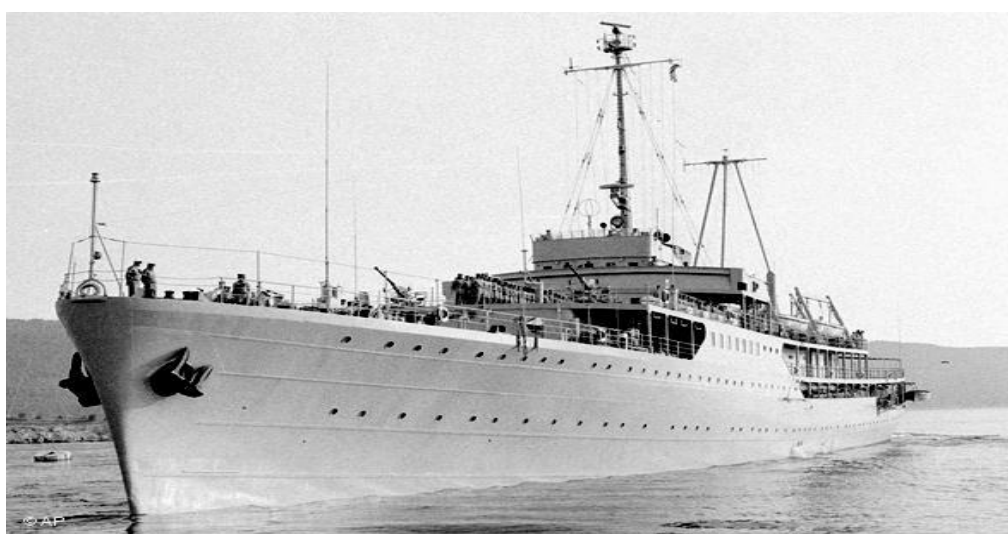


# **STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE**

**za gospodarsko korištenje kulturnog dobra broda „Galeb“**



**Autor Studije:**

**PPP CENTAR d.o.o.**

**Studija je izrađena za Naručitelja - Grad RIJEKA**

**Zagreb, 30. lipnja 2014. godine**

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	6
1.1. Opis predmeta koncesije .....	6
1.2. Lokacija .....	7
1.3. Površina za koncesiju.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.4. Popis i obrazloženje propisa .....	7
1.5. Pregled osnovnih zaključaka studije .....	8
1.6. Izvori informacija i podataka.....	8
2. OPĆI DIO.....	10
2.1. Vrsta i predmet koncesije .....	10
2.2. Kulturno dobro .....	11
2.3. Svrha gospodarskog korištenja kulturnog dobra.....	12
2.4. Mogućnost davanja potkoncesije .....	12
2.5. Načela upravljanja i nadzora nad koncesijom .....	13
2.6. Hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenja ugovora o koncesiji .....	13
3. PRIKAZ STANJA BRODA GALEB .....	14
3.1. Dosadašnje stanje .....	14
3.2. Javni interes za davanje koncesije.....	19
4. NADLEŽNOST.....	20
4.1. Nadležnost grada Rijeke .....	20
4.2. Osnova za davanje koncesije .....	22
5. POTREBNA ULAGANJA .....	25

5.1.	Kapitalni troškovi projekta .....	25
5.2.	Operativni troškovi projekta .....	26
	Predviđeni uposlenici .....	26
	Predviđeno održavanje.....	27
	Predviđeni troškovi režija .....	27
6.	POSLOVNI PRIHODI.....	28
7.	FINANCIJSKO EKONOMSKA ANALIZA .....	30
7.1.	Financijski učinci na državni proračun i proračune jedinica regionalne i lokalne samouprave .....	30
7.2.	Procjena vrijednosti koncesije.....	30
7.3.	Usklađenost koncesije sa planovima .....	38
7.4.	Struktura financiranja .....	39
7.5.	Financijski tok .....	41
7.6.	Ekonomski tok .....	43
7.7.	Račun dobiti i gubitka.....	45
8.	PRAVNA ANALIZA .....	46
8.1.	Popis i obrazloženje primjene propisa koji se primjenjuju na davanje koncesije.....	46
8.2.	Utvrđivanje i analiza posebnih uvjeta koje koncesionar i davatelj koncesije moraju ispuniti.....	46
8.3.	Utvrđenje i analizu razloga/uvjeta za raskid i posljedica raskida ugovora o koncesiji .....	47
8.4.	Pitanja osiguranja izvršenja ugovora o koncesiji .....	49
8.5.	Analiza prava i financijskih institucija i drugih pitanja financijske podrške koncesije.....	50

## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

– DRAFT verzija

8.6.	Način i uvjeti rješavanja sporova .....	50
8.7.	Minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta - koncesionara.....	51
9.	ZAŠTITA OKOLIŠA .....	53
10.	ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG .....	54
11.	PRILOZI.....	56

Projekt:

**STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE**

**za gospodarsko korištenje kulturnog dobra broda „Galeb“**

**Grad RIJEKA**

**Voditelj tima:**

**Prof.dr.sc. Saša Marenjak**

Copyright ©, PPP Centar d.o.o., 2014.

Bez dopuštenja PPP Centra d.o.o., ne smije se na bilo koji način nijedan dio studije preslikavati ili umnožavati.

# 1. UVOD

## 1.1. Opis predmeta koncesije

Koncesija za gospodarsko korištenje kulturnog dobra - broda "Galeb".

Predmet ove koncesije određen je kao stjecanje prava na gospodarsko korištenje kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarskih djelatnosti u vezi s kulturnim dobrom koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine sukladno članku 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti kulturnih dobara ( N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13).

### Povijesni pregled

Brod Galeb temeljem rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture Republike Hrvatske od 30. listopada 2006. godine proglašen je kulturnim dobrom pri tom navodeći povijesne činjenice i njegove osnovne karakteristike kao razlog zaštite:

- M/b Galeb izgrađen je 1938. godine u talijanskom brodogradilištu Ansaldo u Genovi, kao jedan od četiri broda za talijansku kompaniju Regia Azienda Monopoli Banane (RAMB), koja se bavila trgovinom južnim voćem.
- Brod je nakon izgradnje plovio pod imenom RAMB III kao brod za prijevoz banana. Kada je Italija najavila rat Velikoj Britaniji i Francuskoj pretvoren je u ratni brod, ugrađeni su topovi, te je imao ulogu prateće krstarice, ali i zadatak prijevoza mesa za talijansku vojsku u Libiji, budući da je bio opremljen hladnjačama.
- Nakon kapitulacije Italije 1943. godine brod je zaplijenila njemačka vojska i preuredila ga u minopolagača pod imenom Kiebitz.
- Kiebitz je tijekom 1944. godine postavio više od 5000 mina u Kvarneru i sjevernom Jadranu.
- Potopljen je 1944. godine u riječkoj luci, prilikom savezničkog bombardiranja.

1948./49. godine podignut je iz mora i rekonstruiran u pulskom brodogradilištu Uljanik. Izvukla ga je ekipa Brodospasa te je predan Jugoslavenskoj ratnoj mornarici

- Nakon rekonstrukcije uvršten je u sastav Jugoslavenske ratne mornarice pod imenom Galeb sa statusom školskog broda.
- Od 1953. do 1980. m/b Galeb bio je plovilo predsjednika Jugoslavije Josipa Broza Tita. Prenamjena Galeba u Titovu rezidenciju projektirana je u riječkom Brodoprojektu.
- Prvo Titova misija mira s m/b Galebom bila je u ožujku 1953. godine kada je posjetio London, a posljednja za vrijeme Pete konferencije nesvrstanih u Colombu 1976. godine.
- U funkciji plovila predsjednika Jugoslavije proveo je 549 dana, posjetivši 18 zemalja Europe, Azije i Afrike. Brod su posjetila i na njemu bravila 102 strana državnika, o čemu su svjedočile i metalne ploče s upisanim imenima važnih posjetitelja. Među njima su bili indijski i egipatski lideri Nehru i Naser, Nikita Hruščov, Winston Churchill, Indira Gandhi i mnogi drugi.
- Najveći broj putovanja broda vezan je uz Pokret nesvrstanih i političke kontakte Tita s državicima Trećeg svijeta, pa je kroz to u svijetu postao poznat kao simbol politike nesvrstanosti i miroljubive koegzistencije.

## **1.2. Lokacija**

Područje lokacije broda "Galeb" je u Gradu Rijeci.

## **1.3. Površina za koncesiju**

Ukupna korisna površina: 4592 m<sup>2</sup>

## **1.4. Popis i obrazloženje propisa**

- Postupak davanja koncesije se provodi temeljem odredbi Zakona o koncesijama ("Narodne novine" broj 143/2012),

- Zakona o javnoj nabavi ("Narodne novine" broj 90/11),
- Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 66/99, 151/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11,25/12, 136/12, 157/13),

### ***1.5. Pregled osnovnih zaključaka studije***

Ovom Studijom utvrđuje se opravdanost davanja koncesije za gospodarsko korištenje kulturnog dobra broda "Galeb" Grada Rijeke, u pogledu obogaćivanja novim sadržajima, procijenjenih prihoda od naknade za koncesiju i smanjenja troškova održavanja na teret davatelja koncesije.

Procijenjena vrijednosti koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra računa se kao procijenjeni prihod koji će koncesionar, postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika, ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije, umanjen za procijenjeni iznos naknade za koncesiju, te diskontiran na neto sadašnju vrijednost po diskontnoj stopi od 5,5% na dan 01.01.2015.godine i iznosi **10.323.081,00** Eura.

ROK DAVANJA KONCESIJE: Koncesija se daje na rok od 30 godina.

### ***1.6. Izvori informacija i podataka***

- podaci Turističke zajednice Grada Rijeke
- Zakon o koncesijama
- Zakon o javnoj nabavi



*Korišteni podaci u izvještaju*

Podaci i informacije na kojima se temelji analiza ove studije opravdanosti davanja koncesije potvrđene su od strane jedne ili više osoba od strane Naručitelja ako nije drugačije izričito navedeno.

*Valuta- EUR*

Iznosi procijenjenih vrijednosti i predviđenih troškova u ovoj Studiji opravdanosti davanja u koncesiju vezani su za EURO kao obračunsku valutu.

## 2. OPĆI DIO

### 2.1. *Vrsta i predmet koncesije*

Vrsta koncesije:

- > Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra (čl. 1. stavak 4. Zakona o koncesijama N.N. 143/12)
  
- > Koncesija za gospodarsko korištenje kulturnog dobra smatra se koncesijom za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra te se na sva pitanja koja nisu uređena Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13) primjenjuje Zakon o koncesijama (N.N. 143/12).

Predmet koncesije o kojoj je ovdje riječ je:

1. Gospodarsko korištenje kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarske djelatnosti u svezi s kulturnim dobrom.
  
2. Gospodarskim korištenjem kulturnog dobra stvaraju se pretpostavke za poboljšanje kvalitete turističkog sadržaja na području kulturne baštine Republike Hrvatske, osposobljavanjem objekta kulturnog dobra radi stavljanja u funkciju i gospodarskog iskorištavanja istoga.

## 2.2. *Kulturno dobro*

Kulturna dobra od interesa su za Republiku Hrvatsku i uživaju njezin osobitu zaštitu.

Vlasnici i nositelji prava na kulturnom dobru, te drugi imatelji kulturnoga dobra odgovorni su za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Vlasnik kulturnoga dobra obvezan je postupati s kulturnim dobrom s dužnom pažnjom, a osobito ga čuvati i redovito održavati, provoditi mjere zaštite, o svim promjenama na kulturnom dobru, oštećenju ili uništenju, te o nestanku ili krađi kulturnoga dobra, odmah, a najkasnije sljedećeg dana obavijestiti nadležno tijelo.

Također je dužan dopustiti stručna i znanstvena istraživanja, tehnička i druga snimanja, kao i provedbu mjera tehničke zaštite, omogućiti dostupnost kulturnoga dobra javnosti, očuvati cjelovitost zaštićene zbirke kulturnih dobara, te izvršavati sve druge obveze propisane ovim Zakonom i drugim propisima.

Svojstvo kulturnoga dobra, na temelju stručnog vrednovanja, utvrđuje Ministarstvo kulture rješenjem.

Rješenjem kojim se utvrđuje svojstvo kulturnog dobra, obvezno se utvrđuju ili svojstva kulturnog dobra ili prostorne međe kulturnoga dobra koje se zaštićuje, a dostavlja se nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

### ***2.3. Svrha gospodarskog korištenja kulturnog dobra***

Djelatnost gospodarskog korištenja kulturnog dobra od interesa je za Republiku Hrvatsku s ciljem stvaranja bolje ponude kulturnih znamenitosti na području RH. U slučaju motornog broda „Galeb“ posebno značenje ogleda se u poboljšanju turističke ponude Grada Rijeke i regije za vrijeme turističke sezone, što će doprinijeti i boljoj posjećenosti iste.

Svrha zaštite kulturnih dobara je očuvanje kulturnih dobara u neokrnjenom i izvornom stanju, te prenošenje kulturnih dobara budućim naraštajima.

Stvaranje povoljnijih uvjeta za opstanak kulturnih dobara i poduzimanje mjera potrebnih za njihovo redovito održavanje, sprječavanje svake radnje kojom bi se izravno ili neizravno mogla promijeniti svojstva, oblik, značenje i izgled kulturnog dobra i time ugroziti njegova vrijednost.

Sprječavanje protupravnog postupanja i protupravnog prometa kulturnim dobrima, te nadzor nad iznošenjem i uvozom kulturnih dobara, te uspostavljanje uvjeta da kulturna dobra prema svojoj namjeni i značenju služe potrebama pojedinca i općem interesu.

Obavljanjem djelatnosti gospodarskog korištenja kulturnog dobra osigurava se dostupnost, korištenje i pristup kulturnom dobru uz pružanje raznih uslužni sadržaja i turističkih atrakcija.

### ***2.4. Mogućnost davanja potkoncesije***

Za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji koncesionar može, uz izričitu suglasnost davatelja koncesije, s trećim osobama sklopiti ugovor o potkoncesiji o

obavljanju sporednih djelatnosti koncesije sukladno odredbi članka 43. Zakona o koncesijama.

## ***2.5. Načela upravljanja i nadzora nad koncesijom***

U cilju praćenja i izvršavanja ugovora o koncesiji, davatelj koncesije će imenovati povjerenstvo od tri člana. Inspekcijski nadzor nad obavljanjem djelatnosti u pogledu udovoljavanja uvjetima iz odluke o davanju koncesije i ugovora o koncesiji obavljaju ovlašteni službenici nadležnog ministarstva.

## ***2.6. Hodogram provedbe postupka davanja koncesije i izvršenja ugovora o koncesiji***

- Postupak davanja koncesije počinje na dan slanja obavijesti o namjeri davanja koncesije,
- Rok za dostavu ponuda je 90 dana od slanja obavijesti na objavu,
- Javno otvaranje ponuda izvršit će se na dan koji će se utvrditi u obavijesti o namjeri davanja koncesije,
- Nakon otvaranja ponuda izvršit će se pregled i ocjena ponuda, te rangiranje ponuda,
- Na prijedlog Stručnog povjerenstva za koncesije, Gradsko vijeće Grada Rijeke donosi odluku o davanju koncesije ili odluku o poništenju postupka davanja koncesije, u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponude,
- Rok mirovanja je 15 dana od dana dostave odluke svim ponuditeljima,
- Rok za žalbu je 10 dana od dana dostave odluke svim ponuditeljima,
- Sklapanje ugovora ponudit će se najpovoljnijem ponuditelju najkasnije u roku od 10 dana od dana kada je odluka o davanju koncesije postala izvršna.

## 3. PRIKAZ STANJA BRODA GALEB

### 3.1. *Dosadašnje stanje*

Rješenjem Ministarstva kulture (klasa:UP-I-612-08/06-06/0202; Ur.broj:532-04-01-1/4-06-2) od 30. listopada 2006. godine utvrđeno je da se m/b „Galeb“, 1938. na vez u brodogradilištu „Viktor Lenac“ u rijeci, u vlasništvu Placid Sea S.A., 80 Broad Street, Monrovia, Liberia, tada u vlasništvu Johna Paula Papanicoluaua, iz Sjedinjenih Američkih Država, ima svojstvo kulturnog dobra.

Rješenjem od 30. listopada 2006. godine određen je i sustav mjera zaštite prema kojemu se zaštitni i drugi radovi na predmetnom kulturnom dobru mogu poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela. Imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, te je o svim promjenama na kulturnom dobru (oštećenju ili uništenju), te o nestanku ili krađi predmetnog kulturnog dobra obavezan obavijestiti nadležno tijelo. Predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi sukladno članku 67. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ne mogu se iznijeti iz zemlje osim uz posebno odobrenje nadležnog tijela u slučajevima predviđenim Zakonom. Također kulturno dobro može se prodati samo pod uvjetima kako je to propisano člancima 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Sukladno rješenju predmetno kulturno dobro upisuje se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske na listu zaštićenih kulturnih dobara.

Zapisnikom o održanoj glavnoj raspravi kod Trgovačkog suda u Rijeci od 22. svibnja 2009. godine utvrđeno je održavanje ročišta za prodaju m/b „Galeb“ usmenoj javnom dražbom. Utvrđeno je da Grad Rijeka koji ujedno ima i pravo prvokupa stavio najpovoljniju ponudu u iznosu od 150.000,00 USD, te je ujedno objavljeno da posljednja ponuda iznosi 150.000,00 USD koliko iznosi najniža prihvatljiva ponuda.

Na istom ročištu sudac je donio rješenje kojim proglašava kako se zaključuje prodaja m/b „Galeb“ na usmenoj javnoj dražbi. Utvrđeno je da je ponuditelj Grad

Rijeka ponudio najpovoljniju cijenu u iznosu od 150.000,00 USD, te je utvrđena prodajna cijena m/b „Galeb“ koje je kulturno dobro u iznosu od 150.000,00 USD.

Rješenjem sudca brod m/b „Galeb“ dosuđuje se najboljem ponuditelju Gradu Rijeci, nositelju prava prvokupa za iznos od 150.000,00 USD. Na ročištu za prodaju ovršenik je istaknuo niz primjedbi protiv dosude.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske iz Zagreba od 9. rujna 2009. godine odbijena je ovršenikova žalba kao neosnovana, čime je potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Rijeci od 22. svibnja 2009. godine.

Budući su po ocjeni prvostupanjskog suda svi ovršenikovi prigovori neosnovani, a nema nedostataka na koje je sud dužan paziti po službenoj dužnosti, utvrđeno je da nema razloga za uskratku dosude Gradu Rijeci i motorni brod „Galeb“ sa svim pripadcima dosuđen je Gradu Rijeci za iznos od 150.000,00 USD.

Grad Rijeka zatražio je od Ministarstva kulture Republike Hrvatske dostavu novoga rješenja o utvrđivanju kulturnog dobra u kojem je upisan Grad Rijeka kao jedini vlasnik, a na temelju rješenja Trgovačkog suda od 22. svibnja 2009. godine o dosudi kulturnog dobra m/b „Galeb“ Gradu Rijeci kao kupcu na javnoj dražbi i na temelju rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 9. rujna 2009. godine kojim je odbijena ovršenikova žalba i potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Rijeci.

Rješenjem Ministarstva kulture (klasa:UP-I-612-08/06-06/0202; Ur.broj:532-04-01-1/4-10-7) od 8. veljače 2010. godine utvrđeno je da se m/b „Galeb“, 1938 na vezu u brodogradilištu „Viktor Lenac“ u Rijeci u vlasništvu Grada Rijeke, Korzo 16 Rijeka ima svojstvo kulturnog dobra.

Dopisom Ministarstva kulture (klasa:612-08/09-06/0012; ur.broj:532-04-15/7-09-8) od 18. rujna 2009. godine naloženo je Gradu Rijeci, kao skrbniku, zaštićenog kulturnog dobra m/b „Galeb“ postupiti u skladu s varijantom 2 mišljenja Hrvatskog

registra brodova br.12-124703/12115634 od 24. kolovoza 2009. godine odnosno provesti sljedeće radove u doku:

1. vizualni pregled podvodnog dijela vanjske oplata, usisa mora;
2. mjerenje debljine limova podvodnog dijela broskog trupa na pozicijama prema nahođenju inspektora HRB-a;
3. zatvaranja otvora na podvodnom dijelu trupa u smislu osiguranja od potencijalnih izvora propuštanja preko dotrajalih, neodržavanih oplatnih ventila i njihovih pripadajućih oplatnih priključaka.

Dopisom Hrvatskog Registra brodova od 18. siječnja 2010. godine posvjedočeno je kako je inspektor Hrvatskog registra brodova na zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu – Direkcije za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara Grda Rijeke u periodu od 14. do 18. siječnja 2010. godine u Brodogradilištu „Viktor Lenac“ izvršio pregled podvodnog dijela trupa m/b „Galeb“ u plutajućem doku.

Nakon visokotlačnog pranja podvodnog dijela vanjske oplata izvršen je vizualni pregled podvodnog dijela vanjske oplata, usisa mora, mjerenje debljine limova podvodnog dijela broskog trupa i pregled nepropusnog zatvaranja svih otvora (usisi, izljevi) na podvodnom dijelu trupa zavarivanjem limenih insert, bez primjedbi. Na predmetnom dijelu broda nije obnovljen sistem boje niti katodna zaštita.

Dopisom Ministarstva kulture (klasa: 532-04-14/10-10-4; ur.broj: 612-08/10-23/0492) od 28. rujna 2010. definirani su „Posebni konzervatorski uvjeti za renoviranje motornog broda Galeb“ (vidjeti Priloge).



*Povijesni značaj motornog broda „Galeb“*

Motorni brod „Galeb“ je danas poznat kao ploveća rezidencija Josipa Broza Tita. Od ožujka 1953. godine, kada je krenuo u prvi posjet Velikoj Britaniji, Tito je galebom putovao 14 puta posjetivši 18 zemalja na tri kontinenta, Europi, Aziji i Africi. Pristajo je u 29 luka. Na ovim putovanjima „Galeb“ je prešao 85.000 nautičkih milja u trajanju od 478 dana.

Motorni brod „Galeb“ je imao 193 člana posade, što je činila posada od 78 članova i 115 kadeta.

Tijekom posjeta „Galebovom“ palubom prošli su mnogi državnici i predstavnici prijateljskih zemalja, od engleskog premijera Winstona Churchila, grčkog kralja Pavla i kraljice Frederike do etiopskog cara Haile Selasija i marokanskog kralja Hasana II. Također su ga posjetili i predsjednici nesvrstanih zemalja Gamal Abdel Naser, Džavaharlal Nehru, Ahmed Sukarno, general Abud, Seku Ture, kao i predsjednik Rusije Nikita Hruščov. Osim državnika na „Galebu“ su boravili i mnogi svjetski poznati znanstvenici, umjetnici i vojne osobe. Zadnje Titovo putovanje brodom bilo je 1979. godine.

Početak Domovinskog rata 1991. godine brod se iz Pule povlači u crnogorsku luku Boku Kotorsku, gdje ostaje vezan do kraja 1990-ih, kada ga kupuje grčki brodovlasnik s namjerom preuređenja u luksuzni jahtu za bogatu klijentelu, te je oteglen u Remontno brodogradilište „Viktor Lenac“.

Zbog nedostatka novca kao i spleta raznih okolnosti brod ostaje na vezu u brodogradilištu. Na javnoj dražbi na riječkom Trgovačkom sudu u svibnju 2009. godine korištenjem prava prvokupa Grad Rijeka postaje novi vlasnik „Galeba“.

*Dostupne karakteristike broda*

S obzirom na proteklo vremensko razdoblje kao i situaciju u kojoj se brod nalazio tijekom proteklih godina nekorištenja potrebno je pribaviti tehničku dokumentaciju o brodu koja bi omogućila stvaran uvid u cjelokupan brdski prostor s prikazom stanja istoga.

Iz dostupnih podataka mogu se utvrditi sljedeće karakteristike:

1. Pogonski dio: glavni motor, pomoćni motori, tankovi za 460 tona dizelskog goriva i 650 tona pitke vode, osovinski vodovi sačinjeni šest sekcija, zapovjedni most.
2. Stambeni dio: Apartmani smješteni na palubi, različiti saloni i dvorane za kino projekcije, također se nalazi i veći broj drugih kabina na razini ispod glavne palube, brodska kuhinja, restoran za putnike, te blagovaonica za posadu broda.

S obzirom na trenutno stanje broda kao i višegodišnju zapuštenost broskog prostora, buduća namjena prostora broda odredit će standardne okvire potrebnih budućih investicija u obnovu i eventualno vraćanje broda u prvobitno stanje.

### 3.2. *Javni interes za davanje koncesije*

Buduće koncesija za gospodarsko korištenje kulturnog dobra (motornog broda „Galeb“) od interesa je za Republiku Hrvatsku.

Stvari od umjetničkoga, povijesnoga, paleontološkoga, arheološkoga, antropološkog i znanstvenog značenja, imaju značaj nacionalnoga, povijesnoga, gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku, te uživaju njezinu osobitu zaštitu.

U tom smislu Zaštita i očuvanje kulturnih dobara, bez obzira na vlasništvo, prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13). i Pravilniku o obliku, sadržaju i načinu vođenja registra kulturnih dobara Republike Hrvatske (NN br. 89/11, 130/13) je obveza tijela državne uprave, tijela područne (regionalne) i lokalne samouprave u području kulture, prostornog planiranja i uređenja prostora, zaštite okoliša, graditeljstva, stambenog i komunalnog gospodarstva.

Zaštita kulturnih dobara je njihovo očuvanje u neokrnjenom i izvornom stanju za buduće naraštaje, te stvaranje povoljnih uvjeta za njihovu revitalizaciju kroz primjerenu namjenu i korištenje, kojim će se moći samostalno i redovito održavati i služiti potrebama pojedinca i općem interesu.

## 4. NADLEŽNOST

### 4.1. Nadležnost grada Rijeke

#### *Prava i obveze jedinica lokalne samouprave*

Prema odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara, jedinice lokalne samouprave (gradovi i općine) i jedinice područne (regionalne) samouprave (županije) imaju značajne ovlasti u djelokrugu zaštite kulturnih dobara, a što uključuje:

- zaštitu dobara od lokalnog značenja,
- imenovanje privremenog skrbnika kulturnog dobra,
- pravo prvokupa kulturnog dobra,
- osiguranje sredstava za poduzimanje posebnih mjera zaštite kulturnih dobara,
- osiguranje sredstava za financiranje zaštite i očuvanja kulturnih dobara,
- donošenje rješenja o utvrđivanju spomeničke rente koja se plaća po metru četvornom prostora u kojem se obavlja djelatnost,
- davanje koncesije kojom se stječe pravo na gospodarsko korištenje kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarskih djelatnosti u vezi s kulturnim dobrom koje je u vlasništvu županije, grada ili općine.

Zaštita kulturnog dobra znači poglavito provedbu mjera zaštite pravne i stručne naravi propisane Zakonom, a sukladno pravilima konzervatorske struke.

Očuvanje kulturnog dobra znači provedbu mjera zaštite i očuvanja radi produženja trajanja spomeničkih svojstava kulturnog dobra.

Čuvanje kulturnog dobra znači sustavno praćenje stanja kulturnog dobra i osiguravanje njegove zaštite od svakog ugrožavanja njegovih svojstava ili protupravne ili neovlaštene uporabe.

Održavanje kulturnog dobra znači sustavno praćenje stanja kulturnog dobra te poduzimanje mjera i radova nužnih za očuvanje spomeničkih svojstava, cjelovitosti i namjene kulturnog dobra.

Vlasnik kulturnog dobra (Grad Rijeka) mora čuvati i održavati te omogućiti znanstvena istraživanja i dostupnost kulturnog dobra javnosti.

Ukoliko održavanje kulturnog dobra zahtijeva troškove veće od redovitih, vlasnik ima pravo podnijeti zahtjev za naknadu troškova. Izvanredne troškove odobrava Ministarstvo kulture, a sredstva se osiguravaju u državnom proračunu.

Sredstva za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara osiguravaju se iz:

- državnog proračuna,
- proračuna županije,
- proračuna gradova ili općina,
- donacije, naknada za koncesije, zaklade i dr.

Grad Rijeka kao vlasnik kulturnog dobra (motornog broda „Galeb“) sukladno zakonu odlučit će o davanju koncesije za kojom se stječe pravo gospodarskog korištenja kulturnog dobra.

Odluku o davanju koncesije kojom se stječe pravo gospodarskog korištenja kulturnog dobra donosi se na temelju provedenoga javnog prikupljanja ponuda.

## 4.2. Osnova za davanje koncesije

Osnovna za davanje koncesije proizlazi iz odredaba Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ( N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13) i Zakona o koncesijama (N.N. 143/12)

Davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti o namjeri davanja koncesije.

Obavijest o namjeri davanja koncesije mora sadržavati sljedeće podatke:

1. Naziv, adresu, telefonski broj, broj faksa i adresu elektroničke pošte davatelja koncesije;
2. a) Predmet koncesije,  
b) Prirodu i opseg djelatnosti koncesije,  
c) Mjesto obavljanja djelatnosti koncesije,  
d) Rok trajanja koncesije; Procijenjena vrijednost koncesije,
3. a) Rok za dostavu ponuda,  
b) Adresu na koju se moraju poslati ponude,  
c) Jezik/jezike i pismo/pisma na kojima ponude moraju biti napisane;  
  
d) mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda i  
  
e) vrsta i vrijednost jamstva za ozbiljnost ponude koje su ponuditelji dužni dostaviti.
4. Razlozi isključenja ponuditelja;
5. Uvjeti pravne i poslovne, financijske, tehničke i stručne sposobnosti koje moraju zadovoljiti ponuditelji te isprave kojima se dokazuje njihovo ispunjenje;

6. Kriterije koji će se primijeniti za odabir najpovoljnijeg ponuditelja;
7. Datum otpreme obavijesti;
8. Naziv i adresu tijela nadležnog za rješavanje žalbe te podatke o rokovima za podnošenje žalbe.

Obavijest o namjeri davanja koncesije sadrži podatak o vrsti postupka na temelju kojeg se provodi davanje koncesije.

Obavijest o namjeri davanja koncesije mora sadržavati i uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara koje utvrđuje nadležno tijelo, te način njihove provedbe od strane koncesionara.

Prema odredbi članka 21. Zakona o koncesijama kriteriji na kojima davatelj koncesija temelji odabir najpovoljnije ponude su:

- u slučaju ekonomski najpovoljnije ponude sa stajališta davatelja koncesije, kriteriji vezani uz predmet koncesije, kao što su: kvaliteta, visina naknade, cijena, tehničko dostignuće, estetske, funkcionalne i ekološke osobine, operativni troškovi, ekonomičnost, servisiranje nakon predaje i tehnička pomoć, datum isporuke i rokovi isporuke ili rokovi završetka radova, ili
- najviša ponuđena naknada za koncesiju.

Ekonomsko-financijski elementi su ponuđena visina promjenjivog dijela naknade za koncesiju u korelaciji s predloženim investicijskim ulaganjima u obnovu i restauraciju kulturnog dobra.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi davatelj koncesije, nakon provedenog javnog prikupljanja ponuda.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, pored podataka propisanih Zakonom o koncesijama, sadrži osobito:

- kulturno dobro na koje se koncesija odnosi,
- uvjete zaštite i očuvanja kulturnoga dobra koje je utvrdilo nadležno tijelo te način njihove provedbe od strane koncesionara,
- namjenu i vrijeme trajanja koncesije uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnoga tijela.

Za kulturna dobra u vlasništvu Grada Rijeke, odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi nadležno tijelo Grada Rijeke (davatelj koncesije).



## 5. POTREBNA ULAGANJA

### 5.1. Procjena kapitalnih troškova projekta

Kapitalni troškovi projekta su procijenjeni temeljem programsko investicijske studije koju je grad Rijeka izradio za potrebe davanja kulturnog dobra broda Galeb u koncesiju.

Iznos procijenjenih ulaganja od **5.062.500,00 EUR-a** obuhvaća kapitalne troškovi investicije, a izgradnjom i rekonstrukcijom ovaj iznosi obuhvaća:

- uređenje objekta i rješavanje pitanja njegovih lokacijski uvijeta
- uređenje sadržaja hostelskog smještaja i restorana
- restauraciju predjela otvorenih paluba (terasni caffe bar, šetna paluba)
- uređenje i opremanje izložbenih prostora
- startni marketing,
- cjelokupni proces certificiranja,
- troškove spoja na infrastrukturu,
- troškove izrade projektne dokumentacije i nadzora,
- te inicijalnu fazu prvog dokovanja pri rekonstrukciji.

## 5.2. *Operativni troškovi projekta*

### *Predvideni uposlenici*

	Godišnje	EUR
UKUPNI BRUTO iznos plaća za sve uposlenike:		304,500.00

### *Predviđeno održavanje*

Održavanje gospodarsko kulturnog dobra broda "Galeb" podrazumijeva:

- katodnu zaštitu trupa,
- mjestimičnu antikorozivnu zaštitu trupa i opreme,
- nabava i zamjena dotrajale opreme (vez, stabilitet),
- tehnički pregled i certificiranje strojarskih uređaja,
- godišnji pregled od strane klasifikacijskog društva,
- cikličko tretiranje određenih površina (npr. drvena paluba) i opreme (npr. pramčana vitla),
- eventualne prilagodbe normama sigurnosti.

Predviđeni troškovi gore navedenih radova mogu se procijeniti na maksimalnih 12.650,00 EUR, godišnje.

### *Predviđeni troškovi režija*

Troškovi cijelokupnih energenata (voda, struja, i slično) mogu se procijeniti za ovakav objekt na 33.500,00 kn mjesečno, odnosno na godišnjoj razini iznosi 402.000,00 kuna ili 52.894,00 EUR.

## 6. POSLOVNI PRIHODI

### POSLOVNA ANALIZA PRIHODA PO SADRŽAJU

A.	SMJEŠTAJ	Ležajevi (broj)	Prosječna cijena ležaja (eur)	Ukupno (dnevno)	Stopa zauzeća	Ukupno (prema stopi)	UKUPNO GODIŠNJE BRUTO EUR (12 mjeseci)
1	Hotel	20	75.00	1,500.00	40%	600.00	219,000.00
2	Hostel	145	21.50	3,117.50	40%	1,247.00	455,155.00
<b>UKUPNO:</b>		<b>165</b>		<b>4,617.50</b>		<b>1,847.00</b>	<b>674,155.00</b>

B.	RESTORAN	Broj mjesta	UKUPNO GODIŠNJE BRUTO EUR (12 mjeseci)
1	Salon	170	626,000.00
2	Konferencijska aula	150	26,000.00
		<i>Računajući da se unutar ciklusa od 14 dana od najma prihoduje 1.000,00 EUR-a od najma prostora</i>	
<b>UKUPNO:</b>		<b>320</b>	<b>652,000.00</b>

## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

- DRAFT verzija

C.	CAFFE BAR	Broj mjesta	Prosječni bruto dnevni promet (eur)	UKUPNO GODIŠNJE EUR - bruto
1	Dva odvojena pogona	140	250.00	84,750.00
2	Suveniri za muzej	4 eura - 10 ljudi dnevno		5,000.00
3	Posjetnice za muzej			10,000.00
<b>UKUPNO:</b>		<b>140</b>		<b>99,750.00</b>

	Godišnje	EUR
<b>UKUPNO PRIHODI ZA SVE SADRŽAJE:</b>		<b>1,425,905.00</b>

## 7. FINANCIJSKO EKONOMSKA ANALIZA

### 7.1. *Financijski učinci na državni proračun i proračune jedinica regionalne i lokalne samouprave*

Neposredni financijski učinci davanja koncesije su:

- Stalni dio koncesijske naknade
- Promjenjivi dio koncesijske naknade

Prihod od koncesijske naknade pripada Gradu Rijeci.

Posredni financijski učinci davanja koncesije su:

- Porez na dobit
- Porez na dohodak i prirez porezu na dohodak te doprinosi vezani uz plaće
- Porez na dodanu vrijednost.

### 7.2. *Procjena vrijednosti koncesije*

Zakonom o koncesijama (N.N. 143/12) propisano je da se pripremnim radnjama posebno smatra i procjena vrijednosti koncesije. Na procjenu vrijednosti koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra primjenjuju se odgovarajuće odredbe propisa kojima se uređuje pojedina vrsta koncesije.

S obzirom na način izračuna koncesijske naknade, ključni elementi za izračun planiranih visina koncesijske naknade su: površina područja koje se daje u koncesiju, projekcije ukupnog prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti po godinama, te minimalne jedinične visine koncesijske naknade. Koristeći se saznanjima i podacima koji su već izneseni i obrazloženi u prethodnom dijelu ove studije, kalkulacija na kojoj se može temeljiti procjena vrijednosti koncesije prikazana je u tablici 2, koristeći funkcionalna područja motornog broda Galeb i korisne površine, prikazane u Tablici 1.

**Tablica 1:** Naziv funkcionalnih područja i korisne površine

<b>SPECIFIKACIJA KORISNIH POVRŠINA</b>		
A.	REKREACIJSKI CENTAR (1. paluba - međupaluba/dvodno)	m <sup>2</sup>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>328.05</b>
B.	HOTELSKI SMJEŠTAJ (2. paluba - tween deck)	m <sup>2</sup>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>803.90</b>
C.	RESTORAN, PREDVORJE, KONGRESNI CENTAR, BAR (3. paluba - glavna paluba nadvođa)	m <sup>2</sup>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.156.15</b>
D.	LJETNI TERASNI BAR, HOTELSKI SMJEŠTAJ (4.,5. i 6. paluba - glavna paluba nadvođa)	m <sup>2</sup>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>685.40</b>

## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

- DRAFT verzija

	MUZEJSKI PROSTORI	m <sup>2</sup>
1	Izložbeni prostor - tween deck	87.25
2	Muzejski prostor - strojarnica	282.15
3	Muzejski ured i arhiva	137.70
	Predviđa se: 40 posjetitelja/turn	
	<b>UKUPNO:</b>	<b>507.10</b>

m<sup>2</sup>

<b>UKUPNA kvadratura:</b>	<b>2,973.5</b>
---------------------------	----------------

<b>UKUPNA kvadratura + muzej:</b>	<b>3,480.6</b>
-----------------------------------	----------------

Iz gore navedene tablice može se vidjeti da ukupan prostor za komercijalizaciju iznosi 3.480,6 m<sup>2</sup> korisne površine, koja se koristi za daljni okvirni izračun procjene vrijednosti koncesije, prikazan u tablici broj 2.

**Tablica 2:** Procjena fiksne i varijabilne naknade od koncesije



## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

- DRAFT verzija

Godina	Površina područja (m <sup>2</sup> )	Planirano ostvarenog prihoda od djelatnosti (Euri)	Fiksna naknada  (0,5 Euro/ m <sup>2</sup> )	Varijabilna naknada  (3% od prihoda ostvarenog od djelatnosti)	UKUPNO
2015	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00		2,296.00
2016	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00		2,296.00
2017	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2018	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2019	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2020	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2021	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2022	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2023	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2024	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2025	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2026	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2027	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2028	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2029	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2030	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2031	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2032	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2033	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2034	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2035	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2036	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2037	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2038	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2039	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2040	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2041	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2042	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2043	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2044	4,592.00	1,425,905.00	2,296.00	42,777.15	45,073.15
<b>UKUPNO:</b>		<b>42,777,150</b>	<b>68,880.00</b>	<b>1,197,760.20</b>	<b>1,266,640.20</b>

Prezentirani izračun relativno je pojednostavljen, te daje minimalni prihod od koncesijske naknade koji se realno može očekivati za planirano tridesetogodišnje razdoblje. Ukoliko se na kulturnom dobru, koje se daje u koncesiju, ostvari veći promet od onog koji je pretpostavljen u tablici 2., to će donijeti i veće iznose koncesijske naknade, ali time sigurno neće biti oštećen niti davatelj koncesije, niti koncesionar, a niti svi ostali zainteresirani za odvijanje poslovnih aktivnosti na području koje se daje u koncesiju i šire.

S obzirom na to detaljno uređenje ovih prava i obveza regulirat će se budućim ugovorom o koncesiji.

Za diskontiranje i izračun procjene vrijednosti koncesije je upotrebljena diskontna stopa od 5,5%, a neto sadašnja vrijednost je izračunata na dan 01.01.2015. godine i iznosi **10.323.081,00** Eura

Imajući u vidu potrebna visoka ulaganja budućeg koncesionara smatramo kako je potrebno krenuti od nižih naknada za koncesiju, u prve dvije godine osloboditi koncesionara plaćanja varijabilnog dijela naknade za koncesiju, zbog potrebnih inicijalnih visokih iznosa ulaganja u kulturno dobro radi njegovog renoviranja i stavljanja u funkciju za obavljanje gospodarske djelatnosti.

U tom smislu postavili bi se strogi uvjeti i kriteriji uređenja kulturnog dobra (motornog broda „Galeb“) i zadali iznosi potrebnih investicija u obnovu i revitalizaciju istoga.

#### *Naknada za koncesiju*

Sukladno zakonskoj odredbi visina naknade za koncesiju utvrđuje se ovisno o namjeni, opsegu i visini potrebnih ulaganja, pogodnostima i materijalnim učincima koji se postižu koncesijom, ograničenjima kojima je podvrgnut koncesionar propisanim uvjetima zaštite i očuvanja kulturnih dobara te drugim mjerilima i tržišnim uvjetima koje utvrđuje davatelj koncesije kao i kriterijima propisanim Zakonom o koncesijama.

Fiksni dio naknade za koncesiju određuje se u iznosu od 2.296,00 Eura godišnje.

U slučaju da se godišnji indeks potrošačkih cijena promijeni za više od +/- 3%, koji objavljuje Državni zavod za statistiku, davatelj koncesije dužan je izvršiti promjenu iznosa stalnog dijela naknade za koncesiju.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju, određuje se u minimalnom iznosu od 3% od očekivanog, odnosno ostvarenog ukupnog prihoda od obavljanja djelatnosti za koncesiju na kulturnom dobru.

Stalni dio naknade za koncesiju plaća se u jednom iznosu svake godine. Za prvu godinu naknada za koncesiju se plaća u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora, a za naredne godine do istog datuma naredne godine sve do roka na koji je koncesija dana.

Promjenjivi dio naknade za koncesiju plaća se unatrag u dva obroka:

- do 30. rujna u tekućoj godini prema prometu u prvom polugodištu u tekućoj godini;
- do 30. travnja tekuće godine za drugo polugodište protekle godine.

Konačan obračun promjenjivog dijela naknade za koncesiju obavlja se nakon dostave financijskog izvješća izrađenog na temelju obveze vođenja posebnog knjigovodstva po principu profitnog centra i nakon obavljene računovodstvene kontrole od strane davatelja koncesije.

Na temelju uvida u financijsko izvješće te na temelju obavljene računovodstvene kontrole, davatelj koncesije donosi konačnu odluku o iznosu promjenjivog dijela naknade za koncesiju.

Koncesionar je dužan izvršiti plaćanje promjenjivog dijela naknade za koncesiju, na temelju konačnog obračuna, u roku od 60 dana od dana donošenja gore navedene odluke.

*Očekivani prihod stalnog dijela naknade za koncesiju*

Ukoliko se pretpostavi da će se koncesija dati na rok od 30 godina u nastavku navodimo okvirni očekivani prihod od naknade za koncesiju za fiksni i varijabilni dio naknade.

Tablica 3: Projekcija visine prihoda od koncesijske naknade

Godina	Fiksna naknada	Varijabilna naknada	UKUPNO
	(0,5 Euro/ m <sup>2</sup> )	(3% od prihoda ostvarenog od djelatnosti)	
2015	2,296.00		2,296.00
2016	2,296.00		2,296.00
2017	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2018	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2019	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2020	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2021	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2022	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2023	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2024	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2025	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2026	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2027	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2028	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2029	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2030	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2031	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2032	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2033	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2034	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2035	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2036	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2037	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2038	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2039	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2040	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2041	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2042	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2043	2,296.00	42,777.15	45,073.15
2044	2,296.00	42,777.15	45,073.15
<b>UKUPNO:</b>	<b>68,880.00</b>	<b>1,197,760.20</b>	<b>1,266,640.20</b>

Rok na koji se koncesija planira dati iznosi 30 godina od dana potpisa ugovora o koncesiji.

Rok na koji će se koncesija dati biti će objavljen u obavijesti o namjeri davanja koncesije. Ako tijekom trajanja koncesije na kulturnom dobru nastaju promjene zbog kojih je potrebno ograničiti opseg i trajanje koncesije, te način njezinog provođenja, koncesionar je dužan poduzeti sve radnje i mjere koje mu naloži davatelj koncesije.

#### *Instrument osiguranja plaćanja*

Kao instrument osiguranja plaćanja naknade za koncesiju odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je dostaviti davatelju koncesije zadužnicu, mjenicu ili bankovnu garanciju, do dana sklapanja ugovora o koncesiji.

### **7.3. Usklađenost koncesije sa planovima**

#### *Usklađenost s gospodarskim razvojnim planovima*

Prostor obuhvata područja koje se daje u koncesiju je u potpunosti usklađen sa prostorno planskom dokumentacijom i namjenom prostora Grada Rijeke na čijem se području nalazi.

#### *Usklađenost s planovima davatelja koncesije*

Grad Rijeka obvezuje se prilikom donošenja godišnjih i višegodišnjih planova i projekata, a poglavito onih koji su vezani uz projekte koncesionara voditi računa o istima, te svojim planovima i programima obuhvatiti one dijelove projekta koncesionara čija je realizacija ovisna ili usko vezana uz realizaciju projekta davatelja koncesije (npr. izgradnja komunalne infrastrukture, uređenje rekreacijske zone i sl.). Potrebno je da davatelj koncesije realizaciju projekata terminski uskladi s terminskim planom realizacije koncesionara.

## 7.4. Procjena strukture financiranja

Procjena strukture financiranja izrađena je temeljem modela izrađenog u programsko investicijskoj studiji te je primijenjen model kako je prikazano u nastavku iz razloga što je zbog velikih vrijednosti ulaganja pretpostavljeno da potencijalni koncesionari neće moći izvršiti ulaganja u cijelosti iz vlastitih sredstava zbog visine potrebnih ulaganja.

6m Euribor	0.5
Marža	5.5
	6

KAPITALNI TROŠKOVI BEZ FINANCIRANJA	5,062,500
-------------------------------------	-----------

VLASTITA SREDSTVA 20%	1,012,500
-----------------------	-----------

KREDIT 80%	4,050,000
------------	-----------

### KREDIT

Vrijeme otplate kredita = 25 godina

GLAVNICA	4,050,000
KAMATA	6.00%
BROJ ANUITETA	300
Obračun	360/30
Anuitet	26,094
<b>GODIŠNJI IZNOS ANUITETA</b>	<b>313,130</b>

## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

– DRAFT verzija

**Procijenjeni  
IZVORI FINANCIRANJA**

Opis	%	kn	k'/r'	wacc
Vlastiti ulog	20.00%	1,012,500	13.00%	2.95%
Tuđi izvori financiranja	80.00%	4,050,000	6.00%	3.84%
	100%	5,062,500		<b>6.79%</b>



## 7.5. Financijski tok

## FINANCIJSKI TOK - (30 godina)

Rijeka - "Galeb"

© Copyright, PPP Centar d.o.o., 2014.

Vrijeme (godine)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Vrijeme (broj godina projekta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>IZDACI</b>															
Novčane jedinice u EURIMA															
<b>Osnovna sredstva</b>															
Kapitalni troškovi investicije (izgradnja, startni marketing, cjelokupni proces certificiranja, troškovi spoja na infrastrukturu, troškovi izrade projektne dokumentacije i nadzora), te inicijalna faza održavanja objekta	5,062,500	3,782,500	1,280,000												
<b>Financijski troškovi</b>															
ANUIITEPI (Glavnica + Kamata)			313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130
Trošak planiranog prevent. i reaktivnog održavanja te zamjene istrošenih materijala, komponenti, outsourcing rad (transport..)	354,200		12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Plaće za sve uposlenike - bruto	8,526,000		304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500
Troškovi cjelokupne energetike (voda, struja, i slično)	1,481,032		52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	1,266,640	2,296	2,296	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>24,518,634</b>	<b>3,784,796</b>	<b>1,282,296</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>
<b>PRIMICI</b>															
<b>Financijski primici</b>															
Vlastita sredstva	1,012,500		1,012,500												
Kredit	4,050,000	3,782,500	267,500												
<b>Ukupno prihodi za sve sadržaje</b>	<b>39,925,341</b>			1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>44,987,841</b>	<b>3,782,500</b>	<b>1,280,000</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>Primici - Izdaci</b>	<b>20,469,207</b>	<b>-2,296</b>	<b>-2,296</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>5,085,052</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>162,964</b>	<b>163,854</b>	<b>164,798</b>	<b>165,800</b>	<b>166,864</b>	<b>167,994</b>	<b>169,194</b>	<b>170,467</b>	<b>171,819</b>	<b>173,255</b>	<b>174,779</b>	<b>176,397</b>
<b>Neto-Primici</b>	<b>25,554,259</b>	<b>-2,296</b>	<b>-2,296</b>	<b>860,622</b>	<b>861,511</b>	<b>862,455</b>	<b>863,458</b>	<b>864,522</b>	<b>865,652</b>	<b>866,851</b>	<b>868,125</b>	<b>869,477</b>	<b>870,912</b>	<b>872,436</b>	<b>874,054</b>
<b>Kumulativni Neto-primici</b>			<b>-4,592.00</b>	<b>856,030</b>	<b>1,717,541</b>	<b>2,579,996</b>	<b>3,443,454</b>	<b>4,307,975</b>	<b>5,173,627</b>	<b>6,040,478</b>	<b>6,908,603</b>	<b>7,778,080</b>	<b>8,648,992</b>	<b>9,521,428</b>	<b>10,395,482</b>

## STUDIJA OPRAVDANOSTI DAVANJA KONCESIJE

- DRAFT verzija

## FINANCIJSKI TOK - (30 godina)

Rijeka - "Galeb"

© Copyright, PPP Centar d.o.o., 2014.

Vrijeme (godine)	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Vrijeme (broj godina projekta)	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>IZDACI</b>	Novčane jedinice u EURIMA														
<b>Osnovna sredstva</b>															
Kapitalni troškovi investicije (izgradnja, startni marketing, cjelokupni proces certificiranja, troškovi spoja na infrastrukturu, troškovi izrade projektne dokumentacije i nadzora), te inicijalna faza održavanja objekta	5,062,500														
<b>Financijski troškovi</b>															
ANUITETI (Glavnica + Kamata)	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130	313,130			
Trošak planiranog prevent. i reaktivnog održavanja te zamjene istrošenih materijala, komponenti, outsourcing rad (transport..)	354,200	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Plaće za sve uposlenike - bruto	8,526,000	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500
Troškovi cijelokupne energetike (voda, struja, i slično)	1,481,032	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	1,266,640	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>24,518,634</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>728,248</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>
<b>PRIMICI</b>															
<b>Financijski primici</b>															
Vlastita sredstva	1,012,500														
Kredit	4,050,000														
<b>Ukupno prihodi za sve sadržaje</b>	<b>39,925,341</b>	<b>1,425,906</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>44,987,841</b>	<b>1,425,906</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>Primici - Izdaci</b>	<b>20,469,207</b>	<b>697,658</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>697,657</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>5,085,052</b>	<b>179,938</b>	<b>181,874</b>	<b>183,930</b>	<b>186,112</b>	<b>188,429</b>	<b>190,889</b>	<b>193,501</b>	<b>187,259</b>	<b>190,203</b>	<b>193,328</b>	<b>196,646</b>	<b>200,169</b>	<b>202,158</b>	<b>202,158</b>
<b>Neto-Primici</b>	<b>25,554,259</b>	<b>877,597</b>	<b>879,532</b>	<b>881,587</b>	<b>883,770</b>	<b>886,087</b>	<b>888,547</b>	<b>891,158</b>	<b>884,916</b>	<b>887,860</b>	<b>890,985</b>	<b>894,303</b>	<b>897,826</b>	<b>1,212,945</b>	<b>1,212,945</b>
<b>Kumulativni Neto-primici</b>		<b>12,148,850</b>	<b>13,028,382</b>	<b>13,909,970</b>	<b>14,793,739</b>	<b>15,679,826</b>	<b>16,568,373</b>	<b>17,459,531</b>	<b>18,344,448</b>	<b>19,232,308</b>	<b>20,123,293</b>	<b>21,017,597</b>	<b>21,915,423</b>	<b>23,128,368</b>	<b>24,341,314</b>

7.6. *Ekonomski tok*

## EKONOMSKI TOK - (30 godina)

Rijeka - "Galeb"

© Copyright, PPP Centar d.o.o., 2014.

Vrijeme (godine)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Vrijeme (broj godina projekta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>IZDACI</b>	Novčane jedinice u EURIMA														
<b>Osnovna sredstva</b>															
Kapitalni troškovi investicije (izgradnja, startni marketing, cjelokupni proces certificiranja, troškovi spoja na infrastrukturu, troškovi izrade projektne dokumentacije i nadzora), te inicijalna faza održavanja objekta	5,062,500	3,782,500	1,280,000												
<b>Financijski troškovi</b>															
Trošak planiranog prevent. i reaktivnog održavanja te zamjene istrošenih materijala, komponenti, outsourcing rad (transport.)	354,200			12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Plaće za sve uposlenike - bruto	8,526,000	0	0	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500
Troškovi cjelokupne energetike (voda, struja, i slično)	1,481,032			52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	1,266,640	2,296	2,296	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>16,690,372</b>	<b>3,784,796</b>	<b>1,282,296</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>
<b>PRIMICI</b>															
<b>Ukupno prihodi za sve sadržaje</b>	39,925,341			1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>39,925,341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>Primici - Izdaci</b>	23,234,969	-3,784,796	-1,282,296	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788	1,010,788
<b>Porez na dobit</b>	5,085,052	0	0.00	162,964	163,854	164,798	165,800	166,864	167,994	169,194	170,467	171,819	173,255	174,779	176,397
<b>Neto-Primici</b>	28,320,021	-3,784,796	-1,282,296	1,173,752	1,174,642	1,175,586	1,176,588	1,177,652	1,178,782	1,179,982	1,181,255	1,182,607	1,184,043	1,185,567	1,187,185
<b>Kumulativni Neto-primici</b>		-3,784,796	-5,067,092.00	-3,893,340	-2,718,698	-1,543,112	-366,524	811,128	1,989,910	3,169,892	4,351,147	5,533,754	6,717,796	7,903,363	9,090,548

## EKONOMSKI TOK - (30 godina)

Rijeka - "Galeb"

© Copyright, PPP Centar d.o.o., 2014.

Vrijeme (godine)	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Vrijeme (broj godina projekta)	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>IZDACI</b>															
<i>Novčane jedinice u EURIMA</i>															
<b>Osnovna sredstva</b>															
Kapitalni troškovi investicije (izgradnja, startni marketing, cijelokupni proces certificiranja, troškovi spoja na infrastrukturu, troškovi izrade projektne dokumentacije i nadzora), te inicijalna faza održavanja objekta	5,062,500														
<b>Financijski troškovi</b>															
Trošak planiranog prevent. i reaktivnog održavanja te zamjene istrošenih materijala, komponenti, outsourcing rad (transport..)	354,200	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Plaće za sve uposlenike - bruto	8,526,000	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500	304,500
Troškovi cijelokupne energije (voda, struja, i slično)	1,481,032	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894	52,894
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	1,266,640	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>16,690,372</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>	<b>415,117</b>
<b>PRIMICI</b>															
<b>Ukupno prihodi za sve sadržaje</b>	<b>39,925,341</b>	<b>1,425,906</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>39,925,341</b>	<b>1,425,906</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>	<b>1,425,905</b>
<b>Primici - Izdaci</b>	<b>23,234,969</b>	<b>1,010,789</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>	<b>1,010,788</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>5,085,052</b>	<b>179,938</b>	<b>181,874</b>	<b>183,930</b>	<b>186,112</b>	<b>188,429</b>	<b>190,889</b>	<b>193,501</b>	<b>187,259</b>	<b>190,203</b>	<b>193,328</b>	<b>196,646</b>	<b>200,169</b>	<b>202,158</b>	<b>202,158</b>
<b>Neto-Primici</b>	<b>28,320,021</b>	<b>1,190,727</b>	<b>1,192,662</b>	<b>1,194,718</b>	<b>1,196,900</b>	<b>1,199,217</b>	<b>1,201,677</b>	<b>1,204,289</b>	<b>1,198,047</b>	<b>1,200,991</b>	<b>1,204,116</b>	<b>1,207,434</b>	<b>1,210,957</b>	<b>1,212,945</b>	<b>1,212,945</b>
<b>Kumulativni Neto-primici</b>		<b>11,470,177</b>	<b>12,662,839</b>	<b>13,857,557</b>	<b>15,054,458</b>	<b>16,253,675</b>	<b>17,455,352</b>	<b>18,659,641</b>	<b>19,857,688</b>	<b>21,058,678</b>	<b>22,262,794</b>	<b>23,470,228</b>	<b>24,681,185</b>	<b>25,894,130</b>	<b>27,107,076</b>

## 7.7. Račun dobiti i gubitka

Tablica : Projekcija računa dobiti i gubitka

Opis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Prihodi	0	0	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905
Operativni troškovi		0	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394
Troškovi održavanja	0	0	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	2,296	2,296	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamate	0	121,891	241,039	236,592	231,872	226,860	221,539	215,890	209,892	203,525	196,764	189,587	181,967	173,877	165,289
Bruto dobit	0.00	-121,891	814,822	819,269	823,989	829,001	834,322	839,971	845,969	852,336	859,097	866,274	873,894	881,984	890,572
Porez@20%		0	162,964	163,854	164,798	165,800	166,864	167,994	169,194	170,467	171,819	173,255	174,779	176,397	178,114
Neto dobit	0.00	-121,891	651,858	655,415	659,191	663,201	667,458	671,977	676,775	681,869	687,277	693,019	699,115	705,587	712,458

Tablica : Projekcija računa dobiti i gubitka

Opis	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Prihodi	1,425,906	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905	1,425,905
Operativni troškovi	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394	357,394
Troškovi održavanja	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
Procijenjeni iznos naknade za Koncesiju	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073	45,073
Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamate	156,170	146,489	136,211	125,299	113,714	101,414	88,356	74,493	59,774	44,147	27,557	9,944	0	0	0
Bruto dobit	899,692	909,372	919,650	930,562	942,147	954,447	967,505	936,295	951,014	966,640	983,231	1,000,844	1,010,788	1,010,788	1,010,788
Porez@20%	179,938	181,874	183,930	186,112	188,429	190,889	193,501	187,259	190,203	193,328	196,646	200,169	202,158	202,158	202,158
Neto dobit	719,754	727,498	735,720	744,450	753,718	763,557	774,004	749,036	760,811	773,312	786,585	800,675	808,630	808,630	808,630

## 8. PRAVNA ANALIZA

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

Sustav koncesija u Republici Hrvatskoj uređen je Zakonom o koncesijama koji je stupio na snagu u prosincu 2012. godine. Zakon predstavlja krovni propis kojim se na općoj razini uređuju sva osnovna pitanja vezana za koncesije. Zakonodavni okvir za koncesije, uz Zakon o koncesijama, čine i posebni propisi kojima se uređuju koncesije u pojedinim područjima i za pojedine djelatnosti, odnosno u ovom slučaju Zakon o zaštiti i očuv kulturnih dobara.

Koncesija za gospodarsko korištenje ovog projekta nema značajki javno - privatnog partnerstva.

### 8.2. *Utvrđivanje i analiza posebnih uvjeta koje koncesionar i davatelj koncesije moraju ispuniti*

Obveze koncesionara:

- brinuti o okolišu, o sanitarno–higijenskim uvjetima poštujući Zakon o otpadu kao i na poštivanje ostalih propisa Republike Hrvatske, uključujući međunarodne konvencije,

- pridržavati se svih posebnih propisa u svezi osiguranja primjerenog standarda sanitarnih i higijenskih uvjeta na koncesioniranom području, te sprječavanja onečišćenja mora,
- koristiti, održavati i štititi u skladu s posebnim propisima Republike Hrvatske o zaštiti okoliša i graditeljstva,
- za vrijeme trajanja koncesije održavati, štititi i koristiti kulturno dobro pažnjom dobrog gospodara, te ne smije poduzimati nikakve druge radnje na istom, osim onih koje su dopuštene ugovorom o koncesiji,
- tijekom cijele godine čuvati, održavati područje, deponirati prikupljeni otpad, popravljati i održavati oštećenu opremu, te sanirati područje sukladno građevinskom propisima, za upotrebu korisnicima na siguran način,
- imati važeću policu osiguranja ponuditelja za cijelo vrijeme važenja ugovora, kao dokaz jamstva za pokriće osiguranja odgovornosti iz djelatnosti. Ponuditelj je dužan dostaviti dokaz jamstva za otklanjanje štete koja može nastati u svezi obavljanja djelatnosti temeljem ugovora o koncesiji,

Nakon sklapanja ugovora o koncesiji, a prije početka obavljanja djelatnosti na temelju koncesije, davatelj koncesije i koncesionar obvezni su sastaviti zapisnik o stanju broda. Navedeni zapisnik potpisuju za to ovlašteni predstavnici.

### ***8.3. Utvrđenje i analizu razloga/uvjeta za raskid i posljedica raskida ugovora o koncesiji***

Koncesija prestaje:

- ispunjenjem zakonskih uvjeta,
- raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,

- sporazumnim raskidom ugovora o koncesiji,
- jednostranim raskidom ugovora o koncesiji,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
- u svim ostalim slučajevima određenim ugovorom o koncesiji, Zakonom o koncesijama, i posebnim zakonom.

Koncesija prestaje ispunjenjem slijedećih zakonskih uvjeta:

- istekom roka na koji je dana,
- smrću fizičke osobe koncesionara, odnosno prestankom pravne osobe koncesionara ukidanjem, poništavanjem ili oglašavanjem ništavom odluke o davanju koncesije, u razdoblju nakon sklapanja ugovora.

Davatelj koncesije će jednostranom izjavom volje raskinuti ugovor u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom da to zahtjeva javni interes.

Ako se ugovor raskida djelomično, koncesionar može u roku od 30 dana od dana primitka izjave o raskidu izjaviti da raskida ugovor u cijelosti.

U slučaju raskida ugovora o koncesiji zbog javnog interesa, koncesionar ima pravo na naknadu štete u skladu s odredbama ugovora i općim odredbama obveznog prava.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti ugovor o koncesiji u slijedećim slučajevima:

- ako koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako koncesionar ne provodi mjere i radnje nužne radi zaštite prirode i kulturnih dobara,
- izmjenom dokumenata prostornog uređenja, ukoliko se ispune i svi drugi uvjeti predviđeni posebnim propisima;
- ako se ne izvrše ulaganja predviđena u Studiji gospodarske opravdanosti;
- ako koncesionar ne poštuje zakonske i podzakonske akte ili uvjete koncesije određene odlukom o davanju koncesije i ugovorom o koncesiji;



- ako koncesionar ne koristi koncesiju ili je koristi suprotno svrsi iz ugovora o koncesiji;
- ako koncesionar bez odobrenja davatelja koncesije izvrši na kulturnom dobru pod koncesijom radnje koje nisu predmetom koncesije ili su u suprotnosti s odobrenom koncesijom;
- ako je koncesionar naveo netočne podatke u ponudi temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti određenih u dokumentaciji za nadmetanje,
- ako koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ugovora ili njegovog dijela u ugovorenom roku,
- ako koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene ugovorom,
- ako je koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ugovora o koncesiji suprotno odredbama Zakona o koncesiji i ugovora,
- ako koncesionar ne dostavi novi odgovarajući instrument osiguranja kojeg davatelj koncesije zatraži na temelju članka 31. stavak 5. Zakona o koncesijama i odgovarajuće odredbe ugovora o koncesiji,

Prije jednostranog raskida ugovora o koncesiji, davatelj koncesije će prethodno pisanim putem upozoriti koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ugovora i za izjašnjavanje o tim razlozima.

U slučaju jednostranog raskida ugovora od strane davatelja koncesije, davatelj koncesije ima pravo na naknadu štete koju mu je prouzročio Koncesionar u skladu s općim odredbama obveznog prava.

U slučaju raskida ugovora od strane davatelja koncesije iz navedenih razloga, koncesionar nema pravo na naknadu zbog raskida ugovora.

Koncesionar može jednostrano raskinuti ugovor u skladu s općim odredbama obveznog prava.

#### ***8.4. Pitanja osiguranja izvršenja ugovora o koncesiji***

Jamstvo za ozbiljnost ponude- temeljem ZJN (čl. 77.st.2) iznosi max 5 % od ukupnog iznosa fiksnog i varijabilnog dijela koncesijske naknade.

## Jamstva za provedbu ugovora o koncesiji

Sukladno odredbi članka 31. Zakona o koncesijama, odabrani najpovoljniji ponuditelj je dužan prije sklapanja ugovora o koncesiji dostaviti davatelju koncesije jamstvo osiguranja naplate naknade za koncesiju, naknade štete koja može nastati zbog neispunjenja obveza iz ugovora o koncesiji u obliku bezuvjetne garancije banke provedbu ugovora o koncesiji, s klauzulom "plativo na prvi poziv" ili "bez prava prigovora" u apsolutnom iznosu od 68.880,00 Eura (bez PDV-a), a predstavlja procijenjeni ukupan iznos fiksnog dijela koncesijske naknade.

### ***8.5. Analiza prava i financijskih institucija i drugih pitanja financijske podrške koncesije***

Sukladno odredbi članka 42. Zakona o koncesijama na predmetnoj koncesiji može se osnovati založno pravo u korist financijskih institucija radi osiguranja tražbina tih institucija, samo uz izričitu suglasnost davatelja koncesije i isključivo na temelju ugovora o kreditu koje je koncesionar sklopio radi provedbe ugovora o predmetnoj koncesiji.

### ***8.6. Način i uvjeti rješavanja sporova***

Sporove koji nastanu iz ugovora o koncesiji rješavat će Trgovački sud u Rijeci.

### ***8.7. Minimalni uvjeti sposobnosti gospodarskog subjekta - koncesionara***

#### **Pravna i poslovna sposobnost dokazuje se dostavom:**

- Odgovarajućeg izvoda o upisu u sudski, obrtni, strukovni ili drugi odgovarajući registar države sjedišta gospodarskog subjekta (ponuditelja) iz kojeg slijedi da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju.

Ako se takav izvod ne izdaje u državi sjedišta gospodarskog subjekta (ponuditelja), tada gospodarski subjekt (ponuditelj) dostavlja izjavu s ovjerom potpisa kod nadležnog tijela o tome da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju.

Izvod ili izjava ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana od početka postupka davanja koncesije. U slučaju zajednice ponuditelja, svi članovi zajednice ponuditelja obvezni su pojedinačno dokazati postojanje pravne i poslovne sposobnosti iz ove točke.

#### **Financijska sposobnost dokazuje se dostavom:**

- Podataka o bonitetu (BON 1) osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte, ne starijeg od 30 (trideset) dana od dana početka postupka davanja koncesije,

- Podataka o solventnosti (BON 2 - za glavni račun gospodarskog subjekta - ponuditelja), ne starijeg od 30 (trideset) dana od dana početka postupka davanja koncesije. Gospodarski subjekt - ponuditelj neće moći dokazati sposobnost ukoliko na BON 2 obrascu ima evidentirano više od 15 (petnaest) dana blokade glavnog računa u posljednjih 6 (šest) mjeseci,
- Potvrde nadležne porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne starije od 30 (trideset) dana od dana početka postupka davanja koncesije. Gospodarski subjekt - ponuditelj neće moći dokazati sposobnost ukoliko ima nepodmirenih dospjelih obveza temeljem javnih davanja,
- Računa dobiti i gubitka i bilance za prošlu godinu, odnosno prijave poreza na dohodak s uključenim pregledom primitaka i izdataka i popisom dugotrajne imovine za protekle dvije godine (osim za novoosnovana društva i obrte) sve ovjereno od nadležne Porezne uprave,
- RS-m obrazac za mjesec koji prethodi davanju ponude,

#### **Tehnička i stručna sposobnost dokazuje se dostavom:**

- Popisa sa naznačenim imenima i odgovarajućom stručnom kvalifikacijom osoba koje bi trebale biti odgovorne za izvršenje ugovora o koncesiji.
- Izjave gospodarskog subjekta - ponuditelja o tehničkoj i stručnoj sposobnosti za izvršenje ugovora o koncesiji.
- Popis sa naznačenim imenima i odgovarajućom stručnom kvalifikacijom osoba koje bi trebale biti odgovorne za izvršenje ugovora o koncesiji i Izjavu o tehničkoj i stručnoj sposobnosti za izvršenje ugovora o koncesiji gospodarski subjekt - ponuditelj sam sastavlja, a moraju biti potpisane od osobe ovlaštene za zastupanje gospodarskog subjekta - ponuditelja i ovjerene pečatom. Iz Popisa i Izjave mora biti vidljivo da je ponuditelj u stručnom i tehničkom smislu sposoban za izvršenje ugovora o koncesiji.

Gospodarski subjekt - ponuditelj se može, ako je potrebno, osloniti na sposobnost drugih gospodarskih subjekata, bez obzira na pravnu prirodu njihovog međusobnog odnosa. U tom slučaju gospodarski subjekt - 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).

## 9. ZAŠTITA OKOLIŠA

Zaštita okoliša iznimno je važna te se u konkretnom slučaju prvenstveno odnosi na zaštitu okoliša od eventualnog onečišćenja okoliša zbog starosti broda. Naime starost broda jedan je od važnih kriterija pri utvrđivanju ispunjenja tehničkih uvjeta.

Vrlo je važno voditi računa o djelovanju broda na okoliš sa stanovišta ispuštanja ispušnih plinova u atmosferu, te otpadnih voda prilikom obavljanja djelatnosti koncesionara.

Iznimno je važna i sigurnost posjetitelja koja se ogleda kroz način i propisane uvjete održavanja kulturnog dobra. Zaštita na radu mora se provoditi primjenom standardnih sredstava u okviru zakonskih propisa.

Buduća djelatnost koncesionara ne predstavlja posebnu opasnost za zagađivanje okoline. Otpaci koji će se stvoriti poslovanjem organskog su podrijetla i razgradivi. Odlagati će se na za to određena mjesta u kontejnere lokalnog komunalnog poduzeća, a fekalne vode trebaju se slijevati u kanalizaciju.

Koncesionar je dužan voditi računa o zaštiti okoliša tijekom svih godina na koje je dobio koncesiju, kako svojim korištenjem kulturnog dobra ne bi ugrozio razvoj mora, podmorja i kopna.

U sklopu ovih nastojanja, davatelj koncesije se obvezuje omogućiti koncesionaru korištenje komunalne infrastrukture kako bi se onemogućilo zagađivanje okoliša na području na kojemu se kulturno dobro nalazi.

## 10. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG

*Temeljem podataka i analiza iznesenih u ovoj studiji može se zaključiti:*

- da postoji javni interes za davanje predmetne koncesije za gospodarsko korištenje kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarske djelatnosti u svezi s kulturnim dobrom (motorni brod „Galeb“) koji je neupitan jer je ujedno od interesa i za Grad Rijeku i za Republiku Hrvatsku;
- da se stavljanjem kulturnog dobra pod režim koncesije ostvaruju zakonom propisane obveze vlasnika koncesije za zaštitom i očuvanjem kulturnog dobra, te osiguranjem stalne skrbi nad istim;
- da davanje koncesije neće imati negativnog utjecaja na okoliš, te da će se osigurati adekvatna zaštita okoliša, prirode i kulturnog dobara, sukladno obvezama davatelja koncesije (Grada Rijeke), ali i budućim obvezama koncesionara koje proizlaze iz odredaba Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13).
- da je davanje predmetne koncesije od izuzetnog gospodarskog interesa ne samo za lokalno područje, već i za ukupne gospodarske aktivnosti na hrvatskoj obali i nacionalnog gospodarstva u cjelini;
- da se koncesijom očekuje ostvariti direktne pozitivne financijske učinke (od koncesijske naknade);
- da davanje predmetne koncesije ima povijesno i kulturno značenje utemeljeno na povijesnim vrijednostima i karakteristikama motornog broda „Galeb“;
- da će davanje predmetne koncesije doprinijeti i upotpuniti turističku ponudu Grada Rijeke i regije, što će također doprinijeti pozitivnim kretanjima turističkog prometa i gospodarstva regije, te potaknuti aktivnosti koje imaju za cilj produženje turističke sezone;

- da će predmetna koncesija biti društveno korisna budući da će osigurati zapošljavanje djelatnika, te osigurati prihode jedinici lokalne (regionalne) samouprave i uprave.
- Ukoliko bi se koncesija za ovaj projekt ugovorila na period od 30 godina, koncesionar bi trebao ostvariti očekivane prihode za sve sadržaje u iznosu od:
  - **18.091.063,63 Eura** - Sadašnja vrijednost procijenjenog očekivanog prihoda na dan 01.01.2015. godine (bez PDV-a), uz diskontnu stopu od 5,5%,
- Procijenjena vrijednost koncesije (Neto Sadašnja Vrijednost projekta) iznosi 10.323.081,00 Eura. Za izračun Neto Sadašnje Vrijednosti upotrijebljena je diskontna stopa od 5,50 %.
- *Gospodarsko korištenje kulturnog dobra broda "Galeb" prema ovoj varijanti je prihvatljivo budući da je sadašnja vrijednost novčanih primitaka veća od sadašnjih vrijednosti novčanih izdataka.*
- Interna stopa povrata izračunata je na osnovi razmatrane varijante upravljanja poslovanjem i u ovom projektu iznosi **20,12%**.
- *Kao relativna mjera učinkovitosti, interna stopa povrata je veća od granične stope wacc-a (6,79%). S obzirom da je interna stopa povrata projekta veća od granične stope povrate, prema tom postavljenom kriteriju, projekt smatra prihvatljivim.*

Sukladno prezentiranom u ovoj studiji, predlaže se pokretanje postupka za davanje predmetne koncesije.

## 11. PRILOZI

1. Rješenje – Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, od 30.10.2006.
2. Rješenje – Visoki trgovački sud RH u Zagrebu od 9.09.2009.
3. Rješenje – Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, od 8. 02. 2010.
4. Mišljenje Hrvatskog registra brodova, Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, od 18. 09. 2009.
5. Zapisnik od 22.05.2009. godine o održanoj glavnoj raspravi kod Trgovačkog suda u Rijeci.
6. Rješenje – Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, od 28. 09. 2010.
7. Programsko investicijska studija,
8. Odobrenja Hrvatskog registra brodova.