

KLASA: 024-01/26-01/38
URBROJ: 2170-01-01/6-26-7
Rijeka, 17. rujna 2026.

ŽUPAN

Ivica Lukanović, dipl.ing., v.r.

212.

Na temelju članka 22. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19), a u vezi s člankom 62. stavkom 1. točkom 2. i člankom 65. stavkom 1. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20), članka 28. stavka 1. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 4/21) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13, 25/13 - pročišćeni tekst i 4/21), uz pozitivno mišljenje Stručnog povjerenstva za koncesije na pomorskom dobru u Primorsko-goranskoj županiji sa sjednice od 30. ožujka 2026. godine (KLASA: 342-01/26-02/16, URBROJ: 2170-07-02/5-26-2), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na 9. sjednici održanoj 16. travnja 2026. godine, donijela je

ODLUKU

**o II. izmjenama Odluke o davanju koncesije
na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko
korištenje luke posebne namjene – sportska luka
Opatija, Grad Opatija**

Članak 1.

Županijska skupština Primorsko-goranske županije na sjednici održanoj 25. ožujka 2021. godine donijela je Odluku o davanju koncesije za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene – sportske luke Opatija, Grad Opatija („Službene novine“ broj 8/21; u daljnjem tekstu: Odluka o davanju koncesije) te na sjednici održanoj dana 05. prosinca 2024. godine Odluku o usklađenju i izmjeni Odluke o davanju koncesije („Službene novine“ broj 50/24).

Na temelju Odluke o davanju koncesije između Primorsko-goranske županije kao Davatelja koncesije i Zajednice Ponuditelja koju čine Jedriličarski klub „Opatija“ i Yacht Club Zert d.o.o. (u daljnjem tekstu: Koncesionar) dana 27. rujna 2021. godine sklopljen je Ugovor broj P 008/07/2021 o koncesiji za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene – sportska luka Opatija, Grad Opatija (u daljnjem tekstu: Ugovor) te dana 10. siječnja 2025. godine Dodatak Ugovoru.

Članak 2.

U članku 3. stavku 3. Odluke o davanju koncesije podstavak 1. mijenja se i glasi: “u pomorsko dobro uložiti iznos od najmanje 1.317.000,00 eura od čega 1.185.000,00 eura u prve četiri godine trajanja koncesije. Ostatak ulaganja mora biti sukladan Studiji gospodarske opravdanosti iz kolovoza 2025. godine”.

Članak 3.

U članku 4. Odluke o davanju koncesije broj i riječ: „20 (dvadeset)“ zamjenjuje se brojem i riječi: „30 (trideset)“.

Članak 4.

U članku 8. stavku 1. Odluke o davanju koncesije iza riječi „godine“ dodaju se riječi: “i Studiji gospodarske opravdanosti iz kolovoza 2025. godine”.

Članak 5.

Na temelju ove Odluke Davatelj koncesije će Koncesionaru ponuditi sklopanje II. Dodatka Ugovoru.

Ukoliko Koncesionar u roku od 30 dana od dana izvršnosti ove Odluke ne sklopi II. Dodatak Ugovoru smatrati će se da je odustao od sklopanja II. Dodatka Ugovoru i ova odluka će prestati važiti.

Za Davatelja koncesije II. Dodatka Ugovoru potpisuje Župan Primorsko-goranske županije.

Članak 6.

Ova Odluka će se po dobivanju suglasnosti Vlade Republike Hrvatske objaviti u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“, a stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

Obrazloženje

Na temelju Odluke o davanju koncesije između Primorsko-goranske županije kao Davatelja koncesije i Koncesionara dana 27. rujna 2021. godine sklopljen je Ugovor te dana 10. siječnja 2025. godine Dodatak Ugovoru.

Koncesionar je dana 24. srpnja 2023. godine Upravnom odjelu za pomorsko dobro, promet i veze Primorsko-goranske županije dostavio Zahtjev za produženjem Ugovora za dodatnih deset (10) godina radi dodatnih ulaganja izvan obveza preuzetih ugovorom. Dana 19. kolovoza 2025. godine dostavljena je dopuna zahtjeva sa novom Studijom gospodarske opravdanosti prema kojoj je utvrđeno da ulaganje iznosi 1.317.000,00 eura odnosno da se investicija povećava za 435.000,00 eura.

Iz zaprimljene dokumentacije utvrđeno je da su tijekom realizacije investicije za koju je Koncesionar ishodovao svu potrebnu dokumentaciju (Lokacijsku i Građevinsku dozvolu) nastupile nepredviđene okolnosti koje se nisu mogle planirati i koje su se odnosile i na sanaciju temeljnog tla u zonama obalnog zida i izmještanje javnog oborinskog kanala, a s obzirom da je utvrđeno puno lošije stanje od predviđenog i zahtijevalo je obveznu sanaciju, a sve kao preduvjet za osiguranje sigurnosti ljudi, očuvanja pomorskog dobra od urušavanja te za nastavak bilo kakvih daljnjih planiranih zahvata.

Koncesionar je, postupajući kao dobar gospodarstvenik, vlastitim sredstvima izvršio navedenu sanaciju kako bi spriječio nastanak nenadoknadive štete i osigurao dovršetak primarne investicije. Radovi uvjetovani tehničkim i tehnološkim razlozima koji su uzrokovali povećanje investicije fizički su i funkcionalno neodvojivi od osnovne investicije, a Koncesionar je istima unaprijedio stabilnost i vrijednost pomorskog dobra kao općeg dobra od interesa za Republiku Hrvatsku.

Obzirom da je člankom 221. stavkom 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 83/23) propisano da će se postupci davanja i izmjene koncesija koji su započeti prema odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19; u daljnjem tekstu: ZPDML) dovršiti prema odredbama toga zakona predmetni postupak produženja roka trajanja koncesije provodi se sukladno članku 22. stavku 1. ZPDML kojim je propisano da Županijska skupština

može iznimno, na zahtjev ovlaštenika, za koncesiju iz članka 20. stavka 2. ZPDML uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, produžiti rok trajanja koncesije na ukupno 30 godina, te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora o koncesiji ako nove investicije to gospodarski opravdavaju.

Člankom 17. stavcima 2. i 6. Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 69/17 i 107/20; u daljnjem tekstu: ZOK) propisano je da davatelj koncesije određuje rok na koji se koncesija daje na način da taj rok ne ograničava tržišno natjecanje više nego što je to nužno kako bi se osigurala amortizacija stvarne vrijednosti ulaganja koncesionara i razuman povrat uložnog kapitala istodobno uzimajući u obzir troškove i rizike koje koncesionar preuzima za vrijeme trajanja koncesije te da se rok može produžiti u skladu s odredbama posebnog zakona.

Člankom 62. stavkom 1. točkom 2. i stavkom 5. točkom 3. ZOK propisano je da se ugovor o koncesiji može izmijeniti bez pokretanja novog postupka davanja koncesije u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Analizom procjene vrijednosti koncesije u svrhu izmjene Ugovora utvrđeno je slijedeće:

- da bi ukupna vrijednost koncesije bila 21% viša od izvorno planirane čime je u potpunosti ispoštovan članak 62. stavak 5. točka 3. ZOK prema kojem bilo koje povećanje vrijednosti koncesije ne smije premašivati 50% vrijednosti prvotne koncesije,

- da zbog značajnih dodatnih ulaganja prvotni rok od 20 godina više nije dostatan za ekonomsku održivost projekta obzirom da bi bez produljenja trajanja koncesije Koncesio-

nar granično uspio ostvariti povrat ulaganja bez zarade, dok bi u slučaju produljenja roka trajanja koncesije za dodatnih deset godina uspio ostvariti diskontiranu stopu povrata od oko 3,23% što je realna stopa povrata za Koncesionara,

- da je produljenje na ukupno 30 godina nužno za amortizaciju novih ulaganja uz ostvarenje razumne dobiti, čime se uspostavlja narušena ekonomska ravnoteža ugovora i amortizacije ovih neplaniranih, ali nužnih ulaganja.

Slijedom svega iznesenog valjalo je udovoljiti Zahtjevu Koncesionara za produljenjem roka trajanja koncesije i odlučiti kao u izreci ove Odluke.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka.

Žalba se podnosi u pisanom obliku Davatelju koncesije u 2 (dva) primjerka.

KLASA: 024-04/26-01/3

URBROJ: 2170-01-01/5-26-14

Rijeka, 16. travnja 2026.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Županijska skupština

PREDSJEDNIK

Marko Boras Mandić, v.r.

NN 103/2026 (16.9.2026.), Odluka o davanju suglasnosti na Odluku Županijske skupštine Primorsko-goranske županije o II. izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene – sportska luka Opatija, Grad Opatija

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1247

Na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 150/11., 119/14., 93/16., 116/18., 80/22. i 78/24.) i članka 22. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11., 56/16. i 98/19.), a u vezi s člankom 221. stavkom 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, broj 83/23.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 14. rujna 2026. donijela

ODLUKU

O DAVANJU SUGLASNOSTI NA ODLUKU ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE O II. IZMJENAMA ODLUKE O DAVANJU KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU ZA IZGRADNJU I GOSPODARSKO KORIŠTENJE LUKE POSEBNE NAMJENE – SPORTSKA LUKA OPATIJA, GRAD OPATIJA

I.

Daje se suglasnost na Odluku o II. izmjenama Odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru za izgradnju i gospodarsko korištenje luke posebne namjene – sportska luka Opatija, Grad Opatija, klasa: 024-04/26-01/3, urbroj: 2170-01-01/5-26-14, koju je donijela Županijska skupština Primorsko-goranske županije na sjednici održanoj 16. travnja 2026., a kojom se za koncesiju dodijeljuje zajednici ponuditelja koju čine Jedriličarski klub »Opatija«, Zert 1, 51410 Opatija, OIB: 98176541820 i Yacht Club Zert d.o.o., Zert 1/2, 51410 Opatija, OIB: 37514757457, produžuje rok trajanja koncesije za dodatnih 10 godina, zaključno do 27. rujna 2051.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-03/26-04/389

Urbroj: 50301-27/38-26-2

Zagreb, 14. rujna 2026.

Predsjednik

mr. sc. Andrej Plenković, v. r.