





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

Klasa: UP/I 342-01/11-01/407
Urbroj:2168/01-01-02-01-0019-11-2
Pula, 02. prosinca 2011.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULE**

Predmet: Prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morske plaže na kupalištu Valkane u Puli - dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Obavijesti o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morske plaže na kupalištu Valkane u Puli, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09 i 16/09), Gradonačelnik Grada Pule dana 02. prosinca 2011. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Obavijesti o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morske plaže na kupalištu Valkane u Puli.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje. Ovlašćuju se Boris Miletić, Gradonačelnik Grada Pule, Fabrizio Radin, zamjenik Gradonačelnika Grada Pule, Vera Radolović, zamjenica Gradonačelnika Grada Pule, Damir Prhat, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te Martina Šajina i Željko Pavletić, pomoćnici pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
Boris Miletić**

Na temelju članka 18. stavka 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 125/08), članka 20. stavka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09), članka 1. i 2. Odluke Županijske skupštine Istarske županije o povjeravanju ovlaštenja Gradu Puli za davanje koncesija na pomorskom dobru ("Službene novine Istarske županije" br. 13/10) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola ("Službene novine" Grada Pule br. 7/09 i 16/09), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj _____ 2011. godine donosi

OBAVIJEST

o namjeri davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja morske plaže na kupalištu Valkane u Puli

I.

Koncesija se daje na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dijela morske obale - plaže na kupalištu Valkane u Puli.

II.

Pomorsko dobro iz točke I. ove Obavijesti obuhvaća:

- k.č.br. 5189/2 k.o. Pula, površine 1180 m²
- k.č.br. 5188/20 k.o. Pula, površine 975 m²
- k.č.br. 5188/21 k.o. Pula, površine 830 m²
- k.č.br. 5188/22 k.o. Pula, površine 1130 m²
- k.č.br. 5189/3 k.o. Pula, površine 3370 m²
- k.č.br. zgr. 2686/17 k.o. Pula, površine 158 m²
- k.č.br. 5188/45 k.o. Pula, površine 330 m²
- k.č.br. 5188/46 k.o. Pula, površine 89 m²
- k.č.br. 5188/47 k.o. Pula, površine 5 m²
- k.č.br. 5189/4 k.o. Pula, površine 400 m²
- k.č.br. zgr. 2686/18 k.o. Pula, površine 850 m²
- k.č.br. 5190/3 k.o. Pula, površine 1429 m²
- k.č.br. 5188/48 k.o. Pula, površine 59 m²
- k.č.br. 5188/50 k.o. Pula, površine 64 m²
- k.č.br. 5188/23 k.o. Pula, površine 1655 m²
- k.č.br. zgr. 2686/19 k.o. Pula, površine 157 m²
- k.č.br. zgr. 2686/20 k.o. Pula, površine 10 m²
- k.č.br. 5188/24 k.o. Pula, površine 630 m²
- k.č.br. 5187/37 k.o. Pula, površine 408 m²
- k.č.br. 5189/12 k.o. Pula, površine 100 m²
- k.č.br. 6080 k.o. Pula, površine 88 m².

Ukupna površina iznosi 13917 m².

III.

Koncesija na pomorskom dobru iz točke I. ove Obavijesti daje se za sljedeće djelatnosti:

- 1) sportsko - rekreacijske djelatnosti (iznajmljivanje sandolina, pedalina, sportskih brodica, škola ronjenja, surfing, skije, skuteri, parasailing, usluge vožnje bananom i tubovima, zabavni park na moru, aquagani i sl.)
- 2) iznajmljivanje plažnih rekvizita (ležaljke, suncobrani i sl.)
- 3) gostiteljska djelatnost.

IV.

Koncesija na pomorskom dobru iz točke I. ove Obavijesti daje se pod slijedećim uvjetima:

- 1) Koncesija se daje na rok od 15 godina.
- 2) Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi 5,00 kn/m², a promjenjivog dijela koncesijske naknade 3% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži.
- 3) Plaža se ne smije ograđivati niti se smije naplaćivati ulaz na plažu.
- 4) Djelatnosti iz točke 3. ove Obavijesti može obavljati isključivo koncesionar, a iznimno i treće osobe na temelju ugovora o potkoncesiji i uz suglasnost davatelja koncesije.
- 5) Koncesionar je dužan izvršiti sve zahvate u prostoru koji je obuhvaćen koncesijom, sukladno detaljnom planu uređenja "Valkane" Pula ("Službene novine" Grada Pule br. 10/03) te ishodovati lokacijsku dozvolu za tu svrhu.

V.

Ponuditelj mora iz ponudu obavezno priložiti:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili obrtnica s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija
- račun prihoda i gubitka za prošlu godinu (osim za novoosnovana društva i obrte);
- podatke o bonitetu i solventnosti (BON 1 i BON 2, osim za novoosnovana društva i obrte);
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija ako ih ima ili ih je imao;
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09)

2. ponudeni iznos stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade;

3. studiju gospodarske opravdanosti, koja sadrži:

- postojeće stanje lokacije za koju se traži koncesija;
- plan investicija detaljno razraden 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);
- izjavu ponuditelja o tehničkoj i kadrovskoj opremljenosti i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije;
- pismo namjere izdavatelja jamstva (banke) o davanju jamstva ponuditelju za dobro izvršenje obveza glede investicija, prema planu investicija iz studije gospodarske opravdanosti ponuditelja, na iznos 7% planirane investicijske vrijednosti, s rokom važenja 6

- mjeseci po završetku planiranog investicijskog ciklusa. Garancija mora biti bezuvjetna, "bez prigovora" i naplativa na prvi poziv;
4. idejno rješenje izrađeno sukladno detaljnom planu uređenja "Valkane" Pula ("Službene novine" Grada Pule br. 10/03)
 5. jamstvo za ozbiljnost ponude u visini od 5.000,00 kuna u obliku bjanko zadužnice potvrđene (solemnizirane) od strane javnog bilježnika.

Sukladno Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine RH br. 172/03., 144/10. i 77/11.), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve akte na svojoj službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da su ponuditelji, podnošenjem ponude koja sadrži njihove osobne podatke na ovaj natječaj uz tražene priloge, dali privolu za korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

VI.

Postupak davanja koncesija započinje danom objave ove Obavijesti u "Narodnim novinama".

Rok za dostavu ponuda je 90 dana od dana objave ove Obavijesti u "Narodnim novinama".

Ponude se podnose u zatvorenoj dvostrukoj omotnici s naznakom: "Dostava ponude za koncesiju kupalište Valkane - ne otvarati."

Ponude se predaju na neposredno u pisarnicu Grada Pule, Stara tržnica 1 ili preporučeno poštomu na adresu: Republika Hrvatska, Istarska županija, Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Forum 2, 52100 Pula.

Ponude moraju biti napisane na hrvatskom jeziku i latiničnim pismom.

Nepotpune ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.

VII.

Najpovoljniji ponuditelj bit će odabran prema kriterijima iz članka 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10 i 102/11) i to:

- ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti 40%
- ponuđena visina stalnog dijela koncesijske naknade 20%
- ponuđena visina promjenjivog dijela koncesijske naknade 20%
- broj planiranih radnih mjesta 15%
- iznos investicija u zaštitu okoliša (u okviru ukupnih investicija) 5% .

Davatelj koncesije zadržava pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda.

VIII.

Javno otvaranje ponuda u otvorenom postupku obaviti će Komisija za otvaranje ponuda prvog radnog dana po isteku roka za predaju ponuda u 14,00 sati u prostorijama Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Forum 2, 52100 Pula

Komisiju iz stavka 1. ovog članka imenuje Gradonačelnik Grada Pule.

IX.

Stručno povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Grada Pule (dalje u tekstu: Povjerenstvo) pregledava i ocjenjuje pristigle ponude i utvrđuje Prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za davanje koncesije.

Prijedlog odluke iz stavka 1. Povjerenstvo dostavlja Gradskom vijeću Grada Pule koje donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

X.

Protiv Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja može se izjaviti žalba Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, 10 000 Zagreb, Koturaška cesta 43/IV, u roku 15 dana, računajući od dana objave Odluke u "Službenim novinama" Grada Pule putem Grada Pule.

XI.

Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponuditi će se potpisivanje ugovora o koncesiji danom izvršnosti lokacijske dozvole izdane za zahvat u prostoru obuhvaćenog koncesijom, sukladno detaljnom planu uređenja "Valkane" Pula ("Službene novine" Grada Pule br. 10/03).

Ugovor o koncesiji potpisuju Gradonačelnik Grada Pule i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

XII.

Ova Obavijest objaviti će se u "Službenim novinama" Grada Pule.

Klasa: UP/I 342-01/11-01/407

Urbroj:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Denis Martinčić

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Članak 18. stavak 1. Zakona o koncesijama ("Narodne novine", br. 125/08) propisuje da davatelj koncesije svoju namjeru za davanje koncesije obznanjuje putem obavijesti.

Člankom 20. stavaka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 141/06 i 38/09) utvrđeno je da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje Županijska skupština na rok do najviše 20 godina.

Člankom 1.. Odluke o povjeravanju ovlaštenja Gradu Puli za davanje koncesija na pomorskom dobru ("Službene novine Istarske županije" br. 13/10) određeno je da Županijska skupština Istarske županije povjerava Gradu Puli ovlaštenje za davanje koncesija na pomorskom dobru, a člankom 2. iste odluke određeno je da odluku o davanju koncesije donosi Gradsko vijeće Grada Pule.

Člankom 39. Statuta Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule 7/09 i 16/09), utvrđena je nadležnost Gradskog vijeća Grada Pule za donošenje predloženog akta.

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje ove obavijesti kojom se izražava namjera davanja koncesija na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dijela morske obale - plaže na kupalištu Valkane u Puli. Objavom predložene obavijesti u "Narodnim novinama" započinje postupak davanja koncesije na predmetnom pomorskom dobru.

3. PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Koncesija za pomorsko dobro na kupalištu Valkane obuhvaća dio morske obale prosječne širine 4 - 10 metara, ukupne površine 13917 m². Na kupalištu unutar pomorskog dobra se nalaze café bar s terasom, prostorije koje koristi plivački klub, 2 igrališta za odbojku te rampa za invalide na dijelu plaže prilagođenoj za osobe s invaliditetom. Detaljnim planom uređenja predviđeni su dodatni sportsko rekreativni sadržaji: dvije lokacije s tuševima i garderobom, tobogan na postojećem molu, platforma s nizom malih umjetnih plivajućih otočića, bazen za djecu.

Javni interes davanja koncesije ogleda se u novim ulaganjima u pomorsko dobro kojima će se urediti postojeći prostor, pružanju dodatnih sportsko rekreativnih aktivnosti koje stanovnici Pule i turisti trenutno ne mogu koristiti, zapošljavanje novih djelatnika te prihodi od koncesijske naknade i ostalih davanja (porez na dobit, PDV i sl.).

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi 5,00 kn/m², a promjenjivog dijela koncesijske naknade 3% prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži. Navedeni početni iznos je određen Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru ("Narodne novine", broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10 i 102/11) koja takav iznos propisuje za uređene javne plaže, bez mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu.

Predloženi vremenski rok na koji bi se predmetna koncesija dala iznosi 15 godina. Takav vremenski rok je u skladu s odredbom članka 20. stavaka 2. Zakona o pomorskom

dobru i morskim lukama ("Narodne novine", br. 158/03, 141/06 i 38/09) koja propisuje da koncesije za gospodarsko korištenje pomorskog dobra daje Županijska skupština na rok do najviše 20 godina.

Sadržaj ponudbene dokumentacije iz točke V. ove Obavijesti te kriteriji za odabir najpovoljnije ponude iz točke VII. Ove Obavijesti propisani su navedenom Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru. Člankom 15. Predmetne Uredbe je propisano da davatelj koncesije ima pravo neprihvatanja svih pristiglih ponuda, samo to mora izričito navesti u svojoj odluci.

Pristigle ponude biti će pregledane i ocjenjene od strane Stručnog povjerenstvo za koncesije na pomorskom dobru Grada Pule. Povjerenstvo utvrđuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za davanje koncesije i dostavlja ga Gradskom vijeću Grada Pule koje donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja. Protiv navedene Odluke ponuditelji mogu izjaviti žalbu Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave. Odabranom najpovoljnijem ponuditelju ponuditi će se potpisivanje ugovora o koncesiji danom izvršnosti lokacijske dozvole izdane za zahvat u prostoru obuhvaćenog koncesijom. Ugovor o koncesiji se sastavlja u pisanom obliku, a potpisuju ga Gradonačelnik Grada Pule i odabrani najpovoljniji ponuditelj.

4. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ovog akta nisu potrebna financijska sredstva.

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.

GRAD PULA

Forum 2

Pula

**«Studija opravdanosti davanja koncesije za pomorsko
dobro na lokacijama Valkane i Stoja»**

Studija gospodarske opravdanosti

Pula, lipanj 2011.

GRAD PULA

Forum 2

Pula

Studija gospodarske opravdanosti

«Studija opravdanosti davanja koncesije za pomorsko
dobro na lokacijama Valkane i Stoja»



EUROKONZALTING

Izrada studije gospodarske opravdanosti:

TVRTKA:	«Eurokonzalting» obrt za izradu investicijskih studija
Adresa:	Mletačka 12/IV, 52100 Pula
Telefon:	052 544 825
AUTORI:	Davor Škrtić Ivan Puh
Telefon/GSM:	098 992 2002
RAZINA DETALJNOSTI STUDIJE:	B
NAZNAKE O NAMJENI:	Osnovna namjena studije je dati uvid u potencijalne javne koristi od davanja koncesije za pomorsko dobro na lokacijama Stoja i Valkane. Studija daje prikaz pretpostavljenog poslovanja novog koncesionara i očekivanih javnih koristi uz pridržavanje uvjeta koji su određeni nadležnim detaljnim planovima uređenja predmetnog područja.
NAZNAKE O JAVNOSTI PODATAKA:	Svi elementi studije gospodarske opravdanosti smatraju se javnim. Uvid u početne pretpostavke i rezultate studije otvoren je prema svim zainteresiranim dionicima. Autorska i prava tvrtke u izradi studije zaštićena.

Davor Škrtić

EUROKONZALTING
 Obrt za izradu investicijskih studija
 vi. Davor Škrtić, dipl. oec. PULA, Mletačka ulica 6

Sadržaj:

1. Svrha studije i primijenjena metodologija.....	1
2. Uvod.....	1
3. Sažetak ulaganja.....	2
4. Osnovna ideja i karakteristike projekta.....	3
5. Opis mogućih djelatnosti poslovanja koncesionara.....	4
6. Usklađenost s razvojnim planovima.....	5
7. Ocjena razvojnih mogućnosti projekta.....	8
8. Lokacija	
8.1. Makrolokacija.....	9
8.2. Lokacija projekta – analiza postojećeg stanja.....	10
9. Utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara.....	14
10. Opis predviđene strukture ulaganja koncesionara.....	15
11. Organizacija, struktura i broj zaposlenika u pretpostavljenom poslovanju koncesionara.....	18
12. Analiza tržišta projekta.....	19
13. Procjena prihoda koncesionara.....	22
14. Dinamika realizacije projekta i pretpostavljenih ulaganja koncesionara.....	22
15. Ekonomsko-financijska analiza planiranog poslovanja koncesionara	
15.1. Procjena troškova planiranog poslovanja koncesionara.....	29
15.2. Proračun troškova amortizacije.....	38
15.3. Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza koncesionara.....	40
15.4. Račun dobiti i gubitka.....	42
15.5. Financijski tok.....	42
15.6. Bilanca.....	42
15.7. Ekonomski tok.....	43
16. Financijsko-tržišna ocjena planiranog poslovanja koncesionara	
16.1. Statička ocjena efikasnosti poslovanja.....	48
16.2. Dinamička ocjena planiranog poslovanja koncesionara.....	50
17. Javni interes projekta.....	52
18. Utjecaj na proračun Grada, županijski i državni proračun.....	53
19. Zaključna ocjena projekta	56

1. Svrha studije i primijenjena metodologija

Predmetna studija opravdanosti davanja koncesije za pomorsko dobro izrađena je za potrebe Grada Pule, nadležnog povjerenstva za odabir koncesionara te sve dionike na koje će utjecati odluka o davanju koncesije.

Metodologija izrade studije opravdanosti prilagođena je pojedinim zakonskim propisima (Zakon o koncesijama) te uzancama u djelatnosti. Studija sadrži sve elemente propisane zakonom. Pojedini elementi studije dio su izvorne metodologije Obrta za izradu investicijskih studija «Eurokonzalting», Pula.

Obračun prihoda i troškova u pretpostavljenom poslovanju novog koncesionara izvršen je na temelju procjene analitičara. Pri procjeni se vodilo načelom realnosti poslovanja. Načelom opreznosti.

Osnovni podaci i informacije temelje se na izjavama djelatnika Grada Pule, postojećim detaljnim planovima uređenja koji se odnose na predmetna pomorska dobra, podacima na razini grane za planirane aktivnosti, iskustvima projekata sličnih obilježja. Određeni dio podataka prikupljen je istraživanjem tržišta.

Studija opravdanosti izrađena je u novčanoj jedinici kuna.

2. Uvod

Grad Pula ulazi u projekt davanja koncesije za pomorsko dobro na lokacijama Valkane i Stoja. Iste lokacije u naravi predstavljaju gradska kupališta, odnosno obalni pojas širine 4 do 10 metara.

Planirano je davanje koncesije za oba dvije lokacije na razdoblje od 15 godina. Na području pomorskog dobra izdati će se koncesija za gospodarsko korištenje odnosno obavljanje ugostiteljskih i sportsko rekreativnih aktivnosti.

Novi investitor koncesionar plaćati će fiksni dio koncesije za oba dvije lokacije u iznosu od 85.860 kuna te promjenjivi dio koncesije u vrijednosti od 3% od ostvarenih prihoda.

Od koncesionara se očekuju ulaganja u uređivanje obalnog pojasa te pružanje ugostiteljskih usluga u cafe baru odnosno usluga iznajmljivanja pedalina, sandolina i ležaljki.

Ulaz na područje pomorskog dobra (plažu) na oba dvije lokacije neće se naplaćivati.

3. Sažetak projekta

OPĆI PODACI		
1.1 DAVATELJ KONCESIJE		
Naziv:	Grad Pula	
Adresa:	Forum 2, Pula	
Telefon:	052 371 800	
1.2 KONTAKT OSOBA		
Ime i prezime:	Nenad Žufić	
Telefon/GSM:	052 371 800	098 305 034
1.3 PROJEKT		
Naziv projekta:	Studija opravdanosti davanja koncesije za pomorsko dobro na lokacijama Valkane i Stoja.	
Lokacija:	Valkane i Stoja, grad Pula	
Karakter projekta:	Procjena isplativosti davanja koncesije i poslovanja koncesionara.	
Cilj projekta:	Utvrditi javni interes od davanja koncesije za pomorsko dobro.	
Terminski plan:		
A) Izrada studije opravdanosti:	Lipanj 2011.	
B) Izbor koncesionara:	Prosinac 2011	
C) Razdoblje ulaganja koncesionara:	Siječanj – svibanj 2012.	
D) Razdoblje koncesije:	15 godina	
Valuta u kojoj je rađena studija:	Kuna	
Cijene:	Stalne	
OSNOVNE PRETPOSTAVKE POSLOVANJE KONCESIONARA		
1.4 VRIJEDNOST ULAGANJA		
Osnovna sredstva:	501.475 kuna	(92,61%)
Obrtna sredstva:	40.000 kuna	(7,39%)
Ukupno:	541.475 kuna	
1.5 IZVORI FINANCIRANJA		
Dugoročni kredit:	285.481 kunu	(52,72%)
Vlastita sredstva:	255.994 kuna	(47,28%)
Ukupno:	541.475 kuna	
1.6 PLANIRANI POSLOVNI REZULTATI		
Ukupni prihodi (2015.):	645.845 kuna	
Dobit prije oporezivanja (2015.):	102.523 kune	
Akumulacija (neto dob. + amort., 2015.):	125.013 kune	
1.7 EFIKASNOST POSLOVANJA		
Razdoblje povrata investicije:	5. godina poslovanja	
Interna stopa rentabilnosti:	27,47%	
JAVNI INTERES		
Prihodi od koncesije (2015.)	105.235 kuna	
Prihodi od PDV-a (2015.)	148.544 kuna	
Prihodi od ostalih poreza, prireza, doprinosa (2015.)	98.539 kuna	

4. Osnovna ideja i karakteristike projekta

Grad Pula, kao davatelj koncesije izdaje natječaj za koncesiju pomorskog dobra na lokacijama Stoja i Valkane. Predmetna pomorska dobra obuhvaćaju dio morske obale u naravi plaže s popratnim sadržajima.

Koncesija za pomorsko dobro na kupalištu Valkane obuhvaća obalni pojas širine 4 do 10 metara ukupne površine 13.917 m². Na kupalištu, unutar pomorskog dobra se trenutno nalazi cafe bar te prostor plivačkog kluba. Cafe bar koristi i terasu za svoje usluge. Plivački bazen se nalazi unutar morske granice pomorskog dobra. Pri završetku pojasa pomorskog dobra nalazi se kupalište i rampa za invalide.

Detaljnim planom uređenja kupališta Valkane predviđeni su dodatni sportsko rekreativni sadržaji unutar pomorskog dobra. Predviđena su dva postojeća igrališta za odbojku koja djelomično ulaze u područje pomorskog dobra, bazen za djecu s toboganom unutar morske granice, dodatni tobogan na postojećem molu. Uz postojeći mol planirana je izgradnja platforme s nizom malih umjetnih plivajućih otočića povezanih mrežom. Unutar pomorskog dobra koje je predmet koncesije predviđene su dvije lokacije s tuševima i garderobom. Jedna se nalazi u neposrednoj blizini plivačkog kluba a druga je na udaljenosti od okvirno 100 metar od istog.

Unutar pomorskog dobra predviđena je izgradnja dodatnog mola i jednog umjetnog otoka nešto veće površine. Isti bi se nalazili pri kraju kupališta.

Na području kupališta moguće je iznajmljivanje pedalina, sandolina i ležaljki.

Na području pomorskog dobra i cjelokupnog prostora definiranog DPU-om kupališta Valkane nije dopušteno obavljanje uslužnih djelatnosti u montažno – demontažnim objektima (kioscima) i pokretnim objektima (kamp kućicama).

Koncesija za pomorsko dobro na kupalištu Stoja obuhvaća dio morske obale prosječne širine od 4 do 10 metara, ukupne površine 5.969 m². Pomorsko dobro u naravi čini dio kupališta Stoja.

Područje pomorskog dobra graniči sa središnjim objektom kupališta. Dio istog objekta nalazi se unutar pomorskog dobra (terasa objekta).

Na području pomorskog dobra kupališta Stoja ne postoji ugostiteljski objekat niti značajni rekreativno sportski sadržaji. Postoji potencijal za iznajmljivanje pedalina, sandolina i ležaljki.

Sadržaji unutar područja kupališta i pripadajućeg pomorskog dobra definirani su Detaljnim planom uređenja kupališta Stoja.

Koncesija za pomorsko dobro unutar oba dva kupališta daje se na razdoblje od 15 godina.

5. Opis mogućih djelatnosti poslovanja koncesionara

Na području oba dva pomorska dobra koja su predmet koncesije moguće je obavljanje ugostiteljskih i sportsko rekreativnih aktivnosti. Sportsko rekreativne aktivnosti podrazumijevaju iznajmljivanje suncobrana, ležaljki, daski za jedrenje, sandolina i pedalina.

Uz sportsko rekreativne aktivnosti na području pomorskog dobra kupališta Valkane moguće je obavljanje i ugostiteljskih djelatnosti, u okviru postojećeg cafe bara. Cafe bar ima mogućnost biti otvoren tijekom cijele godine obzirom na naviku šetanja stanovnika uz obalni pojas Lungomare.

Ulaz na plaže nije moguće naplaćivati.

Prema DPU Valkane maksimalni mogući broj kupača za obalni pojas iznosi 1.400 do 1.600 (8 kupača po m² u pojasu od 10 metara od obalne crte). Na području pomorskog dobra kupališta Valkane nalaze se dvije osmatračnice za spasitelje. Na području pomorskog dobra kupališta Stoja nalazi se jedna osmatračnica.

Spasitelje će morati zapošljavati novi investitor tijekom ljetnih mjeseci (od šestog do devetog mjeseca).

6. Usklađenost s razvojnim planovima

Projekt davanja koncesije za pomorsko dobro na plažama Valkane i Stoja u gradu Puli u skladu je sa Strategijom razvoja grada Pule i Razvojnim operativnim planom Istarske županije.

Projekt davanja koncesije za pomorska dobra Valkane i Stoja u skladu je sa sljedećim prioritetima iz Strategije razvoja grada Pule:

Prioritet 3.: Bolje valorizirati kulturne resurse i atrakcije i staviti ih u funkciju turističkog i kulturnog razvoja

Iako pomorska dobra na oba dvije lokacije ne ulaze u popis kulturnih dobara, područje koje se nadovezuje na ista ima visoku kulturnu vrijednost i atraktivnost za turiste. Isto se posebno odnosi na prostor Stoje gdje u područje pomorskog dobra djelomično ulazi objekt kupališta i sunčališta izgrađen 1936. godine. Objekt kupališta i sunčališta je kulturno dobro te svojim načinom gradnje predstavlja visoku atrakciju za lokalno stanovništvo i turiste.

Unutar prostora objekta moguće je urediti trgovačke i ugostiteljske prostore – restoran. Poslovanje restorana zbog potencijalnih velikih površina terasa sa izravnim pogledom na more može donositi visoke prihode i značajnu dobit novim investitorima. Treba uzeti u obzir da bi prostor restorana zbog blizine mora bio značajno atraktivniji u odnosu na postojeći restoran u okviru kampa Stoja.

Sam prostor pomorskog dobra koje je predmet koncesije u ograničenoj mjeri utječe na povećanje turističke atraktivnosti lokalnog područja. Pomorsko dobro, u naravi plaža za pretežno domaće stanovništvo ima značenje rekreacije i povijesnu vrijednost za stanovnike Pule.

Cilj davatelja koncesije je uredno održavati isti prostor sa što više sportskih i atraktivnih sadržaja. Detaljnim planom uređenja kupališta Stoja određeno je da na istom pomorskom dobru nije moguće graditi objekte koji bi donosili značajan prihod i bili toliko profitabilni da bi bila isplativa visoka ulaganja. Prostor koji se nadovezuje na pomorsko dobro trebao bi omogućiti isplativost za veća ulaganja.

Prostor kupališta Valkane ima nešto manju kulturnu vrijednost u odnosu na prostor Stoje, no visoku povijesnu i rekreativnu vrijednost za stanovnike Pule. Uređenjem pomorskog dobra i pripadajućeg prostora koji je definiran DPU-om kupališta Valkane prostor kupališta postati će i atrakcija za turiste.

Prioritet 5.: Poticati realizaciju kapitalnih infrastrukturnih projekata

Davanje pomorskog dobra u koncesiju dugoročno je rješenje za nova ulaganja i održavanje istog prostora. Alternativno rješenje samostalnog ulaganja i održavanja prostora pomorskog dobra od strane Grada ima nekoliko slabosti. Potrebna su značajna vlastita ulaganja u razdoblju recesije, potrebno je zapošljavanje novih ljudi za vođenje istog prostora, ne postoji iskustvo u planiranim djelatnostima. Prednosti samostalnog ulaganja i upravljanja su veća briga o javnim interesima i kulturnim dobrima.

Poticaji kroz davanje koncesije popraćeni su relativno dugim razdobljem koncesije za istu namjenu, planirano istodobno davanje koncesije za pomorsko dobro i prostor koji se nadopunjuje sa istim doprinijeti će većim ulaganjima u sam prostor pomorskog dobra.

Osim navedenih prioriteta projekt davanja koncesije u skladu je i sa pojedinim mjerama unutar drugog strateškog cilja posebno mjerama 2.1.5. i 2.2.1.:

Mjera 2.1.5. U realizaciji kapitalnih projekata usmjeravati se na nove oblike partnerstva i izvore kapitala

Mjera 2.2.1. Izraditi glavni plan razvoja turizma grada Pule s naglaskom na sadržaje kulturnog turizma

Projekt davanja koncesije za pomorsko dobro u skladu je sa sljedećim prioritetima razvojnog operativnog plana Istarske županije:

1.4. Restrukturiranje i repozicioniranje turističkog gospodarstva

2.4 Unapređenje upravljanja regionalnim razvojem

3.3 Ravnomjeran razvoj unutrašnjosti i priobalja

4.1 Očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti u funkciji razvoja

4.2 Očuvanje kulturne baštine u funkciji razvoja

Unutar Prioriteta 1.4, projekt davanja koncesije doprinosi razvoju selektivnih turističkih programa (kulturni turizam i sportsko rekreativne aktivnosti), promociji Istre kao turističke regije, unapređenju turističkih proizvoda i usluga te specijalizaciji/diverzifikaciji turističkih proizvoda i usluga.

Unapređenje upravljanja regionalnim razvojem uključuje i Mjeru 2.4.6. unapređenje upravljanja imovinom i prihodima. Cilj iste mjere je iskoristiti postojeće imovinske resurse i staviti ih u gospodarsku funkciju putem najma, zakupa, koncesije ili prodaje. Ravnomjeran razvoj unutrašnjosti i priobalja obuhvaća i Mjeru 3.3.2 zaštita obalnog pojasa u urbanim područjima. Cilj iste mjere je racionalno upravljanje i uređenje neizgrađenih dijelova obalnog pojasa.

Davanje koncesije za pomorsko dobro i očekivani rezultati istog doprinose valorizaciji i zaštiti prirodnih vrijednosti. Na području pomorskog dobra pripadajućim prostornim planovima nije predviđena izgradnja objekata. U području koje se nadopunjuje na pomorsko dobro predviđena je sportsko rekreativna zona s ograničenom izgradnjom. Postojeća stabla crnogorice na području Valkana i Stoje predstavljaju značajnu prirodnu vrijednost. Izgrađeni glavni i pomoćni molovi te obalni pojas na Valkanama kao i kupališni kompleks na Stoji posjeduju značajnu krajobraznu vrijednost. Obnova i zaštita istih koja je predviđena projektom doprinijeti će očuvanju kulturne i krajobrazne vrijednosti na oba dvije lokacije.

Oba dvije lokacije dio su kulturne baštine grada Pule. Kulturna vrijednost manje je izražena na području pomorskog dobra a većim dijelom se odnosi na prostor neposredno povezan sa istim. Stanovnici grada Pule tradicionalno su vezani za oba dva kupališta koja su poznata i kao gradska kupališta. Isto se posebno odnosi na stanovnike koji žive u neposrednoj blizini kupališta.

7. Ocjena razvojnih mogućnosti projekta

Prednosti davanja koncesije za pomorska dobra na području gradskih plaža Valkane i Stoja su osiguravanje dodatne gospodarske aktivnosti na istim područjima i intenziviranje istih, poticanje investiranja u obalni pojas s popratnim objektima, podizanje širine i kvalitete usluge na plažama za lokalno stanovništvo i turiste.

Dodatne prednosti projekta su zapošljavanje novih djelatnika, povećanje prihoda proračuna Grada, Županije i države.

Kvalitetno uređene plaže i osmišljeni sadržaji doprinijeti će daljnjem pozitivnom imidžu grada Pule kao turističkog središta. Povećati će se udio stalnih gostiju u popratnim smještajnim kapacitetima te će se na isti način doprinijeti porastu broja turističkih dolazaka i noćenja. Postojeće lokacije Valkana i Stoje zbog svoje ograničene izgrađenosti (Valkane) te povijesnih kulturnih dobara kao atrakcije (Stoja) posjeduju prednost u odnosu na slične druge lokacije na području Južne Istre.

Slabosti projekta su tekuća recesija na lokalnom, nacionalnom i svjetskom tržištu, pretpostavljene ograničene mogućnosti ulaganja zainteresiranih potencijalnih koncesionara, razdoblje neizvjesnosti u idućem srednjoročnom razdoblju od jedne do tri godine.

Daljnje slabosti su ograničene mogućnosti obavljanja gospodarskih aktivnosti obzirom na veličinu predmeta koncesije, djelatnost aktivnog turizma samo tijekom ljetnih mjeseci.

Šanse za projekt su rastući broj turističkih dolazaka i noćenja na području grada Pule. Očekivani izlazak iz recesije lokalnog gospodarstva u srednjoročnom razdoblju. Izlazak iz recesije potaknuo bi zapošljavanje i rast standarda lokalnog stanovništva koje najviše koristi plaže unutar pomorskog dobra na oba dvije lokacije. Porast standarda i kupovne moći utjecao bi na povećanje potražnje za uslugama novog koncesionara.

Davanje koncesije za cjelokupna područja koja su definirana DPU-om kupališta Valkane i DPU-om kupališta Stoja te izgradnja i obnova objekata definiranih istima doprinijela bi povećanju atraktivnosti plaža i područja definiranog pomorskim dobrom. Porastao bi broj korisnika plaža i potražnja za uslugama novog koncesionara.

Prijetnje projektu su daljnje produbljavanje recesije na lokalnom i europskom tržištu, potencijalni sukobi lokalnih stanovnika i novog koncesionara, iznenadne makro pojave koje bi negativno utjecale na korištenje plaža od strane domaćeg stanovništva i turista.

Produbljavanje recesije utjecalo bi na daljnje smanjenje kupovne moći lokalnog stanovništva i turista što bi se negativno odrazilo na kupovanje usluga koncesionara (ležaljke, pedaline, potrošnja u cafe baru). Produbljavanje recesije utjecalo bi na suzdržanost i povećani oprez investitora – koncesionara prilikom novih ulaganja što se može odraziti na veličinu i kvalitetu ulaganja.

Eventualni sukobi interesa koncesionara i lokalnih stanovnika koji tradicionalno koriste plaže kupališta Valkane i Stoja utjecali bi na suzdržanost u novim ulaganjima. Obzirom da postoje zajednički interesi u obnovi oba dva kupališta i u pružanju i korištenju novih usluga i sadržaja za očekivati je harmoničan razvoj istih područja.

Makro prijetnje projektu i širem okruženju mogu biti veće ekološke nepogode (zagađenja mora), pojava bolesti i negativnih događaja koji su široko medijski popraćeni (bolesti sunca, zaraze, pojava opasnih životinja u moru), sigurnosni poremećaji na lokalnom turističkom tržištu. Pojava istih negativno bi utjecala na broj turista i na posjećenost plaža.

Nedavni nemiri u sjevernoj Africi i Grčkoj doprinijeti će povećanju interesa za lokalnim istarskim odredištima uključujući i grad Pulu.

8. Lokacija

8.1 Makrolokacija

Grad Pula je prema popisu stanovništva iz 2001. godine imao 58.594 stanovnika. Prema neslužbenim podacima novog popisa stanovništva iz tekuće godine broj stanovnika je približno jednak popisu iz 2001. godine.

Mjesni odbori koji gravitiraju prema kupalištima Stoja i Valkane imaju zajedno okvirno 24.000 stanovnika. Isto se odnosi na mjesne odbore Stoja, Veruda, Sv. Polikarp – Siplac, Veruda, Nova Veruda, Vidikovac.

U 2010. godini grad Pulu posjetilo je 219.616 turista koji su ostvarili okvirno 1.153.000 noćenja. Porast posjeta u odnosu na 2009. godinu bilježi se kod austrijskih, ruskih, poljskih i mađarskih gostiju. U odnosu na sezonu od prije 10 godina (2000.) bilježi se 21% rasta broja noćenja. Porast u odnosu na sezonu od prije pet godina (2005. godina) iznosi 3,1%. Nešto niži porast u posljednjih pet godina rezultat je utjecaja svjetske recesije te pada broja noćenja u pojedinim godinama. U tekućoj godini očekuje se porast broja noćenja za 1% do 2% u odnosu na proteklu godinu.

Tijekom 2011. godine u pulskoj luci očekuje se 30 pristanaka brodova s kružnih putovanja tzv. kruzera. U prvoj polovici godine dodatno je uređen prostor na pulskoj rivi za prihvat većih megajahti i brodova za kružna putovanja.

U tijeku su završne pripreme za potpisivanje ugovora za izgradnju dijela projekta Brijuni rivijera.

Tijekom tekuće godine uspostavljena je suradnja s pojedinim avioprijevoznicima iz Skandinavije što bi trebalo povećati broj turista u Puli koji dolaze iz Sjeverne Europe. Nedavno je pušten u promet puni profil autoceste Umag – Kanfanar koji će dodatno doprinijeti povećanju broja turističkih dolazaka i noćenja u gradu Puli.

8.2 Lokacija projekta – analiza postojećeg stanja

Lokacija projekta obuhvaća pomorsko dobro uz obalnu liniju gradskih kupališta Valkane i Stoja. Pomorsko dobro je na oba dvije lokacije širine 4 do 10 metara od obalne linije.

Unutar pomorskog dobra kupališta Valkane nalazi se postojeći cafe bar s terasom koji radi tijekom ljetnih mjeseci te vikendom i povremeno za vrijeme sunčanih dana u ostatku godine. Cafe bar je dobro posjećen od strane stanovnika grada koji posjeduju naviku šetanja uz obalni pojas Lungomare. Drugi sadržaji uključuju betonski mol u središnjem dijelu te ulaz u more za invalide na kraju linije pomorskog dobra. Uz središnji veći betonski mol izgrađena su i četiri manja mola.

U područje pomorskog dobra djelomično ulaze dva igrališta za odbojku na pijesku. Postoje dvije osmatračnice namijenjene spasiocima. Trenutno se ne iznajmljuju sandoline i ležaljke.

Ukupna površina pomorskog dobra na kupalištu Valkane iznosi 13.917 m².

KUPALIŠTE VALKANE – pomorsko dobro	
kat. čestica	površina (m²)
5189/2	1.180
5188/20	975
5188/21	830
5188/22	1.130
5189/3	3.370
zgr. 2686/17	158
5188/45	330
5188/46	89
5188/47	5
5189/4	400
zgr. 2686/18	850
5190/3	1.429
5188/48	59
5188/50	64
5188/23	1.655
zgr. 2686/19	157
zgr. 2686/20	10
5188/24	630
5187/37	408
5189/12	100
6080	88
UKUPNO	13.917

Prostor pomorskog dobra pod upravljanjem je Pula parkinga tijekom ljetnih mjeseci. U posljednjih nekoliko godina, od strane Pula parkinga realizirana su ulaganja u bojanje betonskog dijela plaže te bojanje vanjske metalne ograde koja se nalazi izvan obuhvata pomorskog dobra.

Na područje pomorskog dobra nadovezuje se prostor koji je definiran DPU-om kupališta Valkane. Unutar istog prostora nalaze se objekt sa sanitarnim čvorom i spremištem te četiri betonska platoa sa željeznom šatorastom konstrukcijom. Objekt sa sanitarnim čvorom i spremištem nije u funkciji. Betonski platoi koriste se za terasu drugog cafe bara tijekom ljetnih mjeseci. Dječje igralište sa spravama za igru je u funkciji iako ima potrebu za obnovom.

U središnjem dijelu nalazi se igralište za odbojku na pijesku koje djelomično ulazi u pomorsko dobro. Područje je obraslo uređenom crnogoričnom borovom šumom.

Cjelokupni prostor određen DPU-om kupališta Valkane ograđen je metalnom ogradom.

Prema DPU kupališta Valkane na prostoru koji se nadovezuje na pomorsko dobro predviđena je izgradnja sportsko rekreativnih i sportskih sadržaja.

Na području kupališta unutar obuhvata DPU-a predviđena je izgradnja dva igrališta za odbojku koja su dijelom unutar pomorskog dobra, igrališta za stolni tenis, badminton, boćanje i dječje igralište. Predviđeno je i uređenje kampa za mlade te prostora za mini golf.

Na istom području planirana je i izgradnja shopping centra s restoranom i trgovinom. U objektu bi se nalazili prostori i za plivački klub i klub za ronioce. Objekt bi sadržavao i prostor za dječji vrtić i školu u prirodi, skladište za restoran i sanitarni čvor kampa za mlade.

Na području kupališta prema DPU kupališta Valkane predviđena su dva dodatna cafe bara.

Cjelokupni prostor je dobro prometno povezan s ulicama Lungomare, Veruda i ulicom Valkane. Postoji mogućnost priključka na TK mrežu, vodovodnu i elektroenergetsku mrežu.

Prostor parkirališta predviđen je najvećim dijelom kao tzv. zeleno parkiralište uz mornaričko groblje s maksimalno 120 parkirnih mjesta. Od navedenog broja, minimalno šest parkirnih mjesta je predviđeno za invalide (5%).

Grad Pula uložio je u održavanje pomorskog dobra i prostor definiran DPU-om kupališta Valkane ukupno 412.000 kuna. Najveći dio ulaganja odnosi se na sanaciju pomoćnog mola (150.000 kuna), rezanje suhih grana i čišćenje terena (118.000 kuna) te uređenje igrališta za odbojku na pijesku (67.000 kuna).

Pomorsko dobro na području kupališta Stoja dio je šire cjeline koja je definirana detaljnim planom uređenja kupališta Stoja. Pomorsko dobro u naravi predstavlja obalni pojas. Isti se sastoji od dijelom prirodne kamenite plaže te dijelom od betonirane plaže koja se nadovezuje na objekt u unutrašnjosti kupališta.

Kupalište Stoja nalazi se na istočnoj strani poluotoka Stoja. Odvojeno je ogradom od auto kampa Stoja. Isti prostor ima namjenu gradskog kupališta. Nalazi se u

crnogoričnoj borovoj šumi. Cjelokupna površina kupališta definirana DPU-om kupališta Stoja iznosi 2,95 ha.

Ukupna površina pomorskog dobra na kupalištu Stoja iznosi 5.969 m².

KUPALIŠTE STOJA – pomorsko dobro	
kat. čestica	površina (m²)
5217/2	433
5217/3	28
5217/4	307
5217/5	203
5208/4	50
5208/5	1.468
5208/6	113
5208/7	708
5208/8	673
6068	565
6069	630
6070	791
UKUPNO	5.969

Trenutno, područje se koristi kao kupalište, međutim bez sadržaja tuš kabina i sanitarnog čvora. Objekt sunčališta i kupališne zgrade u unutrašnjem dijelu kupališta, izvan pomorskog dobra ima potrebu za obnovom. Objekt je izgrađen 1936. godine. Unutar istog prostora, nakon obnove i uređenja postoji mogućnost pružanja usluga restorana i cafe bara.

Postojeća borova šuma čini vrijednu hortikulturnu cjelinu a objekt kupališta vrijedno arhitektonsko djelo.

Na području pomorskog dobra postoji asfaltirani put dužine 32 m koji započinje ulazom u kupalište te završava sa središnjim objektom kupališta.

Na području kupališta i pomorskog dobra trenutno se ne nude usluge iznajmljivanja ležajki, trampolina i sandolina. Usluge iznajmljivanja sandolina pružaju se u obližnjem auto kampu Stoja.

Cjelokupno područje kupališta vezano je na gradsku prometnicu i priključeno je na komunalnu infrastrukturu. Izvedena je vodoopskrba za cjelokupni poluotok Stoja uključujući i kupalište. Postoji interna kanalizacijska mreža koja je u vlasništvu društva Arenaturist d.d. Pula. Na području kupališta nema instaliranih elektro

instalacija. Nadzemna pretplatnička TK instalacija kao interna mreža u vlasništvu je kupališta Stoja.

Lokacija kupališta je visoko atraktivna, ima potencijal za pružanje usluga sunčališta, sanitarija i tuševa, ugostiteljskih i sportsko rekreativno zabavnih usluga.

Područje kupališta koje je definirano DPU-om kupališta Stoja ograđeno je metalnom ogradom na zapadnoj strani okvirne dužine 150 m te betonskom ogradom na južnoj strani dužine 70 m.

9. Utjecaj na okoliš, zaštitu prirode i kulturnih dobara

Na području pomorskog dobra Valkane i cjelokupnog prostora definiranog DPU-om kupališta Valkane predviđena je izgradnja separatne kanalizacijske mreže. Odvodnja fekalnih voda predviđena je izgradnjom tzv. centralne crpne stanice CS-1 koja će se spojiti s postojećim kanalizacijskim kolektorom DN 1000 mm koji je spojen na uređaj za pročišćavanje voda Valkane.

Fekalne vode koje se odnose na objekat uz bazen i cafe bar prepumpavati će se do interne fekalne kanalizacijske mreže koja će biti spojena na centralnu crpnu stanicu CS-1. Predmetne fekalne vode će se prepumpavati izgradnjom dviju crpnih stanica, CS-2 uz cafe bar i CS-3 uz objekat uz bazen.

Na prostoru kupališta nije predviđena izgradnja posebne oborinske kanalizacije već će se oborinske vode ispuštati u teren.

Fekalne i dio oborinskih voda uz ulaznu prometnicu će se pročišćavati prije ispusta u more.

Na području ulice Lungomare i prometnice ispred Valkana predviđena je izgradnja oborinske kanalizacije. Prije ispusta u otvoreno more oborinske vode će prolaziti kroz separator ulja i masti. Ispust je predviđen izvan prostora definiranog DPU-om kupališta Valkane.

U razdoblju prije planirane izgradnje na cjelokupnom području obuhvaćenom DPU-om kupališta Valkane potrebno je provesti sistemsko praćenje kakvoće morske vode

putem zakonski predviđenih parametara. Postaje za motrenje potrebno je uspostaviti šest mjeseci prije početka izgradnje.

Izvoditelj radova obavezan je poduzimati zaštitne mjere za smanjenje stvaranja prašine te onečišćenja atmosfere prilikom transporta rastresitog materijala.

Korisnik koncesije dužan je sklopiti ugovor o redovnom zbrinjavanju komunalnog otpada.

Na području pomorskog dobra kupališta Stoja i cjelokupnog kupališta definiranog DPU-om kupališta Stoja predviđene su slične mjere zaštite okoline.

Predviđeno je korištenje alternativnih energenata koji će se uklapati u ekološki očuvan prostor (solarna energija, plin i slični izvori energije). Investitor je dužan predvidjeti ukupne količine komunalnog i opasnog otpada te osigurati njegovo sakupljanje i odvoz.

Investitor na području kupališta Stoja dužan je priključiti se na kanalizacijski sustav grada Pule. Oborinske vode s krovišta mogu se izravno upuštati u teren. Zbog zaštite tla od ispiranja na mjestima glavnih vertikala potrebno je izvesti upojne bunare.

Vrijednosti buke ograničene su na 55 dB tijekom dana te 45 dB tijekom noći. Za ozvučenje je potrebno predvidjeti zvučne barijere.

Kuhinje moraju imati uređaje koji će spriječiti onečišćenje zraka neugodnim mirisima. Do svakog objekta mora biti omogućen prilaz vatrogasnim vozilima.

10. Opis predviđene strukture ulaganja koncesionara

Ukupna predviđena ulaganja koncesionara u pomorsko dobro na oba dvije lokacije iznose 541.475 kuna. Ista ulaganja odnose se na ulaganja u materijalnu imovinu i obrtna sredstva. Ulaganja u materijalnu imovinu iznose 501.475 kuna.

Pretpostavka je da će investitor okvirno 50% ukupnih ulaganja financirati iz kredita. Pretpostavljeni vanjski izvori financiranja u vidu kredita iznose 285.481 kunu (52,72% ukupnih ulaganja).

Ulaganja u materijalnu imovinu sastoje se od ulaganja u uređenje kupališta u iznosu od 155.375 kuna, ulaganja u uređenje kafića u iznosu od 185.100 kuna te ulaganja u

pedaline i ležaljke za iznajmljivanje u iznosu od 161.000 kuna. Ulaganja u uređenje cafe bara sastoje se od građevinskih radova (37.200 kuna), uređenja interijera (22.200 kuna), ulaganja u stolice i stolove (75.900 kuna), ulaganja u opremu (40.000 kuna) i sitni inventar (10.000 kuna).

Ulaganja u kupnju pet pedalina predviđena su na razini od 111.000 kuna. Ulaganja u 50 ležaljki za iznajmljivanje iznose 50.000 kuna.

Ulaganja u obrtna sredstva potrebna za početak poslovanja iznose 40.000 kuna. Ista se odnose na početne troškove poslovanja tijekom prvih nekoliko mjeseci do početka glavne turističke sezone.

Tablica 1. Struktura ulaganja

STRUKTURA/KATEGORIJA	2012.	IZNOS	UDIO	VL. SREDSTVA	UDIO	KREDIT	UDIO
Materijalna imovina	501.475	501.475	92,61%	215.994	43,07%	285.481	56,93%
1. Uređenje kupališta	155.375	155.375	28,69%	38.844	25,00%	116.531	75,00%
2. Uređenje kafića	185.100	185.100	34,18%	82.750	44,71%	102.350	55,29%
2.1 Građevinski radovi	37.000	37.000	6,83%	9.250	25,00%	27.750	75,00%
2.2 Uređenje interijera	22.200	22.200	4,10%	5.550	25,00%	16.650	75,00%
2.3 Stolice i stolovi	75.900	75.900	14,02%	37.950	50,00%	37.950	50,00%
2.4 Oprema	40.000	40.000	7,39%	20.000	50,00%	20.000	50,00%
2.5 Sitni inventar	10.000	10.000	1,85%	10.000	100,00%		
3. Pedaline i ležaljke	161.000	161.000	29,73%	94.400	58,63%	66.600	41,37%
3.1 Pedaline	111.000	111.000	20,50%	44.400	40,00%	66.600	60,00%
3.2 Ležaljke	50.000	50.000	9,23%	50.000	100,00%		
Ulaganja u obrtna sredstva	40.000	40.000	7,39%	40.000	100,00%		
1. Ulaganja u trajna obrtna sredstva	40.000	40.000	7,39%	40.000	100,00%		
UKUPNO	541.475	541.475	100,00%	255.994	47,28%	285.481	52,72%

11. Organizacija, struktura i broj zaposlenika u pretpostavljenom poslovanju koncesionara

Tijekom razdoblja koncesije planirano je zapošljavanje osam djelatnika. Djelatnici bi se zapošljavali ovisno o intenzitetu poslovanja odnosno razdoblju tijekom godine. Voditelj kupališta koji bi ujedno bio i konobar te jedan konobar bili bi zaposleni sedam mjeseci tijekom godine. U razdoblju od travnja do listopada. Zapošljavanje dva dodatna konobara projicirano je u srpnju i kolovozu tijekom najintenzivnije turističke sezone. Poslove spasioca na kupalištu i djelatnika za iznajmljivanje pedalina i ležaljki obavljali bi studenti. Isti bi bili zaposleni tijekom lipnja, srpnja i kolovoza.

Godišnji troškovi rada iznose 222.000 kuna. Vrijednost troškova rada tijekom svih godina koncesije projicirana je u identičnom iznosu.

Tablica 2. Kalkulacija troška rada djelatnika tijekom vijeka projekta

KATEGORIJA	BROJ DJELATNIKA	BROJ MJESECI RADA	MJESEČNA NETO PLAĆA	MJESEČNA BRUTO PLAĆA S NAKNADAMA	DOPRINOSI I POREZI	GODIŠNJI TROŠAK RADA
ZAPOSLENI TIJEKOM GODINE						
1. Voditelj kupališta - konobar	1	7	6.000	9.000	3.000	63.000
2. Djelatnik u kafiću	1	7	4.500	6.750	2.250	47.250
3. Spasioc za kupalište	3	3	5.000	6.250	1.250	56.250
4. Djelatnik za iznajmljivanje	1	4	4.500	5.625	1.125	22.500
5. Sezonski djelatnik u kafiću	2	2	5.500	8.250	2.750	33.000
UKUPNO	8		41.000	56.625	15.625	222.000

11. Analiza tržišta projekta

Segmenti kupaca i ciljna skupina

Ciljnu skupinu u projektu čini segment poduzetnika sa iskustvom u djelatnosti ugostiteljstva te sportsko rekreativnih aktivnosti u turizmu.

Obzirom da je planirano istovremeno raspisivanje natječaja za oba dvije lokacije zajedno s prostorom koji se prirodno nadovezuje na pomorsko dobro (prostor definiran DPU-om kupališta Valkane i kupališta Stoja) financijska sposobnost podnositelja biti će jedan od najvažnijih kriterija izbora.

Dosadašnji poslovni rezultati i reference u djelatnosti značajan su čimbenik prilikom izbora koncesionara.

Nakon izbora koncesionara voditi će se računa o nadzoru nad izvođenjem radova na oba dvije lokacije. Obzirom da se radi o značajnim krajobraznim i kulturnim vrijednostima izvođenje radova u skladu s konzervatorskim propisima (dio kupališne zgrade na Stoji) i povijesnim arhitektonskim rješenjima biti će obavezno.

Konkurencija

Projekt davanja koncesije za pomorsko dobro na kupalištima Stoja i Valkane nema ozbiljnijih konkurentnih rješenja na području grada Pule. Na području grada ne postoji druga lokacija za koju je moguće izdati koncesiju za obavljanje istih ili sličnih djelatnosti a koja bi mogla biti alternativno rješenje za potencijalne investitore – koncesionare.

Pretpostavljeni planirani plasman usluga koncesionara

Planirani plasman usluga sastoji se od pružanja usluga kafića, iznajmljivanja pedalina i ležaljki. Plasman usluga kafića izvan turističke sezone projiciran je za manji broj dana tijekom mjeseca obzirom na vremenske uvijete koji mogu utjecati na poslovanje istog objekta. Plasman usluge kafića projiciran je po broju osoba dnevno što predstavlja broj prodanih pića dnevno jer neke od osoba će konzumirati veći broj pića.

Tijekom prve godine projekta planirani broj osoba (konzumacija pića) u kafiću kreće se u rasponu od 50 osoba tijekom listopada do 425 osobe tijekom kolovoza. Prosječan broj osoba dnevno tijekom potencijalnih sedam mjeseci poslovanja iznosi 247.

Broj ukupno iznajmljenih sati za pedaline kreće se u rasponu od 7 do 20 sati dnevno ovisno o razdoblju turističke sezone. Prosječan broj sati iznajmljivanja po danu (ukupno za sva plovila) tijekom četiri mjeseca poslovanja iznosi 12,6.

Prosječan ukupan broj iznajmljivanja ležaljki po danu na obje lokacije kreće se u rasponu od 5 do 30 ležaljki. Prosječan broj iznajmljenih ležaljki po danu tijekom godine iznosi 17,6.

Tijekom druge godine planirani prosječni dnevni broj osoba u kafiću iznosi 275. Prosječan broj sati iznajmljivanja pedalina iznosi 14,6 sati po danu. Prosječan broj sati iznajmljivanja ležaljki raste na 20,6 ležaljki po danu.

U trećoj godini planirani prosječni dnevni broj osoba u kafiću projiciran je na razini od 289 osoba. Prosječan ukupan broj sati iznajmljivanja pedalina po danu iznosi 15,3 sati dnevno (ukupan broj sati iznajmljivanja za sva plovila). Prosječan broj iznajmljivanja ležaljki iznosi 21,7 ležaljki dnevno.

U četvrtoj godini planirani prosječni dnevni broj osoba u kafiću iznosi 296. Prosječan broj sati iznajmljivanja svih pedalina iznosi 15,7 sati dnevno. Prosječan broj iznajmljivanja ležaljki raste na 22,3 ležaljke dnevno.

Tijekom ostatka projekta planiran je plasman na razini četvrte godine projekta.

Planirane pretpostavljene cijene u poslovanju koncesionara

Prosječna cijena pića u kafiću iznosi 9 kuna po osobi. Prosječna cijena usluge iznajmljivanja pedalina iznosi 50 kuna po satu. Prosječna cijena usluga iznajmljivanja ležaljki iznosi 20 kuna dnevno.

Promidžbene aktivnosti u projektu

Natječaj za davanje koncesije za oba dvije lokacije biti će oglašen u Narodnim novinama i u lokalnom dnevnom listu. Isto bi trebalo biti dovoljno za privlačenje određenog broja potencijalnih investitora - koncesionara koji će se prijaviti na natječaj.

Postojeći novinski članci prateći problematiku oba dvije lokacije već su dali informaciju velikom broju čitatelja o očekivanom raspisivanju natječaja.

Osnovni faktori uspjeha u djelatnosti

Realno procijenjena vrijednost fiksnog i promjenjivog dijela koncesije. Ista bi u umjerenj mjeri trebala opteretiti investitora. Procijenjeni povrat na ulaganja investitora, korisnika koncesije treba biti dovoljan da ga motivira na potrebna ulaganja.

Pomorsko dobro i pripadajući prostor koji se nadovezuje na isti trebaju biti otvoreni prema stanovnicima grada i turistima.

Mogući rizici projekta

Izgradnja novih sadržaja koja ne bi bila u skladu s povijesnim razvojem i oblikovanjem istog prostora. Novi koncesionar može ulagati u one sadržaje koji će mu donositi profit u razdoblju koncesije neovisno o planiranim sadržajima i potrebom za očuvanjem izvornog prostora. Nedovoljno kvalitetno obnovljeni i izgrađeni novi sadržaji sa ciljem uštede u ulaganjima i višim povratom na ostvarena ulaganja.

Postojeće dozvoljene aktivnosti mogu ograničiti prihode i profitabilnost novog koncesionara što može uzrokovati smanjeni interes za ulaganjima.

Sukob između koncesionara za pomorsko dobro i koncesionara koji će preuzeti prostor koji se prirodno nadopunjuje s pomorskim dobrom (ukoliko su različiti koncesionari). Potencijalni sukobi između koncesionara i lokalnih stanovnika koji najvećim dijelom koriste plaže koje su unutar pomorskog dobra i time predmet koncesije.

13. Procjena prihoda koncesionara

Planirani prihodi ostvarivali bi se od kafića, usluga iznajmljivanja pedalina i ležaljki.

Ukupni prihodi u prvoj godini projekta (2012. godina) iznose okvirno 533.075 kuna. Prihodi od kafića iznose 404.775 kuna, prihodi od iznajmljivanja pedalina iznose 76.700 kuna, prihodi od iznajmljivanja ležaljki 51.600 kuna.

Ukupni prihodi u drugoj godini projekta (2013. godina) projicirani su na okvirno 599.792 kuna. Prihodi od kafića iznose 450.162 kune, prihodi od iznajmljivanja pedalina iznose 88.950 kuna i prihodi od iznajmljivanja ležaljki 60.680 kuna.

Porast prihoda u odnosu na prethodnu godinu iznosi 12,52 %.

Ukupni prihodi u trećoj godini projekta (2014. godina) projicirani su na okvirno 630.093 kune. Prihodi od kafića iznose 472.653 kune, prihodi od iznajmljivanja pedalina 93.550 kuna i prihodi od iznajmljivanja ležaljki 63.890 kuna.

Porast prihoda u odnosu na prethodnu godinu iznosi 5,05 %.

Ukupni prihodi u četvrtoj godini projekta (2015. godina) projicirani su na 645.845 kuna. Prihodi od kafića iznose 484.469 kuna, prihodi od iznajmljivanja pedalina 95.889 kuna i prihodi od iznajmljivanja ležaljki 65.487 kuna.

Porast prihoda u odnosu na prethodnu godinu iznosi 2,50%.

U svim ostalim godinama planirani su identični prihodi kao u 2015. godini.

13. Dinamika realizacije projekta i pretpostavljenih ulaganja investitora

Studija opravdanosti davanja koncesije izrađena je tijekom lipnja tekuće godine. Odobravanje koncesije od strane Gradskog vijeća očekuje se u rujnu. Raspisivanje natječaja planirano je u listopadu. Izbor novog koncesionara planiran je u prosincu. Ulaganja novog koncesionara očekuju se početkom sljedeće 2012. godine.

Tablica 3. Dinamika realizacije ulaganja

AKTIVNOST/RAZDOBLJE	MJESECI 2011.												MJESECI 2012.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Studija opravdanosti davanja koncesije																								
2. Odobravanje koncesije na Gradskom vijeću																								
3. Raspisivanje natječaja za koncesiju																								
4. Izbor koncesionara																								
5. Ulaganja novog koncesionara																								

9.	10.	11.	12.	PROSJE
1.	1.	1.	1.	UKUPN
30	31	30	31	
30	15	10	10	
92	92			
220	50			
6.600	750			44.5
9	9			
9.400	6.750	0	0	404.7
5				
7				1:
210				1.5
50				
0.500	0	0	0	76.7
50				
10				1:
300				2.5
20				
5.000	0	0	0	51.6
5.900	6.750	0	0	533.0

Tablica 4. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u prvoj godini koncesije (2012.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.		2.		3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		PROSJEK/ UKUPNO
	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
SKUPINA/PERIOD	31	28	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	31	
broj dana u mjesecu	10	10	14	20	25	30	30	31	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	31	
broj radnih dana u mjesecu																									
PRIHODI OD KUPALIŠTA																									
KAFIĆ																									
Broj raspoloživih sjedećih mjesta				92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Prosječan broj gostiju dnevno				70	140	290	350	425	220	50															247
Prosječan broj gostiju mjesečno				1.400	3.500	8.700	10.850	13.175	6.600	750															44.975
Prosječna cijena pića				9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
PRIHOD OD KAFICA	0	0	0	12.600	31.500	78.300	97.650	118.575	59.400	6.750															404.775
IZNAJMLJIVANJE PEDALINA																									
Broj raspoloživih plovila							5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Prosječni broj sati iznajmijivanja dnevno							9	14	20	7															12,6
Prosječni broj sati iznajmijivanja mjesečno							270	434	620	210															1.634
Prosječna cijena po satu							50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
PRIHOD OD PEDALINA	0	0	0	0	0	0	13.500	21.700	31.000	10.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76.700
IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKI																									
Broj ležaljki							50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Prosječan broj iznajmijivanja dnevno							5	15	25	30	10														17,6
Prosječan broj iznajmijivanja mjesečno							125	450	775	930	300														2.560
Prosječna cijena po danu							20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
PRIHOD OD IZNAJMLJIVANJA LEŽALJKI	0	0	0	0	2.500	9.000	15.500	18.600	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51.600
UKUPNO PRIHOD	0	0	0	12.600	34.000	100.800	134.850	168.175	75.900	6.750															533.075

Tablica 5. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u drugoj godini koncesije (2013.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.		2.		3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		PROSJEK/ UKUPNO	
	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.		
SKUPINA/PERIOD	31	28	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	31		
broj dana u mjesecu	10	10	14	20	25	30	30	31	31	31	31	31	31	30	15	10	10									
broj radnih dana u mjesecu																										
PRIHODI OD KUPALIŠTA																										
KAFIĆ																										
Broj raspoloživih sjedećih mjesta				92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	
Prosječan broj gostiju dnevno				82	151	304	398	480	480	246	59														275	
Prosječan broj gostiju mjesečno				1.640	3.775	9.120	12.338	14.880	7.380	885																50.018
Prosječna cijena pića				9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
PRIHOD OD KAFIĆA	0	0	0	14.760	33.975	82.080	111.042	133.920	66.420	7.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450.162	
IZNAJMLJIVANJE PEDALINA																										
Broj raspoloživih plovila																										
Prosječni broj sati iznajmijivanja dnevno																										
Prosječni broj sati iznajmijivanja mjesečno																										
Prosječna cijena po satu																										
PRIHOD OD PEDALINA	0	0	0	0	0	0	16.500	24.800	35.650	12.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88.950	
IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKI																										
Broj ležaljki																										
Prosječan broj iznajmijivanja dnevno																										
Prosječan broj iznajmijivanja mjesečno																										
Prosječna cijena po danu																										
PRIHOD OD IZNAJMLJIVANJA LEŽALJKI	0	0	0	0	0	0	3.000	10.800	17.980	21.700	7.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.680	
UKUPNO PRIHOD	0	0	0	14.760	36.975	109.380	153.822	191.270	85.620	7.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	599.792	

Tablica 6. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u trećoj godini koncesije (2014.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.		2.		3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		PROSJEK/ UKUPNO
	31	10	28	10	31	14	30	20	31	25	30	31	31	31	31	31	31	30	31	31	30	31	30	31	
SKUPINA/PERIOD																									
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	
broj radnih dana u mjesecu	10	10	14	20	25	30	31	31	30	31	30	31	31	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	
PRIHODI OD KUPALIŠTA																									
KAFIĆ																									
Broj raspoloživih sjedećih mjesta				92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Prosječan broj gostiju dnevno				86	159	319	418	504	504	258	62														289
Prosječan broj gostiju mjesečno				1.720	3.975	9.570	12.958	15.624	7.740	930															52.517
Prosječna cijena plaća				9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
PRIHOD OD KAFIĆA	0	0	0	15.480	35.775	86.130	116.622	140.616	69.660	8.370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	472.653
IZNAJMLJIVANJE PEDALINA																									
Broj raspoloživih plovila																									5
Prosječni broj sati iznajmljivanja dnevno																									15,3
Prosječni broj sati iznajmljivanja mjesečno																									1.871
Prosječna cijena po satu																									50
PRIHOD OD PEDALINA	0	0	0	0	0	18.000	26.350	37.200	12.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93.550
IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKI																									
Broj ležaljki																									50
Prosječan broj iznajmljivanja dnevno																									21,7
Prosječan broj iznajmljivanja mjesečno																									3.195
Prosječna cijena po danu																									20
PRIHOD OD IZNAJMLJIVANJA LEŽALJKI	0	0	0	0	3.150	11.400	18.600	22.940	7.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.890
UKUPNO PRIHOD	0	0	0	15.480	38.925	115.530	161.572	200.756	89.460	8.370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	630.093

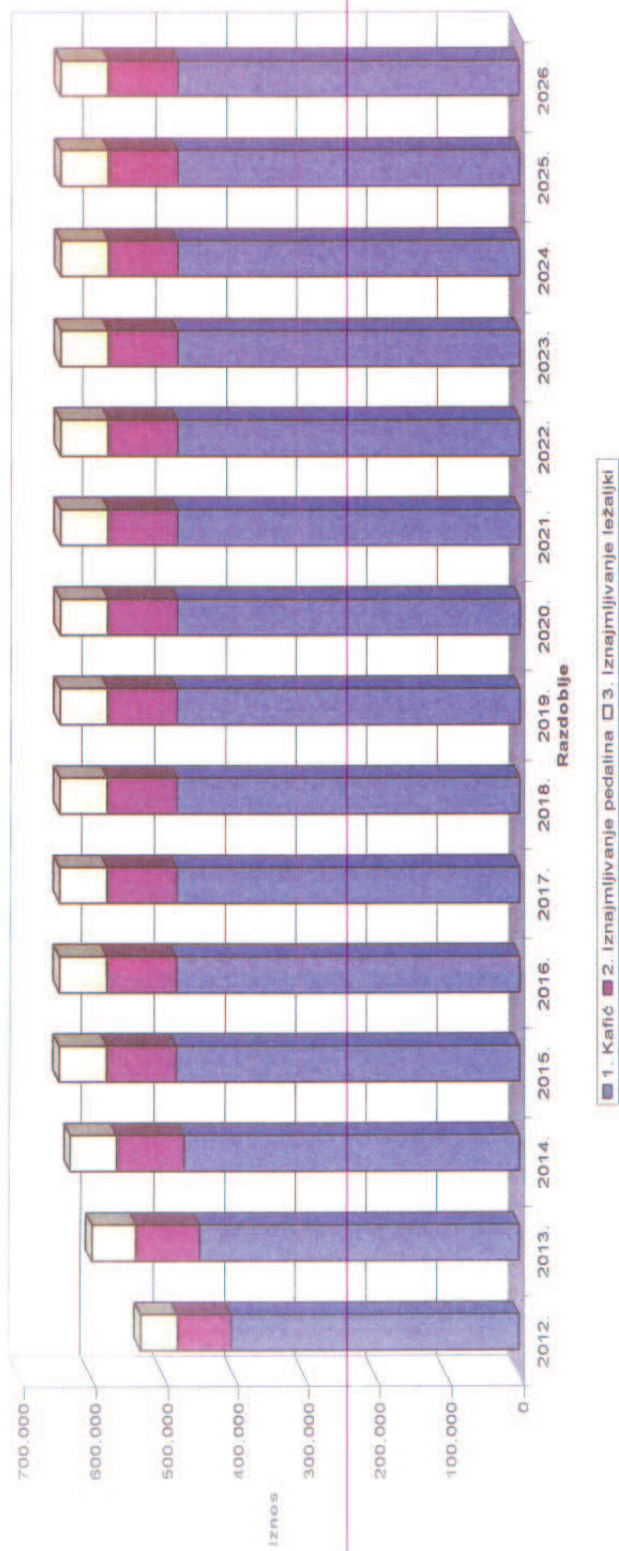
Tablica 7. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
PRIHODI OD KUPALIŠTA															
KAFIĆ															
Broj raspoloživih sjedećih mjesta	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Prosječan broj gostiju dnevno	247	275	289	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296
Prosječan broj gostiju mjesečno	44.975	50.018	52.517	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830	53.830
Prosječna cijena pića	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
PRIHOD OD KAFIĆA	404.775	450.162	472.653	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469
IZNAJMLJIVANJE PEDALINA															
Broj raspoloživih plovila	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Prosječni broj sati iznajmljivanja dnevno	12,6	14,6	15,3	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7
Prosječni broj sati iznajmljivanja mjesečno	1.534	1.779	1.871	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918	1.918
Prosječna cijena po satu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
PRIHOD OD PEDALINA	76.700	88.950	93.550	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889
IZNAJMLJIVANJE LEŽALJKI															
Broj ležaljki	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Prosječan broj iznajmljivanja dnevno	17,6	20,6	21,7	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3
Prosječan broj iznajmljivanja mjesečno	2.580	3.034	3.195	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274
Prosječna cijena po danu	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
PRIHOD OD IZNAJMLJIVANJA LEŽALJKI	51.800	60.680	63.890	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487
UKUPNO PRIHODI	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845
VERIŽNI INDEKS	100,00	112,52	105,05	102,50	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
BAZNI INDEKS (B = 2012. Godina)	100,00	112,52	118,20	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15	121,15

Tablica 8. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
PRIHODI OD KUPALIŠTA															
Kafić	75,93%	75,05%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%	75,01%
Iznajmljivanje pedalina	14,39%	14,83%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%
Iznajmljivanje ležaljki	9,68%	10,12%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%
UKUPNO PRIHODI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Graf 1. Projekcija plasmana u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije



15. Ekonomsko - financijska analiza planiranog poslovanja koncesionara

15.1 Procjena troškova planiranog poslovanja koncesionara

Kalkulacija troškova

Kalkulacija troškova temelji se na karakteristikama postojećeg poslovanja cafe bara te iskustvenim karakteristikama sličnih projekata.

Najveći dio troškova sastoji se od fiksne i varijabilne komponente. Pojedini troškovi u cjelosti su projicirani kao fiksni troškovi. Varijabilni dio troškova ovisi o količini prodanog pića i plasmanu usluga iznajmljivanja.

Struktura i kretanje troškova

Pretpostavljeni troškovi poslovanja koncesionara se sastoje od materijalnih i nematerijalnih troškova, plaća, troškova pića i kamata.

Materijalne troškove čine troškovi potrošnog materijala, električne energije, troškovi vode i tekućeg održavanja.

Namaterijalne troškove čine troškovi telefona, osiguranja, koncesije, računovodstva, poreza i članarina i bankovnih usluga. Troškovi koncesije sastoje se od fiksnog i varijabilnog dijela. Fiksni dio iznosi 85.860 kuna godišnje a varijabilni dio 3% od vrijednosti ukupno ostvarenih prihoda na lokacijama za koje se izdaje koncesija.

Troškovi plaća dijele se na iznos neto plaća djelatnika, troškove poreza, doprinosa i naknada.

Troškove pića čine troškovi nabave pića. Isti su projicirani na razini od 25% ukupnih prihoda od pića.

Ukupni troškovi poslovanja u prvoj 2012. godini projekta iznose 472.883 kune. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća u iznosu od 222.000 kuna ili 46,95% ukupnih troškova. Sljede nematerijalni troškovi (113.718 kuna ili 24,05%). Troškovi pića iznose 101.194 kune ili 21,40% ukupnih troškova. Troškovi

kamata iznose 18.472 kuna i predstavljaju 3,91% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 17.500 kuna ili 3,70% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u drugoj 2013. godini projekta iznose 492.236 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća u iznosu od 222.000 kuna ili 45,10% ukupnih troškova. Sljede nematerijalni troškovi (118.353 kune ili 24,05%). Troškovi pića iznose 112.541 kunu ili 22,86% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 20.618 kuna i predstavljaju 4,19% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 18.725 kuna ili 3,80% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi u 2013. godini u odnosu na prethodnu godinu porasli su za 4,09%.

Ukupni troškovi poslovanja u trećoj 2014. godini projekta iznose 497.865 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća u iznosu od 222.000 kuna ili 44,59% ukupnih troškova. Sljede troškovi pića (118.163 kune ili 23,73%). Nematerijalni troškovi iznose 119.413 kuna ili 23,99% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 19.193 kune ili 3,86% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 19.095 kuna i predstavljaju 3,84% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u 2014. godini porasli su za 1,14% u odnosu na 2013. godinu.

Ukupni troškovi poslovanja u četvrtoj 2015. godini projekta iznose 500.328 kuna. Troškovi plaća planirani su na identičnoj razini u iznosu od 222.000 kuna ili 44,97% ukupnih troškova. Sljede troškovi pića (121.117 kuna ili 24,21%). Nematerijalni troškovi iznose 119.965 kuna ili 23,98% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 19.673 kune ili 3,93% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 17.573 kune i predstavljaju 3,51% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u 2015. godini porasli su za 0,49% u odnosu na 2014. godinu.

Vrijednost materijalnih troškova, nematerijalnih troškova, plaća i troškova pića u ostalim godinama projekta jednaka je istima iz 2015. godine. Promjene se javljaju samo u troškovima kamata.

Tablica 9. Projekcija troškova poslovanja koncesionara u prvoj godini koncesije (2012.)

STRUKTURA/MJESECI	1.		2.		3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		UKUPNO	
	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.		
I. MATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	0	573	1.330	3.193	4.315	5.203	2.579	307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.500	
1.1 tr. potrošnog materijala				59	137	328	444	535	265	32															1.800	
1.2 tr. električne energije				213	494	1.186	1.603	1.933	958	114															6.500	
1.3 tr. vode				138	319	766	1.036	1.249	619	74															4.200	
1.3 tr. tekućeg održavanja				164	380	912	1.233	1.487	737	88															5.000	
II. NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	0	87.223	1.470	1.804	1.974	2.141	1.680	734	350	16.342	113.718												700	
2.1 tr. telefona				100	100	100	100	100	100	100			700													
2.2 tr. osiguranja				250	250	250	250	250	250	250			1.750													1.750
2.3 tr. koncesije				85.860																					15.992	
2.4 tr. računovodstva				800	800	800	800	800	800	800			5.400													5.400
2.5 tr. poreza i članarina				150	150	150	150	150	150	150			1.350													1.350
2.6 tr. bankovnih usluga				63	146	419	583	727	336	34			2.307													2.307
III. PLAĆE	0	0	0	15.750	15.750	40.125	56.625	56.625	21.375	16.750	0	0	222.000													
3.1 neto plaće				10.500	10.500	30.000	41.000	41.000	15.000	10.500			158.500													
3.2 troškovi poreza, doprinosa i naknada				5.250	5.250	10.125	15.625	15.625	6.375	5.250			63.500													
IV. TROŠKOVI PIĆA	0	0	0	3.150	7.875	19.575	24.413	29.644	14.850	1.688	0	0	101.194													
4.1 troškovi pića				3.150	7.875	19.575	24.413	29.644	14.850	1.688			101.194													
V. TROŠKOVI KAMATA	1.665	1.656	1.647	1.638	1.628	1.619	1.610	1.601	1.364	1.356	1.348	1.340	18.472													18.472
VI. UKUPNI TROŠKOVI	1.665	1.656	1.647	108.305	28.085	66.508	88.843	95.137	41.837	19.819	1.698	17.682	472.883													472.883

Tablica 10. Projekcija troškova poslovanja koncesionara u drugoj godini koncesije (2012.)

STRUKTURA/MJESECI	1.		2.		3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		UKUPNO
	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	0	613	1.424	3.416	4.617	5.567	2.759	329	0	0	18.725												
1.1 tr. potrošnog materijala				63	146	351	475	573	284	34			1.926												
1.2 tr. električne energije				228	529	1.269	1.715	2.068	1.025	122			6.955												
1.3 tr. vode				147	342	820	1.108	1.336	662	79			4.494												
1.3 tr. tekućeg održavanja				175	407	976	1.319	1.591	788	94			5.350												
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	600	600	600	87.234	1.485	1.847	2.069	2.256	1.728	740	600	18.353													
2.1 tr. telefona				100	100	100	100	100	100	100		700													
2.2 tr. osiguranja	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250		3.000													
2.3 tr. koncesije				85.860								17.994													
2.4 tr. računovodstva	200	200	200	800	800	800	800	800	800	200		6.000													
2.5 tr. poreza i članarina	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150		1.800													
2.6 tr. bankovnih usluga				74	170	493	679	848	392	40		2.696													
III.PLAĆE	0	0	0	15.750	15.750	40.125	56.625	56.625	21.375	15.750	0	222.000													
3.1 neto plaće				10.500	10.500	30.000	41.000	41.000	15.000	10.500		158.500													
3.2 troškovi poreza, doprinosa i naknada				5.250	5.250	10.125	15.625	15.625	6.375	5.250		63.500													
IV.TROŠKOVI PIĆA	0	0	0	3.690	8.494	20.520	27.761	33.480	16.605	1.991	0	112.541													
4.1 troškovi pića				3.690	8.494	20.520	27.761	33.480	16.605	1.991		112.541													
V.TROŠKOVI KAMATA	1.776	1.766	1.755	1.745	1.734	1.723	1.713	1.702	1.692	1.681	1.671	20.618													
VI.UKUPNI TROŠKOVI	2.376	2.366	2.355	109.001	28.920	67.838	92.685	99.549	44.148	20.474	2.271	492.236													

Tablica 11. Projekcija troškova poslovanja koncesionara u trećoj godini koncesije (2013.)

STRUKTURA/MJESECI PROJEKTNI PERIOD	1.			2.			3.			4.			5.			6.			7.			8.			9.			10.			11.			12.			UKUPNO		
	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.						
I. MATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	0	0	629	1.459	3.502	4.732	5.706	2.828	337	0	0	0	19.193																								
1.1 tr. potrošnog materijala					65	150	360	487	587	291	35				1.974																								
1.2 tr. električne energije					233	542	1.301	1.758	2.119	1.051	125				7.129																								
1.3 tr. vode					151	350	840	1.136	1.370	679	81				4.606																								
1.3 tr. tekućeg održavanja					180	417	1.001	1.352	1.630	808	96				5.484																								
II. NEMATERIJALNI TROŠKOVI	600	600	600	600	87.237	1.495	1.878	2.108	2.304	1.747	742	600	19.503	119.413																									
2.1 tr. telefona					100	100	100	100	100	100	100				700																								
2.2 tr. osiguranja					250	250	250	250	250	250	250				3.000																								
2.3 tr. koncesije											85.860																												
2.4 tr. računovodstva					200	200	200	200	200	200	200				6.000																								
2.5 tr. poreza i članarina					150	150	150	150	150	150	150				1.800																								
2.6 tr. bankovnih usluga											77				2.831																								
III. PLAĆE	0	0	0	0	15.750	15.750	40.125	56.625	56.625	21.375	15.750	0	222.000																										
3.1 neto plaće					10.500	10.500	30.000	41.000	41.000	15.000	10.500				158.500																								
3.2 troškovi poreza, doprinosa i naknada					5.250	5.250	10.125	15.625	15.625	6.375	5.250				63.500																								
IV. TROŠKOVI PIĆA	0	0	0	0	3.870	8.944	21.533	29.156	35.154	17.415	2.093	0	118.163																										
4.1 troškovi pića					3.870	8.944	21.533	29.156	35.154	17.415	2.093				118.163																								
V. TROŠKOVI KAMATA	1.649	1.639	1.628	1.628	1.618	1.607	1.597	1.586	1.575	1.565	1.554	1.544	1.533	19.095																									
VI. UKUPNI TROŠKOVI	2.249	2.239	2.228	2.228	109.073	29.289	68.844	94.105	101.281	44.919	20.459	2.144	21.036	497.865																									

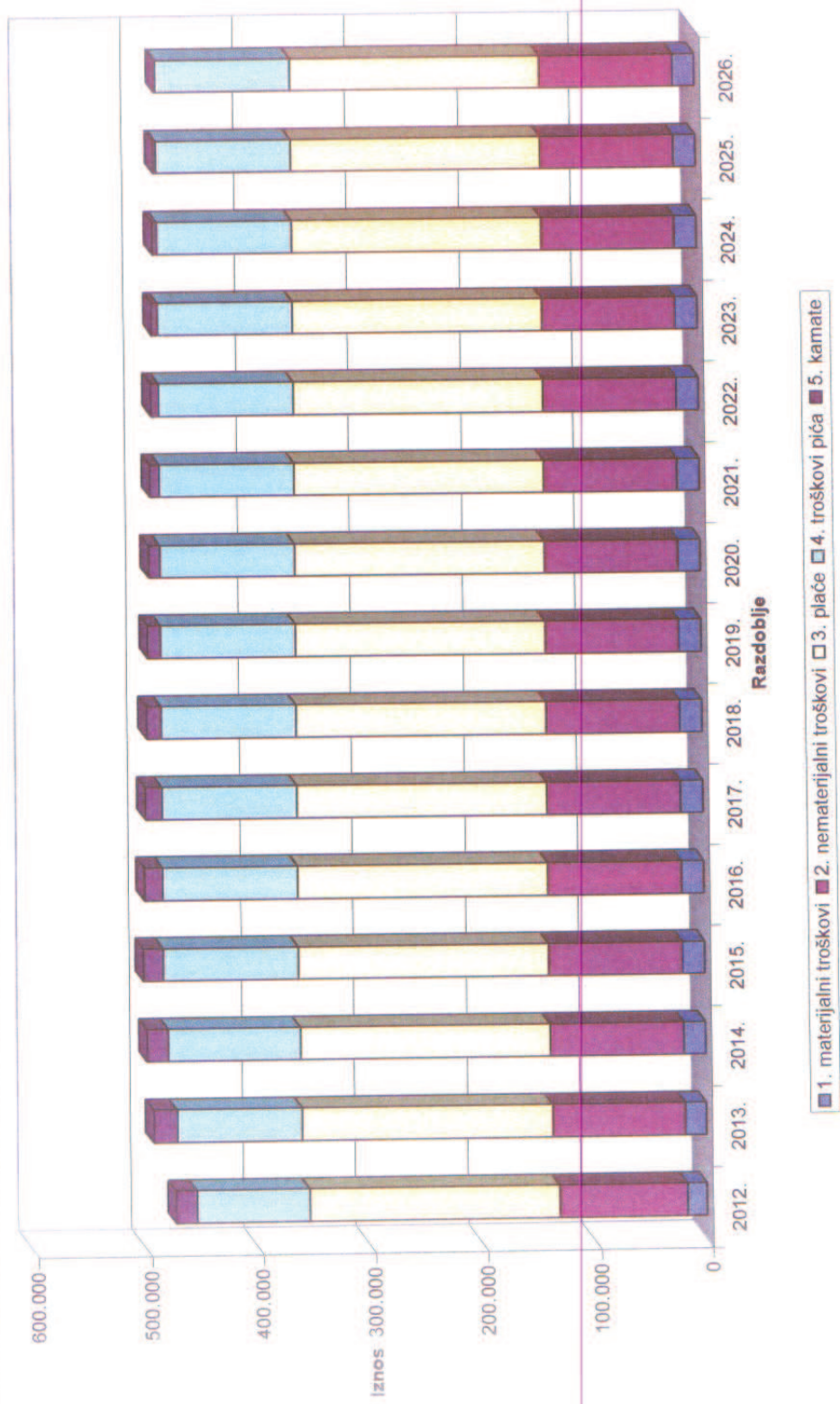
Tablica 12. Projekcija troškova u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
I. MATERIJALNI TROŠKOVI	17.500	18.725	19.193	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673
1.1 tr. potrošnog materijala	1.800	1.926	1.974	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024	2.024
1.2 tr. električne energije	6.500	6.955	7.129	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307
1.3 tr. vode	4.200	4.494	4.606	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722	4.722
1.3 tr. tekućeg održavanja	5.000	5.350	5.484	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621	5.621
II. NEMATERIJALNI TROŠKOVI	113.718	118.353	119.413	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965
2.1 tr. telefona	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
2.2 tr. osiguranja	1.750	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
2.3 tr. koncesije	101.852	103.854	104.763	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235
2.4 tr. računovodstva	5.400	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
2.5 tr. poreza i članarina	1.350	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
2.6 tr. bankovnih usluga	2.665	2.999	3.150	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229	3.229
III. PLAĆE	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000
3.1 neto plaće	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500
3.2 troškovi poreza, doprinosa i naknada	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500
IV. TROŠKOVI PIĆA	101.194	112.541	118.163	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117
4.1 troškovi pića	101.194	112.541	118.163	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117
V. TROŠKOVI KAMATA	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.006	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825
VI. UKUPNI TROŠKOVI	472.883	492.236	497.865	500.328	498.805	497.283	495.760	494.238	492.715	491.192	489.670	488.147	486.625	485.102	483.580
VII. VERIŽNI INDEKS	100,00	104,09	101,14	100,49	99,70	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69	99,69
VIII. BAZNI INDEKS (B = 2012. Godina)	100,00	104,08	105,28	105,80	105,48	105,16	104,84	104,52	104,19	103,87	103,55	103,23	102,91	102,58	102,26

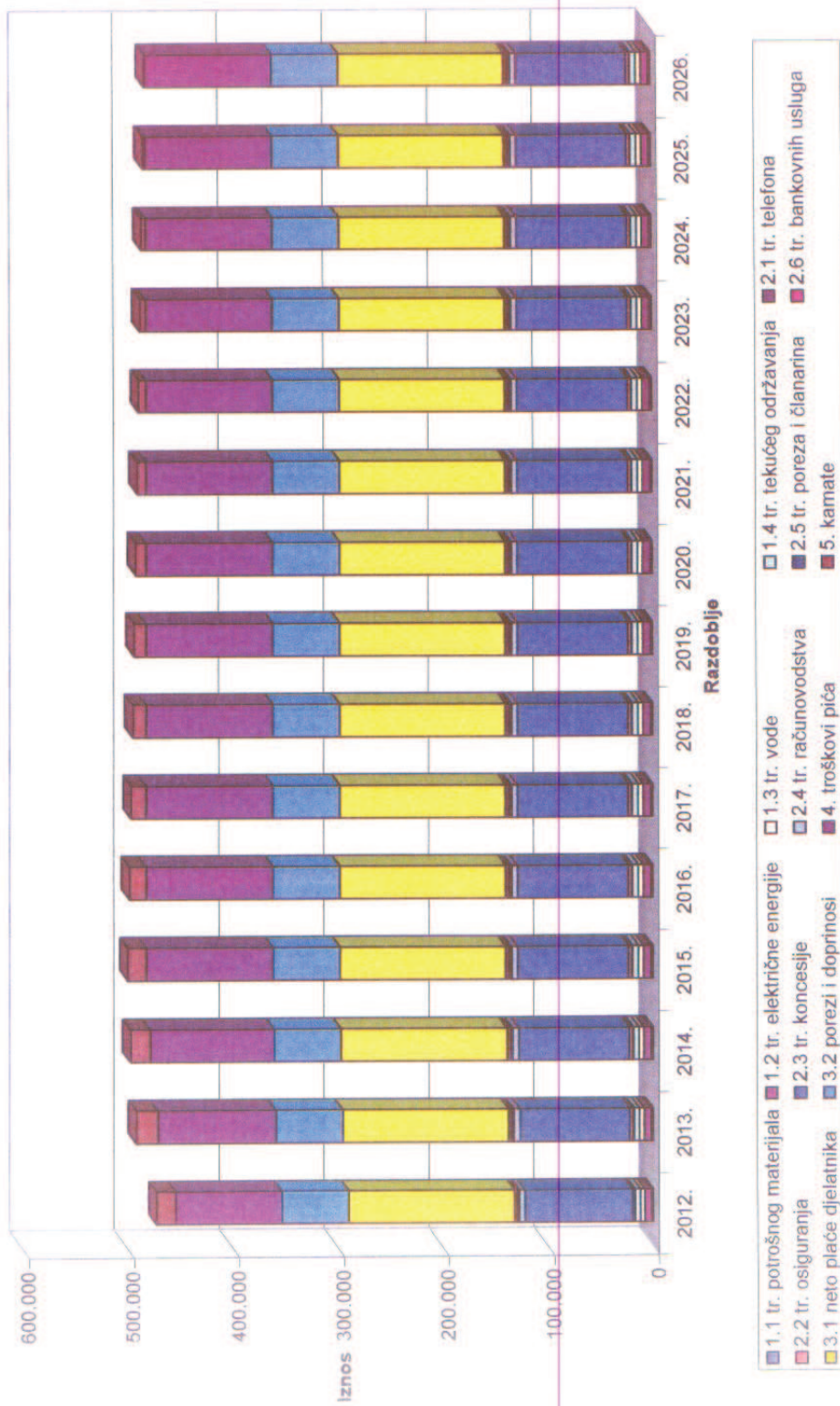
Tablica 13. Struktura troškova u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKтни PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
I. MATERIJALNI TROŠKOVI	3,70%	3,80%	3,86%	3,93%	3,94%	3,96%	3,97%	3,98%	3,99%	4,01%	4,02%	4,03%	4,04%	4,06%	4,07%
1.1 tr. potrošnog materijala	0,38%	0,39%	0,40%	0,40%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%
1.2 tr. električne energije	1,37%	1,41%	1,43%	1,46%	1,46%	1,47%	1,47%	1,48%	1,48%	1,49%	1,49%	1,50%	1,50%	1,51%	1,51%
1.3 tr. vode	0,89%	0,91%	0,93%	0,94%	0,95%	0,95%	0,95%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,97%	0,97%	0,97%	0,98%
1.3 tr. tekućeg održavanja	1,06%	1,09%	1,10%	1,12%	1,13%	1,13%	1,13%	1,14%	1,14%	1,14%	1,15%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%
II. NEMATERIJALNI TROŠKOVI	24,05%	24,04%	23,99%	23,98%	24,05%	24,12%	24,20%	24,27%	24,35%	24,42%	24,50%	24,58%	24,65%	24,73%	24,81%
2.1 tr. telefona	0,15%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
2.2 tr. osiguranja	0,37%	0,61%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,61%	0,61%	0,61%	0,61%	0,61%	0,61%	0,62%	0,62%	0,62%
2.3 tr. koncesije	21,54%	21,10%	21,04%	21,03%	21,10%	21,16%	21,23%	21,29%	21,36%	21,42%	21,49%	21,56%	21,63%	21,69%	21,76%
2.4 tr. računovodstva	1,14%	1,22%	1,21%	1,20%	1,20%	1,21%	1,21%	1,21%	1,22%	1,22%	1,23%	1,23%	1,23%	1,24%	1,24%
2.5 tr. poreza i članarina	0,29%	0,37%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
2.6 tr. bankovnih usluga	0,56%	0,61%	0,63%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%
III. PLAĆE	46,95%	45,10%	44,59%	44,37%	44,51%	44,64%	44,78%	44,92%	45,06%	45,20%	45,34%	45,48%	45,62%	45,76%	45,91%
3.1 neto plaće	33,52%	32,20%	31,84%	31,68%	31,78%	31,87%	31,97%	32,07%	32,17%	32,27%	32,37%	32,47%	32,57%	32,67%	32,78%
3.2 troškovi poreza i doprinosa	13,43%	12,90%	12,75%	12,69%	12,73%	12,77%	12,81%	12,85%	12,89%	12,93%	12,97%	13,01%	13,05%	13,09%	13,13%
IV. TROŠKOVI PIĆA	21,40%	22,86%	23,73%	24,21%	24,28%	24,36%	24,43%	24,51%	24,58%	24,66%	24,73%	24,81%	24,89%	24,97%	25,05%
4.1 troškovi pića	21,40%	22,86%	23,73%	24,21%	24,28%	24,36%	24,43%	24,51%	24,58%	24,66%	24,73%	24,81%	24,89%	24,97%	25,05%
V. TROŠKOVI KAMATA	3,91%	4,19%	3,84%	3,51%	3,22%	2,92%	2,62%	2,32%	2,02%	1,72%	1,41%	1,10%	0,80%	0,48%	0,17%
VI. UKUPNI TROŠKOVI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Graf 2. Projekcija troškova u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije



Graf 3. Struktura troškova u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije



15.2 Proračun troškova amortizacije

U proračunu troškova amortizacije koristi se linearna (pravocrtna) vremenska metoda amortizacije. Amortiziraju se ulaganja u materijalnu imovinu.

U prvoj godini projekta trošak amortizacije iznosi 21.497 kuna. U drugoj godini projekta (2013.) trošak amortizacije iznosi 42.995 kuna.

Amortizirana vrijednost imovine koncesionara u tijeku vijeka projekta iznosi 494.322 kune. Ostatak vrijednosti dugotrajne imovine na kraju vijeka projekta iznosi 7.152 kune.

Tablica 14. Proračun troškova amortizacije

KATEGORIJA	VRIJEDNOST	AMORT. VIJEK	STOPA AMORT.	GOD.IZNOS AMORT.	MJ. IZNOS AMORT.	OSTATAK VRIJED.
Materijalna imovina	501.475			42.995	3.583	7.152
1. Uređenje kupališta	155.375	15	6,67%	10.358	863	5.179
2. Kafić	185.100			16.537	1.378	1.973
2.1 Kafić - uređenje	59.200	15	6,67%	3.947	329	1.973
2.2 Stolice i stolovi	75.900	10	10%	7.590	633	
2.3 Oprema	40.000	10	10%	4.000	333	
2.4 Sitni inventar	10.000	10	10%	1.000	83	
3. Pedaline	111.000	10	10%	11.100	925	
4. Ležaljke	50.000	10	10%	5.000	417	
UKUPNO	501.475			42.995	3.583	7.152

Tablica 15. Proračun troškova amortizacije u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.		2013.		2014.		2015.		2016.		2017.		2018.		2019.		2020.		2021.		2022.		2023.		2024.		2025.		2026.		OSTATAK VRIJED.	UKUPNO TR.AM.	
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.			
Materijalna imovna	21.497	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	40.604	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	7.152	494.322	
1. Uređenje kupališta	5.179	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358	5.179	150.195
2. Kafić	8.268	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	16.537	15.488	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	1.973	183.127
2.1 Kafić - uređenje	3.795	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	1.973	57.227	
2.2 Stolice i stolovi	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	6.958											0	75.900
2.3 Oprema	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	3.667											0	40.000
2.4 Sitni inventar	5.550	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	917										0	10.000	
3. Pedaline	2.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.175										0	111.000	
4. Ležaljke																					4.583										0	50.000	
UKUPNO	21.497	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	40.604	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	14.305	7.152	494.322	

15.3 Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza koncesionara

Ukupna pretpostavljena ulaganja u poslovanju koncesionara iznose 541.475 kuna. Vlastita sredstva koncesionara iznose 255.994 kune (47,28% ukupne investicije). Vanjski izvori financiranja u vidu dugoročnog kredita iznose 285.481 kunu (52,72% ukupne investicije).

Otplata bankarskog kredita u poslovanju koncesionara

Bankarski kredit koji će po pretpostavci koristiti koncesionar otplatiti će se u 15 godina projektnog vijeka. Osnovni razlog dugog razdoblja otplate kredita je pretpostavka zajedničke koncesije za pomorsko dobro i područja koja se nadovezuju na isto a definirana su pripadajućim detaljnim planovima. Planirana ulaganja koja su predmet koncesije za pomorsko dobro trebala bi biti dio ukupnih ulaganja koncesionara.

Pretpostavljeni trošak korištenja tuđeg izvora financiranja (kamatna stopa bankarskog kredita) iznosi 7%. Kredit će se otplaćivati metodom jednakih otplatnih kvota u mjesečnim obrocima.

Tablica 16. Plan otplate bankarskog kredita sumiran na godišnjoj razini

GODINA	ANUITET	OTPLATNA KVOTA	KAMATA	OSTATAK DUGA
				285.481
2012.	37.504	19.032	18.472	266.449
2013.	39.650	19.032	20.618	247.417
2014.	38.128	19.032	19.095	228.385
2015.	36.605	19.032	17.573	209.353
2016.	35.082	19.032	16.050	190.321
2017.	33.560	19.032	14.528	171.289
2018.	32.037	19.032	13.005	152.256
2019.	30.515	19.032	11.483	133.224
2020.	28.992	19.032	9.960	114.192
2020.	27.470	19.032	8.438	95.160
2021.	25.947	19.032	6.915	76.128
2022.	24.424	19.032	5.392	57.096
2023.	22.902	19.032	3.870	38.064
2024.	21.379	19.032	2.347	19.032
2025.	19.857	19.032	825	0
UKUPNO:	454.052	285.481	168.871	

Tablica 17. Izvori financiranja u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.		2013.		2014.		2015.		2016.		2017.		2018.		2019.		2020.		2021.		2022.		2023.		2024.		2025.		2026.		UKUPNO	
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	
1.VLASTITA SREDSTVA	255.994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	255.994	
1.2 novac	255.994																															255.994
2.KREDIT	285.481	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.481	
2.1 bankarski kredit dugoročni	285.481																															285.481
UKUPNO	541.475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541.475	

Tablica 18. Godišnje usklađivanje u poslovanju koncesionara u razdoblju koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.		2013.		2014.		2015.		2016.		2017.		2018.		2019.		2020.		2021.		2022.		2023.		2024.		2025.		2026.		UKUPNO	
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	
A. ULAGANJA	541.475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541.475	
1. stalna sredstva	501.475																															501.475
2. obrtna sredstva	40.000																															40.000
B. IZVORI FINANCIRANJA	541.475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541.475	
1. vlastita sredstva	255.994																															255.994
2. krediti dugoročni	285.481																															285.481
C. RAZLIKA (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Tablica 19. Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.		2013.		2014.		2015.		2016.		2017.		2018.		2019.		2020.		2021.		2022.		2023.		2024.		2025.		2026.		UKUPNO	
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	
1.KREDIT DUGOROČNI - ANUITET	37.504	39.650	38.128	36.605	35.082	33.560	32.037	30.515	28.992	27.470	25.947	24.424	22.902	21.379	19.857	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.005	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825	168.571	
1.1 otplatni dio	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	285.481	
1.2 kamate	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.005	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825	168.571																
UKUPNO ANUITETI	37.504	39.650	38.128	36.605	35.082	33.560	32.037	30.515	28.992	27.470	25.947	24.424	22.902	21.379	19.857	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.005	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825	168.571	
UKUPNO OTPLATNI DIJELOVI	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	19.032	285.481	
UKUPNO KAMATE	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.005	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825	168.571																

15.4 Račun dobiti i gubitka

Ukupni financijski rezultat koncesionara u prvoj godini koncesije (2012. godina) je dobit u iznosu od 38.694 kune. U drugoj godini koncesije bruto dobit koncesionara iznosi 64.561 kunu. U trećoj godini projicirana bruto dobit iznosi 89.233 kune. U ostalim godinama koncesijskog razdoblja projicirana bruto dobit kreće se u rasponu od 102.523 kune u trećoj godini koncesije do iznosa od 147.961 kune u posljednjoj godini koncesije.

Kumulativ neto dobiti koncesionara na kraju koncesijskog razdoblja iznosi 1.321.882 kune.

15.5 Financijski tok

Poslovanje koncesionara ostvaruje pozitivne neto primitke u svim godinama vijeka koncesije. Iznos neto primitaka kreće se u rasponu od 73.421 kunu u prvoj godini koncesije do 113.289 kuna u desetoj godini koncesije.

Projicirani financijski tok ne uključuje varijabilnosti novčanog toka tijekom pojedinih razdoblja unutar poslovne godine. Osnovna pretpostavka istog je naplata svih prihoda tijekom godine.

U posljednjoj godini projekta neto primici iznose 160.794 kuna. Razlog leži u ostatku vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u ukupnom iznosu od 47.152 kune. Kumulativ neto primitaka na kraju koncesijskog razdoblja iznosi 1.617.878 kuna.

15.6 Bilanca

Iz bilance je vidljivo povećanje sredstava koncesionara tijekom razdoblja koncesije. Povećanje sredstava temelji se na ostvarenju planirane godišnje dobiti tijekom koncesijskog razdoblja. Pretpostavka je da se cjelokupna dobit zadržava u društvu koncesionara (nema isplate dobiti vlasniku). Otplate kredita povećava se udio vlastitih mogućih izvora financiranja u pasivi bilance. Dugotrajna imovina koncesionara postepeno prelazi u likvidnije oblike (kumulativ novčanih sredstava). Kumulativ novčanih sredstava na kraju koncesijskog razdoblja iznosi 1.570.724 kuna (uz pretpostavku da nema isplate dobiti i dodatnog investiranja; ostatak osnovnih sredstava i obrtna sredstva nisu unovčeni).

15.7 Ekonomski tok

U projiciranom ekonomskom toku negativni neto primici ostvaruju se u prvoj godini koncesije u iznosu od 470.550 kuna. U ostalim godinama koncesijskog razdoblja ostvaruju se pozitivni neto primici u rasponu od 115.262 kune do 142.586 kuna. Izuzetak je posljednja godina koncesije u kojoj je planiran pozitivan neto primitak u iznosu od 180.651 kunu zbog ostatka vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u iznosu od 47.152 kune.

Kumulativ neto primitaka na kraju razdoblja koncesije iznosi 1.490.454 kune.

Tablica 20. Projekcija računa dobiti i gubitka poslovanja koncesionara tijekom razdoblja koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026.														
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
A. UKUPNI PRIHODI	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845
1. prihod od kafića	404.775	450.162	472.653	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469
2. prihod od pedalina	76.700	88.950	93.550	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889
3. prihod od ležaljki	51.600	60.680	63.890	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487
B. UKUPNI RASHODI	494.381	535.231	540.860	543.323	541.800	540.278	538.755	537.233	535.710	534.187	518.320	502.452	500.930	499.407	497.885
1. materijalni troškovi	17.500	18.725	19.193	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673	19.673
2. nematerijalni troškovi	113.718	118.353	119.413	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965
3. troškovi plaće	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000
4. amortizacija	21.497	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995
5. troškovi plaća	101.194	112.541	118.163	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117	121.117
6. troškovi kamata	18.472	20.618	19.095	17.573	16.050	14.528	13.005	11.483	9.960	8.438	6.915	5.392	3.870	2.347	825
C. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (A-B)	38.694	64.561	89.233	102.523	104.045	105.568	107.090	108.613	110.135	111.658	127.526	143.393	144.916	146.438	147.961
1. porez na dobit	7.739	12.912	17.847	20.505	20.809	21.114	21.418	21.723	22.027	22.332	25.505	28.679	28.983	29.288	29.592
D. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	30.956	51.649	71.386	82.018	83.236	84.454	85.672	86.890	88.108	89.326	102.020	114.714	115.933	117.151	118.369
E. KUMULATIV NETO DOBITI	30.956	82.604	153.991	236.009	319.245	403.699	489.371	576.261	664.370	753.696	855.716	970.431	1.086.363	1.203.514	1.321.882

Tablica 21. Projekcija financijskog toka poslovanja koncesionara tijekom razdoblja koncesije

STRUKTURAZRZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
I. PRIMICI	1.074.550	599.792	630.093	645.845	645.845	645.846	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	692.998
1. ukupni prihodi	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.846	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	692.998
2. izvori financiranja	541.475														
2.1 vlastita sredstva	255.994														
2.2 krediti dugoročni	285.481														
3. ostatak projekta															
3.1 osnovna sredstva															47.152
3.2 obrtna sredstva															7.152
II. IZDACI	1.001.128	524.180	534.744	539.864	538.646	537.428	536.210	534.992	533.774	532.556	534.207	535.858	534.640	533.422	532.204
1. ulaganja u stalna sredstva	501.475														
2. ulaganja u obrtna sredstva	40.000														
3. troškovi poslovanja	454.411	471.618	478.770	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755
3.1 materijalni troškovi i tr. plaća	118.694	131.266	137.356	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790
3.2 nematerijalni troškovi	113.718	118.353	119.413	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965
3.3 bruto plaće djelatnika	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000
4. porez na dobit	7.739	12.912	17.847	20.505	20.809	21.114	21.418	21.723	22.027	22.332	25.505	28.679	28.983	29.288	29.592
5. anuiteti	37.504	39.650	38.128	36.605	35.082	33.560	32.037	30.515	28.992	27.470	25.947	24.424	22.902	21.378	19.857
III. NETO PRIMICI (I-II)	73.421	75.612	95.349	105.981	107.199	108.417	109.635	110.853	112.071	113.289	111.638	109.987	111.205	112.423	160.794
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	73.421	149.033	244.382	350.363	457.562	565.980	675.615	786.469	898.540	1.011.829	1.123.467	1.233.455	1.344.660	1.457.084	1.617.878

Tablica 22. Projekcija bilance u poslovanju koncesionara tijekom razdoblja koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
AKTIVA															
NEKRETNOSTNA IMOVINA	479.977	436.982	393.987	350.992	307.997	265.002	222.007	179.012	136.017	93.022	64.372	50.067	35.762	21.457	7.152
I. Nematerijalna imovina															
I.a IV nemat. imovine															
II. Materijalna imovina	501.475	479.977	436.982	393.987	350.992	307.997	265.002	222.007	179.012	136.017	93.022	64.372	50.067	35.762	21.457
II.a IV mat. imovine	21.497	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	42.995	28.650	14.305	14.305	14.305	14.305
III. Financijska imovina															
IV. Potraživanja															
NEKRETNOSTNA IMOVINA	73.421	149.033	244.382	350.363	457.562	565.979	675.614	786.468	898.539	1.011.828	1.123.466	1.233.454	1.344.659	1.457.083	1.570.724
I. Zalihe															
II. Potraživanja															
III. Financijska imovina															
IV. Novac na računu i u blagajni	73.421	149.033	244.382	350.363	457.562	565.979	675.614	786.468	898.539	1.011.828	1.123.466	1.233.454	1.344.659	1.457.083	1.570.724
UKUPNA AKTIVA	553.398	586.015	638.369	701.355	765.559	830.981	897.621	965.480	1.034.556	1.104.850	1.187.839	1.283.521	1.380.422	1.478.540	1.577.877
PASIVA															
KAPITAL I REZERVE	286.949	338.594	409.984	492.002	575.236	659.692	745.565	832.255	920.363	1.009.690	1.111.710	1.226.425	1.342.357	1.459.608	1.577.877
I. Sredstva vlasnika	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994	255.994
II. Rezerve															
III. Zadržana dobit		30.956	82.604	153.991	236.009	319.245	403.699	489.371	576.261	664.370	753.696	855.716	970.431	1.086.363	1.203.514
IV. Tekuća dobit	30.956	51.649	71.386	82.018	83.236	84.454	85.672	86.890	88.108	89.326	102.020	114.714	115.933	117.151	118.369
OBUSKROČNE OBVEZE	266.449	247.417	228.385	209.353	190.321	171.289	152.256	133.225	114.192	95.160	76.129	57.096	38.065	19.032	0
KRATKOROČNE OBVEZE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNA PASIVA	553.398	586.015	638.369	701.355	765.559	830.981	897.621	965.480	1.034.556	1.104.850	1.187.839	1.283.521	1.380.422	1.478.540	1.577.877

Tablica 23. Projekcija ekonomskog toka poslovanja koncesionara tijekom razdoblja koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
I. PRIMICI	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	692.998
1. ukupni prihodi	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845
2. ostatak vrijednosti OSA															7.152
3. ostatak vrijednosti OBA															40.000
II. IZDACI	1.003.625	484.530	496.616	503.259	503.564	503.868	504.173	504.477	504.782	505.086	508.260	511.433	511.738	512.043	512.347
1. ulaganja u stalna sredstva	501.475														
2. ulaganja u obrtna sredstva	40.000														
3. troškovi poslovanja	454.411	471.618	478.770	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755	482.755
3.1 materijalni troškovi i tr. pića	118.694	131.266	137.356	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790	140.790
3.2 nematerijalni troškovi	113.718	118.353	119.413	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965	119.965
3.3 bruto plaće djelatnika	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000
4. porez na dobit	7.739	12.912	17.847	20.505	20.809	21.114	21.418	21.723	22.027	22.332	25.505	28.679	28.983	29.288	29.592
III. NETO PRIMICI (I-II)	-470.550	115.262	133.477	142.586	142.281	141.977	141.672	141.368	141.063	140.759	137.585	134.412	134.107	133.803	180.651
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-470.550	-355.288	-221.811	-79.225	63.056	205.033	346.705	488.073	629.137	769.895	907.481	1.041.893	1.176.000	1.309.803	1.490.454

16. Financijsko - tržišna ocjena planiranog poslovanja koncesionara

16.1 Statička ocjena efikasnosti poslovanja

Planirani prihodi po zaposlenom u prvoj godini koncesije iznose 66.634 kune. Prosječni prihodi po zaposlenom tijekom razdoblja koncesije iznose 79.276 kuna.

Udio bruto dobiti u ukupnim prihodima kreće se u rasponu od 7% u prvoj godini koncesije do 23% u posljednje dvije godine koncesije. Prosječni udio bruto dobiti tijekom razdoblja koncesije iznosi 17%.

Stopa povrata na ukupna ulaganja (bruto profitabilnost ukupnih ulaganja) je u rasponu od 7% u prvoj godini do 27% u posljednje tri godine koncesije. Prosječna stopa povrata na ukupna ulaganja iznosi 20%.

Vlastita sredstva akumulacije dovoljna su za pokriće kreditnih obveza u svim godinama razdoblja koncesije. Prosječni odnos istih i kreditnih obveza u prvih pet godina koncesije iznosi 2,67. Projekt je likvidan obzirom na obveze prema banci. Uz realiziranje početnih pretpostavki u poslovanju koncesionara.

Tablica 24. Statički pokazatelji za rezultate poslovanja koncesionara tijekom razdoblja koncesije

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTI PERIOD	2012.		2013.		2014.		2015.		2016.		2017.		2018.		2019.		2020.		2021.		2022.		2023.		2024.		2025.		2026.		PROSJEK PRVIH PET GODINA		PROSJEK VIJEK PROJEKTA		
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.			
1. ukupni prihodi/ukupna ulaganja	98%	111%	116%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	119%	
2. ukupni prihodi/broj zaposlenih	66.634	74.974	78.762	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731	80.731
3. bruto dobit/ukupni prihodi	7%	11%	14%	16%	16%	16%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	20%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
4. bruto dobit/broj zaposlenih	4.837	8.070	11.154	12.815	13.006	13.196	13.386	13.577	13.767	13.957	15.941	17.924	18.114	18.305	18.495	18.686	18.877	19.068	19.259	19.450	19.641	19.832	19.995	20.158	20.321	20.484	20.647	20.810	20.973	21.136	21.299	21.462	21.625	21.788	21.951
5. bruto dobit/ukupna ulaganja	7%	12%	16%	19%	19%	19%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	21%	24%	26%	26%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
7. bruto dobit/vlastita sredstva	15%	25%	35%	40%	41%	41%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	44%	50%	56%	56%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
8. neto dobit/vlastita sredstva	12%	10%	28%	32%	33%	33%	33%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
9. vlastita sredstva /ukupna ulaganja	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%
10. (kte+neto dobit+am.) /anuiteti	1.89	2.91	3.50	3.90	4.06	4.23	4.42	4.63	4.87	5.12	5.30	5.50	5.86	6.26	6.72	7.20	7.70	8.20	8.70	9.20	9.70	10.20	10.70	11.20	11.70	12.20	12.70	13.20	13.70	14.20	14.70	15.20	15.70	16.20	
11. ukupna ulaganja/(neto dobit+am.)	4.10	3.30	2.86	2.67	2.65	2.63	2.62	2.60	2.59	2.57	2.43	2.30	2.28	2.27	2.26	2.25	2.24	2.23	2.22	2.21	2.20	2.19	2.18	2.17	2.16	2.15	2.14	2.13	2.12	2.11	2.10	2.09	2.08	2.07	2.06
12. ukupne obveze/ukupni prihodi	50%	41%	36%	32%	29%	27%	24%	21%	18%	15%	12%	9%	6%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
13. ukupne obveze/ukupna imovina	48%	42%	36%	30%	25%	21%	17%	14%	11%	9%	6%	4%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
14. anuiteti/ukupni prihodi	7%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

16.2 Dinamička ocjena planiranog poslovanja koncesionara

Metoda razdoblja povrata ulaganja

Povrat ukupnih ulaganja ostvaruje se u petoj godini razdoblja koncesije.

Metoda neto sadašnje vrijednosti

Korištena kamatna stopa pri diskontiranju neto primitaka je 8%.

Projekt je prihvatljiv obzirom da daje pozitivnu ukupnu neto sadašnju vrijednost primitaka i izdataka. Neto sadašnja vrijednost projekta iznosi 660.532 kune (uz diskontnu stopu od 8%).

Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

Po jedinici uložених sredstava ostvaruje se 2,22 jedinice neto sadašnje vrijednosti projekta na kraju koncesijskog razdoblja.

Metoda interne stope rentabilnosti

Prva negativna neto sadašnja vrijednost ostvaruje se pri diskontnoj stopi od 28%.

Interna stopa rentabilnosti projekta iznosi 27,47% (interni izračun).

Tablica 25. Metoda interne stope rentabilnosti (27,47%)

POKUŠAJ	DISKONTNA STOPA	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
1.	8%	660.532
2.	27%	7.394
3.	28%	-8.400

Tablica 26. Metoda razdoblja povrata za planirano poslovanje koncesionara

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
NETO PRIMICI	-470.550	115.262	133.477	142.586	142.281	141.977	141.672	141.368	141.063	140.759	137.585	134.412	134.107	133.803	180.651
KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-470.550	-355.288	-221.811	-79.225	63.056	205.033	346.705	488.073	629.137	769.895	907.481	1.041.893	1.176.000	1.309.803	1.490.454

Tablica 27. Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 8%) za planirano poslovanje koncesionara

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE	541.475														
DISKONTNI FAKTOR	1,00000	0,92592	0,85733	0,79383	0,73503	0,68058	0,63017	0,58349	0,54026	0,50024	0,46319	0,42888	0,39711	0,34046	0,31524
DISKONT. VRIJEDNOST INVESTICIJE	541.475														
NOMINALNI NETO PRIMICI	70.925	115.262	133.477	142.586	142.281	141.977	141.672	141.368	141.063	140.759	137.585	134.412	134.107	133.803	180.651
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	70.925	106.724	114.435	113.189	104.581	96.627	89.278	82.487	76.212	70.414	63.729	57.647	53.256	45.555	56.949
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-470.550	-363.826	-249.391	-136.202	-31.621	65.006	154.284	236.771	312.983	383.397	447.126	504.773	558.029	603.583	660.532

Tablica 28. Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti za planirano poslovanje koncesionara

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
NOMINALNA VRIJEDNOST INV.	541.475														
DISKONTNI FAKTOR	1,00000	0,92592	0,85733	0,79383	0,73503	0,68058	0,63017	0,58349	0,54026	0,50024	0,46319	0,42888	0,39711	0,34046	0,31524
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INV.	541.475														
UKUPNA DISKONT. VRIJEDNOST INV.	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475	541.475
NOMINALNI NETO PRIMICI	70.925	115.262	133.477	142.586	142.281	141.977	141.672	141.368	141.063	140.759	137.585	134.412	134.107	133.803	180.651
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	70.925	106.724	114.435	113.189	104.581	96.627	89.278	82.487	76.212	70.414	63.729	57.647	53.256	45.555	56.949
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	70.925	177.648	292.083	405.273	509.854	606.481	695.758	778.245	854.457	924.872	988.601	1.046.247	1.099.503	1.145.058	1.202.007
RELATIVNA NETO SADAŠNJA VRIJ.	0,131	0,328	0,539	0,748	0,942	1,120	1,285	1,437	1,578	1,708	1,826	1,932	2,031	2,115	2,220

17. Javni interes projekta

Javni interes projekta izražava se kroz pružanje dodatnih rekreativnih usluga na oba dva kupališta (iznajmljivanje pedalina, ležaljki), obnovu i uređenje postojećih betoniranih plaža i molova.

Stanovnici grada koji pretežno koriste kupališta Valkane i Stoja moći će koristiti ležaljke i pedaline uz određenu naknadu. Ulaz na kupališta i dalje će biti slobodan (bez naplate).

Nova ulaganja i dodatne usluge doprinijeti će većoj kvaliteti odmora lokalnog stanovništva i turista.

Dodatni pozitivni učinci od javnog interesa su po pretpostavci zapošljavanje 8 novih djelatnika, prihodi od poreza na dohodak za lokalni gradski proračun te prihodi od poreza na dobit i PDV-a za državni proračun.

Zapošljavanje novih djelatnika smanjiti će opterećenje državnog proračuna za pripadajuću vrijednost izdataka za nezaposlene.

Koncesionar će plaćati određeni fiksni te promjenjivi dio koncesije ovisno o ostvarenim prihodima.

Širi učinci od javnog interesa su pozitivan doprinos turističkom imidžu grada, povećanje postotka povratka turista koji koriste ista kupališta, pozitivan utjecaj na broj dolazaka i noćenja turista.

Nova ulaganja doprinijeti će zaštiti postojećih arhitektonskih rješenja kao kulturnih i povijesnih vrijednosti.

18. Utjecaj na proračun Grada, županijski i državni proračun

Financijski učinci koncesije za pomorsko dobro na proračun Grada, Županije i državni proračun ostvaruju se po više osnova.

Direktni financijski učinak davanja koncesije na pomorsko dobro je:

1. Stalni iznos koncesijske naknade od 85.860 kuna.

2. Varijabilni iznos koncesijske naknade iznosi 3% od prihoda ostvarenih na pomorskom dobru. Isti iznos se kreće u rasponu od 15.992 kune u prvoj godini do 19.375 kuna u četvrtoj godini.

Indirektni financijski učinak davanja koncesije za pomorsko dobro ogleda se kroz direktno poslovanje koncesionara na pomorskom dobru i odnosi se na:

1. Porez na dobit koncesionara - kreće se u rasponu od 7.739 kuna do 29.592 kuna. Ukupan iznos poreza na dobit tijekom koncesijskog razdoblja iznosi 330.471 kunu.
2. Porez i priraz na dohodak te doprinosi za djelatnike - iznose 47.750 kuna godišnje, a ukupan iznos tijekom koncesijskog razdoblja je 716.250. Naknada za zapošljavanje studenata iznosi 15.750 kuna godišnje.
3. Porez na potrošnju – kreće se od 12.143 kune do 14.534 kune. Ukupan planirani iznos plaćenog poreza na potrošnju tijekom razdoblja koncesije iznosi 214.237 kuna.
4. Porez na dodanu vrijednost obračunava se na sve tri djelatnosti investitora. Ukupan iznos PDV-a tijekom koncesijskog razdoblja kreće se u rasponu od 122.607 kuna do 148.544 kune. Ukupan planirani iznos na kraju koncesijskog razdoblja iznosi 2.188.014 kuna.

Ukupni planirani javni prihodi ostvareni po svim promatranim kategorijama kreću se od 307.842 kune tijekom prve godine do 346.872 kune ostvarene tijekom posljednje godine. Ukupan planirani iznos javnih prihoda tijekom koncesijskog razdoblja iznosi 5.056.421 kunu.

Tablica 29. Prihodi od koncesijske naknade

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	UKUPN
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
PRIHODI OD KONCESIJSKE NAKNADE	101.852	103.854	104.763	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	1.573.21
1. Primitci koncesionara	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845
2. Stalni dio koncesije	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860	85.860
3. Variabilni dio koncesije	15.992	17.994	18.903	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375	19.375
4. Ukupno koncesijska naknada	101.852	103.854	104.763	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	1.573.21

Tablica 30. Prihod od poreza na dobit

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	UKUPN
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
PRIHOD OD POREZA NA DOBIT																
1. Prihod koncesionara	533.075	599.792	630.093	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845	645.845
2. Troškovi koncesionara	494.381	535.231	540.860	543.323	541.800	540.278	538.755	537.233	535.710	534.187	518.320	502.452	500.930	499.407	497.885	7.860.71
3. Bruto dobit koncesionara	38.694	64.561	89.233	102.523	104.045	105.568	107.090	108.613	110.135	111.658	127.526	143.393	144.916	146.438	147.961	1.652.31
4. Porez na dobit koncesionara	7.739	12.912	17.847	20.505	20.809	21.114	21.418	21.723	22.027	22.332	25.505	28.679	28.983	29.288	29.592	330.4

Tablica 31. Prihodi od poreza na dohodak, prireza i doprinosa zaposlenih djelatnika

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	UKUPN
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
PRIKAZ PLAĆA ZAPOSLENIH																
1. Godišnje neto plaće	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	158.500	2.377.51
2. Godišnje bruto plaće	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	222.000	3.330.01
3. Godišnji porezi i doprinosi	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	47.750	716.21
4. Godišnja naknada za studente	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	236.21

Tablica 32. Prihodi od PDV-a

KATEGORIJA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	UKUPNO
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.		
PRIHODI OD PDV-a																
1. Osnovica za obračun PDV-a - kafić	404.775	450.162	472.653	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469	484.469
2. Osnovica za obračun PDV-a - pedaline	76.700	88.950	93.550	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889	95.889
3. Osnovica za obračun PDV-a - ležaljke	51.600	60.680	63.890	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487	65.487
4. Prihodi od PDV-a - kafić	93.098	103.537	108.710	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428	111.428
5. Prihodi od PDV-a - pedaline	17.641	20.459	21.517	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054	22.054
6. Prihodi od PDV-a - ležaljke	11.868	13.956	14.695	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062	15.062
UKUPNO PRIHODI OD PDV-a	122.607	137.952	144.921	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544

Tablica 33. Ukupni javni prihodi

KATEGORIJA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	UKUPNO
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.		
UKUPNI JAVNI PRIHODI																
1. Koncesijska naknada	101.852	103.854	104.763	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235	105.235
2. Porezi, doprinosi i naknade	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500
3. PDV	122.607	137.952	144.921	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544	148.544
4. Porez na dobit	7.739	12.912	17.847	20.505	20.809	21.114	21.418	21.723	22.027	22.332	25.505	28.679	28.983	29.288	29.592	29.592
5. Porez na potrošnju (pića)	12.143	13.505	14.180	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534	14.534
UKUPNI JAVNI PRIHODI	307.842	318.218	331.031	337.784	338.089	338.393	338.698	339.002	339.307	339.611	342.785	345.958	346.263	346.567	346.872	346.872

19. Zaključna ocjena projekta

Grad Pula ulazi u projekt davanja koncesije za pomorsko dobro na kupalištima Valkane i Stoja. Koncesijom je predviđeno gospodarsko korištenje pomorskog dobra, u naravi gradskih plaža na razdoblje od 15 godina.

Na području pomorskog dobra pripadajućim detaljnim planovima uređenja kupališta Valkane i kupališta Stoja predviđeno je pružanje ugostiteljskih usluga, usluga iznajmljivanja pedalina i ležaljki.

Ciljnu skupinu za korisnika koncesije čine poduzetnici sa iskustvom u ugostiteljstvu i pružanju sportsko rekreativnih aktivnosti na plaži.

Ulaz na kupališta nije moguće naplaćivati. Novi koncesionar prihode će ostvarivati od rada cafe bara, iznajmljivanja pedalina i ležaljki.

Javni interes projekta ogleda se u novim ulaganjima u pomorsko dobro kojima će se urediti postojeći prostor, pružanju dodatnih sportsko rekreativnih aktivnosti koje stanovnici i turisti trenutno ne mogu koristiti, zapošljavanju dodatnih djelatnika.

Prihodi od koncesije, poreza i prireza na dohodak, PDV-a, poreza na potrošnju, doprinosa doprinijeti će povećanju gradskog, županijskog i državnog proračuna. Isto će omogućiti dodatna ulaganja na drugim lokacijama.

Fiksni dio koncesije određen je na razini od 85.860 kuna, varijabilni dio u vrijednosti od 3% od ostvarenih prihoda koncesionara.

U strukturi ulaganja novog koncesionara predviđena su ulaganja u iznosu od 541.475 kuna. Ulaganja u uređenje obalnog pojasa iznose 155.375 kuna, ulaganja u uređenje, nabavku opreme i namještaja te sitnog inventara cafe bara 185.100 kuna, ulaganja u nabavku pedalina i ležaljki za iznajmljivanje 161.000 kuna. Predviđena ulaganja u trajna obrtna sredstva iznose 40.000 kuna.

Prosječna projicirana bruto profitabilnost pretpostavljenog poslovanja koncesionara iznosi 20%. Prosječni udio bruto dobiti u ukupnim prihodima u prvih pet godina koncesije iznosi 17%. Povrat ukupnih ulaganja ostvaruje se u petoj godini projekta.

Ukupni javni prihodi planirani kroz razdoblje koncesije iznose 5.056.421 kunu. U poslovanju koncesionara pretpostavljeno je zapošljavanje 8 djelatnika.

