

Analiza davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra– uređene javne plaže „Rača“ u Svetom Jurju (Grad Senj) s procjenom vrijednosti koncesije

Naručitelj: Ličko-senjska županija

Upravni odjel za gospodarstvo

Izvođač: Razvojna agencija Ličko-senjske županije – LIRA



Gospić, lipanj 2016. godine

1. Operativni sažetak

Ovom Analizom daje se ocjena mogućnosti davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra plaže „Rača“ u Senju na temelju :

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

Pri izradi Analize korišteni su podaci:

- Ličko-senjske županije (Upravni odjel za gospodarstvo i Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo),
- Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture,
- Razvojne agencije Ličko-senjske županije – LIRA.

Analizu davanja koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra plaže „Rača“ u Svetom Jurju (Grad Senj) izradila je Razvojna agencija Ličko-senjske županije – LIRA po nalogu Ličko-senjske županije.

Ova Analiza će pokazati da je davanje koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra uređenog kupališta „Rača“ u Svetom Jurju (Grad Senj) opravdano.

2. Pravna analiza

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

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

Predmet koncesije su k.č.br. 8802 (dio), 1513/54 i 7442/2 (dio) k.o. Sveti Juraj (Grad Senj) za koje je utvrđeno uvidom u zemljišne knjige (on-line ispis od 09. lipnja 2016. godine) da se predmetne čestice vode kao pomorsko dobro.

Na dijelu k.č.br. 8802 i k.č.br. 7442/2 k.o. Sveti Juraj nalazi se nelegalno sagrađen objekt koji ne služi iskorištavanju mora. Županijsko povjerenstvo za granice pomorskog dobra izradilo je *Prijedlog smanjenja granice pomorskog dobra na dijelu k.o. sveti Juraj, dio 8802 i 7442/2* (KLASA. 324-01/14-01/03, URBROJ: 2125/1-03-14-07, od 09. svibnja 2014. godine) u kojem se predlaže Povjerenstvu za granice pri Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture smanjenje pomorskog dobra u tom dijelu te navedeno područje neće biti ni uključeno u predmet natječaja.

Ličko-senjska županija je kao Davatelj koncesija u svom Planu davanja koncesija Ličko-senjske županije u razdoblju od 2014.-2016. godine („Županijski glasnik“ broj 21/13 i 28/14) planirala nastavak davanja koncesije za gospodarsko korištenje uređene javne plaže „Rača“ u Senju. Stoga je u sklopu prethodnog postupka ponovnog davanja koncesije izrađena ova Analiza.

Nakon provedbe prethodnog postupka (što uključuje usvajanje ove Analize na Županijskoj skupštini) te izvršnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Županija će sklopiti ugovor o koncesiji za gospodarsko korištenje pomorskog dobra s odabranim najpovoljnijim ponuditeljem.

3. Javno privatno partnerstvo

Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra na plaži „Rača“ u Svetom Jurju koja je obuhvaćena ovom Analizom nema značajke javno-privatnog partnerstva jer će budući koncesionari koristiti pomorsko dobro za obavljanje turističko-ugostiteljskih i sportsko-rekreacijskih usluga (uključujući ronjenje) te usluge naplate parkiranja vozila.

Nisu predviđeni građevinski radovi na plaži za koje su potrebne izmjene prostorno-planske dokumentacije i/ili ishođenje dozvola.

4. Minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta

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

5. Vrsta i predmet koncesije

Vrsta postupka na temelju kojeg se provodi davanje koncesije je javno prikupljanje ponuda za gospodarsko korištenje pomorskog dobra – plaže.

Postupak započinje donošenjem Odluke Županijske skupštine Ličko-senjske županije o objavi obavijesti o namjeri davanja koncesije na plaži Rača – u svrhu gospodarskog korištenja, a provodi se sukladno Zakonu o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12), Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09), i Uredbi o postupku davanja koncesija na pomorskom dobru („Narodne novine“ broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12).

Sukladno članku 16. stavak 1. točka A 2. 1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, plaža „Rača“ u Svetom Jurju je uređena javna plaža koja služi većem broju turističkih objekata i građana te se ovaj termin koristi u ovoj Analizi budući se koncesije na pomorskom dobru daju na temelju zakona i podzakonskih akata koji uređuju upravljanje pomorskim dobrom.

Uvjeti za davanje koncesije usklađeni su sa Lokacijskom informacijom (KLASA: 350-05/16-01/000003, URBROJ: 2125/1-08-4-16-0002, od 25. veljače 2016. godine), danom na temelju Prostornog plana uređenja grada Senja („Službeni glasnik Grada Senja“ broj 11/06, 12/06, 1/12, 06/14 i 10/14).

Prema navedenoj Lokacijskoj informaciji k.č.br. 1513/54 i k.č.br. 8802 predviđene su za UREĐENE PLAŽE (R6), na kojoj je moguće izgraditi ukupno 75 m² objekata te ih infrastrukturno opremiti, uređivati šetnice, postavljati odgovarajući namještaj, sanitarije, svlačionice i ugostiteljske objekte sezonskog karaktera. Ove objekte je moguće graditi i bez Urbanističkog plana uređenja ali tako da ukupna uređenost plaže ne prelazi 10 %.

Prema Lokacijskoj informaciji k.č.br. 7442/2 k.o. Sveti Juraj je predviđena za KAMP (T3) s tim da kamp parcele moraju biti smještene izvan površine javnog pomorskog dobra.

S obzirom na navedeno uključit će se i dio k.č.br. 7442/2 u obuhvat područja koje se daje u koncesiju, pod uvjetom da se na tom području ne mogu graditi objekti koji su predviđeni za uređenu javnu plažu na k.č.br. 8802 i k.č.br. 1513/54 kao niti koristiti za kamp parcele.

Kao instrument osiguranja plaćanja koncesijske naknade predlažu se 4 bianco zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna (svaka).

Za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji traži se bankarska garancija u visini od 5 % ponuđene investicijske vrijednosti s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicije koja je bezuvjetna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv.

Sukladno Pravilniku o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede „Narodne novine“ broj: 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11, 141/12, 144/12, 38/13, 153/13, 126/15 i 15/16 naselje Sveti Juraj je svrstano u turistički razred A.

6. Mjesto obavljanja koncesije

Mjesto obavljanja koncesije je pomorsko dobro - k.č.br. 1513/54 i na dijelu k.č.br. 8802 i k.č.br. 7442/2, sve k.o. Sveti Juraj (Grad Senj), sukladno skici koja je prilog ovoj Analizi.

Tablica: Ukupna površina koja se planira dati u koncesiju za gospodarsko korištenje

Broj k.č.br. k.o. Sveti Juraj	Površina m ²
1513/54	1.920,5844
Dio 8802	1602,00
Dio 7442/2	617,00
UKUPNO	4.139,5844

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Senj površine se vode u četvornim hvatima (čhv).

Za potrebe prethodnog postupka izračunata je površina dijela k.č.br. 8802 i 7442/2 k.o. Sveti Juraj od strane ovlaštenog inženjera geodezije. Površina k.č.br. 1513/54 k.o. Sveti Juraj je u izvatku iz zemljišnih knjiga iskazana u četvornim hvatima (čhv) i iznosi 534 čhv koji su preračunati u m² (1 čhv=3,5966 m²).

7. Koncesijska naknada

Koncesijska naknada predstavlja trošak za investitora, a prihod je za javni sektor. Sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela. Sukladno članku 16. stavak 1. točka A 2.1. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru **početni** iznos koncesijske naknade određuje se na slijedeći način:

Koncesijska naknada	Stalni dio	Promjenjivi dio
<u>Prilog 2 Uredbe</u> A 2.1. uređene javne plaže koje služe većem broju turističkih objekata i građana bez mogućnosti ograđivanja plaže	5,00 kn/ m ²	3 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti

Predviđena je mogućnost postavljanja malog pokretnog ugostiteljskog objekta (do 12 m²).

Početni iznos koncesijske naknade:

Koncesijski troškovi	
Cijena fiksni dio po m ²	5,00 kn
Fiksni dio ukupno	20.697,92 kn
Varijabilni dio %	3,00%
Varijabilni dio ukupno	7.565,40 kn
Koncesija – ukupno	28.263,30 kn

8. Financijska i ekonomska analiza

Prihodi:

Prihodi koncesionara na plaži „Rača“ u Svetom Jurju ostvarivat će se na temelju pružanja ugostiteljskih, turističkih i sportsko – rekreacijskih usluga (uključujući ronjenje) na plaži „Rača“.

Procijenjena turistička sezona u Gradu Senju je 80 dana, a procijenjeni dnevni broj posjetitelja u srpnju i kolovozu je 300 osoba, u lipnju 80 osoba, a u rujnu 50 osoba. Očekuje se da će ugostiteljske usluge koristiti 60 % posjetitelja, a ostale usluge do 30 % posjetitelja.

Dio k.č.br. 7442/2 k.o. Sveti Juraj, površine 617,00 m², moći će se koristiti za parkiranje vozila. Prihod će se sastojati i od naplaćivanja parkiranja/ležarine za osobne automobile, kampere, kombi vozila i vozila s kamp prikolicama. Na postojećoj površini može se smjestiti 12-20 vozila, a ova Analiza pretpostavlja da je maksimalan broj od 15 vozila na parceli. Najveća popunjenost se očekuje u srpnju i kolovozu.

Tablica: Procjena prihoda od parkiranja

Mjesec	Lipanj	Srpanj	Kolovoz	Rujan
Br. dana u mjesecu	30	31	31	30
Popunjenost	15%	60%	80%	15%

Cijena - kombi, kamper/dan	40 kn/dan	50 kn/dan	50 kn/dan	40 kn/dan
Prihodi (kombi)	2.700,00	13.950,00	13.950,00	2.700,00

Ukupna procjena prihoda od parkiranja iznosi 33.300,00 kuna.

Procjena prihoda od ugostiteljstva, rekreacije i srodnih usluga:

Prihodi	Broj	Cijena (u kn)	jedinica	Faktor / dan	Iskoristivost	Dnevni prihodi/ kom. (u kn)	Ukupni dnevni prihodi (u kn)	Ukupni prihodi u sezoni (u kn)
Ležaljke	50	20,00	dan	1	30%	6,00	300,00	24.000,00
Suncobrani	50	20,00	dan	1	30%	6,00	300,00	24.000,00
Pedaline	2	70,00	sat	8	30%	168,00	336,00	26.880,00
Ugostiteljski objekt	50	60,00	dan	1	60%	36,00	1.800,00	144.000,00
							2.736,00	218.880,00

Pod iznajmljivanjem plažnih rekvizita podrazumijeva se prije svega iznajmljivanje ležaljki i suncobrana.

Rashodi:

Rashodi se odnose na investicijske troškove (uređenje beach bara, ograđivanje, uređenje sanitarnog čvora, nabava ležaljki i suncobrana), redovno održavanje plaže, troškovi bruto plaća za dvije osobe te troškovi koncesijske naknade.

Ulaganja u uređenje okoline	
Info ploča + sustav za mjerenje temperature vode i zraka čistoće mora	55.000,00 kn
Uređenje podmorja plaže	10.000,00 kn
Sanacija i dohrana obale	30.000,00 kn
Kante za otpad	4.000,00 kn
Uređenje tuševa sa pitkom vodom	7.000,00 kn
Spasilački tornjevi s opremom za prvu pomoć	5.000,00 kn
Sanitarni objekti	4.000,00 kn
Mreža za more s plutačama	12.000,00 kn
Ploča za zabranu pristupa psima	2.000,00 kn
Uređenje parkirališta	2.000,00 kn
Kabine za presvlačenje	2.000,00 kn
Ulaganja u uređenje okoline – ukupno	133.000,00 kn

Ostala ulaganja	
Ležaljke za plažu	25.600,00 kn
Suncobrani za plažu	12.500,00 kn
Ugostiteljski objekti (uređenje +oprema) – beach bar do 12 m ²	80.000,00 kn

Dječje igralište	20.000,00 kn
Zabavno/sportska aktivnost na moru (Pedaline)	14.000,00 kn
Zabavno/sportska aktivnost na moru (Kajaci)	0,00 kn
Zabavno/sportska aktivnost na plaži (Biljar, Stolni nogomet, Pikado)	0,00 kn
Ostala ulaganja – ukupno	152.100,00 kn

Troškovi zaposlenih na plaži	
Broj zaposlenih	2
Bruto plaća zaposlenih	5.500,00 kn
Troškovi zaposlenih na plaži - ukupno	33.000,00 kn

Troškovi održavanja	
Ukupna materijalna ulaganja	285.100,00 kn
Postotak održavanja	20%
Troškovi održavanja - ukupno	57.020,00 kn

Dobit:

	U 1. godini	U narednim godinama
Dobit	-123.865,40 kn	104.214,60 kn
Porez na dobit	0,00 kn	20.842,92 kn
Neto dobit	-123.865,40 kn	83.371,68 kn

9. Financijski učinci na javni sektor

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

Učinci na javni sektor	u 1. Godini	u 2. - 10. godini
Koncesijska naknada	28.263,30 kn	28.263,30 kn
Porez na dodanu vrijednost	85.686,35 kn	54.720,00 kn
Porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće	8.184,00 kn	8.184,00 kn
Porez na dobit	0,00 kn	20.842,92 kn
UKUPNO	123.038,13 kn	126.271,64 kn
Nakon 10 god.	1.259.482,89 kn	

10. Novčani tijek

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

Godine	1	2	3	4	5
Rashodi	346.363,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn

Prihodi	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn
Novčani tok	-94.183,30 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn
Kum. n. tok	-94.183,30 kn	39.713,40 kn	173.610,10 kn	307.506,80 kn	441.403,50 kn

Godine	6	7	8	9	10
Rashodi	118.283,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn	118.283,30 kn
Prihodi	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn	252.180,00 kn
Novčani tok	133.896,70 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn	133.896,70 kn
Kum. n. tok	575.300,20 kn	709.196,90 kn	843.093,60 kn	976.990,30 kn	1.110.887,00 kn

Standardni financijski pokazatelji potvrđuju isplativost investicije i nakon 10 godina. Za izračun neto sadašnje vrijednosti koristili smo diskontnu stope od 4% do 6%.

	10 god.
NSV(4%)	866.714,49 kn
NSV(5%)	816.695,78 kn
NSV(6%)	770.321,56 kn

Interna stopa povrata investicije iznosi 142,12% .

11. ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Sukladno napred izloženom predloženi rok davanja koncesije je 10 godina.

12. PROCJENA VRIJEDNOSTI KONCESIJE

Zakonom o koncesijama u članku 11. stavak 2. definiran je pojam procjene vrijednosti koncesije i način izračuna iste. Ukupna vrijednost koncesija za sve objekte zajedno iznosi **1.729.025,40 kn** (prihodi – koncesijska naknada, diskontirano na NSV). Kao referentna diskontna stopa za procjenu neto sadašnje vrijednosti uzeta je kamatna stopa od 5% godišnje.

13. ZAKLJUČAK

Ova Analiza je pokazala da je namjeravano gospodarsko korištenje pomorskog dobra uređene javne plaže „Rača“ u Svetom Jurju opravdano budući će povećati prihode davatelja koncesije, omogućiti će dodatno sezonsko zapošljavanje te će doprinijeti proširenju turističko ugostiteljske ponude u Svetom Jurju za sve posjetitelje i turiste, kao i za same stanovnike Svetog Jurja.

Procijenjena vrijednost koncesije kao procijenjeni prihod koji će koncesionar, postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika, ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije, umanjen za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi koju odredi davatelj koncesije (5%) iznosi **1.729.025,40 kn.**

Koncesionar će na pomorskom dobru ostvarivati prihod pružanjem ugostiteljskih, turističkih i sportsko – rekreacijskih usluga (uključujući ronjenje) te pružanja usluge parkiranja.

Očekivani povrat ulaganja za investitora je 2 godine, a investitoru se daje koncesija na 10 godina.

Predlaže se davanje koncesije za gospodarsko korištenje plaže bez mogućnosti ograđivanja plaže i bez naplate ulaznica.

Početna visina koncesijske naknade iznosi 20.697,92 kuna za stalni dio i 3 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na pomorskom dobru za promjenjivi dio koncesijske naknade.

Kao instrument osiguranja plaćanja koncesijske naknade predlažu se 4 bianco zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna (svaka).

Za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji traži se bankarska garancija u visini od 5 % ponuđene investicijske vrijednosti s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicije koja je bezuvjetna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv.

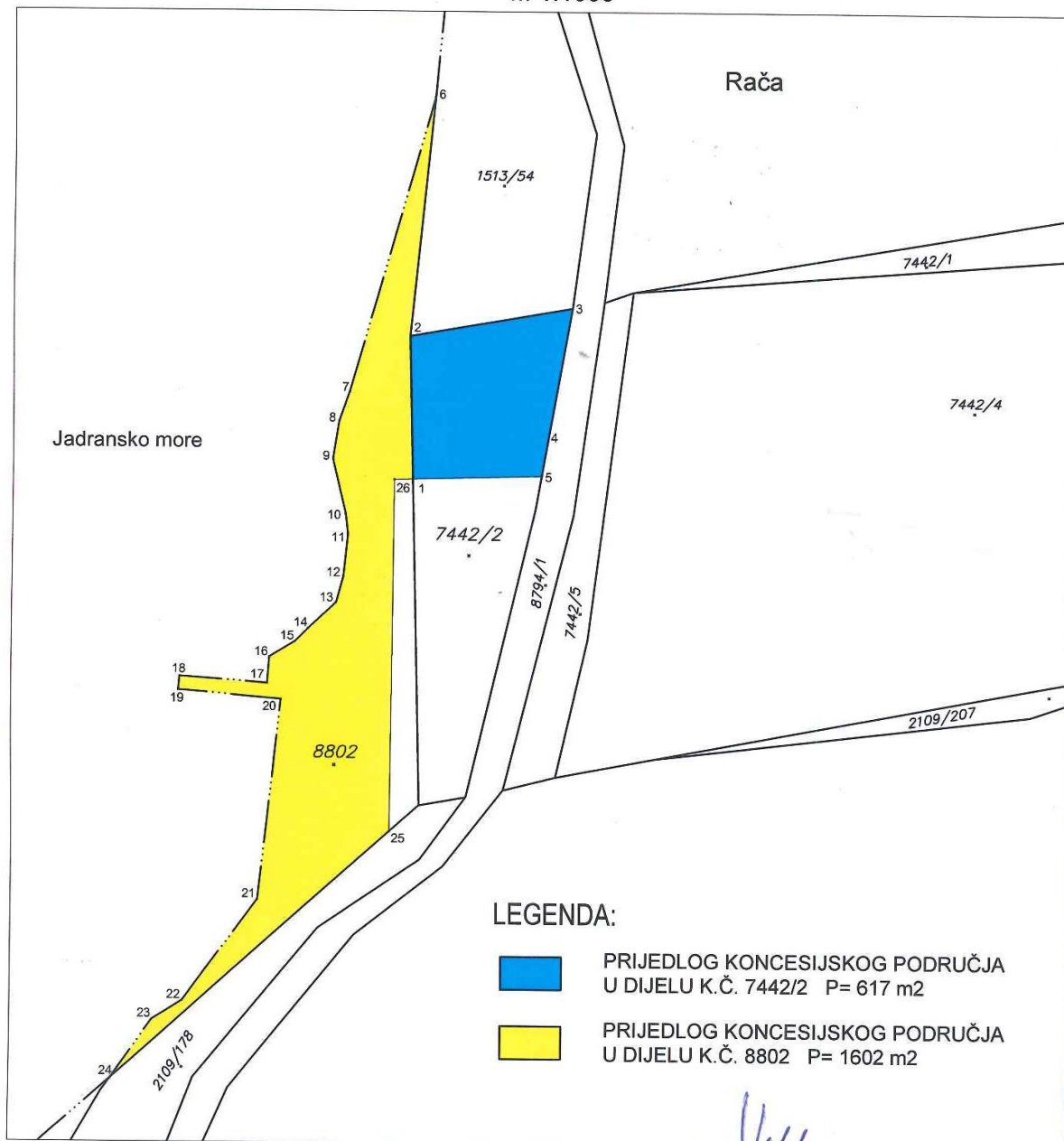
o. d. RAVNATELJA

Drago Vlainić, oec.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA: LIČKO-SENJSKA
GRAD: SENJ
K.O. SVETI JURAJ
D.L. 21

**KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
PRIJEDLOG KONCESIJSKOG PODRUČJA**

M 1:1000



LEGENDA:



PRIJEDLOG KONCESIJSKOG PODRUČJA
U DIJELU K.Č. 7442/2 P= 617 m²



PRIJEDLOG KONCESIJSKOG PODRUČJA
U DIJELU K.Č. 8802 P= 1602 m²

U Rijeci, veljača 2016.
Br.predmeta: 039/2014.

Ovjera: Branko Dešman, dipl.ing.kult.teh.

Branko Dešman

Branko Dešman
dipl.ing.kult.tehn.
ovlašteni inženjer geodezije
GEO DEŠMAN d.o.o.
Rijeka



