

Na temelju članka 31. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« br. 69/17., 107/20.), članka 48. stavka 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine« br. 83/23.), članka 14. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (»Narodne novine« br. 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12. i 10/17.), Odluke o imenovanju članova Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“ broj 20/23.), članka 23. i 41. Statuta Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“ broj 3/21.), Županijska skupština na svojoj _____ sjednici od _____ 2024. godine, donijela je

ODLUKU

o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle

SADRŽAJ KONCESIJE

Članak 1.

Ovom Odlukom Dubrovačko-neretvanska županija (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije) iskazuje namjeru davanja koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle u svrhu športsko-rekreacijske namjene i obavljanja turističko-ugostiteljskih djelatnosti.

PREDMET KONCESIJE

Članak 2.

Predmet koncesije je gradnja i gospodarsko korištenje kopnenog i morskog dijela pomorskog dobra na dijelu obale/akvatorija, u naravi katastarske čestice i obala u svemu prema Lokacijskoj dozvoli Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije.

Na predmetnom području Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Obod („Narodne novine“ broj 72/02).

Područje koje se daje u koncesiju ukupne je površine 1 376 m² i to: 560 m² kopnenog dijela i 816 m² pripadajućeg akvatorija, sve prema snimci stvarnog stanja prema sljedećim koordinatnim točkama iskazanim u HTRS96/TM koordinatnom sustavu:

TOČKA	E	N
1	641623,921	4718004,675
2	641637,845	4717975,087
3	641649,748	4717980,718
4	641656,691	4717959,798
5	641665,396	4717960,900
6	641667,642	4717961,957
7	641669,651	4717962,721
8	641671,738	4717963,228

9	641659,930	4718011,983
10	641659,506	4718011,843
11	641655,098	4718009,715
12	641650,359	4718007,134
13	641642,536	4718013,434

U obuhvatu predmetnog područja ishođena je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije za faznu gradnju zahvata u prostoru, športsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

Temeljem ove Odluke koncesionar stječe pravni interes za ishođenje građevinske dozvole u svemu prema Lokacijskoj dozvoli te izgradnju i uređenje prema istima. Za svaki daljnji namjeravani zahvat ili za izmjenu predmetnih akata za građenje, koncesionar se obvezuje ishoditi suglasnost Davatelja koncesije te akte nadležnih tijela.

Koncesionar nema pravo zagrađivanja, ograđivanja, zabrane pristupa na koncesionirano područje, postavljati bilo kakve prepreke na niti jednom dijelu područja niti naplaćivati ulaz osim što je isto ovlašten gospodarski koristiti prema svojim planovima razvoja.

Za djelatnosti koje prema svojoj naravi izlaze iz područja koje se daje u ovo koncesijsko područje/koncesiju potrebno je ishoditi dozvolu nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave na čijem području se daje ovo koncesijsko područje.

Koncesionar je ovlašten i obvezan koncesionirano područje izgraditi i urediti prema ishođenim aktima o građenju.

Koncesionar na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 1, osim izgradnje putem ishođenih akata o građenju nije ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost niti postavljati nikakve čvrste ili uklonjive objekte bez suglasnosti Davatelja koncesije.

Koncesionar je na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 2 ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost bez ograđivanja i naplate predmetnog područja.

Sukladno članku 79. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) koncesionar je dužan na koncesioniranom području postaviti informativnu ploču s podacima o koncesiji te označiti i zaštititi plažu s morske strane.

Koncesionar je dužan djelatnosti koje su predmet koncesije obavljati sukladno članku 81. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Koncesionar (ukoliko isti nije izradio dokumentaciju za predmetnu Lokacijsku dozvolu) obvezuje se izrađivaču dokumentacije nadoknaditi troškove u visini stvarno plaćenih računa nastalih u svrhu ishođenja lokacijske dozvole. Način nadoknade utvrditi će se Odlukom o davanju koncesije.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prikaz lokacije i Dokumentacija za nadmetanje koji se ne objavljuju.

Po stupanju na snagu ove Odluke, Dokumentacija za nadmetanje činit će sastavni dio Obavijesti o namjeri davanja koncesije i objaviti će se u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske.

ROK NA KOJI SE DAJE KONCESIJA

Članak 3.

Koncesija se daje na rok od 10 godina počevši od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.

OPĆI UVJETI

Članak 4.

Za sve zahvate temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije u svrhu daljnjeg razvoja područja koje se daje u koncesiju, budući koncesionar obavezan je ishoditi suglasnost Davatelja koncesije te akte nadležnih tijela.

Koncesija može prestati ili se ograničiti njen opseg korištenja ukoliko za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, npr. da se u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (polaganje cijevi za vodu ili kanalizaciju, ugradnja instalacija na dijelu akvatorija danog u koncesiju i sl.).

Sukladno članku 68. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.) za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, koncesionar može s trećim osobama sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji, podugovor i/ili ugovor o potkoncesiji. Za navedeno, koncesionar je obavezan ishoditi odnosnu suglasnost Davatelja koncesije ili nadležnog upravnog odjela.

Davatelj koncesije može odobriti potkoncesiju sukladno članku 60. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Nadležno tijelo Davatelja koncesije, sukladno članku 61. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.), može dati koncesionaru pisanu suglasnost kojom mu se odobrava dodjeljivanje sporednih djelatnosti trećim osobama.

Ugovor o koncesiji može se prenijeti na treću osobu uz pisanu suglasnost davatelja koncesije sukladno odredbama članka 66. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.).

Koncesionar može zatražiti od Davatelja koncesije izmjenu ugovora o koncesiji bez pokretanja novog postupka davanja koncesije sukladno članku 59. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Davatelj koncesije i koncesionar, suglasni su na primjenu članka 62. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) o uređenju međusobnih odnosa po prestanku koncesije.

Davatelj koncesije putem Povjerenstva za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesiji na pomorskom dobru, provodi nadzor nad radom koncesionara u ispunjenju obveza iz ugovora o koncesiji.

POČETNI IZNOS NAKNADE ZA KONCESIJU

Članak 5.

Početni iznos stalnog dijela godišnje naknade za koncesiju iznosi 4.128,00 EUR (slovima: četiritisućestodvadesetosameura).

Početni iznos promjenjivog dijela godišnje naknade iznosi 3% prihoda od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području iskazan u postotnom i u apsolutnom iznosu.

Ugovorom o koncesiji na pomorskom dobru utvrdit će se rokovi i način plaćanja koncesijske naknade iz stavka 1. i 2. ovog članka.

Ugovorom o koncesiji utvrdit će se mogućnost promjene visine koncesijske naknade u slučajevima iz članka 57. stavak 5. Zakona o koncesijama kao i u slučajevima utvrđenim posebnim zakonima.

U skladu s člankom 58. stavkom 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 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 gospodarske opravdanosti.

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

OSOBNI, STRUČNI I FINANCIJSKI UVJETI KOJE MORAJU ZADOVOLJITI PONUDITELJI I ISPRAVE KOJIMA SE DOKAZUJE NJIHOVO ISPUNJAVANJE

Članak 6.

Ponuda obavezno sadrži sljedeće dokumente:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja :

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;
- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja)
- potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne starije od 30 dana;
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 56. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.);
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala;
- izjavu da za ponuditelja ili za osobe ovlaštene za zastupanje ne postoje razlozi isključenja iz postupka davanja koncesije propisani člankom 24. Zakona o koncesijama;
- izjava da ponuditelj raspolaže tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije;
- izjava da ponuditelj pristaje na objavu osobnih podataka.

2. ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade;

Napomena: promjenjivi iznos koncesijske naknade treba biti iskazan u postotnom i u apsolutnom iznosu (brojčanom iznosu u EUR) koncesijske naknade.

3. studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za nadmetanje. Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva.

Studija gospodarske opravdanosti obavezno sadrži:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija;
- plan investicija detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije;
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
- iznos planirane ukupne investicije;
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);
- procjena rentabilnosti (prihodi-rashodi);
- planirani broj i struktura zaposlenih.

4. garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvornom obliku u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine ili bjanko zadužnicu na iznos od 10.000,00 EUR.

5. pismo namjere poslovne banke u izvornom obliku da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja šest mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

6. uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja.

7. idejni projekt zahvata na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.

8. Rekapitulacijski list.

9. Cjelokupnu natječajnu dokumentaciju i u elektronskom obliku.

Razlozi za isključenje ponuditelja su ako ponuda ne sadrži potpunu dokumentaciju propisanu Odlukom o namjeri davanja koncesije i Dokumentacijom za nadmetanje te ako ponuditelj ne udovoljava svim uvjetima propisanim Odlukom o namjeri davanja koncesije, Dokumentacijom za nadmetanje, člankom 56. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 83/23.) te ako postoje razlozi za isključenje gospodarskog subjekta iz postupka davanja koncesije propisani člankom 24. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.).

ROK ZA DOSTAVU PONUDA

Članak 7.

Rok za dostavu ponuda je najmanje 30 dana od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u Elektroničkom oglasniku javne nabave ili »Narodnim novinama«.

Ponude se dostavljaju na adresu: Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik, s naznakom: »Ponuda za koncesiju na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle – NE OTVARATI«. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili se predaju osobno u pisarnicu Dubrovačko-neretvanske županije.

Ponude moraju biti zaprimljene u pisarnicu Dubrovačko-neretvanske županije najkasnije do 12:00 sati na dan naveden u Elektroničkom oglasniku javne nabave. bez obzira na način dostave.

Jezik i pismo na kojima ponuda mora biti napisana je hrvatski jezik i latinično pismo.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 8.

Najpovoljniji ponuditelj bit će odabran sukladno članku 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, ("Narodne novine" broj 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12., 10/17.) prema slijedećim kriterijima:

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

Kriteriji iz stavka 1. ovog članka trebaju biti posebno istaknuti u ponudi na rekapitulacijskom listu.

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

Formule i način izračuna:

- a)
$$\text{Koef. stal. konc.} = \frac{30\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$
- b)
$$\text{Koef. promjenj. konc.} = \frac{30\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos prom. dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos prom. dijela koncesijske naknade}}$$
- c)
$$\text{Koef. ukupne investicije} = \frac{40\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda sukladno članku 15. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine 23/204., 101/04., 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17).

PREUZIMANJE NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE

Članak 9.

Natječajna dokumentacija uz zakonom propisani sadržaj, sadrži i grafički dio područja obuhvata koncesije, zemljišno-knjižne izvadke, preslik katastarskog plana itd. a može se podignuti u Županijskom upravnom odjelu za poduzetništvo, turizam i more, Pred Dvorom 1, Dubrovnik.

OTVARANJE PONUDA, OTVORENI POSTUPAK

Članak 10.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će najmanje tri člana Stručnog povjerenstva za koncesije, na dan roka za predaju ponuda u 13:00 sati u prostorijama Županijskog upravnog odjela za poduzetništvo, turizam i more, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik.

DONOŠENJE ODLUKE

Članak 11.

Stručno povjerenstvo za koncesije pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju koncesije ili prijedlog Odluke o poništenju postupka davanja koncesije/neprihvatanju ponuda, uz obrazloženje istih.

Davatelj koncesije ima pravo neprihvatanja pristiglih ponuda o čemu će biti obaviješteni svi sudionici postupka.

Prijedlog Odluke iz stavka 1. ovog članka Stručno povjerenstvo putem nadležnog Upravnog odjela, dostavlja Županijskoj skupštini koja donosi Odluku o davanju koncesije ili Odluku o poništenju postupka davanja koncesije/neprihvatanju ponuda.

U slučaju odabira najpovoljnijeg ponuditelja istom će se ponuditi potpisivanje Ugovora o koncesiji, a o donesenoj odluci ostali ponuditelji bit će obaviješteni bez odgode, preporučenom pošiljkom s povratnicom.

U slučaju donošenja Odluka iz prethodnih stavaka ovog članka primjenjuju se odredbe članka 38. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« broj 69/17., 107/20.).

Odabrani ponuditelj može, nakon isteka roka mirovanja, u roku od 30 dana od dana konačnosti i izvršnosti Odluke o davanju koncesije, s Davateljem koncesije sklopiti Ugovor o koncesiji, u protivnom će se smatrati da je odustao od sklapanja Ugovora. Za Davatelja koncesije ugovor potpisuje Župan.

ŽALBA

Članak 12.

Protiv Odluke o davanju koncesije i Odluka iz čl. 11. ove Odluke može se izjaviti žalba.

Žalba se podnosi u pisanom obliku Davatelju koncesije koji je prosljeđuje Tijelu nadležnom za rješavanje o žalbi sukladno zakonskim odredbama.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije«, te će u formi Obavijesti o namjeri davanja koncesije na

pomorskom dobru biti objavljena u Elektroničkom oglasniku javne nabave ili »Narodnim novinama«.

Članak 14.

Rok za donošenje Odluke o davanju koncesije i Odluka iz čl. 11. ove Odluke iznosi najviše stoosamdesetdana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

Klasa: 342-02/24-01/85

Urbroj: 2117-04-24

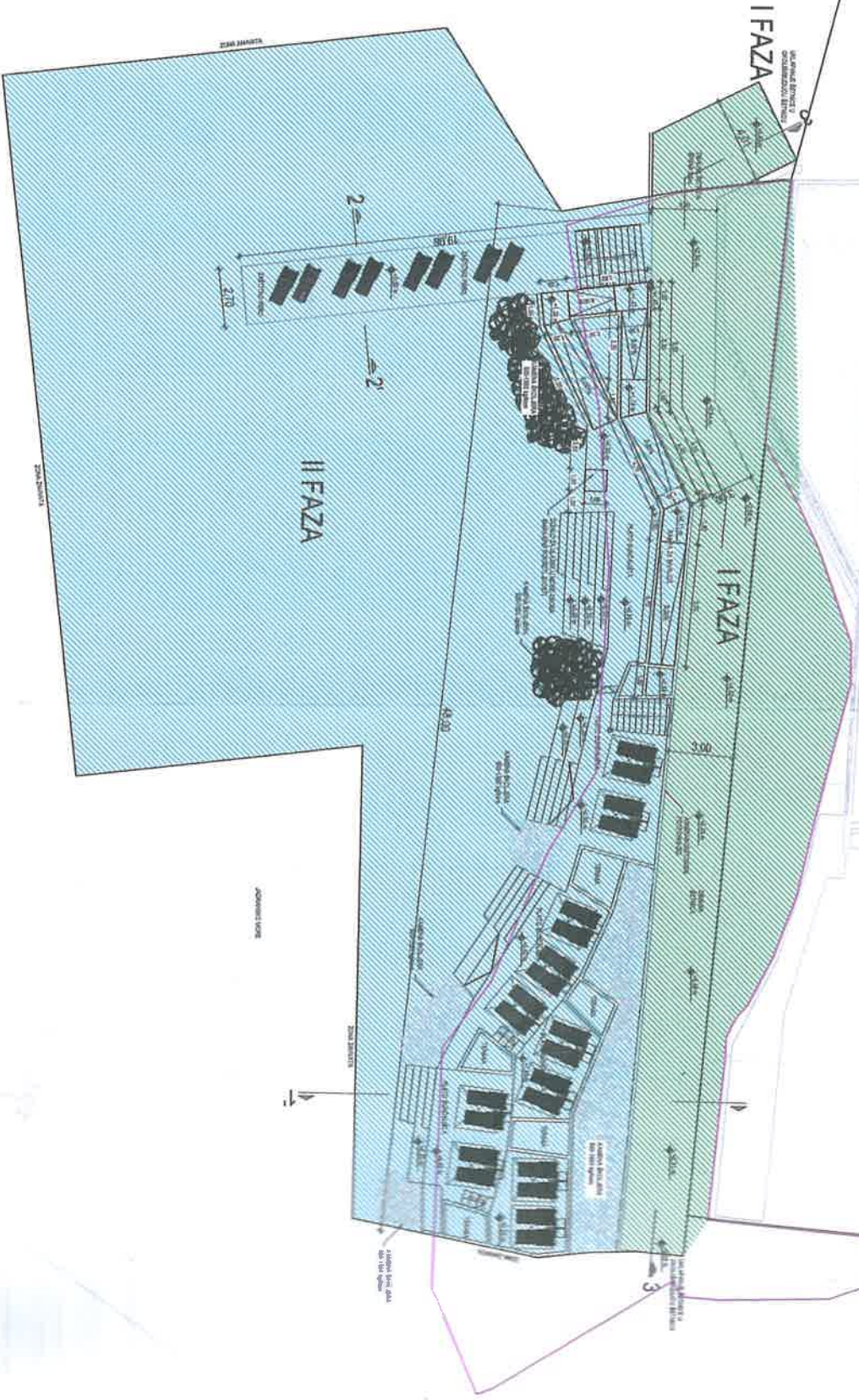
Dubrovnik, 2024. godine

Predsjednica Županijske skupštine

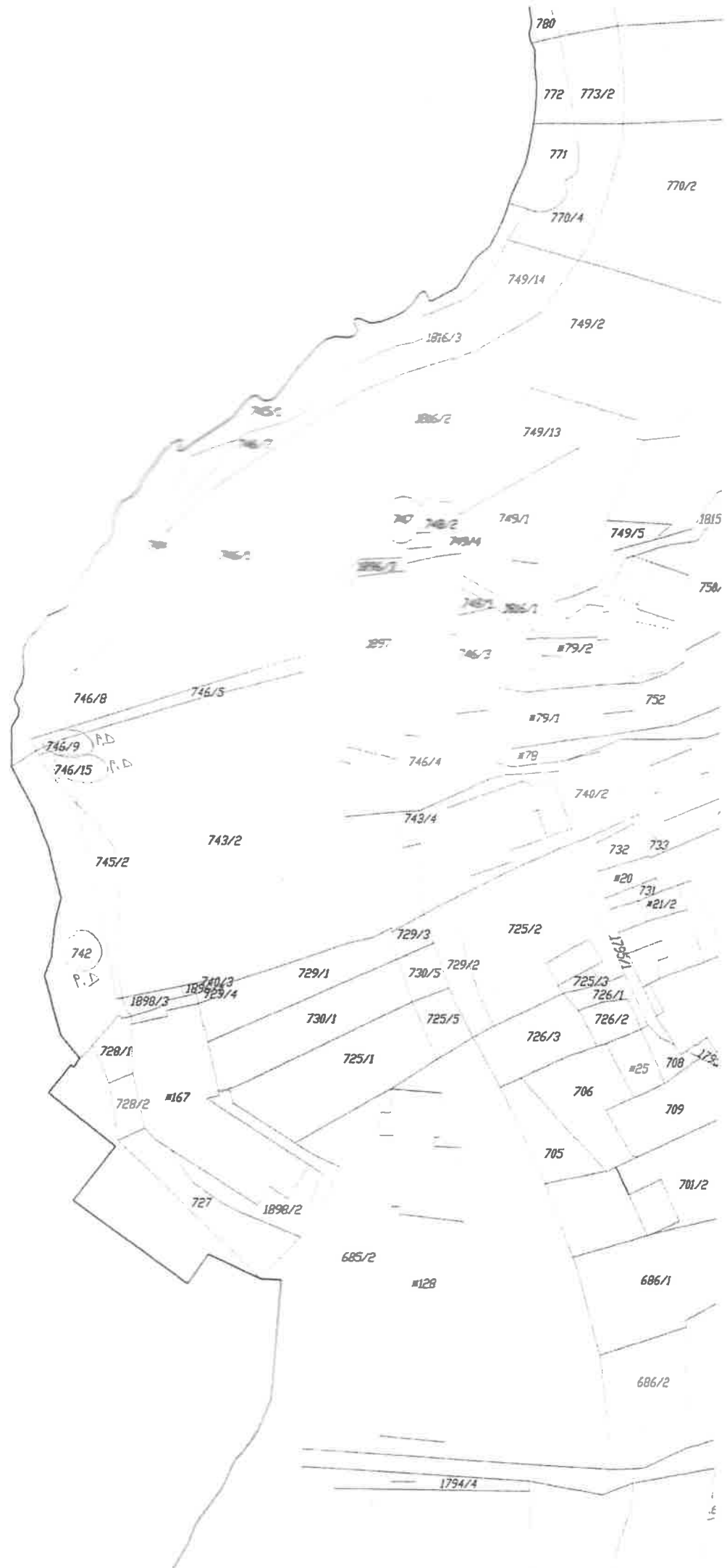
Terezina Orlić

Dostaviti:

1. "Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije", ovdje
2. Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more, ovdje
3. Županijska skupština, ovdje
4. Pismohrana



I FAZA DANAVATA - BETHICA
 II FAZA DANAVATA - DABITNO PRIMO OBRALA



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA AGENCIJA ZA NEKRETNOSNI
 PROMET I
 KATASTAR
 Obod S
 1000
 ovnik 23.5.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more

DOKUMENTACIJA ZA NADMETANJE

Koncesija na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela
pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle

Dubrovnik, rujan 2024. godine

1. OPĆI PODACI – Podaci o davatelju koncesije

1.1. Naziv i sjedište davatelja koncesije

Dubrovačko-neretvanska županija
Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik
OIB: 32082115313
Internetska adresa: www.dnz.hr

1.2. Služba zadužena za kontakt

Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more
Telefon: 020 351 463
E-pošta: ivo.klaic@dnz.hr

1.3. Popis gospodarskih subjekata s kojima bi davatelj koncesije bio u sukobu interesa prema odredbama propisa kojim se uređuje javna nabava

Ne postoje gospodarski subjekti s kojima je davatelj koncesije u sukobu interesa u smislu članka 80. stavka 2. točke 2., i u svezi članka 76. stavka 2. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16. i 114/22.)

1.4. Opis objektivne metode procjene vrijednosti koncesije u skladu s člankom 20. Zakona o koncesijama

Procijenjena vrijednost koncesije izračunata je u skladu s člankom 20. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.), na način ukupnog zbroja očekivane stalne koncesijske naknade, promjenjivog dijela koncesijske naknade, ukupnog očekivanog prihoda koncesionara te određenog udjela investicijskog prihoda.

1.5 Procijenjena vrijednost koncesije

Procijenjena vrijednost koncesije u skladu s odredbama članka 20. stavak 1., 2., 3., i 4. iznosi 1.000.000,00 Eura.

1.6. Vrsta koncesije

Koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle.

2. PODACI O PREDMETU KONCESIJE

2.1. Opis predmeta koncesije

Predmet koncesije je gradnja i gospodarsko korištenje kopnenog i morskog dijela pomorskog dobra na dijelu obale/akvatorija u Cavtatu, Općina Konavle.

Na predmetnom području Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Obod („Narodne novine“ broj 72/02).

Područje koje se daje u koncesiju ukupne je površine 1 376 m² i to: 560 m² kopnenog dijela i 816 m² pripadajućeg akvatorija, sve prema snimci stvarnog stanja prema sljedećim koordinatnim točkama iskazanim u HTRS96/TM koordinatnom sustavu:

TOČKA	E	N
1	641623,921	4718004,675
2	641637,845	4717975,087
3	641649,748	4717980,718
4	641656,691	4717959,798
5	641665,396	4717960,900
6	641667,642	4717961,957
7	641669,651	4717962,721
8	641671,738	4717963,228
9	641659,930	4718011,983
10	641659,506	4718011,843
11	641655,098	4718009,715
12	641650,359	4718007,134
13	641642,536	4718013,434

U obuhvatu predmetnog područja ishođena je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije za faznu gradnju zahvata u prostoru, športsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

Temeljem ove Odluke koncesionar stječe pravni interes za ishođenje građevinske dozvole u svemu prema Lokacijskoj dozvoli te izgradnju i uređenje prema istima. Za svaki daljnji namjeravani zahvat ili za izmjenu predmetnih akata za građenje, koncesionar se obvezuje ishoditi suglasnost Davatelja koncesije te akte nadležnih tijela.

Koncesionar nema pravo zagrađivanja, ograđivanja, zabrane pristupa na koncesionirano područje, postavljati bilo kakve prepreke na niti jednom dijelu područja niti naplaćivati ulaz osim što je isto ovlašten gospodarski koristiti prema svojim planovima razvoja.

Za djelatnosti koje prema svojoj naravi izlaze iz područja koje se daje u ovo koncesijsko područje/koncesiju potrebno je ishoditi dozvolu nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave na čijem području se daje ovo koncesijsko područje.

Koncesionar je ovlašten i obvezan koncesionirano područje izgraditi i urediti prema ishodenim aktima o građenju.

Koncesionar na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 1, osim izgradnje putem ishodenih akata o građenju nije ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost niti postavljati nikakve čvrste ili uklonjive objekte bez suglasnosti Davatelja koncesije.

Koncesionar je na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 2 ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost bez ograđivanja i naplate predmetnog područja.

Koncesionar (ukoliko isti nije izradio dokumentaciju za predmetnu Lokacijsku dozvolu) obvezuje se izrađivaču dokumentacije nadoknaditi troškove u visini stvarno plaćenih računa nastalih u svrhu ishoda lokacijske dozvole. Način nadoknade utvrditi će se Odlukom o davanju koncesije.

2.1.1. Obveze koncesionara

Sukladno članku 79. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) koncesionar je dužan na koncesioniranom području postaviti informativnu ploču s podacima o koncesiji te označiti i zaštititi plažu s morske strane.

Koncesionar je dužan djelatnosti koje su predmet koncesije obavljati sukladno članku 81. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

2.2. Tehničke specifikacije

Područje koje se daje u koncesiju ukupne je površine 1 376 m² i to: 560 m² kopnenog i 816 m² pripadajućeg akvatorija.

Za sve zahvate temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije u svrhu daljnjeg razvoja područja koje se daje u koncesiju, koncesionar je obvezan ishoditi suglasnost Davatelja koncesije te akte nadležnih tijela.

2.3. Uvjeti podugovaranja odnosno davanja potkoncesije

Sukladno članku 68. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.) za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, koncesionar može s trećim osobama sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji, podugovor i/ili ugovor o potkoncesiji. Za navedeno, koncesionar je obvezan ishoditi odnosnu suglasnost Davatelja koncesije ili nadležnog upravnog odjela.

2.3.1. Podugovaranje

Nadležno tijelo Davatelja koncesije, sukladno članku 61. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.), može dati koncesionaru pisanu suglasnost kojom mu se odobrava dodjeljivanje sporednih djelatnosti trećim osobama.

2.3.2. Potkoncesija

Davatelj koncesije može odobriti potkoncesiju sukladno članku 60. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

2.4. Prijenos ugovora o koncesiji

Ugovor o koncesiji može se prenijeti na treću osobu uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije sukladno odredbama članka 66. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.).

2.5. Izmjena ugovora o koncesiji

Koncesionar može zatražiti od Davatelja koncesije izmjenu ugovora o koncesiji bez pokretanja novog postupka davanja koncesije sukladno članku 59. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Davatelj koncesije i koncesionar, suglasni su na primjenu članka 62. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) o uređenju međusobnih odnosa po prestanku koncesije.

Davatelj koncesije putem Povjerenstva za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesiji na pomorskom dobru, provodi nadzor nad radom koncesionara u ispunjenju obveza iz ugovora o koncesiji.

2.6. Rok trajanja ugovora o koncesiji

Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 10 godina računajući od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.

2.7. Opremanje i održavanje objekata koji su predmet koncesije

Koncesionar je u obvezi opremiti objekt sukladno djelatnostima koje su predmet ugovora o koncesiji. Prilikom opremanja objekta koncesionar je dužan u svemu postupati sukladno pozitivnim propisima te uvjetima i suglasnostima na mikro lokacijama određenim od strane Davatelja koncesije.

Koncesionar se obvezuje na brigu o okolišu, o sanitarno–higijenskim uvjetima na kopnu i podmorju poštujući propise o otpadu, kao i na poštivanje ostalih propisa Republike Hrvatske, uključujući međunarodne konvencije. Dužan je pridržavati se svih posebnih propisa u svezi osiguranja primjerenog standarda sanitarnih i higijenskih uvjeta na koncesioniranom području te radi sprječavanja onečišćenja mora. Također se obvezuje koristiti, održavati i štiti pomorsko dobro u skladu s posebnim propisima Republike Hrvatske o zaštiti okoliša i graditeljstva. Koncesionar je dužan za vrijeme trajanja koncesije održavati, štiti i koristiti pomorsko dobro pažnjom dobrog gospodara te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom, osim onih koje su dopuštene ugovorom o koncesiji. Koncesionar je dužan tijekom cijele godine čuvati, održavati područje, popravljati i održavati oštećenu opremu te sanirati područje sukladno građevinskim propisima, kao i omogućiti korisnicima uporabu objekata i opreme na siguran način.

Koncesija može prestati ili se ograničiti njen opseg korištenja ukoliko za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, npr. da se u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (polaganje cijevi za vodu ili kanalizaciju, ugradnja instalacija na dijelu akvatorija danog u koncesiju i sl.).

3. RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA

Razlozi za isključenje ponuditelja su ako ponuda ne sadrži potpunu dokumentaciju propisanu Odlukom o namjeri davanja koncesije i ovom Dokumentacijom te ako ponuditelj ne udovoljava svim uvjetima propisanim Odlukom o namjeri davanja koncesije, ovom Dokumentacijom, člankom 56. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 83/23.) te ako postoje razlozi za isključenje gospodarskog subjekta iz postupka davanja koncesije propisani člankom 24. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.).

4. UVJETI PRAVNE I POSLOVNE, FINACIJSKE, TEHNIČKE I STRUČNE SPOSOBNOSTI TE DOKAZE I PODATKE KOJIMA GOSPODARSKI SUBJEKT DOKAZUJE ISPUNJENJE TIH UVJETA

U postupku davanja koncesije ponuditelji moraju dokazati svoju sposobnost putem dostave dokumentacije/podataka u sklopu svoje ponude.

4.1. Ponuda obavezno sadrži sljedeće dokumente:

4.1.1. Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

Ponuditelj mora uz ponudu obavezno priložiti:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;

Kod zajednice ponuditelja izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra se dostavlja za svakog člana zajednice, s time da barem vodeći član zajednice mora imati upisanu djelatnost za koju se traži koncesija.

- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 1. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- podatke o bonitetu (BON 1), osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;

Novoosnovana društva i obrti, u smislu ove Dokumentacije, su društva i obrti koji su upisani u nadležnom registru i nisu za prethodnu poslovnu godinu ili do dana podnošenja ponude imala poslovne aktivnosti odnosno poslovne događaje, niti su u poslovnim knjigama imala podatke o imovini i obvezama, što se dokazuje Izjavom o neaktivnosti koja se daje sukladno Zakonu o računovodstvu.

- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja)

Ponuditelj se smatra nesposobnim ukoliko ima nepodmirenih dospjelih obveza temeljem javnih davanja i ukoliko na BON 2 obrascu ili drugom odgovarajućem dokumentu ima evidentirano više od 15 dana neprekinute blokade računa u posljednjih šest mjeseci.

- potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne starije od 30 dana;

- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao;

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 2. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 56. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.);

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 3. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala;

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 4. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- izjavu da za ponuditelja ili za osobe ovlaštene za zastupanje ne postoje razlozi isključenja iz postupka davanja koncesije propisani člankom 24. Zakona o koncesijama;

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osoba ovlaštenih za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 5. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- izjavu da ponuditelj raspolaže tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije;

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 6. ove Dokumentacije za nadmetanje.

- izjavu da ponuditelj pristaje na objavu osobnih podataka.

Navedeni uvjet se dokazuje izjavom danom od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja na obrascu koji čini Prilog 7. ove Dokumentacije za nadmetanje.

NAPOMENA:

Potvrde ili jednakovrijedni dokumenti, odnosno izjave ne smiju biti starije od 30 (trideset) dana računajući od dana objave Obavijesti o namjeri davanja koncesije u elektroničkom oglasniku javne nabave.

4.1.2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela

Promjenjivi iznos koncesijske naknade treba biti iskazan u postotnom i u apsolutnom iznosu (brojčanom iznosu u EUR) koncesijske naknade; koji čini Prilog 8. ove Dokumentacije za nadmetanje.

Početni iznos stalnog dijela godišnje naknade za koncesiju iznosi 4.128,00 EUR (slovima: četiritisućestodvadesetosameura). Početni iznos promjenjivog dijela godišnje naknade iznosi 3% prihoda od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području iskazan u postotnom i u apsolutnom iznosu.

Ugovorom o koncesiji na pomorskom dobru utvrdit će se rokovi i način plaćanja koncesijske naknade.

Ugovorom o koncesiji utvrdit će se mogućnost promjene visine koncesijske naknade u slučajevima iz članka 57. stavak 5. Zakona o koncesijama kao i u slučajevima utvrđenim posebnim zakonima.

U skladu s člankom 58. stavkom 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 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 gospodarske opravdanosti.

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

4.1.3. Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema propisanom sadržaju i u formi. Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva.

Studija gospodarske opravdanosti obvezno sadrži:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija;
- plan investicija detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije;
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša;
- iznos planirane ukupne investicije;
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti);
- procjena rentabilnosti (prihodi-rashodi);
- planirani broj i struktura zaposlenih.

4.1.3.1 OBAVEZNI SADRŽAJ STUDIJE GOSPODARSKE OPRAVDANOSTI

Studija gospodarske opravdanosti je, uz ostalu dokumentaciju, obavezan prilog ponude za dodjelu koncesije i čini temeljni dokument za ocjenu ponude i odabir najpovoljnije ponude. Studijom se dokazuje gospodarska opravdanost, odnosno rentabilnost i profitabilnost gospodarskog korištenja pomorskog dobra, kojom se određuje visina stalnog i promjenjivog dijela naknade za koncesiju za korištenje pomorskog dobra. Također, istom se utvrđuje iznos ukupnog investicijskog ulaganja u okviru kojeg je i ulaganje u zaštitu okoliša prema procijenjenom stupnju ugroženosti okoliša, a koji predstavljaju značajne kriterije za ocjenjivanje i valorizaciju ponuda. Studija gospodarske opravdanosti mora biti izrađena sukladno pravilima struke na način koji omogućava objektivnu i ispravnu izradu i procjenu:

1. metodoloških pravila i načela
2. pokazatelja, koji predstavljaju realan prikaz razvojnih mogućnosti Projekta
3. strukture tehničko-tehnoloških elemenata i prateće dokumentacije
4. realnih rezultata i visine planiranih ulaganja

Studija gospodarske opravdanosti obavezno sadrži slijedeće elemente:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija
- plan investicija detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije
- iznos planirane investicije u zaštitu okoliša
- iznos planirane ukupne investicije
- izvore financiranja investicija (vlastiti izvori, krediti)
- procjenu rentabilnosti projekta (prihodi - rashodi)
- planirani broj i strukturu zaposlenih

Studija gospodarske opravdanosti izrađuje se prema sadržaju i odrednicama kako slijedi:

1. UVOD

U uvodnom dijelu navodi se predmet i cilj studije gospodarske opravdanosti sa osnovnim prirodnim, prostornim i tržišnim pokazateljima aktualnog stanja na lokalnom i regionalnom nivou te se prikazuje normativna utemeljenost projekta i usklađenost sa pozitivnim propisima.

2. OSNOVNI PODACI O PROJEKTU

Osnovni podaci o projektu i investitoru sadrže sažetak sa svim bročanim pokazateljima o investicijskom ulaganju, primjerice o određenom roku trajanja koncesije, ukupnoj procjeni investicijske vrijednosti, planiranom broju novih zaposlenika, površini pomorskog dobra, kapacitetima morskog i kopnenog dijela pomorskog dobra, veličini bruto i neto površinama objekata i građevina te ostalim bitnim sadržajima i funkcionalnim podacima.

3. INFORMACIJE O INVESTITORU

3.1. Podaci i informacije o investitoru

Podaci o investitoru i projektu sadrže sve informacije pravnoj osobi u sustavu sporta, podatke o nazivu, adresi, matičnim i osobnim oznakama, pravnom obliku osnivanja, datumu osnivanja, nazivu projekta, lokaciji, vrijednosti investicije, terminskom planu izvedbe projekta te ključne financijske pokazatelje o načinu i uvjetima financiranja, vrijednosti godišnjeg prometa, roku otplate kredita, internoj stopi rentabilnosti itd. Nema zapreke da ponudu dostavi zajednica ponuditelja, pod uvjetom da se jedan od članova odredi kao vodeći (čelni), a koji će nastupati prema davatelju koncesije u ime ostalih te da barem jedan član zajednice ponuditelja i to vodeći

(čelni) član bude registriran za djelatnost za koju se daje koncesija.

3.2. Vizija poduzetničkog poduhvata

Pod vizijom poduzetničkog poduhvata podrazumijevaju se razlozi i ciljevi ulaganja, reference investitora, raspoloživi stručni kadar, ciljevi projekta te se daje očitovanje investitora, odnosno izjava o tehničkoj, financijskoj i kadrovskoj spremnosti za realizaciju predmetnog pothvata uz profitabilno korištenje pomorskog dobra kroz cijeli vijek trajanja koncesije. Za potencijalne investitore, koji su osnovani prije manje od jedne godine i nemaju podataka o dosadašnjim aktivnostima, vrlo je važno da investitor učini izvjesnim kako će temeljem vizije i vlastitog znanja, iskustva i kvalitete, ostvariti projekt i djelovati prema predviđenim pokazateljima.

4. POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

4.1. Mjesto

U ovom dijelu iskazuju se podaci o povijesnim, gospodarskim, prostorno planskim značajkama mjesta te njegovom kulturnom, sportskom i turističkom razvoju i potencijalu.

4.2. Makrolokacija

U analizi makrolokacije daju se podaci o pomorskim i kopnenim karakteristikama, prometnim pravcima i povezanosti, kulturnom, povijesnom i prirodnom regionalnom okruženju, najbližim urbanim sredinama i slično.

4.3. Mikrolokacija

Analizom mikrolokacije daju se prostorne, infrastrukturne, prometne i komunikacijske karakteristike lokacije, primjerice prostorno planske razvojne mogućnosti, infrastrukturna opremljenost, odnosno postojeće i planirane telekomunikacije, vodovodna i kanalizacijska mreža, opskrba električnom energijom, a koje su potakle investitora na odabir i konkretno ulaganje itd.

5. TEHNOLOŠKO – TEHNIČKI ELEMENTI INVESTICIJE

U ovom dijelu potrebno je iznijeti realno planiranje svih tehničko – tehnoloških elemenata, organizacijskih i financijsko - ekonomskih učinaka, koji proizlaze iz djelatnosti tijekom koncesije, kao nužna pretpostavka uspješnosti investicijskog projekta, a osobito sadrži strukturu i elemente planirane ukupne investicije.

Ukupno planirana investicija kao kriterij za dodjelu koncesije iskazuje se troškovnički opisima aktivnosti, razdiobom i iznosima u okviru studije gospodarske opravdanosti.

5.1. Tehnološki elementi

Opisuju se sve djelatnosti koje će se obavljati na pomorskom dobru koje je predmet koncesije, objekti/građevine koje će se postavljati/graditi, a sve u skladu s važećim dokumentima prostornoga uređenja, kao i drugim propisima kojima se uređuje djelatnost koja je predmet koncesije.

5.2. Tehnička oprema

Popis predviđene tehničke opreme potrebne za obavljanje djelatnosti koja je predmet koncesije, predviđenih važećim dokumentima prostornoga uređenja, kao i drugim propisima kojima se uređuje djelatnost koja je predmet koncesije.

5.3. Tehnološki kapacitet

Pod tehnološkim kapacitetom i opsegom usluga u studiji gospodarske opravdanosti se tabelarno iskazuju brojčani podaci primjerice o bruto i neto površinama prostora prema sadržaju i namjeni po građevinama, etažama i prostorijama i sl.

6. PLAN INVESTICIJA detaljno razrađen pojedinačno po godinama za cjelokupno vrijeme trajanja koncesije

6.1. Planirana ukupna investicija – ukupno investicijsko ulaganje

Ukupno investicijsko ulaganje je kriterij koji predstavlja novčani iznos utvrđen studijom gospodarske opravdanosti kao troškovnički utvrđenu vrijednost svih građevina i opreme koje će ponuditelj kao budući koncesionar izvesti u svrhu rekonstrukcije i uređenja, odnosno ulaganje u dugotrajnu imovinu. Ukupna planirana investicija izražava se u eurima bez PDV-a.

6.2. Investicijsko ulaganje u osnovna sredstva (dugotrajnu imovinu)

Ukupno ulaganje kapitala u investicijskom projektu rekonstrukcije i korištenja pomorskog dobra u smislu kriterija za dodjelu koncesije odnosi se na ulaganja u osnovna sredstva ili dugotrajnu imovinu. Radi se o sredstvima, koja se upotrebljavaju u razdoblju dužem od jedne godine, a njihovom upotrebom ostvaruju se određene koristi (sadržane u prodajnoj vrijednosti proizvoda ili usluga) te ostvaruju određeni troškovi (s vremenom gube svoje početne tehnološko – ekonomske karakteristike, što je osnova za trošak amortizacije – trošak osnovnog sredstva sadržanog u cijeni proizvoda). Polazna veličina u izračunu ulaganja u osnovna sredstva su troškovi

rekonstrukcije i/ili nabavna vrijednost. Troškovi rekonstrukcije obuhvaćaju sve projektantske i ekspertne usluge, građevinsko-obrtničke, instalaterske i druge povezane radove i materijale. Troškovi nabave obuhvaćaju: kupovnu cijenu po obračunu dobavljača, carine i uvozne pristojbe, vozarine, osiguranje, montažu i ostale ovisne troškove. U troškovima rekonstrukcije i nabave važno je navesti strukturu troškova i nabavne vrijednosti te dinamiku ugradnje ili nabave osnovnih sredstava radi kasnijih proračuna amortizacije i bilančanih stavki, odnosno kontrole visine ulaganja od strane davatelja koncesije. U ukupno investicijsko ulaganje stoga ne treba uključivati troškove tekućeg i investicijskog održavanja ili zamjene građevinskih elemenata, uređaja i opreme tijekom vijeka trajanja koncesije, redovitih ispitivanja i periodičkih

atestiranja instalacija, uređaja i opreme, ulaganja u poslovanje kroz buduće promocije, oglašavanja i slično. Isto tako ukupno investicijsko ulaganje ne uključuje dugotrajnu nematerijalnu imovinu u vidu licenci, patenata, koncesija, franšiza, osnivačka ulaganja, raznih intelektualnih prava, goodwill i slično. Izuzetak čine ispitivanja i monitoring koja se provode kroz praćenje stanja ili zagađenja okoliša, te se planiraju kao troškovi ulaganja u zaštitu okoliša.

6.3. Investicijsko ulaganje u obrtna sredstva

Investicijsko ulaganje u obrtna sredstva ne uključuje se u ukupna ulaganja i ne primjenjuje se kao kriterij kod izrade i ocjene ponuda za dodjelu koncesija.

6.4. Iznos i razdioba planirane ukupne investicije

Pod razdiobom i iznosima planirane ukupne investicije podrazumijeva se troškovnički prikaz koji sadrži osnovne stavke po fazi rekonstrukcije, vrsti građevinskih objekata i opreme, količinu ili veličinu odnosno jedinicu mjere, jediničnu cijenu stavke te ukupnu visinu/vrijednost investicije.

6.5. Iznos planirane investicije u zaštitu okoliša

Ulaganja na pomorskom dobru nužno sadrže ulaganja u zaštitu okoliša i predstavljaju dio ukupne investicije. Sva ulaganja u opremu, objekte i ostala sredstva za zaštitu okoliša iskazuju se troškovnički prema opisima stavki, jedinici mjere, jediničnoj cijeni i ukupnoj vrijednosti ulaganja. Osim navedenih zahvata uračunatih u troškove investicije, kriterij ulaganja u zaštitu okoliša je prisutan tijekom eksploatacije pomorskog dobra, s tim da bi takva ulaganja trebalo identificirati kao zasebnu stavku u vijeku trajanja koncesije. U slučaju onečišćenja koncesionar mora raspolagati sa svim potrebnim interventnim tehničkim sredstvima. Koncesionar je dužan za vrijeme trajanja koncesije održavati, štiti i koristiti pomorsko dobro pažnjom dobrog gospodara te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom, osim onih koje su dopuštene ugovorom o koncesiji.

6.6. Planirani troškovi održavanja

Investicijsko i tekuće održavanje građevina i opreme kao dugotrajne imovine na pomorskom dobru od strane koncesionara tijekom koncesijskog razdoblja, ne ulazi u ukupno investicijsko ulaganje kao kriterij za dodjelu koncesija. Pod održavanjem se podrazumijevaju i sva redovita i izvanredna ispitivanja uređaja i opreme koja su predviđena važećim propisima.

6.7. Ostala ulaganja

Ostala ulaganja u poslovanje koncesionara tijekom vijeka trajanja koncesije isto tako ne predstavljaju investicijsko ulaganje.

6.8. Izvori financiranja investicije

Studijom gospodarske opravdanosti potrebno je iskazati izvor financiranja ulaganja u rekonstrukciju i korištenje luke posebne namjene. Temeljem utvrđenih ukupnih ulaganja potrebno je osigurati sredstva za financiranje investicijskog projekta. Ta sredstva mogu biti vlastita ili tuđa odnosno njihova kombinacija. U aktualnim uvjetima kao izvor sredstava za financiranje u pravilu se koristi komercijalni kredit o kojem je potrebno iskazati:

- iznos kredita
- kamata za vrijeme počka
- dug (kredit)
- rok povrata (bez počka)
- početak i korištenje
- broj obračuna kamata
- povrat kredita godišnje

- kamatna stopa

Uz osnovne podatke potrebo je priložiti Plan otplate anuiteta kredita, koji se iskazuje tabelarno prema vremenskom planu za period otplate po godinama, iznosima godišnjih anuiteta, obračunom glavnice i kamata te sukcesivno ostatku kredita do potpune otplate.

6.9. Procjena rentabilnosti projekta

Procjena rentabilnosti projekta proizlazi iz stanja na tržištu predmetne djelatnosti koja se planira za pomorskom dobru, planiranom razvoju djelatnosti te srednjoročne i dugoročne gospodarske razvojne projekcije.

7. Analiza tržišta - formiranje ukupnog prihoda

Analiza tržišta, tehničko – tehnološka analiza i analiza lokacije moraju biti objedinjeno izražene u fizičkim i u vrijednosnim jedinicama, a Ekonomsko – financijskom analizom učinke projekta potrebo je iskazati kao financijske veličine u vrijednosnim jedinicama.

Elementi i struktura ekonomsko – financijske analize su:

- formiranje ukupnog prihoda
- investicije u osnovna sredstva
- rashodi poslovanja
- investicije u obrtna sredstva
- izvori financiranja i financijske obveze
- temeljna financijska izvješća (račun dobiti i gubitka, financijski
- tok, bilanca)

Prihod se planira temeljem obavljene analize tržišta i uvjeta djelatnosti za koju se daje koncesija. U analizi je potrebno koristiti aktualne i dugoročno procijenjene i planirane financijske, ekonomsko-tehničke veličine i uvjete poslovanja. U studiji gospodarske opravdanosti treba detaljno i transparentno obrazložiti temeljem kojih činjenica je rađena procjena prihoda za svaku kategoriju prihoda i kako su dobiveni konačni iznosi.

7.1. Vrsta usluga

Navode se usluge koje se će pružati na pomorskom dobru koje je predmet koncesije te predviđeni prihodi od istih usluga.

7.2. Prihod od svih djelatnosti koje će se obavljati na koncesioniranom pomorskom dobru

Iskazuje se prihod od svih djelatnosti koje će se obavljati na koncesioniranom pomorskom dobru, definiranjem i opisom takvih usluga/proizvoda te njihovim financijskim prodajnim pokazateljima prikazanim tabelarno analogijom prikaza ukupnog prihoda.

7.3. Rekapitulacija prihoda

Tabelarni prikaz rekapitulacije svih prihoda, kako od glavnih i sporednih djelatnosti.

8. RASHODI POSLOVANJA

Poslovni rashodi obuhvaćaju sve ulazne troškove poslovanja. Poslovni rashodi se planiraju prema obavljenim analizama kapaciteta djelatnosti (usluga/proizvodnje), nabavnog tržišta, tehnološkim – tehničkim rješenjima, normativima utroška rada i materijala, trajanju uslužnog ili proizvodnog procesa, itd.

Struktura poslovnih rashoda je sljedeća:

- materijalni i nematerijalni troškovi
- bruto plaće

- amortizacija

8.1. Plan općih troškova

Opći troškovi koncesionara po vrsti i visini ovise o djelatnosti koja se obavlja na pomorskom dobru. Planom općih troškova tabelarno se iskazuju po godinama za naredno razdoblje od cca pet godina od početka obavljanja djelatnosti, prema prethodno izračunatim pokazateljima za pojedine vrste troškova.

8.1.1. Troškovi osoblja – zaposlenika

Planirani broj zaposlenika određuje se studijom gospodarske opravdanosti u procjeni troškova osoblja – zaposlenika. Nisu predviđena posebna mjerila za određivanje broja zaposlenika u izradi studije, već se njihov broj procjenjuje i dimenzionira prema vrsti i opsegu djelatnosti koje se obavljaju na pomorskom dobru koje je predmet koncesije, sukladno kriterijima iz radnog zakonodavstva i pravilima struke. Temeljem izvedenih tehnološko - tehničkih uvjeta i utvrđene organizacije poslovanja projekta u cjelini određuje se klasifikacijska struktura i broj zaposlenih djelatnika, s tim da se pri tom utvrdi koji je profil i broj radnika, terminski plan zapošljavanja, ima li na tržištu odgovarajući profil radne snage ili treba uložiti u dodatno obrazovanje i sl. Troškovi osoblja iskazuju se tabelarno temeljem uspostavljenog punog broja, stručne i kvalifikacijske strukture, broja stalnih i sezonskih zaposlenika, prosječnih bruto plaća, efektivnih mjeseci rada pojedinih kategorija te iskazuje kao ukupni izdatak za plaće na godišnjoj razini. Temeljem tako iskazanih troškova punog kapaciteta zaposlenika iskazuje se tabelarno rekapitulacija troškova planiranog stupnjevanog zapošljavanja tijekom prvih godina do pune funkcionalnosti i maksimalno efikasnog poslovanja. Pri tome se uključuje i faktor godišnjeg povećanja bruto plaća zbog inflatornih utjecaja i povećanja produktivnosti zaposlenika. Broj godina za koje se iskazuje takvo postupno angažiranje zaposlenika ovisi o sposobnosti investitora da u što kraćem roku aktivira puni kapacitet. Prosječno se taj period računa za narednih pet (5) godina od početka korištenja pomorskog dobra koje je predmet koncesije.

8.1.2. Troškovi koncesije

U troškove koncesije potrebno je uključiti troškove stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade na godišnjoj razini. Planirani fiksni dio godišnje naknade za koncesiju obračunava se u EUR/m² prostora (zauzeti m² prostora) i iskazuje se u ukupnom iznosu (EUR) godišnje. Promjenjivi dio koncesijske naknade obračunava se u postotku (%) od ukupnog iznosa svih ubranih godišnjih članarina i u postotku (%) od godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem ugostiteljske djelatnosti, te se iskazuje ukupni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade godišnje. Kako se promjenjivi dio naknade za koncesiju naplaćuje u postotku od članarina budući koncesionar sve usluge koje pruža članovima, poput veza, dizanja i spuštanja brodice i sl. mora naplaćivati kroz članarinu.

Godišnji iznos promjenjivog dijela naknade za koncesiju za sve godine korištenja ne može biti manji od iznosa ponuđenog studijom gospodarske opravdanosti. Naknada za koncesiju (stalni i promjenjivi dio) ulazi u troškovnu stranu poslovanja.

8.1.3. Amortizacija

Amortizacija je utrošak osnovnog sredstva, koje se postupno troši protekom vremena i korištenjem u obavljanju određene djelatnosti (usluga ili proizvodnje), odnosno, čije je smanjenje vrijednosti nastalo tehničko – tehnološkom zastarom.

Amortizacija se izračunava prema važećim propisima i prikazuje tabelarno. Prvo se prikazuje amortizacija na godišnjoj razini za sva osnovna sredstva odnosno dugotrajnu imovinu prikazanu u ukupnom investicijskom ulaganju. Godišnja ukupna vrijednost amortizacije dugotrajne imovine proizlazi iz pojedinačnih nabavnih vrijednosti osnovnih sredstava obračunatih po propisanim stopama amortizacije. Temeljem iskazane ukupne godišnje vrijednosti amortizacije dugotrajne

imovine tabelarno se prikazuju vrijednosti amortizacije za sva osnovna sredstva po godinama do potpune amortizacije sredstava odnosno isteka koncesijskog razdoblja.

9. POSLOVNI REZULTAT

9.1. Račun dobiti i gubitka

Račun dobiti i gubitka se izračunava i prikazuje tabelarno. Računom dobiti i gubitka izračunava i prikazuje se za svaku godinu i po svim godinama koncesijskog razdoblja kretanje ukupnog prihoda od osnovne i sporednih djelatnosti u odnosu na ukupne troškove poslovanja.

9.2. Financijski tok

Financijski tok izračunava se i prikazuje tabelarno. Financijskim tokom izračunavaju i prikazuju se za svaku godinu i po svim godinama koncesijskog razdoblja neto primici, odnosno kumulativni neto primici, kao rezultat ukupnih primitaka od prihoda poslovanja i izvora financiranja (primjerice kredita) u odnosu na ukupne izdatke od ukupnog ulaganja u stalna sredstva tj. dugotrajnu imovinu, troškova materijala, energije, usluga, ostalih troškova poslovanja, plaća zaposlenika, troškova koncesije, otplate anuiteta kredita i poreza na dobit.

9.3. Dinamička ocjena rentabilnosti projekta

Dinamička ocjena rentabilnosti projekta utvrđuje se mjerenjem neto primitaka ekonomskog toka po metodama dinamičke ocjene rentabilnosti.

9.3.1. Ekonomski tok

Ekonomski tok izračunava se i prikazuje tabelarno. Ekonomski tok izračunava i prikazuje se za svaku godinu i po svim godinama koncesijskog razdoblja prema metodologiji ekonomske struke sa podacima o ukupnim primicima, ukupnim izdacima, neto primicima i kumulativnim neto primicima.

Struktura ekonomskog toka slična je financijskom toku s tim da su razlike:

- u primicima ekonomskog toka ne pojavljuju se izvori financiranja
- u izdacima ekonomskog toka ne pojavljuju se obveze prema izvorima financiranja.

S tako dobivenim podacima izračunavaju se pokazatelji po dinamičkim ocjenama rentabilnosti projekta te se isto tako prikazuje tabelarno. Tabela mora sadržavati podatke po svim godinama koncesijskog razdoblja o neto primicima ekonomskog toka, kumulativnim neto primicima ekonomskog toka, diskontiranim neto primicima ekonomskog toka po diskontnoj stopi te internoj stopi rentabilnosti. Zaključno se navode podaci o broju godina povrata ulaganja, neto sadašnjoj vrijednosti, relativnoj neto sadašnjoj vrijednosti i internoj stopi rentabilnosti.

Prihvatljivost projekta ocjenjuje se po metodama dinamičke ocjene rentabilnosti projekta:

- metodom povrata ulaganja
- metodom neto sadašnje vrijednosti
- metodom relativne sadašnje vrijednosti
- metodom interne stope rentabilnosti

9.3.2. Prag rentabilnosti

Pomoću analize praga rentabilnosti utvrđuje se količina prodaje proizvoda/usluga kojom će se pokriti fiksni i varijabilni troškovi poslovanja. Prag rentabilnosti ukazuje na minimalni iznos prihoda koji investicijski projekt mora ostvariti kako bi se pokrili troškovi poslovanja, odnosno točka gdje ne postoje dobiti ni gubici. Za analizu praga rentabilnosti, troškovi se dijele na fiksne i varijabilne troškove. U izračunu praga rentabilnosti koriste se pokazatelji promjenjivih (varijabilnih) i stalnih (fiksnih) troškova za reprezentativnu godinu projekta. Prvi pokazatelj koji se izračunava je marža pokrića. Marža pokrića predstavlja doprinos svake jedinice proizvodnje u pokrivanju fiksnih troškova projekta, odnosno razlika između jedinične prodajne cijene varijabilnih troškova po jedinici. Pri tome se izračunava jedinična prodajna cijena kao rezultat ukupnog prihoda po jedinici proizvoda/usluge u reprezentativnoj godini. Prag rentabilnosti u vrijednosnim jedinicama (u ovom slučaju minimalno prihvatljiv prihod godišnje da se pokriju fiksni troškovi) izračunava se po formuli:

$$PR = \frac{\text{FIKSNI TROŠKOVI}}{1 - \frac{\text{VARIJABILNI TROŠKOVI PO JEDINICI}}{\text{PRODAJNA CIJENA PO JEDINICI}}}$$

Prag rentabilnosti utvrđuje se prema minimalno prihvatljivom godišnjem broju jedinica proizvoda/usluga. Uz simulaciju sa prosječno planiranim primitkom po jedinici proizvoda/usluge godišnje (prihodi po svim osnovama), investitor u reprezentativnoj godini može ocijeniti potrebu ili mogućnost povećanja odnosno smanjenja prihoda do granice i uvjeta u kojima posluje bez dobiti i bez gubitka.

10. ISKUSTVO PONUDITELJA

Iskustvo ponuditelja odnosi se na iskustvo u svim djelatnostima koje će se obavljati na pomorskom dobru koje je predmet koncesije. U podacima o dosadašnjem iskustvu u poslovanju, potrebno je učiniti izvjesnim kako poduzetnik temeljem vizije i vlastitog znanja, iskustva i kvalitete, može ostvariti projekt i poslovati prema predviđenim pokazateljima.

11. ZAKLJUČNA OCJENA PROJEKTA

Zaključnom ocjenom projekta daju se temeljne odrednice investicijskog projekta, odnosno poduhvata, kojima se navode:

- ukupna vrijednost investicije i rok trajanja koncesije
- probici realizacije budućeg projekta u odnosu na ostvarenje razvojnih prostornih planova
turistički i gospodarski razvoj lokalne i regionalne zajednice, razvoj gradske komunalne infrastrukture te novo zapošljavanje
- financijski i ekonomski pokazatelji o prihvatljivosti, opravdanosti, rentabilnosti i profitabilnosti investicijskog projekta

- pozitivno poslovanje budućeg koncesionara kao jamstvo za brzi povrat kreditnih sredstava i dugoročno sigurno plaćanje koncesijske naknade tijekom koncesijskog razdoblja
- opća društvena korist i pozitivni financijski učinci za zajednicu od planirane koncesijske naknade dodjelom predmetne koncesije na pomorskom dobru, uz očuvanje osjetljivog eko sustava i zaštitu okoliša.

4.1.4. garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvornom obliku u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine ili bjanko zadužnicu na iznos od 10.000,00 EUR.

4.1.5. pismo namjere poslovne banke u izvornom obliku da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja šest mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

4.1.6. uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja.

4.1.7. idejni projekt zahvata na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.

4.1.8. Rekapitulacijski list (Prilog 9.)

4.1.9. Cjelokupnu natječajnu dokumentaciju i u elektronskom obliku.

Uvjeti sposobnosti u slučaju zajednice ponuditelja

Zajednica ponuditelja je udruženje više pravnih osoba koje su pravodobno dostavile zajedničku ponudu po ovom nadmetanju. Ponuditelj se može, ako je potrebno, osloniti na sposobnost drugih gospodarskih subjekata, bez obzira na pravnu prirodu njihovog međusobnog odnosa. U tom slučaju, ponuditelj mora dokazati davatelju koncesije da će imati na raspolaganju nužne resurse cijelo vrijeme trajanja postupka davanja koncesije i ugovora o koncesiji (primjerice prihvaćanjem obveze drugih subjekata da će te resurse staviti na raspolaganje ponuditelju).

U slučaju zajednice ponuditelja, podaci, potvrde i izjave se dostavljaju za svakog člana zajednice pojedinačno.

Ukoliko bude izabrana zajednica ponuditelja dužna je urediti svoj odnos i o istom dostaviti javnobilježnički ovjereni dokument prije potpisa ugovora (Konzorcijski Ugovor odnosno neki drugi ugovor o uređenju međusobnih odnosa kao zajednica). Odgovornost ponuditelja iz zajedničke ponude je solidarna.

5. POSTUPAK JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

Koncesija za zahvat i gospodarsko korištenje pomorskog dobra opisanog točkom 2. ove Dokumentacije za nadmetanje daje se na temelju provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno članku 52. stavku 5. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama

(„Narodne novine“ broj 83/23.), a u svezi sa člankom 31. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.).

6. PODACI O PONUDI

6.1. Sadržaj i način izrade ponude

Ponuda mora biti sačinjena sukladno Odluci o namjeri davanja koncesije i Dokumentaciji za nadmetanje uz obvezno ispunjeni Ponudbeni list i druge obrasce i priloge Dokumentaciji za nadmetanje, koji moraju biti potpisani i ovjereni po osobi ili osobama ovlaštenima za zastupanje ponuditelja.

Ponuditelj dostavlja svoju ponudu u roku određenom u Obavijesti o namjeri davanja koncesije objavljenom u Elektronskom oglasniku javne nabave, u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici. Ponuda se dostavlja u pisanoj formi i u elektronskom obliku (CD,DVD,USB i sl.), a u slučaju nesklada između pisane i elektronske ponude je ponuda dostavljena u pisanoj formi.

Ponuda mora u cijelosti odgovarati Odluci o namjeri davanja koncesije i ovoj Dokumentaciji za nadmetanje.

Jezik i pismo na kojima ponuda mora biti napisana je hrvatski jezik i latinično pismo.

Ponude pristigle nakon isteka roka za dostavu ponuda neotvorene se vraćaju pošiljatelju.

Po obavljenom javnom prikupljanju ponuda Dubrovačko-neretvanska županija zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

6.2. Valuta ponude

Svi iznosi navedeni u ponudi moraju biti naznačeni u eurima (EUR) s time da ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti mora biti iskazan u eurima bez PDV-a.

6.3. Način izrade ponude

Ponuda se izrađuje na način da čini cjelinu. Pri izradi ponude, ponuditelj ne smije mijenjati i nadopunjavati tekst dokumentacije.

Ponuda se uvezuje na način da se onemogućí naknadno vađenje ili umetanje listova. Stranice ponude se označavaju brojem na način da je vidljiv redni broj stranice i ukupan broj stranica ponude. Ponude se pišu neizbrisivom tintom.

Dijelove ponude kao što su mediji za pohranjivanje podataka i slično koji ne mogu biti uvezani, ponuditelj obilježava nazivom i navodi u sadržaju ponude kao dio ponude.

Ponuda se predaje u izvorniku.

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude. Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude. U tom slučaju, neotvorena ponuda se vraća ponuditelju.

Ponuditelj snosi sve troškove izrade, podnošenja i eventualnog vraćanja ponude.

6.4. Ovlaštenje za potpisivanje ponude

Ponuda i ostali dokumenti zatraženi ovom Dokumentacijom za nadmetanje moraju biti potpisani od strane osobe ili osobama ovlaštenih za zastupanje ponuditelja.

Ponuditelj može ovlastiti drugu osobu na potpisivanje ponude i ostalih dokumenata, no u tom slučaju mora dostaviti valjanu punomoć za zastupanje.

Punomoć za zastupanje smatra se valjanom ako je izdana/potpisana od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja.

Ukoliko ponudu podnosi zajednica ponuditelja, ponuda i ostali dokumenti moraju biti potpisani od strane osobe ovlaštene za zastupanje svakog pojedinog člana zajednice ponuditelja. Zajednica ponuditelja može ovlastiti jednog od članova zajednice ponuditelja na potpisivanje ponude i ostalih dokumenata, koji se ne moraju dostaviti za svakog člana zajednice pojedinačno. U tom slučaju, zajednica ponuditelja mora dostaviti valjanu punomoć za zastupanje izdanu/potpisanu od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja svakog pojedinog člana zajednice ponuditelja.

6.5. Način dostave ponude

Ponuda se dostavlja u papirnatom obliku u zatvorenoj omotnici s nazivom i adresom davatelja koncesije, nazivom i adresom ponuditelja i s naznakom „Ponuda za koncesiju na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle“ te s napomenom „ne otvarati“, na adresu:

DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more
Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili se predaju osobno u pisarnicu Dubrovačko-neretvanske županije, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik.

Ponude moraju biti zaprimljene u pisarnicu Dubrovačko-neretvanske županije najkasnije do 12:00 sati na dan naveden u Elektroničkom oglasniku javne nabave, bez obzira na način dostave.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

6.6. Otvaranje ponuda

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će najmanje tri člana Stručnog povjerenstva za koncesije, na dan roka za predaju ponuda u 13:00 sati u prostorijama Županijskog upravnog odjela za poduzetništvo, turizam i more, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik.

U slučaju da je dostavljena izmjena i/ili dopuna ponude, rednim brojem ponude smatra se redni broj posljednje dostavljene izmjene i/ili dopune ponude.

Javnom otvaranju ponuda mogu biti nazočni ovlašteni predstavnici ponuditelja (zakonski zastupnici ili punomoćnici), koji svoja ovlaštenja dokazuju u pisanom obliku te uz mogućnost prisustvovanja osoba sa statusom ili bez statusa zainteresirane osobe.

Pravo aktivnog sudjelovanja na javnom otvaranju ponuda imaju samo ovlašteni predstavnici ponuditelja, predstavnici Upravnog odjela za poduzetništvo, turizam i more i predstavnici Stručnog povjerenstva za davanje koncesije u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

O javnom otvaranju ponuda sastavlja se zapisnik koji se bez odgode uručuje svim ovlaštenim predstavnicima ponuditelja nazočnima na javnom otvaranju ponuda, a ostalima na pisani zahtjev.

6.7. Rok valjanosti ponude

Rok valjanosti ponude je 1 godinu od krajnjeg roka za dostavu ponuda. Ponuda je obvezujuća za ponuditelja koji ju je dostavio do isteka roka valjanosti ponude. Na zahtjev Davatelja koncesije ponuditelj može produžiti rok valjanosti svoje ponude.

7. KRITERIJ ZA OCJENU PONUDA

Najpovoljniji ponuditelj bit će odabran sukladno članku 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru, ("Narodne novine" broj 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12., 10/17.) prema slijedećim kriterijima:

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

Kriteriji iz stavka 1. ovog članka trebaju biti posebno istaknuti u ponudi na rekapitulacijskom listu.

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

Formule i način izračuna:

- a)
$$\text{Koef. stal. konc.} = \frac{30\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$
- b)
$$\text{Koef. promjenj. konc.} = \frac{30\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos prom. dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos prom. dijela koncesijske naknade}}$$
- c)
$$\text{Koef. ukupne investicije} = \frac{40\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda sukladno članku 15. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine 23/204., 101/04., 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17).

8. PREGLED I OCJENA PONUDA

Stručno povjerenstvo za koncesije pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju koncesije ili prijedlog Odluke o poništenju postupka davanja koncesije/neprihvatanju ponuda, uz obrazloženje istih.

Davatelj koncesije ima pravo neprihvatanja pristiglih ponuda o čemu će biti obaviješteni svi sudionici postupka.

Prijedlog Odluke iz stavka 1. ovog članka Stručno povjerenstvo putem nadležnog Upravnog odjela, dostavlja Županijskoj skupštini koja donosi Odluku o davanju koncesije ili Odluku o poništenju postupka davanja koncesije/neprihvatanju ponuda.

U slučaju odabira najpovoljnijeg ponuditelja istom će se ponuditi potpisivanje Ugovora o koncesiji, a o donesenoj odluci ostali ponuditelji bit će obaviješteni bez odgode, preporučenom pošiljkom s povratnicom.

U slučaju donošenja Odluka iz prethodnih stavaka ovog članka primjenjuju se odredbe članka 38. Zakona o koncesijama (»Narodne novine« broj 69/17., 107/20.).

Odabrani ponuditelj može, nakon isteka roka mirovanja, u roku od 30 dana od dana konačnosti i izvršnosti Odluke odavanju koncesije, s Davateljem koncesije sklopiti Ugovor o koncesiji, u protivnom će se smatrati da je odustao od sklapanja Ugovora.

Za Davatelja koncesije ugovor potpisuje Župan.

9. INSTRUMENT OSIGURANJA UREDNOG ISPUNJENJA UGOVORA O KONCESIJI

9.1. Jamstvo za ozbiljnost ponude

Ponuditelj uz ponudu dostavlja garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u izvornom obliku u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine ili bjanko zadužnicu na iznos od 10.000,00 EUR.

U slučaju isteka roka valjanosti ponude, davatelj koncesije će tražiti od ponuditelja da u primjerenom roku produži rok valjanosti ponude i jamstva za ozbiljnost ponude, sukladno tom produženom roku valjanosti ponude.

Ponuditelj uz ponudu dostavlja pismo namjere poslovne banke u izvornom obliku da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja šest mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

9.2. Jamstvo za osiguranje naplate naknade za koncesiju

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je prije sklapanja ugovora o koncesiji dostaviti davatelju koncesije bjanko zadužnicu/e najmanje u iznosu dvostruke naknade za koncesiju (bjanko zadužnica/e mora/ju biti solemnizirana/e kod javnog bilježnika, a sve u svrhu osiguranja urednog plaćanja naknade za koncesiju).

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku ostavljenom Odlukom o davanju koncesije dostaviti Davatelju koncesije, bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz Ugovora o koncesiji u visini 5,0% vrijednosti investicije ponuđene u studiji gospodarske opravdanosti s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka investicije. Bankarska garancija mora biti bezuvjetna, „bez prigovora“ i plativa na prvi poziv.

10. NAČIN I UVJETI RJEŠAVANJA SPOROVA

Protiv Odluke o davanju koncesije i Odluke o poništenju postupka davanja koncesije/ neprihvatanju ponuda može se izjaviti žalba u roku od 15 dana.

Žalba se podnosi u pisanom obliku Davatelju koncesije koji je proslijeđuje Tijelu nadležnom za rješavanje o žalbi sukladno zakonskim odredbama.

11. POPIS PRILOGA

- Prilog 1. Obrazac Izjave ponuditelja o postupku stečaja, predstečaja, likvidacije, obustavljanja djelatnosti
- Prilog 2. Obrazac Izjave ponuditelja o ispunjenju obveza iz koncesija
- Prilog 3. Obrazac Izjave ponuditelja o oduzimanju koncesije
- Prilog 4. Obrazac Izjave ponuditelja o nepostojanju pravomoćne osude za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminaliteta
- Prilog 5. Obrazac Izjave ponuditelja o nepostojanju razloga isključenja iz postupka davanja koncesije propisanih člankom 24. Zakona o koncesijama
- Prilog 6. Izjava ponuditelja da raspolaže tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarivanje koncesije
- Prilog 7. Obrazac Izjave ponuditelja o davanju suglasnosti za objavu osobnih podataka
- Prilog 8. Ponudbeni list
- Prilog 9. Rekapitulacijski list
- Prilog 10. Nacrt Ugovora o koncesiji
- Prilog 11. Grafički prikaz obuhvata koncesijskog područja

**IZJAVA PONUDITELJA O POSTUPKU STEČAJA, PREDSTEČAJA, LIKVIDACIJE,
OBUSTAVLJANJA DJELATNOSTI**

Temeljem članka 18. Uredbe o postupku davnja koncesije na pomorskom dobru dajem
IZJAVU

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

Potvrđujem kako nad društvom/obrtom _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

nije pokrenut stečajni, likvidacijski i sličan postupak niti se gore navedeni subjekt nalazi u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

OBRAZAC IZJAVE PONUDITELJA O ISPUNJENJU OBVEZA IZ KONCESIJA

Temeljem članka 56. stavka 1. točke 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i članka 18. Uredbe o postupku davnja koncesije na pomorskom dobru dajem

I Z J A V U

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

Potvrđujem da _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

da je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

OBRAZAC IZJAVE PONUDITELJA O ODUZIMANJU KONCESIJE

Temeljem članka 56. stavka 1. točke 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i članka 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru dajem

I Z J A V U

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

Potvrđujem kako subjektu _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

do sada nije oduzimana koncesija.

M.P

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____ godine.

**OBRAZAC IZJAVE PONUDITELJA O NEPOSTOJANJU PRAVOMOĆNE OSUDE
ZA JEDNO ILI VIŠE KAZNENIH DJELA IZ PODRUČJA GOSPODARSKOG
KRIMINALITETA**

Temeljem članka 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru dajem,

IZJAVU

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da niti ja osobno, niti subjekt u kojem sam zastupnik po zakonu, nismo pravomoćno osuđeni prema propisima države sjedišta subjekta ili države čiji je državljanin osoba ovlaštena po zakonu za zastupanje subjekta za jedno ili više slijedećih kaznenih djela opisanih u Glavi XXIV. Kaznenog zakona Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj: 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21, 114/22, 114/23):

- Zloupotreba povjerenja u gospodarskom poslovanju, prijevara u gospodarskom poslovanju, povreda obveze vođenja trgovačkih I poslovnih knjiga, prouzročenje stečaja, pogodovanje vjerovnika, primanje i davanje mita u postupku stečaja, primanje mita u gospodarskom poslovanju, davanje mita u gospodarskom poslovanju, zloupotreba u postupku javne nabave, zavaravajuće oglašivanje, utaja poreza ili carine, izbjegavanje carinskog nadzora, subvencijska prijevara, zloupotreba povlaštenih informacija, zloupotreba tržišta kapitala, neovlaštena uporaba tuđe tvrtke, odavanje i neovlašteno pribavljanje poslovne tajne, nedozvoljena proizvodnja, nedozvoljena trgovina, pranje novca.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

PRILOG 5.

**OBRAZAC IZJAVE PONUDITELJA O NEPOSTOJANJU RAZLOGA ISKLJUČENJA IZ
POSTUPKA DAVANJA KONCESIJE PROPISANIH ČLANKOM 24. ZAKONA O
KONCESIJAMA**

Temeljem članka 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru dajem,

IZJAVU

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da niti za mene osobno, niti za subjekt u kojem sam zastupnik po zakonu, ne postoje razlozi isključenja iz postupka davanja koncesije propisani člankom 24. Zakona o koncesijama.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

OBRAZAC IZJAVE PONUDITELJA DA RASPOLAŽE TEHNIČKIM, STRUČNIM I ORGANIZACIJSKIM SPOSOBNOSTIMA ZA OSTVARENJE KONCESIJE

I Z J A V A

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

Potvrđujem da raspolazem tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarivanje koncesije.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

PRILOG 7.

IZJAVA PONUDITELJA O DAVANJU SUGLASNOSTI ZA OBJAVU OSOBNIH PODATAKA

kojom ja _____

(ime i prezime, adresa, broj osobne iskaznice/putovnice izdane od _____)

kao osoba ovlaštena za zastupanje subjekta _____

(naziv i sjedište subjekta, OIB)

dajem svoju suglasnost za objavu mojih osobnih podataka i društva koje zastupam u ovom postupku. Ova suglasnost odnosi se na sve osobne podatke koji su predmet dokumentacije. U slučaju izmjene ili pogrešnog navoda osobnih podataka pravovremeno ću obavijestiti, Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more koji će iste ispraviti ili izmijeniti. Izjavljujem da su svi navedeni osobni podatci dani dobrovoljno i da se mogu objaviti na službenim Internet stranicama Dubrovačko – neretvanske županije i drugim javnim mjestima/glasilima/medijima i slično, a u svrhu informiranja javnosti o rezultatima navedenog javnog natječaja. Ova suglasnost prestaje važiti na moj osobni pismeni zahtjev.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

PONUDBENI LIST

1. Ponudeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi _____ eura godišnje.

2. Ponudeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi _____ % godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području, što u apsolutnom iznosu za cijelo vrijeme trajanja koncesije iznosi _____ eura.

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____, _____ godine.

PRILOG 9.

REKAPITULACIJSKI LIST

1. Ponuđeni stalni dio koncesijske naknade iznosi _____ EURA godišnje za ukupnu površinu

2. Ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi _____ % godišnjeg prihoda od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području, što u apsolutnom iznosu za cijelo vrijeme trajanja koncesije iznosi _____ eura.

3. Ponuđeno ukupno investicijsko ulaganje iznosi _____ EURA (za cijeli period trajanja koncesije).

M.P.

Osoba ovlaštena za zastupanje
ponuditelja

U _____ godine.

NACRT UGOVORA

Na temelju Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“ broj .), a sukladno članku 56. Zakona o koncesijama ("Narodne novine" broj 69/17., 107/20.), te članku 48. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" broj 83/23.),

Dubrovačko-neretvanska županija, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik, OIB: 32082115313 (u daljnjem tekstu: DAVATELJ KONCESIJE), koju zastupa Župan Nikola Dobrosravić

i

sklopili su

UGOVOR

o koncesiji na pomorskom dobru

Članak 1.

Ovim Ugovorom DAVATELJ KONCESIJE dodjeljuje KONCESIONARU pravo za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle te određuje opseg i uvjete korištenja pomorskog dobra.

Predmet koncesije je gradnja i gospodarsko korištenje kopnenog i morskog dijela pomorskog dobra na dijelu obale/akvatorija, u naravi katastarske čestice i obala u svemu prema Lokacijskoj dozvoli Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije.

Na predmetnom području Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Obod („Narodne novine“ broj 72/02).

Područje koje se daje u koncesiju ukupne je površine 1 376 m² i to: 560 m² kopnenog dijela i 816 m² pripadajućeg akvatorija, sve prema snimci stvarnog stanja prema sljedećim koordinatnim točkama iskazanim u HTRS96/TM koordinatnom sustavu:

TOČKA	E	N
1	641623,921	4718004,675
2	641637,845	4717975,087
3	641649,748	4717980,718
4	641656,691	4717959,798
5	641665,396	4717960,900

6	641667,642	4717961,957
7	641669,651	4717962,721
8	641671,738	4717963,228
9	641659,930	4718011,983
10	641659,506	4718011,843
11	641655,098	4718009,715
12	641650,359	4718007,134
13	641642,536	4718013,434

U obuhvatu predmetnog područja ishoda je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije za faznu gradnju zahvata u prostoru, športsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

Temeljem ove Odluke koncesionar stječe pravni interes za ishođenje građevinske dozvole u svemu prema Lokacijskoj dozvoli te izgradnju i uređenje prema istima. Za svaki daljnji namjeravani zahvat ili za izmjenu predmetnih akata za građenje, koncesionar se obvezuje ishoditi suglasnost Davatelja koncesije te akte nadležnih tijela.

Koncesionar nema pravo zagrađivanja, ograđivanja, zabrane pristupa na koncesionirano područje, postavljati bilo kakve prepreke na niti jednom dijelu područja niti naplaćivati ulaz osim što je isto ovlašten gospodarski koristiti prema svojim planovima razvoja.

Za djelatnosti koje prema svojoj naravi izlaze iz područja koje se daje u ovo koncesijsko područje/koncesiju potrebno je ishoditi dozvolu nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave na čijem području se daje ovo koncesijsko područje.

Koncesionar je ovlašten i obvezan koncesionirano područje izgraditi i urediti prema ishođenim aktima o građenju.

Koncesionar na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 1, osim izgradnje putem ishođenih akata o građenju nije ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost niti postavljati nikakve čvrste ili uklonjive objekte bez suglasnosti Davatelja koncesije.

Koncesionar je na dijelu koncesijskog područja označenog kao Faza 2 ovlašten obavljati gospodarsku djelatnost bez ograđivanja i naplate predmetnog područja.

Sukladno članku 79. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) koncesionar je dužan na koncesioniranom području postaviti informativnu ploču s podacima o koncesiji te označiti i zaštititi plažu s morske strane.

Koncesionar je dužan djelatnosti koje su predmet koncesije obavljati sukladno članku 81. stavku 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Sastavni dio ovog Ugovora je grafički prikaz lokacije iz stavka 3. ovog članka prema snimci stvarnog stanja.

Članak 2.

Koncesija iz članka 1. dodjeljuje se na rok od 10 godina počevši od dana sklapanja Ugovora o koncesiji.

Članak 3.

Godišnja naknada koju KONCESIONAR plaća za koncesiju, sastoji se od dva dijela, a iznosi:

- stalni dio godišnje naknade za koncesiju
- promjenjivi dio naknade

Iznos stalnog dijela koncesijske naknade KONCESIONAR je dužan plaćati do 1. listopada za tekuću godinu.

Iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade KONCESIONAR je dužan plaćati do 31. svibnja za prethodnu godinu.

DAVATELJ KONCESIJE zadržava pravo promjene visine koncesijske naknade u slučajevima iz članka 57. stavak 5. Zakona o koncesijama kao i u slučajevima utvrđenim posebnim zakonima.

Naknada za koncesiju na pomorskom dobru uplaćuje se na račun Općine Konavle.

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

KONCESIONAR se obvezuje na dan sklapanja Ugovora dostaviti DAVATELJU KONCESIJE instrument osiguranja plaćanja naknade za koncesiju *Bianco zadužnicu/e sukladno iznosu koncesijske naknade.*

Ugovorne stranke utvrđuju da je, sukladno Odluci o davanju koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle, KONCESIONAR dostavio DAVATELJU KONCESIJE bankovnu garanciju za dobro izvršenje obveza.

KONCESIONAR se obvezuje, u skladu s dinamikom ulaganja utvrđenoj u Studiji gospodarske opravdanosti, prije isteka garancije, izvijestiti DAVATELJA KONCESIJE o načinu produljenja garancije.

Članak 4.

KONCESIONAR je dužan koristiti pomorsko dobro iz članka 1. ovog Ugovora sukladno Studiji gospodarske opravdanosti, a koju je KONCESIONAR dostavio u okviru svoje ponude.

KONCESIONAR je dužan strogo poštivati rokove ulaganja koji su navedeni u Studiji gospodarske opravdanosti te surađivati s Povjerenstvom za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesijama pri redovitim kontrolama.

KONCESIONAR je dužan pridržavati se svih posebnih propisa u svezi osiguranja primjerenog standarda sanitarnih i higijenskih uvjeta na koncesioniranom području, te sprječavanja onečišćenja obale i mora.

KONCESIONAR je obvezan pridržavati se svih zakonskih, podzakonskih i uređovnih akata koje se odnose na vrste morskih plaža i uvjete kojima oni moraju udovoljavati.

KONCESIONAR se obvezuje koristiti, održavati i štiti pomorsko dobro u skladu s posebnim propisima Republike Hrvatske o zaštiti okoliša i građenja.

Članak 5.

Sukladno članku 68. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.) za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji, KONCESIONAR može s trećim osobama sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji, podugovor i/ili ugovor o potkoncesiji. Za navedeno, KONCESIONAR je obvezan ishoditi odnosnu suglasnost DAVATELJA KONCESIJE ili nadležnog upravnog odjela.

DAVATELJ KONCESIJE može odobriti potkoncesiju sukladno članku 60. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

Nadležno tijelo DAVATELJA KONCESIJE, sukladno članku 61. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.), može dati KONCESIONARU pisanu suglasnost kojom mu se odobrava dodjeljivanje sporednih djelatnosti trećim osobama.

Ugovor o koncesiji može se prenijeti na treću osobu uz pisanu suglasnost DAVATELJA KONCESIJE sukladno odredbama članka 66. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17. i 107/20.).

KONCESIONAR može zatražiti od DAVATELJA KONCESIJE izmjenu ugovora o koncesiji bez pokretanja novog postupka davanja koncesije sukladno članku 59. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.).

DAVATELJ KONCESIJE i KONCESIONAR, suglasni su na primjenu članka 62. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23.) o uređenju međusobnih odnosa po prestanku koncesije.

DAVATELJ KONCESIJE putem Povjerenstva za praćenje izvršavanja odluka i ugovora o koncesiji na pomorskom dobru, provodi nadzor nad radom koncesionara u ispunjenju obveza iz ugovora o koncesiji.

KONCESIONAR ne smije umanjiti, ometati ili onemogućiti upotrebu i/ili korištenje susjednih dijelova pomorskog dobra prema njihovoj namjeni.

KONCESIONAR je odgovoran za svaku štetu koja nastane uslijed gospodarskog korištenja pomorskog dobra, a dodijeljeno pomorsko dobro dužan je čuvati i unapređivati.

Članak 6.

KONCESIONAR se obvezuje pomorsko dobro koristiti sukladno zakonskim i podzakonskim aktima Republike Hrvatske, te na način utvrđen ovim Ugovorom.

KONCESIONAR je dužan za vrijeme trajanja koncesije održavati i štiti pomorsko dobro pažnjom dobrog gospodara.

Za postavljanje ili izgradnju bilo kakvih čvrstih ili uklonjivih objekata, KONCESIONAR je dužan pored uvjeta propisanih zakonom ishoditi i posebno odobrenje DAVATELJA KONCESIJE.

KONCESIONAR je dužan za svaku eventualno postavljanje/gradnju ili rekonstrukciju ishoditi suglasnost DAVATELJA KONCESIJE, te lokacijsku dozvolu odnosno potvrde na glavne projekte.

KONCESIONAR ne smije umanjiti, ometati ili onemogućiti uporabu i/ili korištenje pomorskog dobra, te ga je dužan čuvati i unapređivati.

KONCESIONAR nije ovlašten ograđivati, zagrađivati i naplaćivati korištenje pomorskog dobra.

KONCESIONAR je dužan tijekom cijele godine organizirati i provoditi svakodnevno čišćenje koncesioniranog područja, deponirati prikupljeni otpad, čistiti more i podmorje, popravljati i održavati oštećenu opremu - koševе za smeće, i sl., održavati pomorsko dobro te vidljivo ograditi plažu s morske strane.

Članak 7.

Koncesija može prestati ili se ograničiti njen opseg korištenja ukoliko za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, npr. da se u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (polaganje cijevi za vodu ili kanalizaciju, ugradnja instalacija na dijelu akvatorija danog u koncesiju i sl.).

DAVATELJ KONCESIJE i KONCESIONAR obvezuju se uskladiti koncesijski odnos na području pod koncesijom, ukoliko za vrijeme trajanja koncesije nastupi promjena prostorno-planske dokumentacije, ako ga je zbog prirode navedene promjene potrebno uskladiti.

Članak 8.

U slučaju da KONCESIONAR postupi protivno odredbama članka 3., 4., 5., 6. i 7. ovog Ugovora DAVATELJ KONCESIJE može oduzeti koncesiju, uz obvezu KONCESIONARA na naknadu štete.

U slučaju povrede odredbi 4., 5., 6. i 7. članka ovog Ugovora, DAVATELJ KONCESIJE može putem svojih tijela i nadležnih procjenitelja utvrditi naknadu koju je KONCESIONAR dužan podmiriti u za to ostavljenom roku.

Članak 9.

DAVATELJ KONCESIJE može oduzeti koncesiju KONCESIONARU temeljem odredbi važećeg Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i važećim odredbama Zakona o koncesijama. Uz, navedenim zakonima utvrđene odredbe, koncesija se može oduzeti i:

- ako KONCESIONAR ne poštuje odredbe propisa kojima se uređuje pomorsko dobro ili uvjete koncesije određene ovim Ugovorom;
- ako KONCESIONAR ne koristi koncesiju ili je koristi za svrhe za koje nije dana ili preko mjere određene ovim Ugovorom;
- ako KONCESIONAR bez odobrenja DAVATELJ KONCESIJE izvrši na pomorskom dobru označenom u koncesiji radnje koje nisu predmetom koncesije ili su u suprotnosti s odobrenom koncesijom;
- ako KONCESIONAR neuredno plaća koncesiju;
- ako KONCESIONAR ne održava ili nedovoljno održava i zaštićuje pomorsko dobro.

U navedenim slučajevima, te u slučaju kršenja zakonskim odredbi, pozvat će se KONCESIONAR da se u roku od 15 dana od primitka obavijesti izjasni o razlozima zbog kojih mu se može oduzeti koncesija.

Izjašnjenje koje navede KONCESIONAR ne sprječava DAVATELJA KONCESIJE da oduzme koncesiju KONCESIONARU.

Odluku o oduzimanju koncesije donosi DAVATELJ KONCESIJE.

Članak 10.

Prestanak koncesije

Koncesija prestaje u skladu s odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i članka 70. Zakona o koncesijama.

Prestankom koncesije prestaju prava KONCESIONARU stečena ovim Ugovorom te je KONCESIONAR dužan napustiti pomorsko dobro koje je predmet ove koncesije.

Kad se KONCESIONAR odrekne koncesije prije isteka vremena za koje je koncesija dana, dužan je platiti DAVATELJU KONCESIJE naknadu u iznosu koji odgovara trogodišnjoj stalnoj naknadi određenoj u članku 3. ovog Ugovora.

Članak 11.

Tumačenje ugovora i način rješavanja sporova

Na sva sporna pitanja koja se odnose na korištenje koncesije i na sva druga pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama te Zakona o obveznim odnosima.

Ugovorne strane obvezuju se, u mjeri u kojoj je to moguće, na međusobno pružanje pomoći i po potrebi sudjelovanje u postupcima koji bi mogli biti pokrenuti protiv jedne od njih izvršavanjem ove koncesije.

Ugovorne stranke suglasne su da će sve eventualne sporove realizacijom ovog ugovora nastojati riješiti sporazumom. U slučaju izostanka sporazuma, sporove će rješavati stvarno nadležni sud po mjestu DAVATELJA KONCESIJE.

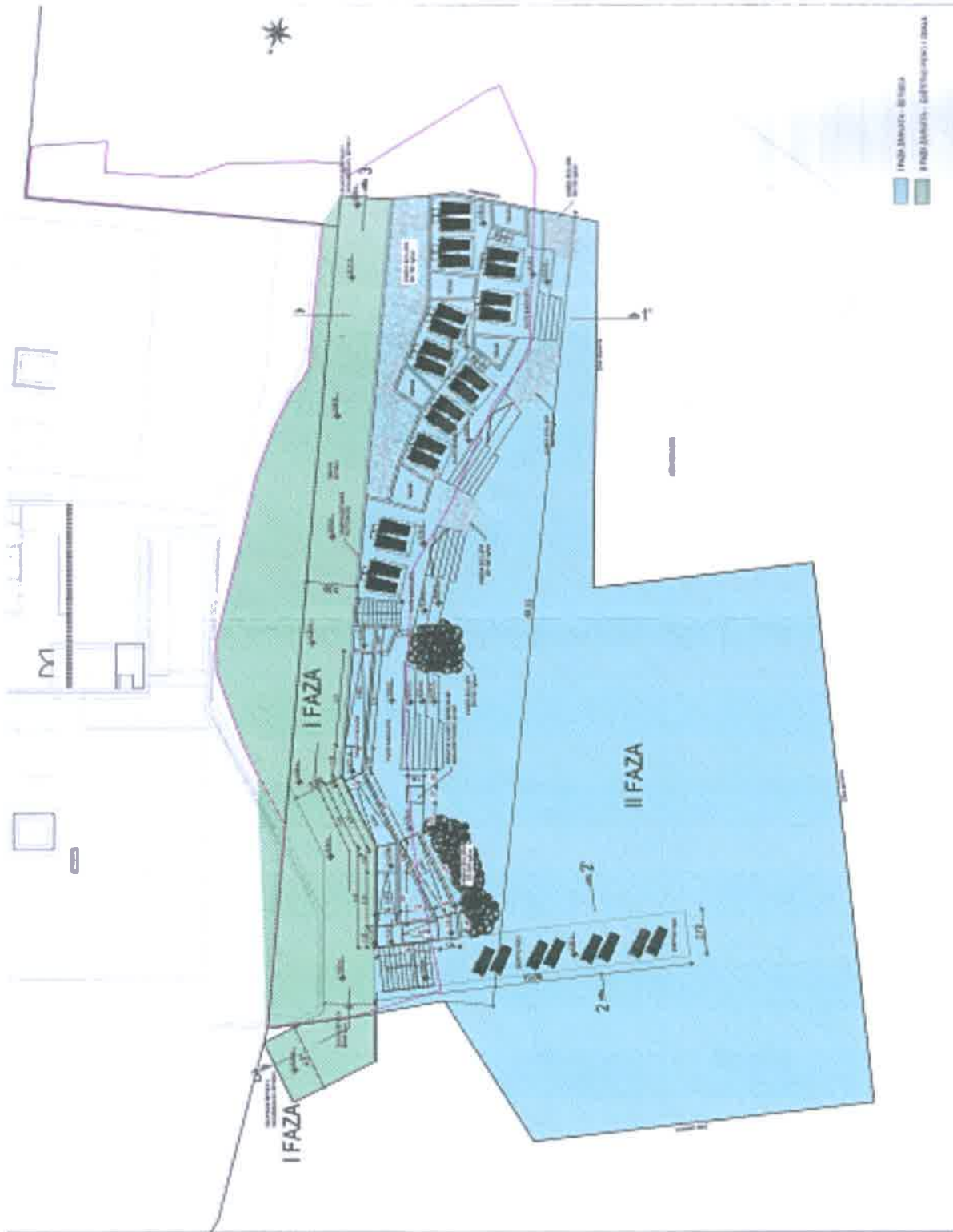
Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u šest (6) jednakih primjeraka, četiri (4) za DAVATELJA KONCESIJE i dva (2) za KONCESIONARA.

DAVATELJ KONCESIJE

KONCESIONAR

GRAFIČKI PRIKAZ OBUHVATA KONCESIJSKOG PODRUČJA





REPUBLIKA HRVATSKA
Dubrovačko-neretvanska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Sjedište Dubrovnik

KLASA: UP/I-350-05/16-01/000053
URBROJ: 2117-23-1/2-24-0015
Dubrovnik, 01.08.2024.

Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, 67/23) rješavajući po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, koji je podnijela DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA, HR-20000 Dubrovnik, Pred Dvorom 1, OIB 32082115313 donosi :

LOKACIJSKU DOZVOLU

- I. Lokacijska dozvola se izdaje **za faznu gradnju** zahvata u prostoru, sportsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine I to:

FAZA 1: uređenje obalne šetnice, duljine 55,58,0 m i širine min.3,0 m

FAZA 2 : uređenje kupališne zone, duljine 48,00 m i izgradnja zaštitnog pera, duljine 19,0 m na čest.zem. 746/9, 746/15 i 742 sve k.o. Cavtat tj. kat.čest. 572/4, 572/5, 1894/6 i 1894/13 sve k.o. Cavtat

za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

Idejni projekt, oznake PR 0210-16-01-R2 dopuna 2 od travnja 2024 godine

- projektant: Mirko Grpšić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3923
- projektantski ured: GEOTECH d.o.o., HR-51000 Rijeka, Ciottiina 21, OIB 02329110570

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju izdani su posebni uvjeti od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo pomorstva, prometa I infrastrukture, Uprav sigurnosti plvidbe Lučka kapetanija Dubrovnik,
 - utvrđeni posebni uvjeti - Suglasnost, KLASA:UP/I-350-05/16-01/153, URBROJ: 530-04-4-8-16-2 od 17.09.2016. godine
- Općina Konavle, HR-20210 Cavtat, Trumbićev put 25
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA:363-01/16-03/81, URBROJ: 2117/02-05/1-16-2 od 23.09.2016. godine
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik, HR-20000 Dubrovnik, Nikole Tesle 3

- utvrđeni posebni uvjeti – obavijest da nema posebnih uvjeta, Broj: 4016/6866111-IV od 03.10.2016. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35
 - utvrđeni posebni uvjeti - Utvrđeni vodopravni uvjeti, KLASA: 325-01/16-07/0004341, URBROJ: 374-24-1-16-2/KK/IB od 08.09.2016. godine
 - HAKOM d.o.o., HR-10000 Zagreb, Roberta Frangaša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/16-01/5004, URBROJ:376-10/SZ-16-2(HP) od 07.09.2016. godine
 - Konavosko komunalno društvo d.o.o., HR-20213 Čilipi,
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, od 08.09.2016. godine
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Sektor za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Ilica 335
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 511-03-06/04-16/51-16, od 09.09.2016. godine
 - Državni inspektorat, Središnji ured, Sektor sanitarne inspekcije, Služba granične sanitarne inspekcije, HR-10000 Zagreb, Vodovodna 20a
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: Sl., URBROJ: 534-07-2-1-6-13/4-16-1 od 20.09.2016. godine
 - Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, HR-20000 Dubrovnik, Restićeva 7
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, Klasa: 612-08/16-23/4522, UrBroj:532-04-02-17/2-16-02, UrBroj:532-04-02-17/2-16-04 od 29.09.2016. godine I 18. Studenog 2016
- III. Ova lokacijska dozvola važi četiri godine od dana njene pravomoćnosti.
- IV. U tom roku potrebno je podneti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.
- V. Nakon izgradnje zahvata u prostoru prvo je potrebno ishoditi uporabnu dozvolu za Fazu 1., a zatim za Fazu 2.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA, HR-20000 Dubrovnik, Pred Dvorom 1, OIB 32082115313, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 14.10.2016. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- zahvat u prostoru športsko-rekreacijske namjene, skupina neodređena, - uređenje šetnice i kupališne zone sa zaštitnim perom

na čest.zem. 746/9, 746/15 i 742 sve k.o. Cavtat tj. kat.čest. 572/4, 572/5, 1894/6 I 1894/13 sve k.o. Cavtat, iz točke I. izreke ove dozvole.

Predmet ove lokacijske dozvole je fazna izgradnja uređenja obale na način da se u FAZI 1. planira izgradnja kontinuiranog nastavka postojeće šetnice- lungo mare od pozicije na istočnoj strani zahvata,(+2,28 m) dužine od 55,58, min. širine 3,0 m sa pripadajućim potpornim zidovima max. visina 1,15 m, do pozicije na zapadnoj strani zahvata,(+2,9 m) i u FAZI 2 uređenje kupališne zone sa platoima za sunčanje s mogućnošću pristupa osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (rampa I dizalo za ulazak u more), dužine 48,0 m te izgradnja zaštitnog

pera u dužine od 19,0 m, širine 2,7 m i visine 3,3 m (podmorski dio visine 2,2 m a nadmorski 1,1 m).

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornom planom i drugim propisima, oznake PR 0210-16-02 , od ožujka 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu dr.sc.Mirku Grošiću, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 3923
- c) priloženi su propisane posebni uvjeti javnopravnih tijela
- d) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul.798, k.o. Obod, od 23.10.2016. godine, iz kojeg je razvidno da su predmetne čestice pomorsko dobro

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priloženi su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - UPU Cavtat sa Zvekovicom - I. ID (Službeni glasnik općine Konavle, broj 04/14 i 02/16).
Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u skladu s prostornim planom i to UPU Cavtat sa Zvekovicom - I. ID.Službeni glasnik općine Konavle, broj 04/14 i 02/16 i to sa člankom 57, 89. i 90.
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu obalnu šetnicu- pješačku površinu šetnicu lungomare
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim i javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvale niti jedna stranka.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

PROČELNICA

Anita Kunica Jelčić, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
HR-20000 Dubrovnik, Pred Dvorom 1, sa idejnim projektom u dva primjerka
- Evidencija, ovdje
- dostaviti na oglasnu ploču
- u spis, ovdje



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanoj dokumentu u fizičkom obliku.

ANITA KUNICA JELČIĆ
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 01.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more

Klasa: 342-02/24-01/85
Urbroj: 2117-08/1-24-3
Dubrovnik, 9. rujna 2024. godine

ŽUPAN

- ovdje -

PREDMET: Prijedlog Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle

Temeljem Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine" br. 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12. i 10/17.), Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" br. 83/23.) te Zakona o koncesijama ("Narodne novine" br. 69/17. i 107/20.) sačinjen je prijedlog Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle.

U obuhvatu predmetnog područja ishođena je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000053, Urbroj: 2117-23-1/2-24-0015 od 1. kolovoza 2024. godine izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije.

Područje koje se daje u koncesiju ukupne je površine 1 376 m² i to: 560 m² kopnenog dijela i 816 m² pripadajućeg akvatorija.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje Zaključka i prosljeđivanje Županijskoj skupštini na raspravu i donošenje.

S poštovanjem,

Pročelnik
Ivo Klaić, mag.ing. admin.nav.



Privitak:
- kao u tekstu

Na temelju članka 36. Statuta Dubrovačko-neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije“ broj 3/21.) Župan donosi:

ZAKLJUČAK

Utvrdjuje se prijedlog Odluke o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru za gradnju i gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra u Cavtatu, Općina Konavle te se prosljeđuje Županijskoj skupštini na raspravu i donošenje.

Klasa: 342-02/24-01/85

Urbroj: 2117-01-24-4

Dubrovnik, 9. rujna 2024. godine

 **Župan**
Nikola Dobroslavić

