	102,12
Grad Poreč	16.415	16.491	16.669	16.605	16.583	16.859	17.488
Index	100,00	100,46	101,08	99,62	99,87	101,66	103,73
Republika Hrvatska	4.014.341	3.968.676	3.933.511	3.893.026	3.862.305	3.850.894	3.861.967
Index	100,00	98,86	99,11	98,97	99,21	99,70	100,29

Izvor: DZS, Gradovi u statistici, 2025.

Iz prikazane tablice, vidljivo je da je broj stanovnika Grada Poreča u rastu od 2017. godine do 2020. te ponovno 2022. i 2023. godine, iako je na nacionalnoj razini broj stanovnika u padu i to ponajprije zbog iseljavanja mladih ljudi u inozemstvo. Grad Poreč nastoji poticati razvoj kroz ulaganja u komunalnu infrastrukturu, javne usluge i sadržaje koji podižu kvalitetu života, sigurnost te razne društvene sadržaje i pridonijeti poboljšanju svih faktora koji utječu na standard života.

Razvoj ukupnih gospodarskih djelatnosti u predstojećim godinama, korištenje pogodnosti življenja u lijepim primorskim mjestima i korištenje pogodnosti infrastrukture koja se ubrzano razvija omogućuju prognozu da će se broj stanovnika Grada Poreča u sljedećih 10 godina i dalje uvećavati. U svrhu modeliranja potražnje za turističkim i ugostiteljskim uslugama pretpostavka

je da će porast broja stanovnika proizvesti jednaki porast potražnje za turističkim uslugama. Očekuje se da se ostali čimbenici ne promijene, odnosno uz pretpostavke da neće doći do drastičnih promjena u stilu života ili do promjena prostornog razmještaja stanovništva.

Broj dolazaka posjetitelja također je jedan od čimbenika kojim se može odrediti potražnja za turističkim i ugostiteljskim uslugama.

Tablica 5. Kretanje dolazaka posjetitelja u razdoblju 2018. – 2023. godine

Opis	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Grad Poreč	551.149	570.970	189.215	415.510	594.376	622.103
Index	100,00	103,60	33,14	219,60	143,05	104,66
Istarska županija	4.332.752	4.481.698	1.736.315	3.372.081	4.583.914	4.832.877
Index	100,00	103,44	38,74	194,21	135,94	105,43

Izvor: DZS, Gradovi u statistici, 2025., podaci obrađeni od strane autora

Temeljni turistički pokazatelji o dolascima turista u Grad Poreč imaju pozitivan trend povećanja ukupnog broja dolazaka turista, što pretpostavlja da je i ukupna turistička potrošnja u stalnom porastu. Prema navedenim podacima Grad Poreč, kao i sama Istarska županija bilježe rast broja posjetitelja u promatranom razdoblju, izuzev 2020. godine koja je pod snažnim utjecajem pandemije covid-19 virusa, a što je uzrokovalo ograničenja u kretanju. Godinu 2021. i 2022. karakterizira snažan rast kao posljedica oporavka tržišta, dok se u 2023. godini rast normalizira.

Važnost turizma očituje se kroz koeficijent turističke funkcionalnosti (KTF). KTF vrijednost stavlja u omjer broj postelja i broj stanovnika prostora. Rezultati se klasificiraju u šest kategorija (Mikačić, 2007). KTF i ovisnost o turizmu su povezani jer viši KTF znači veću ovisnost. Grad Poreč spada u kategoriju „Značajna turistička aktivnost“.

kategorija	KTF	Turistička aktivnost
6	>500	Vrlo značajna turistička aktivnost
5	100-500	Značajna turistička aktivnost
4	40-100	Pretežno turistička aktivnost
3	10-40	Važna turistička aktivnost, ali ne i glavna
2	4-10	Turistička aktivnost od manje važnosti
1	<4	Neznatna turistička aktivnost

Izvor: Mikačić, 2007

Tablica 6. Koeficijent turističke funkcionalnosti Grada Poreča za 2024. godinu

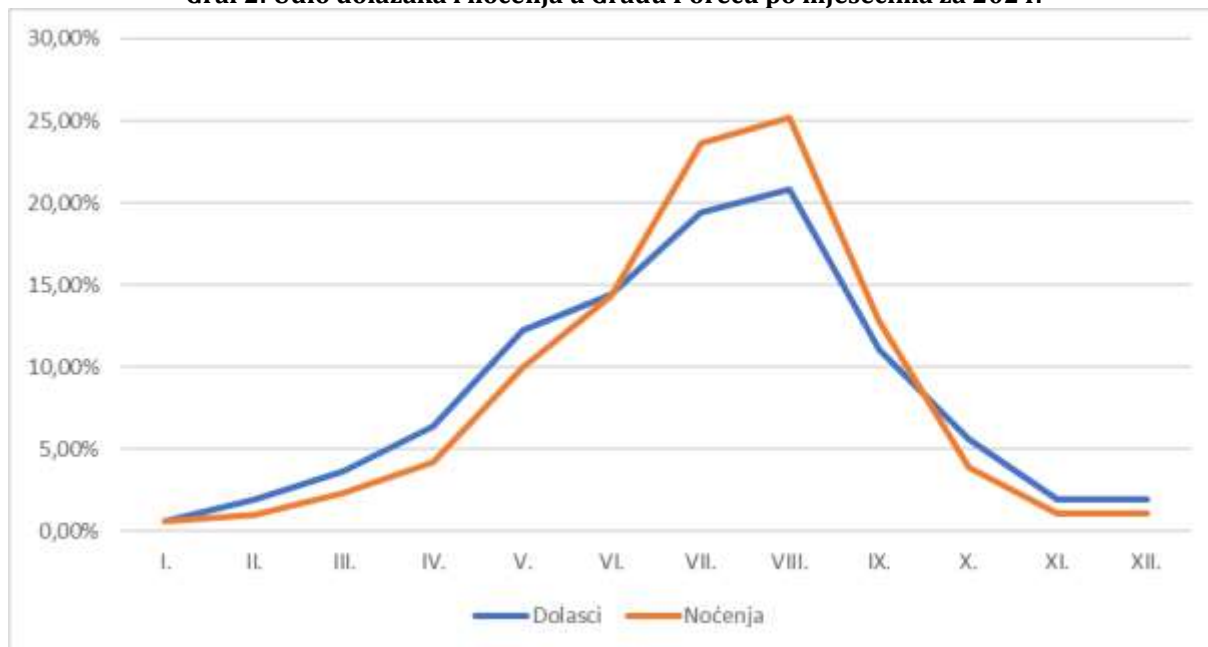
JLS	Broj stalnih postelja 2024.	Broj stanovnika, Popis 2021.	KTF	Kategorija
Grad Poreč	28.450	16.607	171,31	5 (100 - 500)

Izvor: DZS, 2025.

Značajan pokazatelj u turističkim kretanjima je broj dolazaka i noćenja turista po mjesecima. Najveći broj turista u Gradu Poreču u 2024. godini zabilježen je u ljetnim mjesecima, s vrhuncem u srpnju i kolovozu, stoga se može reći da je obilježje turizma Grada Poreča izražena sezonalnost. Ovo razdoblje godine povezano je s godišnjim odmorima na glavnim turistički

emitivnim tržištima, posebice u srednjoeuropskim zemljama stoga je očekivano da će upravo u ljetnim mjesecima broj turista biti veći u odnosu na ostatak godine.

Graf 2: Udio dolazaka i noćenja u Gradu Poreču po mjesecima za 2024.



Izvor: <https://www.myporec.com/>, 2025.

Tržište na koje računa koncesionar su turisti tijekom ljetne sezone ali i tijekom čitave godine te domaće stanovništvo koje će koristiti usluge na lokaciji koncesije. S obzirom na predviđene investicije za očekivati je da će svi potencijalni korisnici pozitivno reagirati na promjene koje će biti provedene na koncesijskom prostoru.

Zaključno, Grad Poreč i dalje će biti turistički interesantno područje, ne očekuje se ni pad potražnje od strane lokalnog stanovništva, a što indirektno znači i konstantnu potrebu za turističkim i ugostiteljskim uslugama, uz blagi trend rasta u narednim godinama.

4.5.2. ANALIZA PONUDE

Grad Poreč je jedno od prepoznatljivih turističkih središta u Hrvatskoj, mjesto iznimnog kulturnog naslijeđa te se svojim mediteranskim podnebljem, blagim klimatskim uvjetima i bujnom vegetacijom ubraja među jedinstvene destinacije s dugačkom turističkom tradicijom u Hrvatskoj.

Važnost turizma kao djelatnosti očituje se u tome da se na području Grada Poreča nalazi 33 hotelska objekta, 2 kampa, 2.236 smještajnih objekata u domaćinstvu, 451 ostalih objekata za smještaj te 1 objekta na OPG-u. Prema podacima Turističke zajednice grada Poreča, u 2024. godini je na području Grada Poreča ostvareno 3.413.689 noćenja te 644.632 dolaska.

Poreč je jedno od najpoznatijih turističkih odredišta u Istri prvenstveno zahvaljujući prirodnim ljepotama, kulturnoj baštini i zemljopisnom položaju. Ovdje se autentični šarm malog obalnog grada s brojnim povijesnim znamenitostima isprepliće sa sadržajima namijenjenim modernim

posjetiteljima željnim aktivnog odmora. Grad kontinuirano ulaže u obnovu kulturnih spomenika, razvoj novih turističkih sadržaja i poboljšanje smještajnih kapaciteta. Poreč nudi raznovrsnu turističku ponudu koja uključuje kulturni, sportski, nautički i luksuzni turizam, te se ponosi brojnim manifestacijama koje privlače posjetitelje tijekom cijele godine.

Bogata kulturno-povijesna baština kao što je Eufrazijeva bazilika, remek-djelo bizantske umjetnosti uvršteno na popis UNESCO-ove svjetske baštine, privlači posjetitelje iz cijeloga svijeta.

Poreč je smješten u središnjem dijelu zapadne obale Istre s pogledom na šarmantni otok Sveti Nikola. Obalni pojas u dužini od 37 km proteže se od rijeke Mirne na sjeveru do Vrsara na jugu i obuhvaća raznolike krajolike izuzetne prirodne ljepote.

Zahvaljujući povoljnom položaju na sjevernom Jadranu, Grad Poreč je lako dostupan iz ostalih dijelova Hrvatske te iz Slovenije, Italije i drugih zemalja zahvaljujući dobroj povezanosti cestovnim, zračnim i pomorskim putovima. Blizina glavnih emitivnih tržišta uz bogatstvo raspoloživih turističkih resursa i ugodnu klimu predstavlja velike prednosti u razvoju turističke ponude Grada Poreča.

Nautički turizam selektivni je oblik turizma koji prvenstveno obilježava kretanja turista plovilima po moru ili rijekama te njihovo pristajanje u lukama i marinama. Nautički turizam smatra se jednim od ekonomski najisplativijih vrsta turizma, a njegovo učešće u ukupnim tokovima turističkog prometa iz godine u godinu je sve veće.

Nautički turizam u Poreču predstavlja značajan segment lokalne turističke ponude, zahvaljujući razvijenoj infrastrukturi, atraktivnom smještaju za plovila te blizini popularnih destinacija na Jadranu. Na području Poreča nalaze se tri marine.

Najsjevernija je marina 8 km udaljena od centra Poreča, u turističkom naselju Červar Portu. Marina raspolaže s 259 vezova za brodove od 3 do 25 m, maksimalnog gaza do 5 m. Marina je otvorena cijele godine. Svi vezovi imaju mogućnost korištenja struje i vode na pontonu. Marina raspolaže vlastitim tehničkim servisom s uslugama mehaničara, električara, električara, plastičara, stolara i drugih te 15 tonskom dizalicom.

Nasuprot povijesne starogradske jezgre i nadomak gradskoj loži smještena je Marina Poreč nešto manjega kapaciteta. Marina raspolaže s 129 vezova s priključcima za struju i vodu, sanitarijama i 5-tonskom dizalicom. Marina Poreč je otvorena tijekom cijele godine. Dubina akvatorija Marine je različita te se kreće od 1 metar do 3,5 metara. Sam ulaz u Marinu širok je 150 metara, a dubina ulaza je 3,5 metra.

U Zelenoj laguni, nedaleko hotela Parentium u prirodnom je zaljevu smještena Marina Parentium, na 6 km od Grada Poreča. U njoj se mogu privezati 184 plovila. Marina pruža usluge održavanja i popravka, uključujući mehaničke i električne popravke, te je opremljena dizalicom kapaciteta 10 tona. Marina je otvorena tijekom cijele godine i dobro je zaštićena od svih vjetrova.

5. FINACIJSKA I EKONOMSKA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Financijska i ekonomska analiza Studije, sadrži: Temeljne pretpostavke financijske analize, Određivanje koncesijske naknade, Analizu troškova i koristi koncesije u odnosu na koncesionara, Analiza troškova i koristi koncesije u odnosu na proračun davatelja koncesije, odnosno državni proračun Republike Hrvatske i/ili proračun jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te zaključna razmatranja.

5.1. TEMELJNE PRETPOSTAVKE FINACIJSKE ANALIZE

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

Koncesija će se stupiti na snagu po isteku prethodne koncesije, u siječnju 2026. godine.

5.1.1. VIJEK PROJEKTA

Koncesija za gospodarsko korištenje dijela postojeće luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, u procijenjenom ukupnom iznosu ulaganja od 60.000,00 EUR (bez PDV-a), daje se na vremensko razdoblje od **deset (10) godina**, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji.

5.1.2. REALNA FINACIJSKA 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 vezi 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.⁴ Za potrebe diskontiranja ovoga projekta korištena je diskontna stopa od 6%.

5.2. ANALIZA INVESTICIJSKOG ULAGANJA

Budući investitor mora predvidjeti investicije procijenjenog iznosa 60.000,00 EUR.

⁴ Agencija za javno-privatno partnerstvo

Investicije se odnose na uređenje prostora i nabavku opreme te intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostalu popratnu opremu za zaštitu okoliša.

Investicije u zaštitu okoliša također su bitna stavka investicijskog projekta te se odnose na prethodno navedene intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostalu popratnu opremu za zaštitu okoliša.

Realizacija investicije predviđa se u prvoj godini koncesije.

5.2.1. 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. Detaljniji opis investiranja u predmetno područje dano je u poglavlju 3.1. Opis područja, djelatnosti i građevine koja se daje u koncesiju i/ili rekonstrukciju.

Troškovnik radova i investicija **planiran je u iznosu od 60.000,00 EUR** (bez PDV-a) i to za:

- uređenje prostora i nabava opreme 50.000,00
- intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostala popratna oprema za zaštitu okoliša 10.000,00

U nastavku se navodi i planirana dinamika realizacije investicija.

Tablica 7. Planirana dinamika realizacije investicija

Opis	Nabavna vrijednost	Godina koncesije				
		1	2	3	4	5
		2026	2027	2028	2029	2030
Uređenje prostora i nabava opreme	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostala popratna oprema za zaštitu okoliša	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	60.000,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5.2.2. PLAN INVESTICIJA U ZAŠTITU OKOLIŠA

Koncesionar je u obvezi izraditi sve potrebne dokumente i ishoditi svu potrebnu dokumentaciju kako bi djelatnost koja je planirana na području koje je predmet koncesije mogao obavljati u skladu sa Zakonom.

Poštivanjem svih mjera i važećih propisa i uvjeta koje će izdati nadležna tijela sukladno propisima iz područja gradnje može se zaključiti da planirana djelatnost na području koncesije neće imati značajnijih negativnih utjecaja na okoliš.

U cilju zaštite okoliša predviđa se ulaganje koje će smanjiti rizik od zagađenja okoliša. Predviđa se nabavka intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent praha te ostale popratne opreme

za zaštitu okoliša, sve sukladno pozitivnim propisima, uključujući i održavanje opreme u vlastitom posjedu ili putem vanjskih isporučitelja usluga.

Prilikom pružanja usluga, koncesionar je dužan osigurati pridržavanje pravilima o lučkom redu od strane korisnika njegovih usluga. Posebnu pažnju u primjeni lučkog reda treba posvetiti sigurnosti ljudi i imovine, nadasve objekata lučke infrastrukture; sigurnosnoj zaštiti luke; te zaštiti morskog okoliša od onečišćenja.

Visina ulaganja u zaštitu okoliša procjenjuje se na 10.000,00 EUR. Iznos je uključen u prethodno navedenu stavku ukupne investicije.

5.3. ANALIZA PRIHODA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA

Na dijelu pomorskog dobra na kojeg se odnosi koncesija obavlja se gospodarska djelatnosti opskrbe gorivom.

Ciljano tržište su domaći mještani, vlasnici plovila te gosti, vlasnici manjih i srednjih plovila, kao i inozemni i domaći gosti - posjetitelji grada Poreča.

U primorskom gradu kao što je Poreč, stanovništvo je tradicionalno orijentirano prema moru i aktivnostima vezanim uz more te turizmu. Zbog ove činjenice i rasta gospodarstva te posljedičnog poboljšanja standarda, izvjesno je da će se broj plovila i drugih korisnika predmeta koncesije u narednom periodu stalno povećavati i na taj način utjecati na uspješnost poslovanja.

Pretežiti korisnici usluga su vlasnici i korisnici manjih i srednjih plovila.

Procjena ostvarenih prihoda iskazana je na temelju sljedećih kriterija:

- projekcija poslovanja na koncesijskom području temelji se na pretpostavkama koje se odnose na prihode koji se očekuju ostvariti
- procjena ostvarenih prihoda koncesijskog prostora iskazana je na temelju prošlogodišnjih poslovnih podataka i prognoze budućeg stanja
- prihodi su svake iduće godine uvećani za 3%
- prihodi se ostvaruju tokom cijele godine

Projekcija prihoda koncesije rađena je prvenstveno temeljem dosadašnjeg poslovanja, iskustvene procjene kao i prometa sličnih objekata (pravnih subjekata), uzimajući u obzir tržišni potencijal lokacije.

Procijenjeni iznos prihoda u prvoj godini koncesije predstavlja prosjek prodaje prethodnog koncesionara na istom području te se, s obzirom na relativno stabilnu cijenu goriva ne predviđaju značajna odstupanja u kratkoročnom razdoblju. Prihodi uključuju i prihode od prodaje ostalih proizvoda iz ponude koja je uobičajena za slične objekte.

Tablica 8. Procjena količina i prihoda od koncesioniranih djelatnosti za prvu godinu koncesije

Opis	Količina (l)	Neto prihod po litri (u eur)	Procijenjeni prihod (u eur)
Eurodizel	360.000	0,73	262.800,00
Eurodizel Plavi	200.000	0,67	134.000,00
Eurosuper 95	320.000	0,73	233.600,00
UKUPNO	880.000,00		630.400,00

Tablica 9. Procjena prihoda od koncesioniranih djelatnosti za cijelo razdoblje koncesije

Naziv prihoda	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Prihodi od prodaje naftnih derivata i proizvoda iz ponude društva	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
UKUPNO	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02

Prihodi su obračunati na temelju provedene analize lokalnog/regionalnog tržišta. Istraženi su i analizirani dostupni podaci o ostvarenim prihodima na koncesioniranom području.

Godišnja procjena prihoda koncesionara od pružanja usluga opskrbe gorivom na području koncesije iznosi 630.400,00 EUR u prvoj godini poslovanja, dok se u ukupno promatranih 10 godina prihodi koncesionara procjenjuju na **7.226.829,52 EUR**.

5.4. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA KONCESIONARA

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

5.4.1. TROŠKOVI REDOVITOG POSLOVANJA

Troškovi redovitog poslovanja sastoje se od slijedećih troškova:

- Troškovi nabave goriva i trošarine – izračunati su temeljem prosječno ostvarene marže pri prodaji goriva i proizvoda iz ponude koncesionara, a koja iznosi 18,0%;
- Troškovi sirovina i materijala i režijski troškovi – odnose se na troškove električne energije, vode, uredskog materijala, sitnog i potrošnog materijala, rezervnih dijelova i slično te se procjenjuje na 4.000,00 EUR godišnje pri punom kapacitetu
- Troškovi održavanja – odnosi se na troškove održavanja objekata i opreme na području koncesije i procjenjuju se na 2.000,00 EUR godišnje
- Ostali vanjski troškovi najvećim dijelom odnose se na intelektualne i komunalne usluge i na godišnjoj razini iznose 2.800,00 EUR
- Materijalna prava zaposlenih (prijevoz na posao, troškovi prehrane, regres i božićnica, godišnja nagrada) određeni su na 1.500,00 EUR godišnje po stalno zaposlenome
- Premije osiguranja imovine – odnosi se na osiguranje materijalne imovine društva i ostalo osiguranje i iznosi 2.000,00 EUR godišnje u prvoj godini koncesije
- Ostali troškovi (dnevnice za službena putovanja, bankovne naknade i ostalo) određeni su na iznos od 2.500,00 EUR godišnje u prvoj godini koncesije

Troškovi rastu po godišnjoj stopi od 2%.

Sljedeća tablica prikazuje procjenu godišnjih troškova poslovanja.

Tablica 10. Procjena godišnjih troškova redovitog poslovanja

OPIS	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Troškovi nabavke goriva i ostalih proizvoda za prodaju	534.237,29	550.264,41	566.772,34	583.775,51	601.288,77	619.327,44	637.907,26	657.044,48	676.755,81	697.058,49
Troškovi sirovina i materijala i režijski troškovi	4.000,00	4.080,00	4.161,60	4.244,83	4.329,73	4.416,32	4.504,65	4.594,74	4.686,64	4.780,37
Troškovi održavanja	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16	2.252,32	2.297,37	2.343,32	2.390,19
Ostali vanjski troškovi	2.800,00	2.856,00	2.913,12	2.971,38	3.030,81	3.091,43	3.153,25	3.216,32	3.280,65	3.346,26
Materijalna prava zaposlenih	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Premije osiguranja imovine	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16	2.252,32	2.297,37	2.343,32	2.390,19
Ostali troškovi	2.500,00	2.550,00	2.601,00	2.653,02	2.706,08	2.760,20	2.815,41	2.871,71	2.929,15	2.987,73
UKUPNO	550.537,29	566.830,41	583.609,66	600.889,58	618.685,12	637.011,71	655.885,22	675.322,00	695.338,88	715.953,22

5.4.2. TROŠKOVI OSOBLJA I BROJ PLANIRANIH RADNIH MJESTA

Također, procijenjeni su i troškovi koncesionara po osnovi zaposlenih / angažiranih djelatnika potrebnih za obavljanje koncesionirane djelatnosti. Procjenjuje se da će za djelatnost opskrbe gorivom, odnosno za rad na benzinskoj postaji na dijelu područja luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, biti potrebno zaposliti 2 stalno zaposlena djelatnika te 2 sezonska djelatnika koji će raditi tokom 3 mjeseca u sezoni.

Tablica 11. Procjena godišnjih troškova osoblja

Opis	Broj zaposlenih	Bruto II plaća (u eur)	Ukupan broj mjeseci zaposlenja	Ukupan godišnji trošak osoblja (u eur)
Neodređeno				
Voditelj objekta	1	2.000,00	12	24.000,00
Djelatnik u prodaji	1	1.750,00	12	21.000,00
Određeno				
Djelatnik u prodaji	2	1.600,00	3	9.600,00
UKUPNO	4			54.600,00
Dinamika zapošljavanja	Godina			
	2026	2027	2028	2029
Broj zaposlenika	4	0	0	0

Prethodni troškovi ne uključuju i materijalna prava zaposlenih (prijevoz na posao, troškovi prehrane, regres i božićnica, godišnja nagrada) koji su iskazani u sklopu ostalih troškova.

5.4.3. TROŠAK AMORTIZACIJE

Amortizacija je obračun na temelju procijenjene nabavne vrijednosti nove dugotrajne imovine i odgovarajućih stopa amortizacije. U proračunu troškova amortizacije koristi se linearna (pravocrtna) vremenska metoda amortizacije.

Amortiziraju se ulaganja u materijalnu imovinu.

Planirano je da će koncesionar uložiti minimalno 60.000,00 EUR u dugotrajnu imovinu, i to u prvoj godini. Planirana amortizacijska stopa dugotrajne imovine iz ulaganja iznosi 10-20%.

Ukupan trošak amortizacije u vijeku koncesije iznosi 60.000,00 EUR. Ostatak vrijednosti nije planiran. U sljedećoj tablici može se pratiti izračun amortizacije za vrijeme koncesijskog razdoblja.

Tablica 12. Obračun amortizacije za koncesijsko razdoblje

Opis	Nabavna vrijednost	Stopa otpisa	Godina koncesije									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uređenje prostora i nabava opreme	50.000,00	10,00%	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Intervencijske zaštitne absorbent brane i absorbent prah te ostala popratna oprema za zaštitu okoliša	10.000,00	20,00%	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00					
UKUPNO	60.000,00		7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

5.4.4. ODREĐIVANJE NAKNADE ZA KONCESIJU

Davatelj koncesije u izradi studije opravdanosti davanja koncesije, a koja sukladno članku 18. ZK 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 (kao što je već navedeno u uvodu). 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 lučkog područja moraju plaćati Županijskoj lučkoj upravi 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 lučkih djelatnosti i naknade za korištenje supra i infrastrukture, predstavljaju vrijednosno jedan od najvećih udjela ukupnih prihoda Županijske lučke uprave, što omogućava istoj izvršavanje svih potrebnih funkcija upravljanja, gospodarenja i razvitka lučkog prostora, uz stvaranje uvjeta njegove tržišne i prometne 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.

Na temelju članka 38. i 39. Uredbe, početni iznos naknade za koncesiju određuje davatelj koncesije sukladno općim uvjetima kao što su:

- vrsta djelatnosti te broj dodijeljenih koncesija za istu vrstu djelatnosti;
- opseg i kvaliteta predviđenih ulaganja i njihov utjecaj na razvoj;
- iskorištenost kapaciteta;
- mjere ekološke zaštite.

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 opsegu djelatnosti, značaju te djelatnosti za tehničko-tehnološko jedinstvo luke te utjecaju na promet u luci

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

5.4.4.1 ODREĐIVANJE STALNOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

Sukladno navedenom, a za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra radi obavljanja gospodarskih djelatnosti, davatelj koncesije se prilikom

definiranja fiksnog i varijabilnog dijela koncesijske naknade vodio kriterijima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Na promatranom području predviđeno je pružanje usluga opskrbe gorivom putem benzinske postaje.

Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ne propisuje minimalnu naknadu po m² za luke otvorene za javni promet, stoga Županijska lučka uprava Poreč može godišnji iznos naknade po m² odrediti sama, uz uvjet da postoji financijska isplativost poslovanja.

Lokaciju predmeta koncesije čini dio postojeće luke otvorene za javni promet županijskog značaja Poreč, kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m².

Tablica 13. Ukupni iznos stalnog dijela koncesijske naknade

PODRUČJE	JEDINICA (m ²)	GODIŠNJA ZAKUPNINA/m ² (u eur)	GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE (u eur)
Dio postojeće luke otvorene za javni promet županijskog značaja Poreč, kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč i morski prostor	201,00	14,90	2.994,90
UKUPNO	201,00		2.994,90

Budući da će koncesionar imati obvezu investiranja u procijenjenom iznosu od 60.000,00 EUR, te se radi o djelatnosti s niskim maržama, prijedlog je da ga se ne optereti s visokim iznosom fiksne naknade za koncesiju, no s obzirom na omjer iskazanih prihoda i rashoda na predmetu koncesije i učinak na poslovanje poduzetnika ista se određuje na 14,90 EUR/m².

Sukladno navedenom, procjena vrijednosti godišnjeg fiksnoga dijela koncesije za koncesijski prostor iznosi 2.994,90 eur.

S obzirom da se naknada za koncesiju za obavljanje gospodarske djelatnosti na pomorskom dobru sastoji od dva dijela, fiksnog (koji se veže uz površinu područja koje se daje u koncesiju), te promjenjivog dijela (koji predstavlja određeni postotak od prihoda koncesionara od obavljanja djelatnosti), potrebno je također izračunati procijenjene ukupne prihode koji će se ostvarivati na koncesijskom prostoru.

5.4.4.2 ODREĐIVANJE PROMJENJIVOG DIJELA KONCESIJSKE NAKNADE

U skladu s člankom 58. stavkom 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ br. 83/23) promjenjivi dio naknade za koncesiju utvrđuje se u postotku prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti za koju je koncesija dana, s time da godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog Studijom.

Davatelj koncesije zadržava pravo izmjene visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji u skladu s odredbama

članka 57. stavka 4., 5. i 6. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17 i 107/20 – dalje u tekstu: ZOK) i podzakonskim aktima uz obvezu da o tome tri mjeseca ranije dostavi pisanu obavijest Koncesionaru.

Koncesionar je dužan u svojoj financijskoj evidenciji osigurati izdvojeno vođenje podataka koji se odnose na prihod od obavljanja djelatnosti i pružanja usluga na koncesioniranom području.

Koncesionar je dužan osigurati podatke o visini godišnjeg prihoda i isto dostaviti Davatelju koncesije po završnom računu za proteklu kalendarsku godinu, najkasnije do 31. svibnja tekuće godine, te omogućiti osobama, koje odredi Davatelj koncesije, uvid u poslovnu dokumentaciju temeljem koje je utvrđen ostvareni prihod na koncesioniranom području.

U slučaju neplaćanja ili nepotpunog plaćanja naknade za koncesiju, Davatelj koncesije će, u roku od 30 dana od dana isteka ugovorenog roka plaćanja naknade za koncesiju o tome pisanim putem obavijestiti Koncesionara i pozvati ga na plaćanje dospjele naknade za koncesiju i pripadajućih kamata. Ako Koncesionar u roku od 30 dana od navedene obavijesti ne plati dospjelu naknadu za koncesiju, Davatelj koncesije će aktivirati jamstva za ispunjavanje obveza iz Ugovora i druga sredstva osiguranja, a u slučaju da se naknada za koncesiju ne naplati iz sredstava osiguranja, o tome će bez odgode obavijestiti ministarstvo nadležno za financije uz dostavu sve potrebne dokumentacije, a Davatelj koncesije ima pravo oduzeti koncesiju odnosno raskinuti Ugovor.

Područje koncesije jest lučko područje koje se nalazi u Gradu Poreču te je intencija davatelja koncesije omogućiti pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra, tj. gospodarsko korištenje pomorskog dobra u svrhu korištenja dijela luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, putem davanja koncesije sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Za potrebe davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra u svrhu korištenja dijela luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, davatelj koncesije se prilikom definiranja promjenjivog dijela koncesijske naknade vodio kriterijima iz Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru. Ista ne propisuje minimalnu naknadu za luke otvorene za javni promet, stoga Županijska lučka uprava Poreč može godišnji iznos naknade odrediti sama, uz uvjet da postoji financijska isplativost poslovanja.

S obzirom na prirodu gospodarske djelatnosti, promjenjivi dio koncesijske naknade predložen je u iznosu od 2,50% od prihoda ostvarenih obavljanjem djelatnosti na koncesijskom području.

Procjena promjenjivog dijela koncesije od 2,50% u prvoj godini poslovanja je 15.760,00 EUR, dok je ukupnom vijeku trajanja koncesije od 10 godina procijenjena promjenjivog dijela koncesijske naknade 180.670,74 EUR.

Zaključno, koncesijska naknada sastoji od dva dijela:

- 1) **Stalnog dijela, koji iznosi 2.994,90 EUR godišnje**, s time da se za godinu u kojoj koncesija počinje odnosno završava, stalni dio plaća u iznosu koji je razmjeran dijelu godine u kojemu koncesija traje (u promatranom trajanju koncesije od 10 godina, ukupna ostvarena naknada od stalnog dijela koncesije iznosila bi procijenjeno 29.949,00 EUR);



- 2) **Promjenjivog dijela, koji iznosi 2,50%** (dvacijelihpedeset posto) od ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja koncesionirane djelatnosti na području koncesije, a što bi sukladno provedenoj procijeni u prvoj godini trebalo iznositi 15.760,00 EUR (u promatranom trajanju koncesije od 10 godina, ukupna procijenjena ostvarena naknada od promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosila bi 180.670,74 EUR)

Ukupna koncesijska naknada za davanje koncesije za obavljanje gospodarske djelatnosti na predmetu koncesije trebala bi iznositi:

GODIŠNJI STALNI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU: 2.994,90 EUR

PROMJENJIVI DIO NAKNADE ZA KONCESIJU: 2,5 % ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja koncesionirane djelatnosti na području koncesije

5.4.5. IZVORI FINANCIRANJA I RAČUN OBVEZA

U sklopu dodjele koncesije, prema izvršenim procjenama predviđa se da će koncesionar uložiti 60.000,00 EUR radi realizacije investicije potrebne za obavljanje njegove redovite djelatnosti. Investicija se planira financirati vlastitim sredstvima (100% investicije).

Uz navedeno, potrebno je istaknuti kako se ne isključuje mogućnost da koncesionar dio potrebne investicije financira iz kredita. Naime, uzimajući u obzir vremensko razdoblje koncesije od 10 godina te veličinu potrebne investicije za realizaciju projekta potrebno je istaknuti kako je za uredno podmirivanje mogućih zaduženja u visini financijskih sredstava potrebnih za realizaciju planirane investicije potrebno uredno i kontinuirano ostvarivati planirane primitke u financijskom toku, što poduzetnički projekt može ostvariti uz pretpostavku da se koncesionar može, po potrebi, pribaviti i sredstva iz kredita.

5.4.6. DOBIT POSLOVANJA

Za potrebe ocjene investicijskog projekta, u ovom elaboratu izrađen je zasebno račun dobiti i gubitka.

Kako bi se utvrdilo isplati li se pružati koncesionirane usluge na dijelu područja luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, izradila se procjena dobiti poslovanja koja je prikazana u sljedećoj tablici. Kao izvori sredstava u programu ulaganja učestvuju vlastita sredstva putem vlasničke pozajmice ili akumuliranih novčanih sredstava u društvu. Struktura financiranja investicije, za procjenu vrijednosti koncesije nije važna jer ne utječe na formiranje prihoda prema kojima se navedena vrijednost procjenjuje.

Iduća tablica prikazuje prihode, troškove te poslovni rezultat u promatranom razdoblju poslovanja. S obzirom na planirane investicije u prvoj godini, dobit se ostvaruje od druge godine

poslovanja, a koja je postojeća i tijekom ostalog koncesijskog razdoblja. Isto dokazuje isplativost pružanja usluga na području koncesije.

Projekt sa stajališta koncesionara i računa dobiti i gubitka je rentabilan.

Tablica 14. Procjena godišnjih prihoda i troškova poslovanja na koncesijskom području za razdoblje od 2026. – 2035. godine (u EUR)

OPIS	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
UKUPNI PRIHOD	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
Prihodi od prodaje naftnih derivata i proizvoda iz ponude društva	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
UKUPNI TROŠAK	630.892,19	648.750,11	667.130,18	686.047,81	705.518,84	723.559,58	744.186,85	765.417,95	787.270,68	809.763,40
Materijalni troškovi	550.537,29	566.830,41	583.609,66	600.889,58	618.685,12	637.011,71	655.885,22	675.322,00	695.338,88	715.953,22
Troškovi nabavke goriva i ostalih proizvoda za prodaju	534.237,29	550.264,41	566.772,34	583.775,51	601.288,77	619.327,44	637.907,26	657.044,48	676.755,81	697.058,49
Troškovi sirovina i materijala i režijski troškovi	4.000,00	4.080,00	4.161,60	4.244,83	4.329,73	4.416,32	4.504,65	4.594,74	4.686,64	4.780,37
Troškovi održavanja	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16	2.252,32	2.297,37	2.343,32	2.390,19
Ostali vanjski troškovi	2.800,00	2.856,00	2.913,12	2.971,38	3.030,81	3.091,43	3.153,25	3.216,32	3.280,65	3.346,26
Materijalna prava zaposlenih	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Premije osiguranja imovine	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16	2.252,32	2.297,37	2.343,32	2.390,19
Ostali troškovi	2.500,00	2.550,00	2.601,00	2.653,02	2.706,08	2.760,20	2.815,41	2.871,71	2.929,15	2.987,73
Troškovi zaposlenih	54.600,00	55.692,00	56.805,84	57.941,96	59.100,80	60.282,81	61.488,47	62.718,24	63.972,60	65.252,05
Troškovi zaposlenih	54.600,00	55.692,00	56.805,84	57.941,96	59.100,80	60.282,81	61.488,47	62.718,24	63.972,60	65.252,05
Rashodi amortizacije	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Amortizacija	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Troškovi koncesije	18.754,90	19.227,70	19.714,68	20.216,28	20.732,92	21.265,06	21.813,16	22.377,71	22.959,20	23.558,13
Koncesija - fiksni dio	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90	2.994,90
Koncesija - varijabilni dio	15.760,00	16.232,80	16.719,78	17.221,38	17.738,02	18.270,16	18.818,26	19.382,81	19.964,30	20.563,23
Financijski rashodi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi kamata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOBIT (prije oporezivanja)	-492,19	561,89	1.661,18	2.807,29	4.001,92	7.246,79	8.543,71	9.894,54	11.301,18	12.765,62
Porez na dobit (10/18%)	0,00	56,19	166,12	280,73	400,19	724,68	854,37	989,45	1.130,12	1.276,56
Dobit nakon oporezivanja	-492,19	505,70	1.495,06	2.526,56	3.601,73	6.522,11	7.689,34	8.905,08	10.171,06	11.489,06

5.4.7. FINANCIJSKI TOK

Veličina financijskog potencijala projekta ovisi o financijskom toku – priljevu i odljevu financijskih sredstava. Financijski tok prikazan je na sljedećoj tablici.

Financijski tok pokazuje kako projekt može biti likvidan u svim godinama vijeka realizacije.

Tablica 15. Financijski tok

Struktura	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
PRIMICI	690.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
1. Prihodi	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
2. Izvori financiranja	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1. Vlastita sredstva	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2. Kredit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ostatak projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Osnovna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II IZDACI	683.892,19	641.806,30	660.296,30	679.328,54	698.919,03	719.284,26	740.041,22	761.407,40	783.400,80	806.039,96
1. Ulaganja u stalna sredstva	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	623.892,19	641.750,11	660.130,18	679.047,81	698.518,84	718.559,58	739.186,85	760.417,95	782.270,68	804.763,40
3.1. Materijalni troškovi	550.537,29	566.830,41	583.609,66	600.889,58	618.685,12	637.011,71	655.885,22	675.322,00	695.338,88	715.953,22
3.2. Troškovi osoblja	54.600,00	55.692,00	56.805,84	57.941,96	59.100,80	60.282,81	61.488,47	62.718,24	63.972,60	65.252,05
3.3. Troškovi koncesije	18.754,90	19.227,70	19.714,68	20.216,28	20.732,92	21.265,06	21.813,16	22.377,71	22.959,20	23.558,13
4. Porez na dobit	0,00	56,19	166,12	280,73	400,19	724,68	854,37	989,45	1.130,12	1.276,56
5. Obveze po kreditima	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1. Otplata glavnice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2. Kamate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III NETO PRIMICI (I-II)	6.507,81	7.505,70	8.495,06	9.526,56	10.601,73	11.522,11	12.689,34	13.905,08	15.171,06	16.489,06
IV. NP - KUMULATIVNO	6.507,81	14.013,52	22.508,58	32.035,14	42.636,86	54.158,98	66.848,32	80.753,40	95.924,46	112.413,52



5.4.8. TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA – DINAMIČKI PRISTUP OCJENI PROJEKTA

5.4.8.1. PROJEKCIJA EKONOMSKOG TOKA

Za potrebe ocjene likvidnosti projekta, potrebno bi bilo izvesti ekonomski tok - pozitivni neto primici projekta u svim godinama poslovanja, koji pokazuju njegovu likvidnost; ukupnim prihodima tijekom redovnog poslovanja podmiruju se sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima i državi, a poduzetniku ostaje značajan iznos slobodnih novčanih sredstava.

Međutim, u slučaju ove koncesije može se uočiti da je vrijednost investicije optimalna u odnosu na potencijalno ostvarive prihode.

Iz tog razloga ekonomski tok je negativan do 7. godine projekta, odnosno 2032. godine. U 2032. godini koncesije ekonomski tok dobiva, odnosno prelazi vrijednost uložene investicije. Ukupna kumulirana vrijednost na kraju projekta je 52.413,52 EUR.

Izračun ekonomskog toka pokazuje da sa je stajališta investitora projekt prihvatljiv.

Tablica 16. Ekonomski tok

Struktura	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
PRIMICI	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
1.Ukupni prihodi	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
2. Ostatak projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1. Osnovna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2. Obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II IZDACI	683.892,19	641.806,30	660.296,30	679.328,54	698.919,03	719.284,26	740.041,22	761.407,40	783.400,80	806.039,96
1. Ulaganja u stalna sredstva	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ulaganja u obrtna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Troškovi poslovanja	623.892,19	641.750,11	660.130,18	679.047,81	698.518,84	718.559,58	739.186,85	760.417,95	782.270,68	804.763,40
3.1. Materijalni troškovi	550.537,29	566.830,41	583.609,66	600.889,58	618.685,12	637.011,71	655.885,22	675.322,00	695.338,88	715.953,22
3.2. Troškovi osoblja	54.600,00	55.692,00	56.805,84	57.941,96	59.100,80	60.282,81	61.488,47	62.718,24	63.972,60	65.252,05
3.3. Troškovi koncesije	18.754,90	19.227,70	19.714,68	20.216,28	20.732,92	21.265,06	21.813,16	22.377,71	22.959,20	23.558,13
4. Porez na dobit	0,00	56,19	166,12	280,73	400,19	724,68	854,37	989,45	1.130,12	1.276,56
III NETO PRIMICI (I-II)	-53.492,19	7.505,70	8.495,06	9.526,56	10.601,73	11.522,11	12.689,34	13.905,08	15.171,06	16.489,06
KUMULATIV	-53.492,19	-45.986,48	-37.491,42	-27.964,86	-17.363,14	-5.841,02	6.848,32	20.753,40	35.924,46	52.413,52

5.4.8.2. 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) te se promatra u kojoj godini će zbroj neto primitaka biti pozitivan.

Tablica 17. Metoda razdoblja povrata

Period	Poslovna godina	Kumulativ neto primitaka ekonomskog toka
1	2026	-53.492,19
2	2027	-45.986,48
3	2028	-37.491,42
4	2029	-27.964,86
5	2030	-17.363,14
6	2031	-5.841,02
7	2032	6.848,32
8	2033	20.753,40
9	2034	35.924,46
10	2035	52.413,52

Kako je vidljivo iz tablice, povrat uložene investicije očekuje se u 7. godini projekta. Na to može utjecati ponuda potencijalnog koncesionara za većim promjenjivim dijelom koncesiji i stalnim dijelom pa se povrat može i odgoditi za buduće razdoblje.

Sa stajališta ovoga pokazatelja, projekt je gospodarski prihvatljiv budući da se uloženi kapital vraća u razdoblju kraćem od vijeka trajanja projekta.

5.4.8.3. METODA NETO SADAŠNJE VRIJEDNOSTI

Neto sadašnja vrijednost projekta definira se kao zbroj vrijednosti godišnjih neto primitaka u ekonomskom toku svedenih na njihovu vrijednost u početnoj godini vijeka projekta. Metoda neto sadašnje vrijednosti daje odgovor na pitanje kolika je vrijednost budućih novčanih primitaka svedenih na početnu godinu ulaganja, jer današnje ulaganje treba ostvariti pozitivne učinke u budućnosti. Postupkom diskontiranja neto primitaka ekonomskog tijeka svode se svi budući učinci projekta na njihovu sadašnju vrijednost.

Neto primici u pojedinim godinama vijeka projekta množe se sa odgovarajućim diskontnim faktorima, a zatim se tako dobiveni iznosi zbroje. Diskontna stopa, kao preduvjet za diskontiranje neto primitaka, **određena na 6,00% godišnje**.

Neto sadašnja vrijednost projekta, pri diskontnoj stopi od 6,00% je pozitivna te iznosi 21.931,21 EUR.

Ukoliko se uzme nešto niža stopa za diskontiranje ocjena projekte npr. 5% ocjena projekta je puno povoljnija. Međutim, traženu stopu ulaganja određuje investitor.

5.4.8.4. METODA INTERNE STOPE RENTABILNOSTI

Interna stopa rentabilnosti jest povrat zarađen na danom projektu. To je diskontna stopa pri kojoj je razlika između neto sadašnje vrijednosti novčanih priljeva i odljeva jednaka nuli.

Interna stopa rentabilnosti pretpostavlja da su novčani priljevi ponovno uloženi po internoj stopi. Ova metoda uključuje pokusne izračune za provjeru počinjenih pogrešaka. Prednosti interne stope rentabilnosti sastoje se u tome da uzima u obzir vremensku vrijednost novca i točnija je od računovodstvene metode stope povrata. Nedostaci su poteškoće i potrebno vrijeme za izračun stope, napose kad postoje nejednaki novčani tokovi.

Interna stopa rentabilnosti iznosi 7,48% što je prihvatljivo sa stajališta rentabilnosti, odnosno projekt je prihvatljiv za investitora.

5.5. ANALIZA TROŠKOVA I KORISTI KONCESIJE U ODNOSU NA PRORAČUN DAVATELJA KONCESIJE, ODNOSNO DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE I/ILI PRORAČUN JEDINICE LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) 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

Napominje se da se naknada za koncesiju kada lučka uprava daje koncesiju uplaćuje u cjelokupnom iznosu kao prihod lučke uprave, a u državni se proračun, odnosno proračune jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave uplaćuje porez na dobit, porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće te porez na dodanu vrijednost.

5.5.1. NEPOSREDNI FINANCIJSKI UČINCI NA ŽUPANIJSKU LUČKU UPRAVU POREČ

Ukupni financijski učinci koncesije na Županijsku lučku upravu Poreč odnose se na:

- Stalni dio koncesijske naknade
- Promjenjivi dio koncesijske naknade

Prihodi od stalnog i promjenjivog dijela prikazani su u sljedećoj tablici.

Tablica 18. Prihodi od koncesijske naknade

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI	STALNI DIO KONCESIJE	PROMIJENJIVI DIO KONCESIJE	KONCESIJSKA NAKNADA UKUPNO
1	630.400,00	2.994,90	15.760,00	18.754,90
2	649.312,00	2.994,90	16.232,80	19.227,70
3	668.791,36	2.994,90	16.719,78	19.714,68
4	688.855,10	2.994,90	17.221,38	20.216,28
5	709.520,75	2.994,90	17.738,02	20.732,92
6	730.806,38	2.994,90	18.270,16	21.265,06
7	752.730,57	2.994,90	18.818,26	21.813,16
8	775.312,48	2.994,90	19.382,81	22.377,71
9	798.571,86	2.994,90	19.964,30	22.959,20
10	822.529,02	2.994,90	20.563,23	23.558,13
UKUPNO	7.226.829,52	29.949,00	180.670,74	210.619,74

Iz tablice je vidljivo da Županijska lučka uprava Poreč može ostvariti procijenjenih 210.619,74 EUR od koncesijske naknade u vremenu trajanja koncesije dijelom luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč.

5.5.2. OSTALI JAVNI PRIHODI

5.5.2.1. PRIHODI OD POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

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

Tablica 19. Prihodi od PDV-a

GODINA	PROCIJENJENI GODIŠNJI PRIHODI (PDV 25%)	PDV 25%	OPOREZIVI RASHODI	INVESTICIJA BEZ PPO	PDV 25%	RAZLIKA ZA UPLATU
1	630.400,00	157.600,00	545.537,29	60.000,00	151.384,32	6.215,68
2	649.312,00	162.328,00	561.790,41	0,00	140.447,60	21.880,40
3	668.791,36	167.197,84	578.528,86	0,00	144.632,21	22.565,63
4	688.855,10	172.213,78	595.767,16	0,00	148.941,79	23.271,99
5	709.520,75	177.380,19	613.520,26	0,00	153.380,06	24.000,12
6	730.806,38	182.701,59	631.803,55	0,00	157.950,89	24.750,71
7	752.730,57	188.182,64	650.632,90	0,00	162.658,22	25.524,42
8	775.312,48	193.828,12	670.024,63	0,00	167.506,16	26.321,96
9	798.571,86	199.642,96	689.995,56	0,00	172.498,89	27.144,07
10	822.529,02	205.632,25	710.563,03	0,00	177.640,76	27.991,50
UKUPNO	7.226.829,52	1.806.707,38	6.248.163,64	60.000,00	1.577.040,91	229.666,47

5.5.2.2. 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.

Tablica 20. Račun dobiti i gubitka

OPIS	Godina koncesije									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
UKUPNI PRIHOD	630.400,00	649.312,00	668.791,36	688.855,10	709.520,75	730.806,38	752.730,57	775.312,48	798.571,86	822.529,02
UKUPNI TROŠAK	630.892,19	648.750,11	667.130,18	686.047,81	705.518,84	723.559,58	744.186,85	765.417,95	787.270,68	809.763,40
Materijalni troškovi	550.537,29	566.830,41	583.609,66	600.889,58	618.685,12	637.011,71	655.885,22	675.322,00	695.338,88	715.953,22
Troškovi zaposlenih	54.600,00	55.692,00	56.805,84	57.941,96	59.100,80	60.282,81	61.488,47	62.718,24	63.972,60	65.252,05
Amortizacija	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Troškovi koncesije	18.754,90	19.227,70	19.714,68	20.216,28	20.732,92	21.265,06	21.813,16	22.377,71	22.959,20	23.558,13
Financijski rashodi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOBIT (prije oporezivanja)	-492,19	561,89	1.661,18	2.807,29	4.001,92	7.246,79	8.543,71	9.894,54	11.301,18	12.765,62
Porez na dobit (10/18%)	0,00	56,19	166,12	280,73	400,19	724,68	854,37	989,45	1.130,12	1.276,56
Dobit nakon oporezivanja	-492,19	505,70	1.495,06	2.526,56	3.601,73	6.522,11	7.689,34	8.905,08	10.171,06	11.489,06

5.5.2.3. PRIHODI OD POREZA I DOPRINOSA NA PLAĆE

Procjenjuje se kako je za pružanje usluga opskrbe gorivom potrebno zaposliti 2 stalno zaposlena djelatnika te 2 sezonska djelatnika koji će raditi tokom 3 mjeseca sezone.

Prosječna bruto II plaća, izračunata na temelju poslovanja sličnih iznosi od 1.600,00 do 2.000,00 EUR mjesečno. Rast plaća usklađen je sa porastom od 2% godišnje bruto II iznosa plaće.

Ukupan godišnji trošak plaće za zaposlene iznosi 59.100,80 EUR u petoj godini koncesije. Ukupni iznos poreza i doprinosa iz i na plaće za cjelokupno razdoblje od 10 godina iznosi 209.249,17 EUR.

5.5.3. UKUPNI JAVNI PRIHODI

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

Tablica 21. Ukupni javni prihodi

GODINA	KONCESIJSKA NAKNADA	POREZI I DOPRINOSI IZ I NA PLAĆE	POREZ NA DOBIT	PDV	UKUPNI JAVNI PRIHODI
1	18.754,90	19.110,00	0,00	6.215,68	44.080,58
2	19.227,70	19.492,20	56,19	21.880,40	60.656,49
3	19.714,68	19.882,04	166,12	22.565,63	62.328,47
4	20.216,28	20.279,68	280,73	23.271,99	64.048,68
5	20.732,92	20.685,28	400,19	24.000,12	65.818,51
6	21.265,06	21.098,98	724,68	24.750,71	67.839,43
7	21.813,16	21.520,96	854,37	25.524,42	69.712,92
8	22.377,71	21.951,38	989,45	26.321,96	71.640,51
9	22.959,20	22.390,41	1.130,12	27.144,07	73.623,80
10	23.558,13	22.838,22	1.276,56	27.991,50	75.664,40
UKUPNO	210.619,74	209.249,17	5.878,41	229.666,47	655.413,79

Zbroj svih javnih prihoda u koncesijskom razdoblju od 10 godina iznosi 655.413,79 EUR. Nadalje, potrebno je izračunati neto sadašnju vrijednost ukupnih javnih prihoda, odnosno, izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora uz primjenu diskontne stope od 6,00%.

Tablica 22. Obračun neto sadašnje vrijednosti izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora

GODINA	OSNOVICA	DISKONTNA STOPA (6,00%)	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
1	44.080,58	0,94340	41.585,62
2	60.656,49	0,89000	53.984,27
3	62.328,47	0,83960	52.330,98
4	64.048,68	0,79210	50.732,96
5	65.818,51	0,74730	49.186,17
6	67.839,43	0,70500	47.826,80
7	69.712,92	0,66510	46.366,06
8	71.640,51	0,62740	44.947,26
9	73.623,80	0,59190	43.577,93
10	75.664,40	0,53660	40.601,31
UKUPNO	655.413,79		471.139,36

Neto sadašnja vrijednost izdavanja koncesije sa stajališta javnog sektora za ukupno desetogodišnje koncesijsko razdoblje iznosi 471.139,36 EUR.

5.6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA OCJENE PROJEKTA U ODNOSU NA INVESTICIJU

Izrađena studija pokazala je opravdanost davanja koncesije radi obavljanja ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovnih objekata gorivom (NKD 2025 - 47.3 Trgovina na malo motornim gorivima i mazivima) na predmetu koncesije – na dijelu lučkog područja luke Poreč, Grad Poreč.

Projekt iskazuje pozitivne vrijednosti financijskog i ekonomskog toka te time pokazuje isplativost za potencijalnog investitora.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Odredbom članka 20. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20), propisano je da davatelj koncesije računa procijenjenu vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u eurima 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. Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se objektivnom metodom koja mora biti utvrđena u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom.

Procijenjena vrijednost koncesije za svih deset godina trajanja koncesije utvrđena je u iznosu od 7.226.829,52 EUR.

7. PRAVNA ANALIZA STUDIJE OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

Pravna analiza Studije opravdanosti davanja koncesije sadrži osobito: popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesije, utvrđenja i analize imovinskopravnih pitanja te preporuka vezanih za uvjete davanja koncesije, posebni uvjeti koje koncesionar mora ispuniti, razloga/uvjeta za izmjenu ugovora, uvjeti i posljedice raskida ugovora, jamstva (vrste, sredstva i uvjeti), jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji, analize prava financijskih institucija i drugih pitanja financijske podrške koncesije, pitanja prijenosa objekta s koncesionara na davatelja koncesije te pravna zaštita.

7.1. POPIS I OBRAZLOŽENJE PRIMJENE PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA DAVANJE KONCESIJE

Pravni izvori koji su se koristili u Studiji su:

- Zakon o koncesijama (NN 69/17, 107/20 – dalje u tekstu: ZK);
- Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23 – dalje u tekstu: ZPDML);
- Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (NN 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12, 10/17 i 83/23 – dalje u tekstu: Uredba),

Odredbom članka 4. stavak 1. ZPDML propisano je da je pomorsko dobro opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se i koristi pod uvjetima i na način propisan tim Zakonom.

Na pojam, pravni status pomorskog dobra, zaštitu pomorskog dobra, određivanje njegovih granica, evidencija i upis pomorskog dobra u katastru i zemljišnoj knjizi, imovinskopravna pitanja, upravljanje, upotrebu pomorskog dobra, koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, lučko područje, lučke djelatnosti imaju se primjenjivati odredbe ZPDML-a kao *lex specialis*, dok se na sva pitanja vezana za pripremne radnje, postupak davanja koncesije, ugovor o koncesiji, izmjenu ugovora o koncesiji, prestanak koncesije, prijenos koncesije, pravnu zaštitu u postupcima davanja koncesije, politiku koncesija i nadzor nad izvršavanjem obveza u skladu s ugovorom o koncesiji, način izračuna vrijednosti koncesije i koncesijske naknade primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju koncesije, odnosno odredbe Zakona o koncesijama („Narodne novine“, broj 69/17 i 107/20; u daljnjem tekstu: ZK).

Odredbom članka 11. ZPDML propisano je da je pomorsko dobro u općoj upotrebi, a može biti dano na posebnu upotrebu i na gospodarsko korištenje u skladu s odredbama ZPDML, dok je člankom 13. propisano da se opća upotreba pomorskog dobra može ograničiti ili iznimno isključiti na određeno vrijeme na temelju koncesije.

Člankom 48. stavkom 1. ZPDML propisano je da je koncesija na pomorskom dobru u smislu ZPDML koncesija za gospodarsko korištenje općeg dobra, dok je stavkom 2, istog članka propisano da je koncesija na pomorskom dobru vremenski ograničeno pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra, sa ili bez prava na gradnju, a koje se stječe ugovorom o koncesiji.

Osnovna djelatnost županijske lučke uprave je upravljanje i korištenje luka otvorenih za javni promet od županijskog i lokalnog značaja, a obavlja se kao javna služba.

Sukladno članku 116. ZPDML-a djelatnosti županijske lučke uprave su:

1. građenje, održavanje, upravljanje, zaštita i unaprjeđenje lučkog područja
2. građenje i održavanje lučke podgradnje i nadgradnje
3. osiguravanje trajnog i nesmetanog obavljanja lučkog prometa, tehničko-tehnološkog jedinstva i sigurnosti lučkog područja za plovidbu
4. provođenje reda u luci, koje osim ostaloga uključuje ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila
5. osiguranje pružanja osnovnih lučkih djelatnosti, i to:
 - a) privez i odvez plovni i plutajućih objekata
 - b) ukrcaj i iskrcaj tereta
 - c) opskrba plovni objekata vodom i energijom
 - d) usluga dizanja i spuštanja plovni objekata u more
 - e) lučko tegljenje i potiskivanje
6. osiguravanje prihvata i predaje svih vrsta otpada s pomorskih objekata osobi koja obavlja djelatnost gospodarenja otpadom, sukladno propisu kojim se uređuje gospodarenje otpadom
7. osiguravanje opskrbe plovni objekata gorivom
8. usklađivanje i nadzor rada koncesionara na lučkom području
- 9. davanje koncesija i posebne upotrebe**
10. obavljanje drugih poslova utvrđeni ZPDML-om.

S obzirom da iz navedeni odredbi članka 116. stavka 2., točke 9. ZPDML proizlazi da je Županijska lučka uprava nadležna za davanje koncesija i posebne upotrebe, ona je time ovlaštena isključiti dio luke otvorene za javni promet i dati je na gospodarsko korištenje putem ugovora o koncesiji, odnosno, nadležna je za davanje koncesije na zahtjev.

Osim toga, člankom 126. stavcima 1. i 3. ZPDML propisano je da Županijska lučka uprava iznimno daje koncesiju na lučkom području na rok do 20 godina u postupku propisanom ZPDML-om za:

1. prihvati i predaju svih vrsta otpada s pomorskih objekata
- 2. opskrbu plovni objekata gorivom**

3. lučko tegljenje i potiskivanje
4. izgradnju i gospodarsko korištenje nove infrastrukture
5. servisne djelatnosti za plovne objekte
6. privez i odvez plovnih i plutajućih objekata
7. pomoćne lučke djelatnosti iz članka 107. stavka 3. ZPDML
8. privremeno gospodarsko korištenje dijela luke otvorene za javni promet.

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

Odredbom članka 18. ZK 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. ZK 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.

Prilikom izrade ove Studije, u obzir je valjalo uzeti i Uredbu o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru koja isto tako detaljno uređuje postupak davanja koncesije na pomorskom dobru, kriterije za određivanje visine koncesijske naknade, kao i kriterije za ocjenu ponuda.

Ovdje valja imati na umu da je Uredba podzakonski propis koja je donesena temeljem ranije važećeg Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19) iz 2003. godine, a koja ostaje na snazi do donošenja nove uredbe sukladno odredbama novog ZPDML-a i članka 231. ZPDML-a u dijelu koji nije suprotan navedenim odredbama.

7.2. UTVRĐENJA I ANALIZE IMOVINSKOPRAVNIH PITANJA TE PREPORUKA VEZANIH ZA UVJETE DAVANJA KONCESIJE

Člankom 10. stavkom 5. ZPDML propisano je da je evidentiranje pomorskog dobra u zemljišnoj knjizi preduvjet za donošenje obavijesti o namjeri davanja koncesije, dok je stavkom 6. istog članka propisano da nakon isteka koncesije za pokretanje novog postupka davanja koncesije nije potrebno ponovno određivati granicu pomorskog dobra ako nije došlo do promjene dokumenata prostornog uređenja

Upis statusa pomorskog dobra u zemljišnoj knjizi iznimno nije preduvjet za donošenje obavijesti o namjeri davanja koncesije i donošenje odluke o posebnoj upotrebi ako je nedvojbeno da su nekretnine koje se daju u koncesiju u statusu pomorskog dobra iz članka 6. ZPDML-a.

Koncesija na pomorskom dobru, kao i druga prava mogu se dati iako nekretnina nije u zemljišnoj knjizi evidentirana kao pomorsko dobro ako nema dvojbi da se radi o pomorskom dobru po samom zakonu.

Obuhvat lučkog područja luke otvorene za javni promet utvrđuje i mijenja osnivač uredbom odnosno odlukom o osnivanju lučke uprave.

Obuhvat lučkog područja mora biti u skladu s prostornim planovima. Lučko područje luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč utvrđuje se tako da obuhvati sva područja koja se u stvarnosti koriste kao lučka područja, a izvan su lučkog sustava.

Na upis utvrđenog lučkog područja luke otvorene za javni promet odgovarajuće se primjenjuju odredbe ZPDML o evidenciji pomorskog dobra u katastru i zemljišnoj knjizi.

Odredbom članka 11. ZK-a propisano je da ako je Republika Hrvatska ili davatelj koncesije vlasnik nekretnine na kojoj će se obavljati djelatnost za koju se namjerava dati koncesija, osoba koja stekne pravo koncesije stječe i pravo korištenja te nekretnine dok traje koncesija i to u onom opsegu koji je nužan za izvršavanje koncesije i na onom dijelu nekretnine na kojem će koncesija najmanje opterećivati nekretninu, odnosno umanjivati njezinu vrijednost, ako Vlada Republike Hrvatske, od nje ovlašteno tijelo, ili drugo tijelo koje na temelju posebnog zakona upravlja, odnosno raspolaže nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ne odluči drukčije.

Međutim, ako se koncesija daje za obavljanje djelatnosti na nekretnini koja nije u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno davatelja koncesije, ili ako je za izvršavanje koncesije nužan prolaz ili provoz vozilima preko nekretnine koja nije u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno davatelja koncesije, davatelj koncesije je dužan razriješiti imovinskopravne odnose s tom osobom prije početka postupka davanja koncesije.

7.2.1. UTVRĐENJE OBUHVATA PODRUČJA

Obuhvat lučkog područja luke otvorene za javni promet utvrđuje i mijenja osnivač uredbom odnosno odlukom o osnivanju lučke uprave.

Obuhvat lučkog područja luke otvorene za javni promet utvrđuje se tako da je u skladu s prostornim planovima. U odluci o osnivanju lučke uprave kojom se određuje lučko područje luke potrebno je utvrditi koje su nekretnine pomorsko dobro po samom zakonu, a koje to postaju zbog provedbe dokumenata prostornog uređenja radi izgradnje luke. Navedeno se odnosi i na proširenje lučkog područja.

Prije donošenja odluke o određivanju lučkog područja luke utvrđuje se granica pomorskog dobra za to područje i to po hitnom postupku. Isto se odnosi i na proširenje lučkog područja. Iznimno, ako se radi o proširenju luke na novi bazen koji se u naravi koristi kao luka, nije potrebno utvrđivati granicu, ali se u odluci o utvrđivanju lučkog područja to mora izrijeком navesti.

Lučka uprava dužna je predložiti osnivaču izmjenu obuhvata lučkog područja kada to zahtijevaju razvojni, gospodarski, administrativni, prostorno-planski ili drugi razlozi.

Popis koordinata lomnih točaka područja predviđenog za koncesiju može se vidjeti u nastavku.

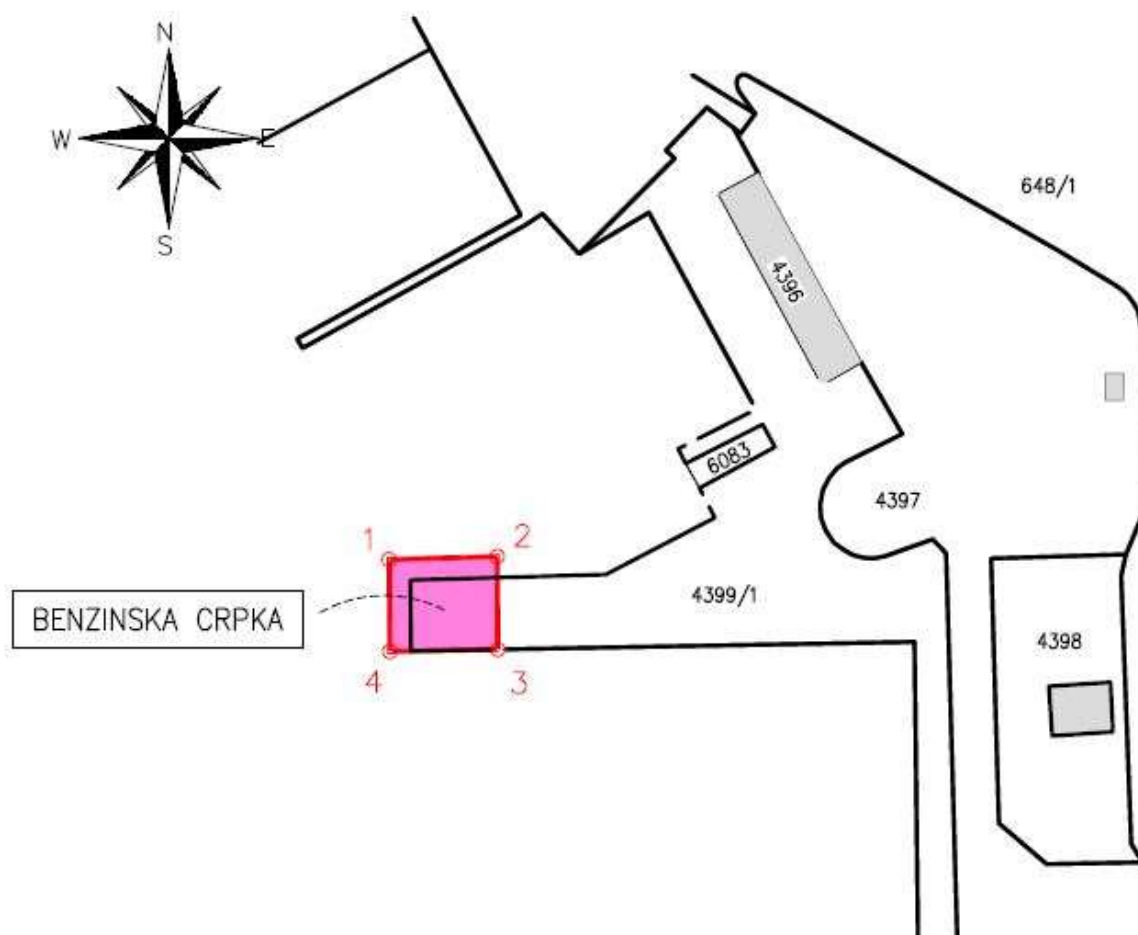
Tablica 23.: Popis koordinata obuhvata benzinske crpke

Broj točke	Y	X
POPIS KOORDINATA OBUHVATA		
1	271873.96	5013523.44
2	271889.29	5013523.88
3	271889.38	5013510.68
4	271874.05	5013510.40

Područje koje se daje u koncesiju jest dio pomorskog dobra luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, Grad Poreč. Obuhvaća dio k.č.br. 4399/1, k.o. Poreč, ukupne površine 201 m².

Prema stanju u naravi predmetno područje obuhvaća površinu unutar akvatorije luke Poreč.

Slika 5. Lokacija predmeta koncesije – granice koncesije



Izvor: Geodil Poreč, Luka javnog prometa Poreč, 2025

7.2.2. ANALIZA IMOVINSKOPRAVNIH PITANJA

Lučko područje luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, koje je predmet koncesije, obuhvaća dio na k.č.br. 4399/1, k.o. Poreč, ukupne površine 201 m².

Uvidom u izvatke iz zemljišnih knjiga od 14. svibnja 2025. godine, utvrđeno je da je za prethodno navedene čestice u vlasničkom listu zemljišnoknjižnog odjela vidljiv status pomorskog dobra.

Slijedom navedenog, Izvođač zaključuje da su ispunjene pretpostavke za započinjanje postupka davanja koncesije u smislu članka 10. stavka 5. u svezi članka 87. i članka 110. ZPDML.

7.3. PREPORUKE VEZANE ZA UVJETE I POSEBNE UVJETE DAVANJA KONCESIJE

Uvjeti koje mora ispunjavati gospodarski subjekt koji namjerava postati koncesionar propisani su ZK-om, ZPDML-om i Uredbom.

Posebne pretpostavke za dobivanje koncesije na pomorskom dobru koje gospodarski subjekt mora ispunjavati sukladno članku 56. ZPDML jesu:

1. da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju
2. da su do dana podnošenja ponude odnosno zahtjeva podmirene sve obveze iz prijašnjih koncesija
3. da u pet godina koje prethode danu podnošenja ponude odnosno zahtjeva nije oduzimana koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra
4. da nije koristio pomorsko dobro bez valjane pravne osnove i/ili uzrokovao štetu na pomorskom dobru, ako prethodno ne plati naknadu štete ili naknadu zbog stjecanja bez osnove, s tim da visina naknade štete ne može biti manja od naknade za koncesiju, koju bi bio dužan platiti ovlaštenik koncesije da pomorsko dobro koristi na temelju valjane pravne osnove
5. nepostojanja razloga isključenja ponuditelja iz postupka javnog prikupljanja ponuda propisanih posebnim propisom kojim su uređene koncesije, a koji su navedeni u nastavku.

7.3.1. OBVEZNI RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA

Davatelj koncesije obavezan je isključiti ponuditelja iz postupka davanja koncesije ako utvrdi da:

- 1) je gospodarski subjekt koji ima poslovni nastan u Republici Hrvatskoj ili osoba koja je član upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora toga gospodarskog subjekta i koja je državljanin Republike Hrvatske pravomoćnom presudom osuđena za:
 - a) sudjelovanje u zločinačkoj organizaciji, na temelju
 - članka 328. (zločinačko udruženje) i članka 329. (počinjenje kaznenog djela u sastavu zločinačkog udruženja) Kaznenog zakona (NN 125/11., 144/12., 56/15., 61/15., 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/22, 114/23, 36/24 – dalje u tekstu: KZ);
 - b) korupciju, na temelju:
 - članka 252. (primanje mita u gospodarskom poslovanju), članka 253. (davanje mita u gospodarskom poslovanju), članka 254. (zlouporaba u postupku javne nabave), članka 291. (zlouporaba položaja i ovlasti), članka 292. (nezakonito pogodovanje), članka 293.



(primanje mita), članka 294. (davanje mita), članka 295. (trgovanje utjecajem) i članka 296. (davanje mita za trgovanje utjecajem) KZ-a.

c) prijevare, na temelju:

- članka 236. (prijevare), članka 247. (prijevare u gospodarskom poslovanju), članka 256. (utaja poreza ili carine) i članka 258. (subvencijska prijevare) KZ-a.

d) terorizam ili kaznena djela povezana s terorističkim aktivnostima, na temelju:

- članka 97. (terorizam), članka 99. (javno poticanje na terorizam), članka 100. (novačenje za terorizam), članka 101. (obuka za terorizam) i članka 102. (terorističko udruženje) KZ-a.

e) pranje novca ili financiranje terorizma, na temelju:

- članka 98. (financiranje terorizma) i članka 265. (pranje novca) KZ-a.
- članka 265. (pranje novca) iz KZ-a.

f) dječji rad ili druge oblike trgovanja ljudima, na temelju:

- članka 105. (ropstvo) i 106. (trgovanje ljudima) iz KZ-a.

ili

2) ako je gospodarski subjekt u postupku likvidacije, odnosno ako je obustavio svoje poslovne aktivnosti.

3) je gospodarski subjekt koji nema poslovni nastan u Republici Hrvatskoj ili osoba koja je član upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora toga gospodarskog subjekta i koja nije državljanin Republike Hrvatske pravomoćnom presudom osuđena za kaznena djela iz stavka 1. točke 1. članka 24. ZK-a i za odgovarajuća kaznena djela prema nacionalnim propisima države poslovnog nastana gospodarskog subjekta, odnosno države čiji je osoba državljanin.

4) gospodarski subjekt nije ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza i/ili doprinosa za mirovinsko i zdravstveno osiguranje u Republici Hrvatskoj ili u državi poslovnog nastana gospodarskog subjekta osim ako mu sukladno posebnom propisu plaćanje obveza nije dopušteno ili mu je odobrena odgoda plaćanja te ako je stečen razlog za isključenje zbog bitnih razloga koji se odnose na javni interes kao što je javno zdravlje ili zaštita okoliša.

Člankom 24. Zakona o koncesijama propisane su situacije u kojima Davatelj koncesije nije u obvezi isključiti gospodarskog subjekta.

7.3.2. OSTALI RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA

Davatelj koncesije može isključiti gospodarski subjekt iz postupka davanja koncesije ako:



- a) može na odgovarajući način dokazati kršenje primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito isplatu obveze ugovorene plaće ili odredbama međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava navedenim u Prilogu IV. Zakona o koncesijama
- b) je nad gospodarskim subjektom otvoren stečajni postupak, ako njime upravlja osoba postavljena od strane nadležnog suda, ako je u nagodbi s vjerovnicima ili se nalazi u sličnom postupku prema propisima države poslovnog nastana gospodarskog subjekta
- c) ako je gospodarski subjekt pravomoćno osuđen za kazneno djelo ili prekršaj u vezi s obavljanjem profesionalne djelatnosti, odnosno za odgovarajuće djelo prema propisima države poslovnog nastana gospodarskog subjekta;
- d) može dokazati odgovarajućim sredstvima da je gospodarski subjekt učinio težak profesionalni propust koji dovodi u pitanje njegov integritet;
- e) može na odgovarajući način dokazati da je gospodarski subjekt sklopio sporazum s drugim gospodarskim subjektima koji ima za cilj narušavanje tržišnog natjecanja;
- f) je gospodarskom subjektu zbog značajnih ili postojećih nedostataka tijekom provedbe bitnih zahtjeva iz prethodnog ugovora o koncesiji ili ugovora o javnoj nabavi raskinut prethodno sklopljeni ugovor o koncesiji ili određena obveza naknade štete ili slične sankcije;
- g) se sukob interesa u smislu članka 7. stavka 6. i članka 16. stavka 4. Zakona o koncesijama ne može učinkovito ukloniti drugim, manje drastičnim mjerama;
- h) je gospodarski subjekt kriv za ozbiljno pogrešno prikazivanje činjenica pri dostavljanju podataka potrebnih za provjeru odsutnosti osnova za isključenje ili za ispunjenje kriterija za odabir gospodarskog subjekta, ako je prikrrio takve informacije ili nije u stanju priložiti popratne dokumente u skladu s člancima 24. i 25. Zakona o koncesijama ili
- i) je gospodarski subjekt pokušao na nepropisan način utjecati na postupak odlučivanja javnog naručitelja, doći do povjerljivih podataka koji bi mu mogli omogućiti nepoštenu prednost u postupku nabave ili je iz nemara dostavio pogrešnu informaciju koja može imati materijalni utjecaj na odluke koje se tiču isključenja, odabira gospodarskog subjekta ili dodjele ugovora.

Ako će koristiti jedan ili više razloga isključenja, davatelj koncesije u dokumentaciji za nadmetanje mora navesti koji će razlog ili razloge koristiti za isključenje.

7.3.3. UVJETI SPOSOBNOSTI PONUDITELJA

Uvjeti sposobnosti u postupku davanja koncesije određeni su ZK-om, Uredbom te člankom 56. ZPDML-a.

Uvjetima sposobnosti ponuditelja davatelj koncesije određuje minimalne uvjete iz statusnih, financijskih i tehničkih preduvjeta koje gospodarski subjekti moraju zadovoljiti kako bi njihove ponude za dobivanje koncesije uopće mogle biti razmatrane.

Međutim, davatelj koncesije može odrediti i dodatne uvjete sposobnosti čije će ispunjenje tražiti od ponuditelja koji će sudjelovati u nadmetanju. Za potrebe ove koncesije ponuditelj mora zadovoljiti uvjete pravne i poslovne sposobnosti, financijske sposobnosti te tehničke i stručne sposobnosti za sudjelovanje u postupku davanja koncesije u skladu sa odredbama Zakona o koncesijama (NN 69/17,107/20) i Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 82/23).

7.3.3.1. PRAVNA I POSLOVNA SPOSOBNOST

Ponuditelj mora u postupku davanja koncesije dokazati svoj upis u sudski, obrtni, strukovni ili drugi odgovarajući registar države sjedišta gospodarskog subjekta.

Ponuditelj mora imati registriranu djelatnost za obavljanje djelatnosti iz predmeta koncesije.

Upis u registar dokazuje se odgovarajućim izvatom iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne starijim od 30 dana, a ako se oni ne izdaju u državi sjedišta gospodarskog subjekta, gospodarski subjekt može dostaviti izjavu s ovjerom potpisa kod nadležnog tijela. Izjava ne smije biti starija od tri mjeseca računajući od dana početka postupka davanja koncesije.

Ako gospodarski subjekt u državi njegova sjedišta mora posjedovati određeno ovlaštenje ili biti član određene organizacije kako bi mogao izvršiti određeni ugovor ili dio ugovora, ponuditelj mora dokazati posjedovanje važećeg ovlaštenja ili članstva za sebe i/ili za potkoncesionara.

7.3.3.2. UVJETI FINANCIJSKE SPOSOBNOSTI

Ponuditelj mora dokazati da raspolaže potrebnim financijskim sredstvima ili izvorima sredstava za ostvarenje plana i programa rada i investicija.

Ponuditelj mora dokazati da raspolaže potrebnim financijskim sredstvima ili izvorima sredstava za ostvarenje plana i programa rada i investicija

Ponuditelj dokazuje financijsku sposobnost dostavom:

- podataka o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte
- podataka o solventnosti (BON 2 - za glavni račun ponuditelja) na kojem nema evidentirano više od 15 (petnaest) dana neprekinute blokade glavnog računa u posljednjih 6 (šest) mjeseci.

Davatelj koncesije može odrediti i dodatne uvjete financijske sposobnosti.

7.3.3.3. UVJETI TEHNIČKE SPOSOBNOSTI

Zakonom o koncesijama, ZPDML-om te primjenjujućim propisima o javnoj nabavi nisu propisani uvjeti tehničke sposobnosti ponuditelja, no propisani su člankom 37. Uredbe.

Trgovačko društvo i/ili fizička osoba registrirana za obavljanje obrta mora raspolagati potrebnim brojem stručnih radnika i tehničkim sredstvima za obavljanje djelatnosti, i to:

- za ostale gospodarske djelatnosti – određenim brojem stručnih radnika i određenim brojem tehničkih sredstava, prema posebnim propisima.

Davatelj koncesije može u Dokumentaciji za nadmetanje propisati uvjete tehničke sposobnosti ako smatra da je njihovo ispunjenje nužno radi osiguranja davatelja koncesije u mogućnost koncesionara da uredno izvršava ugovor o koncesiji.

7.3.3.4. UVJETI SPOSOBNOSTI PREMA POSEBNOM PROPISU

Ponuditelj mora ispuniti sve posebne uvjete vezano za djelatnost koju će obavljati, sukladno posebnim propisima.

7.4. UVJETI ZA IZMJENU UGOVORA

Sukladno ZK-u ugovor o koncesiji može se izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima:

1. Kada Hrvatski sabor utvrdi da je ugrožena nacionalna sigurnost i obrana države, okoliš ili ljudsko zdravlje,
2. Ako to zahtijeva interes Republike Hrvatske utvrđen u Hrvatskom saboru,
3. U drugim slučajevima određenima posebnim zakonom.

Izmjene ugovora o koncesiji ne smiju mijenjati vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji.

Ugovor o koncesiji ne smije se mijenjati:

1. kada se izmjena vrši radi otklanjanja nedostataka u izvedbi koncesionara ili posljedica neodgovarajuće izvedbe, a ti nedostaci bi se mogli otkloniti promjenom ugovornih odredbi
2. kada se izmjena vrši radi kompenzacije rizika rasta cijena kada je taj rast cijena rezultat cjenovne fluktuacije na tržištu koja može bitno utjecati na provedbu ugovora o koncesiji i od kojih se koncesionar zaštitio jamstvima.

Kada je davatelj koncesije na vrijeme pokrenuo postupak davanja koncesije za usluge, odnosno najmanje 12 mjeseci prije isteka roka postojećeg ugovora o koncesiji, a taj postupak iz opravdanih razloga nije uspješno okončan, postojeći ugovor o koncesiji za uslugu može se produljiti na rok ne dulji od šest mjeseci, pri čemu kumulativno moraju biti ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. usluga koja se pruža na temelju te koncesije od iznimnog je značenja za krajnje korisnike
2. prekid u pružanju usluge koja se pruža na temelju te koncesije ugrozio bi Ustavom Republike Hrvatske ili zakonom zaštićena prava korisnika te usluge
3. postojeći koncesionar prihvaća prava i obveze koji proizlaze iz produljenja ugovora o koncesiji.

Ugovor o koncesiji moguće je izmijeniti bez provedbe novog postupka davanja koncesije u sljedećim slučajevima:

1. kada su uvjeti i mogućnosti za nastanak izmjene bili predviđeni u dokumentaciji za nadmetanje i ugovoru o koncesiji na jasan, nedvosmislen i precizan način, s tim da se ne smiju predviđati izmjene koje bi izmijenile vrstu i/ili predmet koncesije
2. za dodatne radove ili usluge koncesionara koji su se pokazali potrebnima i koji nisu bili uključeni u prvotnu koncesiju, ako promjena koncesionara:
 - a) nije moguća zbog gospodarskih ili tehničkih razloga, kao što su zahtjevi za zamjenjivošću s postojećom opremom, uslugama ili postrojenjima koji se nabavljaju u okviru prvotne koncesije i
 - b) prouzročila bi značajne poteškoće ili znatno povećanje troškova za davatelja koncesije
3. kada je kumulativno ispunjeno sljedeće:
 - a) izmjena ne mijenja vrstu i/ili predmet ugovora o koncesiji
 - b) potreba za izmjenom nastala je nakon sklapanja ugovora o koncesiji kao posljedica okolnosti koje, postupajući s dužnom pažnjom, davatelj koncesije u trenutku sklapanja ugovora o koncesiji nije mogao predvidjeti
 - c) u slučaju koncesija koje je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ovoga Zakona, bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene.
4. ako izmjene, bez obzira na njihovu vrijednost, nisu bitne u smislu članka 63. stavka 2. ovoga Zakona.

Vrijednost izmjene koncesije utvrđuje se u skladu s metodom koja se koristila u procjeni vrijednosti postojeće koncesije. U svrhu izračuna procjene vrijednosti izmjene koncesije ažurirana je vrijednost referentna vrijednost kada ugovor o koncesiji sadržava odredbu o indeksaciji, a ako ugovor o koncesiji ne sadržava odredbu o indeksaciji, ažurirana vrijednost izračunava se uzimajući u obzir prosječnu inflaciju. Kada se vrši više uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji vrijednost izmjena u novčanom iznosu bit će određena kao zbroj vrijednosti svake pojedine izmjene koncesije.

U slučaju koncesije koju je dao davatelj koncesije s namjerom provođenja djelatnosti koja nije navedena u Prilogu II. ZOK-a, bilo koje povećanje vrijednosti ne smije premašivati 50 % vrijednosti prvotne koncesije. Ako je učinjeno nekoliko uzastopnih izmjena ugovora o koncesiji, to se ograničenje primjenjuje na vrijednost svake izmjene.

Ugovor o koncesiji nije dozvoljeno mijenjati na način da se neopravdano izbjegava provedba novog postupka davanja koncesije.

Ako je u ugovor o koncesiji potrebno unijeti bitne izmjene, davatelj koncesije pokrenut će novi postupak davanja koncesije i sklopiti novi ugovor o koncesiji.

Izmjena ugovora o koncesiji je bitna ako njome koncesija postaje bitno različita po svojoj naravi od one prvotno zaključene, a osobito kada je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta:

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

Iznimno, promjena koncesionara, cjelovita ili djelomična, nije bitna izmjena ugovora o koncesiji ako nastaje kao posljedica korporativnog restrukturiranja koncesionara, dok god to ne predstavlja druge bitne izmjene ugovora o koncesiji i nije izvršeno radi izbjegavanja primjene ovoga Zakona.

Iznimno, promjena koncesionara nastala kao posljedica prijenosa ugovora o koncesiji iz članka 66. ZOK-a nije bitna izmjena ugovora o koncesiji.

Kada se opseg izmjene ugovora o koncesiji može novčano izraziti, ona se neće smatrati bitnom, ako u isto vrijeme vrijednost izmjene ne prelazi prag određen u članku 4. ovoga Zakona i 10% procijenjene vrijednosti prvotne koncesije. Vrijednost izmjene utvrđuje se u skladu s člankom 62. stavkom 6. ZOK-a.

Osim prethodnih odredbi iz ZK Ugovor o koncesiji može se mijenjati bez pokretanja novog postupka davanja koncesije sukladno članku 59. ZPDML koji propisuje da koncesionar može zatražiti od davatelja koncesije izmjenu ugovora o koncesiji radi izmjene dokumenata prostornog uređenja i/ili akta za provedbu dokumenata prostornog uređenja zatraži promjenu obuhvata koncesije, zbog investicije koja nije bila predviđena dokumentacijom za nadmetanje, a koja je nužna zbog događaja koji su posljedica više sile ili zbog prilagodbe novim tehnološkim uvjetima poslovanja ako je koncesionar primoran učiniti te prilagodbe zbog promjene u propisima.

Člankom 59. ZPDML također je propisano da obrazloženom zahtjevu Koncesionar prilaže studiju gospodarske opravdanosti izmjene ugovora o koncesiji te da će Davatelj koncesije donijeti odluku kojom dopušta izmjenu ili odbija zahtjev. Ako davatelj koncesije odbije zahtjev za izmjenu produženja roka, ali dopusti investiciju, na povrat dijela investicije koji se, sukladno studiji gospodarske opravdanosti, ne može amortizirati u preostalom ugovorenom roku trajanja koncesije obvezat će novoga koncesionara. Vrijednost izmjene ugovora o koncesiji ne smije prijeći vrijednost 50 posto prvotno procijenjene vrijednosti koncesije.

7.5. UVJETE I POSLJEDICE RASKIDA UGOVORA

Koncesija prestaje:

1. Ispunjenjem zakonskih uvjeta
2. Raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa
3. Jednostranim raskidom ugovora o koncesiji propisanim Zakonom o koncesijama

4. Pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava
5. U slučajevima određenim ugovorom o koncesiji
6. U slučajevima određenima posebnim zakonom.

Davatelj koncesije može oduzeti koncesiju:

- a) ako ovlaštenik krši odredbe zakona i propisa donesenih na temelju zakona koje uređuju pomorsko dobro i ako krši odredbe odluke o davanju koncesije i odredbe ugovora o koncesiji;
- b) ako ovlaštenik ne iskorištava koncesiju ili je iskorištava za svrhe za koje mu nije dana ili preko mjere određene ovim ugovorom;
- c) ako ovlaštenik bez odobrenja izvrši na pomorskom dobru radnje koje nisu predviđene ugovorom ili bez suglasnosti davatelja koncesije;
- d) ako ovlaštenik ne plati naknadu za koncesiju na način utvrđen ugovorom;
- e) ako ovlaštenik ne održava ili nedovoljno održava pomorsko dobro u koncesiji;
- f) ako ovlaštenik ne koristi pomorsko dobro u skladu sa vlastitom studijom gospodarske opravdanosti i/ili ne izvrši godišnja investicijska ulaganja u rokovima i iznosima utvrđenim studijom gospodarske opravdanosti.

Ako se koncesija oduzme zbog nekog od navedenih razloga ovlaštenik nema pravo na odštetu.

Raskid ugovora o koncesiji zbog javnog interesa:

- a) ugovor o koncesiji 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.
- b) 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, a davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ugovor o koncesiji.
- c) u slučaju raskida ugovora o koncesiji zbog javnog interesa koncesionar ima pravo na naknadu štete u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i općim odredbama obveznog prava.

Jednostrani raskid ugovora o koncesiji:

Davatelj koncesije može jednostrano odlukom raskinuti ugovor o koncesiji u sljedećim slučajevima:

- a) ako koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju
- b) 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



- c) ako koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara
- d) ako je koncesionar naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u dokumentaciji za nadmetanje
- e) ako koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ugovora o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku
- f) ako koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene ugovorom o koncesiji
- g) ako je koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ugovora o koncesiji suprotno odredbama ovog Zakona i ugovora o koncesiji
- h) ako koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje davatelj koncesije zatraži na temelju članka 55. stavka 10. ZPDML
- i) ako se dogodila izmjena ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije
- j) ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje koncesionara iz članka 24. ZPDML
- k) 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. ZPDML
- l) u drugim slučajevima u skladu s odredbama ugovora o koncesiji i odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.

Prestankom koncesije prestaju prava ovlaštenika stečena Ugovorom, te je ovlaštenik dužan najkasnije u roku od 2 mjeseca (članak 62. stavak 4. ZPDML) napustiti pomorsko dobro, te ukloniti postavljene objekte sukladno dokumentaciji za nadmetanje.

7.6. JAMSTVA - VRSTE, SREDSTVA I UVJETI

Ponuditelj dokazuje da ima jamstvo za ostvarenje plana i programa za ostvarenje koncesije dostavom sljedećih dokumenata:

1. Jamstva za ozbiljnost ponude

Davatelj koncesije će u dokumentaciji za nadmetanje i obavijesti o namjeri davanja koncesije specificirati visinu jamstva za ozbiljnost ponude sukladno članku 23. ZK-a budući se vrsta i vrijednost jamstva određuje ovisno o posebnostima vrste i predmeta koncesije, a u skladu s procjenom davatelja koncesije. Trajanje jamstva za ozbiljnost ponude ne smije biti kraće od roka valjanosti ponude.

Jamstvo za ozbiljnost ponude utvrđuje se u apsolutnom iznosu i osim u opravdanim slučajevima ne može iznositi više od 5% procijenjene vrijednosti koncesije.

Izrađivač Studije predlaže kao jamstvo za ozbiljnost ponude u obliku zadužnice ili bjanko zadužnice ili bankarske garancije na iznos od 10.000,00 EUR s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine, a što je u skladu s odredbama Uredbe.

Bankovna garancija dostavlja se u izvorniku. U garanciji banke treba biti navedeno da je neopoziva, bezuvjetna, plativa na prvi pisani poziv i bez prava prigovora.

U slučaju zadužnice ili bjanko zadužnice:

Zadužnica ili bjanko zadužnica mora biti potvrđena kod javnog bilježnika i popunjena u skladu s Pravilnikom o obliku i sadržaju zadužnice ("Narodne novine", broj 115/12, 82/17, 154/22), odnosno Pravilnikom o obliku i sadržaju bjanko zadužnice ("Narodne novine", broj 115/12, 82/17, 154/22).

Jamstvo za ozbiljnost ponude u slučaju zajednice ponuditelja:

Ukoliko je ponuditelj zajednica gospodarskih subjekata, jamstvo za ozbiljnost ponude treba glasiti na sve članove zajednice ponuditelja. Ukoliko jamstvo za ozbiljnost ponude glasi na jednog člana zajednice ponuditelja, ostali članovi zajednice gospodarskih subjekata su obvezni uz jamstvo dostaviti dokument (npr. izjavu) iz kojeg je vidljivo da je jedan član zajednice ovlašten dati jamstvo za ozbiljnost ponude za sve ostale članove zajednice gospodarskih subjekata te da svi članovi zajednice gospodarskih subjekata odgovaraju solidarno za ozbiljnost svoje ponude.

U slučaju isteka roka valjanosti ponude i jamstva za ozbiljnost ponude, naručitelj će prije odabira zatražiti produženje roka valjanosti ponude i jamstva od gospodarskog subjekta koji je podnio ekonomski najpovoljniju ponudu u primjerenom roku ne kraćem od pet dana.

Davatelj koncesije vratit će zadužnice ili bjanko zadužnice ili bankarske garancije ponuditeljima koji nisu odabrani u roku od 30 dana od dana izvršnosti odluke o davanju koncesije.

Davatelj koncesije će vratiti zadužnice ili bjanko zadužnice ili bankarske garancije odabranom ponuditelju u roku od 10 dana od sklapanja ugovora o koncesiji, a presliku bankarske garancije će pohraniti sukladno članku 217. Zakona o javnoj nabavi.

Novčani polog uplaćuje se u iznosu 10.000,00 EUR na IBAN račun Davatelja koncesije na broj IBAN: HR7623800061110007917, SWIFT CODE: ISKBHR2X, Model: 00 - OIB PONUDITELJA, s naznakom: jamstvo za ozbiljnost ponude – ŽLUP-K-01/25. Sredstva novčanog pologa moraju biti uplaćena i evidentirana na računu Davatelja koncesije najkasnije na dan isteka roka za dostavu ponuda.

Davatelj koncesije vratit će sredstva novčanog pologa ponuditeljima koji nisu odabrani u roku od 30 dana od dana izvršnosti odluke o davanju koncesije uplatom na račun s kojeg su prenesena ili na račun koji uputi ponuditelj pisanim dopisom.

Davatelj koncesije će vratiti novčani polog odabranom ponuditelju u roku od 10 dana od sklapanja ugovora o koncesiji, uplatom na račun s kojeg su prenesena ili na račun koji uputi ponuditelj pisanim dopisom.

Davatelj koncesije u slučaju odustanka ponuditelja od obvezujuće ponude aktivirat će jamstvo za ozbiljnost te ponude.

U ponudi se mora dostaviti dokaz o jamstvu za ozbiljnost ponude odnosno potvrdu o uplati na poslovni račun davatelja koncesije, nedostatak takva dokaza je neotklonjiv nedostatak ponude.

2. Jamstva za uredno ispunjenje obveza

Odabrani ponuditelj s kojim davatelj koncesije sklapa ugovor o koncesiji obavezan je najkasnije na dan potpisa ugovora o koncesiji dostaviti jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji u obliku bankarske garancije u visini od 5% (slovima: petposto) predviđene vrijednosti investicijskih ulaganja bez poreza na dodanu vrijednost, s klauzulom "bez prava prigovora" i „plativo na prvi poziv“, koja mora biti bezuvjetna i neopoziva, s rokom važenja 6 (šest) mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicije odnosno trajanja ugovora o koncesiji, sukladno odredbi članka 55. stavka 7. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

U slučaju naplate dostavljenog jamstva tijekom trajanja ugovora o koncesiji, koncesionar je dužan dostaviti novo jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji. Jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji naplatit će se u slučaju povrede ugovornih obveza.

Ako jamstvo ne bude naplaćeno, korisnik koncesije će ga vratiti koncesionaru po isteku 6 (šest) mjeseci od prestanka ugovora. Iznimno od prethodno propisanog jamstva u obliku bankarske garancije, odabrani ponuditelj može davatelju koncesije uplatiti novčani polog.

Sukladno odredbi članka 55. stavka 3. Zakona o koncesijama, ugovor o koncesiji neće biti sklopljen, odnosno neće stupiti na snagu ako jamstvo ne bude dostavljeno davatelju koncesije u roku određenom u dokumentaciji za nadmetanje, odnosno najkasnije na dan sklapanja ugovora o koncesiji.

7.7. JAMSTVO ZA PROVEDBU UGOVORA O KONCESIJI

Jamstvo za uredno plaćanje naknade za koncesiju određuje se u obliku bjanko zadužnice.

Radi osiguranja tražbine davatelja koncesije po osnovi naknade za koncesiju iz točke 5.4.4., koncesionar je dužan predati davatelju koncesije dvije (2) bjanko zadužnice, potvrđene po javnom bilježniku za uredno plaćanje naknade za koncesiju u visini svake do 75.000,00 eura.

Rok važenja bankarske garancije mora biti tijekom cijelog trajanja koncesije.

Davatelj koncesije iskoristiti će bjanko zadužnicu ako koncesionar ne plati naknadu za koncesiju po dospijeću.

U slučaju neplaćanja ili nepotpunog plaćanja naknade za koncesiju davatelj koncesije će u roku od 15 dana od dana isteka ugovorenog roka plaćanja naknade za koncesiju o tome pisanim putem obavijestiti koncesionara i pozvati ga na plaćanje dospjele naknade za koncesiju i pripadajućih kamata.

Ako koncesionar u roku od 8 dana od dobivene obavijesti kojom se poziva na plaćanje koncesijske naknade ne plati dospjelu naknadu za koncesiju, davatelj koncesije aktivirati će jamstvo za uredno plaćanje naknade za koncesiju.

Davatelj koncesije prije sklapanja ugovora o koncesiji prikuplja od odabranog najpovoljnijeg ponuditelja 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.

Ugovor o koncesiji se neće potpisati ako jamstvo za provedbu ugovora ne bude dostavljeno davatelju koncesije u danom roku.

7.8. ANALIZA PRAVA FINANIJSKIH INSTITUCIJA I DRUGA PITANJA FINANIJSKE PODRŠKE KONCESIJE

Ugovor o koncesiji može se, uz pisanu suglasnost davatelja koncesije, prenijeti na treću osobu, osim ako posebnim propisom nije drugačije propisano, a može se dozvoliti samo u slučajevima koji su povezani sa stjecanjem vlasništva nad koncesionarom, nakon provedbe postupka restrukturiranja, kroz postupke spajanja postojećeg koncesionara s budućim koncesionarom ili drugih oblika stjecanja vlasništva koji proistječu iz provedenog postupka restrukturiranja, ali pri tome prijenos ugovora o koncesiji ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet provedbe ugovora o koncesiji.

Prijenos ugovora o koncesiji ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet provedbe ugovora o koncesiji.

Na prijenos ugovora o koncesiji na odgovarajući način se primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuju trgovačka društva, financijsko poslovanje i drugi odgovarajući propisi.

Ugovor o koncesiji može se uz pisanu suglasnost davatelja koncesije prenijeti u korist financijske institucije koja daje kredit/kredite koncesionaru u svrhu provedbe ugovora o koncesiji, a u slučaju neispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji od strane koncesionara koji mogu dovesti do raskida ugovora o koncesiji.

Financijska institucija može se ovlastiti na prijenos ugovora o koncesiji na treću osobu, pod uvjetom da treća osoba ispunjava uvjete sposobnosti određene za koncesionara u dokumentaciji za nadmetanje i obavijesti o namjeri davanja koncesije.

Ugovor o koncesiji može se uz pisanu suglasnost davatelja koncesije prenijeti na treću osobu radi namirenja tražbine založnog vjerovnika kada je koncesija predmet založnog prava u skladu s člankom 67. ZK i 68. ZPDML.

7.9. ZALOŽNO PRAVO NA KONCESIJI

Na koncesiji se može uz suglasnost davatelja koncesije osnovati založno pravo samo u korist finansijskih institucija radi osiguranja tražbina tih institucija na temelju ugovora o kreditu danog radi provedbe ugovora o koncesiji, a sve sukladno članku 67. ZK i člancima 66., 67., 68., 69. i 70. ZPDML-a.

Tražbine finansijskih institucija mogu se odnositi isključivo na finansijske instrumente pribavljene u svrhu provedbe ugovora o koncesiji, a ne smiju uključivati bilo kakve druge tražbine koje finansijska institucija ima u odnosu na koncesionara po bilo kojim drugim osnovama.

Prije osnivanja založnog prava 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.

7.10. PRAVNA ZAŠTITA

Protiv odluke o davanju koncesije i odluke o poništenju postupka davanja koncesije, može se podnijeti prigovor u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

Prigovor se izjavljuje DKOM-u.

Žalitelj je dužan istodobno jedan primjerak prigovora na isti način podnijeti davatelju koncesija.



8. 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.

U širem društvenom kontekstu uređenje luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, ovaj projekt poduprijet je dugoročnim ciljevima koji proizlaze iz vizije grada Poreča te predstavljaju smjernice razvojnih opredjeljenja. Svaki pojedini cilj unutar sebe sadrži razrađene strateške prioritete, a za svaki strateški prioritet utvrđuju se provedbene mjere (aktivnosti) koje osiguravaju njegovo ostvarenje.

Projekt ovakvog tipa u potpunosti se uklapa u navedeno.

Cilj mjera je uz omogućiti razvoj nautičkog turizma kao čimbenika proširenja gospodarske strukture i turističke ponude sadržajima visoke kvalitete.

Na predmetnom području koncesije luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, 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 Županijska lučka uprava Poreč prirodno nastoji svoje aktivnosti i potrebe prilagoditi aktivnostima i potrebama Grada radi svekolikog razvoja na opću dobrobit.

Županijska lučka uprava Poreč davanjem predmetne koncesije želi postići dugoročni razvoj predmetnog područja, a temelji 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.

U kontekstu navedenog ulaganje na području luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, je prepoznato kao jedan od strateških prioriteta.

9. ANALIZA UTJECAJA NA OKOLIŠ I DRUŠTVO

Realizacija zahvata, odnosno izgradnja objekata lučke infrastrukture na dijelu lučkog područja luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, obuhvaća niz aktivnosti koje se provode tijekom pripreme, tijekom građenja i u konačnici tijekom korištenja navedenog područja. Potrebno je kroz sve navedene segmente analizirati moguće utjecaje na okoliš i društvenu zajednicu.

Mogući utjecaji izgradnje objekata lučke infrastrukture na dijelu lučkog područja mogu se svesti na nekoliko ključnih elemenata.

Moguć je utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti uslijed izgradnje infrastrukture. Budući da se radi o već izgrađenoj infrastrukturi, ne očekuju se dodatni utjecaji koji bi se mogli odraziti na okolni prostor. Ukoliko isti i nastanu, radi se o utjecajima na razini zahvata koji nemaju potencijalno veliku štetu i koji nisu predviđeni koncesijom. Iz navedenog slijedi zaključak da su potencijalni utjecaji zadovoljavanja kriterija na razini strateške procjene neutralni.

Moguć je utjecaj na prirodne vrijednosti uslijed prihvata i otpreme otpada s plovila te uslijed prihvata i zbrinjavanja otpadnih voda. S druge strane, pozitivan utjecaj na prirodne i kulturne vrijednosti moguć je uslijed **poboljšanja brige o morskom okolišu.**

Utjecaj na floru i faunu ne bi trebao biti značajan budući da ne postoje predviđene značajne dogradnje i rekonstrukcije gdje bi moglo doći do trajnog gubitka postojećeg dijela podmorja i okoliša na mjestu izgradnje objekata. U slučaju limitiranog utjecaja 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 rada. No, radi se o minimalnom i ograničenom učinku. U segmentu korištenja pomorskog dobra kritična razdoblja su ljetni mjeseci kada se broj korisnika povećava.

Povećanjem operativne površine i na predmetnom području **realizira se nova vrijednost materijalne imovine** kao i stvaranje boljih uvjeta za pružanje usluga čime se osigurava kvalitetnija usluga kao i bolji uvjeti za 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.

Realizacijom dodatnih sadržaja, **lučko područje luke otvorene za javni promet županijskog značaja, luke Poreč, postaje atraktivnija lokacija**, a ujedno se stvaraju i preduvjeti za dodatne usluge u luci 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 lučkog područja mogu ostvariti višestruke koristi poput poboljšanja konkurentskih potencijala za razvoj poduzetničkih djelatnosti vezanih uz korištenje lučkog područja na razini malog gospodarstva i obrtništva.

10. ZAKLJUČAK

Svrha koncesije je gospodarsko korištenje dijela lučkog područja za obavljanje djelatnosti opskrbe gorivom putem benzinske postaje u luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja, luci Poreč, radi podizanja kvalitete pružanja usluga na predmetnom području te osiguravanja zadovoljenja potreba šire zajednice za uslugama.

Cilj koncesije je uspostava novih i povećanje postojećih usluga te povećanje njihova standarda i kvalitete u odnosu na krajnje korisnike.

Vrste usluga koja je predmetom koncesije je usluga opskrbe gorivom putem benzinske postaje (NKD 2025 - 47.3 Trgovina na malo motornim gorivima i mazivima).

Koncesija za obavljanje ostalih gospodarskih djelatnosti opskrbe plovniha objekata gorivom na dijelu lučkog područja luke Poreč, Grad Poreč, smatra se opravdanom.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od deset (10) godina, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji, a procijenjena vrijednosti koncesije iznosi 7.226.829,52 EUR.

Područje koje se daje u koncesiju jest dio postojeće luke otvorene za javni promet županijskog značaja Poreč, kopneni prostor smješten na dijelu k.č. 4399/1 k.o. Poreč, ukupne površine 125 m² i morski prostor ukupne površine 76 m², odnosno sveukupno 201 m².

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi 2.994,90 EUR godišnje, a početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi 2,50% (dvacijelapedeset posto) od ukupnog godišnjeg prihoda što ga koncesionar ostvari obavljanjem koncesijske djelatnosti na koncesijskom prostoru.

Budući koncesionar morati će izdvojiti i određena investicijska sredstva za dovođenje predmeta koncesije u svrhu komercijalnog korištenja. Investicijska ulaganja procijenjena su na iznos 60.000,00 EUR (bez PDV-a) prema procjeni davatelja koncesije.

Projekt iskazuje pozitivne vrijednosti financijskog i ekonomskog toka te time pokazuje isplativost za potencijalnog investitora.

Ekonomsko financijska analiza pokazala je opravdanost projekta u pogledu dinamične ocjene projekta. Projekt je rentabilan i ostvaruje stopu povrata na investiciju od 7,48% i rok povrata od 7 godina.



REKAPITULACIJA STUDIJE

Opis	Iznos	Stranica u studiji
Stalni dio koncesije	2.994,90 EUR	Str. 57.
Promjenjivi dio koncesije	2,50% ukupnog godišnjeg prihoda od obavljanja koncesionirane djelatnosti na području koncesije	Str. 58.
Investicije	60.000,00 EUR	Str. 49.
Rok na koji se daje koncesija	10 godina	Str. 49.
Broj planiranih radnih mjesta	4 (2 na neodređeno + 2 na određeno)	Str. 55.