REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Stručno povjerenstvo za provedbu
postupka davanja koncesije za
gospodarsko korištenje općeg ili
drugog dobra na zahtjev
KLASA: 343-01/17-01/02
URBROJ: 2117/01-08-19-31
Dubrovnik, 19. lipnja 2019.

GRADONAČELNIK
GRADA DUBROVNIKA
- ovdje-

PREDMET: Prijedlog Zaključka o izmijeni Odluke o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj dana 09. travnja 2018. godine donijelo je na Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra KLASA: UP/I-343-01/18-01/01, URBROJ: 2117/01-09-18-02 (u daljnjem tekstu: Odluka).
Državno odvjetništvo uputilo je dopis Gradu Dubrovniku, na znanje Ministarstvu financija, Kabinetu ministra, broj: R-DO-146/2016-5, od dana 12. travnja 2018. godine u kojem se u bitnom navodi kako u konkretnom slučaju u vezi s predmetnom koncesijom-žičarom Srđ-Dubrovnik teče sudski postupak, a postoji dospjeli dug po osnovi stjecaja bez osnove u visini koncesijske naknade koja je izjednačena s porezima, to proizlazi da bi trebalo zastati s dodjelom koncesije dok se ova pitanja ne riješe odnosno ne bi trebalo sklapati ugovor o koncesiji ako je odluka o dodijeli već donesena, jer se koncesija stječe temeljem ugovora. Nadalje se navodi kako društvo ima priliku sklopiti sudsku nagodbu s državom, a vansudsku s Gradom Dubrovnikom kojim će se urediti plaćanje dospjelog duga za korištenje žičare po istim kriterijima te da pretpostavljaju da takva volja postoji jer je društvo iskazalo ozbiljnu namjeru za razrješenje imovinskopravnih odnosa.
Grad Dubrovnik, je postupio sukladno navedenom dopisu te zastao s dodjelom koncesije stoga donesena Odluku nije dostavljena društvu Excelsa nekretnine d.d.
Grad Dubrovnik bi dostavom Odluke društvu Excelsa nekretnine d.d. sukladno članku 54. stavak 3. Zakona o koncesijama trebao ponuditi sklapanje Ugovora o koncesiji najkasnije u roku od 10 dana od isteka razdoblja mirovanja odnosno izvršnosti odluke, a što bi bilo protivno dostavljenom dopisu Državnog odvjetništva Republike Hrvatske.
Državno odvjetništvo Republike Hrvatske uputilo je dopis gradu Dubrovniku, na znanje Ministarstvu financija, Kabinetu ministra, broj: R-DO-146/2016-10 od dana 17. srpnja 2018. godine u kojem se u bitnom navodi kako postoje zakonske zapreke za sklapanje ugovora o koncesiji odnosno da se ugovor o koncesiji može sklopiti jedino pod raskidnim uvjetom. Nadalje se navodi kako, iznimno, radi uspostave zakonitosti, ugovor o koncesiji bi se mogao sklopiti i odmah, ali pod raskidnim uvjetom, na način da se odredi razdoblje u kojem je društvo dužno platiti točno određene iznose koristi stečene bez pravne osnove i to posebno navedene za državu i posebno za Grad Dubrovnik, pod prijetnjom raskida ugovora ako se ova obveza ne ispuni u cijelosti u određenom roku. Nadalje kako je važno imati u vidu da se

radi o upravnom ugovoru koji sklapa osoba javnog prava, a ne o klasičnom građanskopravnom ugovoru. U slučaju sklapanja ugovora pod raskidnim uvjetom potrebno je prethodno mijenjati odluku o davanju koncesije i u pogledu određivanja roka za ispunjenje obveze prema državi konzultirati se s Ministarstvom financija.
Grad Dubrovnik usuglasio je s društvom Excelsa nekretnine d.d. tekst izvansudske nagodbe. U međuvremenu su društvo Excelsa nekretnine d.d. i Republika Hrvatska sklopili nagodbu temeljem koje je društvo podmirilo dug.
Slijedom navedenog stekli su se uvjeti da se sukladno članku 130. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine" broj: 47/09) u Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra implementira pridržaj ukidanja s rokom u kojem je društvo Excelsa nekretnine dužno ispuniti obvezu na ime naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji.
Stoga se slijedom iznesenog Odluka iz točke 1. ovog Zaključka zamjenjuje Odlukom o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koja se nalazi u prilogu.

Sukladno odredbama članka 3. stavak 3. Zakona o koncesijama ugovor o koncesiji za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra je upravni ugovor. Sukladno odredbama članka 5. stavak 1. točka 7. Zakona o koncesiji Ugovor o koncesiji je upravni ugovor koji u pisanom obliku i na određeno vrijeme sklapaju davatelj koncesije i koncesionar o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz danu koncesiju na temelju odluke o davanju koncesije. Odredbama članka 150. Zakona o općem upravnom postupku javnopravnotijelo i stranka sklopiti će upravni ugovor o izvršenju prava i obveza utvrđenih u rješenju kojim je riješena upravna stvar, ako je zakonom propisano sklapanje takvog ugovora. Upravni ugovor ne smije biti protivan izreci rješenje.
Slijedom navedenog neophodno je u odredbe Ugovora o koncesiji implementirati odredbe iz Odluke o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koje se odnose na obvezu podmirivanja duga s osnove naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji.

Na temelju naprijed iznesenog predlaže se gradonačelniku Grada Dubrovnika donijeti slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka o izmjeni Odluke o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra te dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i usvajanje.

2. Izvjestitelj u ovom predmetu je Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Članovi stručnog povjerenstva

Anita Korda | Ivan Maslać | Lovro Zovko

PRILOZI:
- Zaključak
- Odluka o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra
- Ugovor o koncesiji

DOSTAVITI:
- Naslovu
- Pismohrana

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
Gradonačelnik
KLASA:343-01/17-01/02
URBROJ: 2117-01-01-19-32
Dubrovnik, 19. lipnja 2019. godine

Na temelju članaka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15,123/17) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika" broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13, 6/13-pročišćeni tekst, 9/15 i 5/18), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka o izmjeni Odluke o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra te dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i usvajanje.

2. Izvjestitelj u ovom predmetu je Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Gradonačelnik
Mato Franković

PRILOZI:
- Zaključak
- Odluka o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra
- Ugovor o koncesiji

DOSTAVITI:
- Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, ovdje
- Upravni odjel za promet, ovdje
- Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
- Evidencija
- Pismohrana

Gradsko vijeće
KLASA:
URBROJ:
Dubrovnik

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09., 6/10., 3/11., 4/12., 5/13., 6/13. – pročišćeni tekst, 9/15 i 5/18.), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na _____sjednici, održanoj _____ 2019. donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Članak 1.

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj dana 09. travnja 2018. godine donijelo je na Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra KLASA: UP/I-343-01/18-01/01, URBROJ: 2117/01-09-18-02.

Članak 2.

Odluka iz članka 1. ovog Zaključka zamjenjuje se Odlukom o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koja se nalazi u prilogu ovog Zaključka i čini njegov sastavni dio.

Članak 3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj dana 09. travnja 2018. godine donijelo je na Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra KLASA: UP/I-343-01/18-01/01, URBROJ: 2117/01-09-18-02 (u daljnjem tekstu: Odluka).

Državno odvjetništvo uputilio je dopis Gradu Dubrovniku, na znanje Ministarstvu financija, Kabinetu ministra, broj: R-DO-146/2016-5, od dana 12. travnja 2018. godine u kojem se u bitnom navodi kako u konkretnom slučaju u vezi s predmetnom koncesijom-žičarom Srđ-Dubrovnik teče sudski postupak, a postoji dosijeli dug po osnovi stjecaja bez osnove u visini koncesijske naknade koja je izjednačena s porezima, to proizlazi da bi trebalo zastati s dodjelom koncesije dok se ova pitanja ne riješe odnosno ne bi trebalo sklapati ugovor o koncesiji ako je odluka o dodijeli već donesena, jer se koncesija stječe temeljem ugovora. Nadalje se navodi kako društvo ima priliku sklopiti sudsku nagodbu s državom, a vansudsku s Gradom Dubrovnikom kojim će se urediti plaćanje dospjelog duga za korištenje žičare po istim kriterijima te da pretpostavljaju da takva volja postoji jer je društvo iskazalo ozbiljnu namjeru za razrješenje imovinskopravnih odnosa.

Grad Dubrovnik, je postupio sukladno navedenom dopisu te zastao s dodjelom koncesije stoga donesena Odluku nije dostavljena društvu Excelsa nekretnine d.d. Naime, sukladno odredbama članaka 54. Zakona o koncesijama („Narodne novine" broj: 69/2017) cit: *„Ugovor o koncesiji ne može se sklopiti prije isteka razdoblja mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostave odluke o davanju koncesije svakom ponuditelju odnosno svakom podnositelju zahtjeva iz članka 39. ovoga Zakona. Razdoblje mirovanja primjenjuje se i u slučaju zaprimanja samo jedne ponude.*
Ako je pokrenut postupak pravne zaštite, ugovor o koncesiji sklapa se kada odluka o davanju koncesije postane izvršna.
Davatelj koncesije odabranom najpovoljnijem ponuditelju odnosno podnositelju zahtjeva iz članka 39. ovoga Zakona nudi sklapanje ugovora o koncesiji najkasnije u roku od deset dana od isteka razdoblja mirovanja iz stavka 1. ovoga članka, odnosno deset dana od dana kada je odluka o davanju koncesije postala izvršna.
Slijedom citiranih zakonskih odredbi razvidno je kako bi Grad Dubrovnik dostavom Odluke društvu Excelsa nekretnine d.d. sukladno članku 54. stavak 3. Zakona o koncesijama trebao ponuditi sklapanje Ugovora o koncesiji najkasnije u roku od 10 dana od isteka razdoblja mirovanja odnosno izvršnosti odluke, a što bi bilo protivno dostavljenom dopisu Državnog odvjetništva Republike Hravatske.
Državno odvjetništvo Republike Hrvatske uputilo je dopis gradu Dubrovniku, na znanje Ministartsvu finacija, Kabinetu ministra, broj: R-DO-146/2016-10 od dana 17. srpnja 2018. godine u kojem se u bitnom navodi kako postoje zakonske zapreke za sklapanje ugovora o koncesiji odnosno da se ugovor o koncesiji može sklopiti jedino pod raskidnim uvjetom. Nadalje se navodi kako, iznimno, radi uspostave zakonitosti, ugovor o koncesiji bi se mogao sklopiti i odmah, ali pod raskidnim uvjetom, na način da se odredi razdoblje u kojem je društvo dužno platiti točno određene iznose koristi stečene bez pravne osnove i to posebno navedene za državu i posebno za Grad Dubrovnik, pod prijetnjom raskida ugovora ako se ova obveza ne ispuni u cjelosti u određenom roku. Nadalje kako je važno imati u vidu da se radi o upravnom ugovoru koji sklapa osoba javnog prava, a ne o klasičnom građanskopravnom ugovoru. U slučaju sklapanja ugovora pod raskidnim uvjetom potrebno je prethodno mijenjati odluku o davanju koncesije i u pogledu određivanja roka za ispunjenje obveze prema državi konzultirati se s Ministarstvom financija.
Slijedom navedenog Grad Dubrovnik je tužio društvo Excelsa nekretnine d.d. radi naknade koristi i naknade štete pred Trgovačkom sudu u Dubrovniku te kontinurano s društvom nastojao postići nagodbu oko uređenja plaćanja duga koji je nastao po osnovi obavljanja djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez koncesije.
Grad Dubrovnik usuglasio je tekst izvansudske nagodbe. U međuvremenu su društvo Excelsa nekretnine d.d. i Republika Hrvatska sklopili nagodbu temeljem koje je društvo podmirilo dug.
Slijedom navedenog stekli su se uvjeti da se sukladno članku 130. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine" broj: 47/09) u Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra implementira pridržaj ukidanja s rokom u kojem je društvo Excelsa nekretnine dužno ispuniti obvezu podmirivanja duga s osnove naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji.
Stoga se slijedom iznesenog Odluka iz točke 1. ovog zaključka zamjenjuje Odlukom o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koja se nalazi u prilogu.

Sukladno odredbama članka 3. stavak 3. Zakona o koncesijama ugovor o koncesiji za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra je upravni ugovor. Sukladno odredbama članka 5. stavak 1. točka 7. Zakona o koncesiji Ugovor o koncesiji je upravni ugovor koji u pisanom obliku i na određeno vrijeme sklapaju davatelj koncesije i koncesionar o međusobnim pravima i obezama vezanim uz danu koncesiju na temelju odluke o davanju koncesije. Odredbama članka 150. Zakona o općem upravnom postupku javnopravnotijelo i stranka sklopiti će upravni ugovor o izvršenju prava i obveza utvrđenih u rješenju kojim je riješena upravna stvar, ako je zakonom propisano sklapanje takvog ugovora. Upravni ugovor ne smije biti protivan izreci rješenje.

Slijedom navedenog neophodno je u odredbe Ugovora o koncesiji implementirati odredbe iz Odluke o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koje se odnose na obvezu na obvezu podmirivanja duga s osnove naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji.

Predsjednik gradskog vijeća
Marko Potrebica

PRILOG:

- Odluka o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra
- Ugovor o koncesiji

DOSTAVITI:

- Upravni odjel za promet, ovdje
- Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
- Evidencija
- Pismohrana

G r a d s k o v i j e ć e

KLASA: UP/I
URBROJ:
Dubrovnik,

Na temelju članka 39. Zakona o koncesijama („Narodne novine" broj: 69/2017.) i članka 51. i 52. Zakona o žičarama za prijevoz osoba („Narodne novine", broj: 79/07., 75/90., 61/11. i 22/14.), a u svezi sa člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09., 6/10., 3/11., 4/12., 5/13., 6/13. – pročišćeni tekst, 9/15 i 5/18.), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na _____sjednici, održanoj _____ 2019., na temelju zahtjeva Excelsa nekretnine dioničko društvo, Dubrovnik, Svetog Đurđa 1, OIB: 22446249957 za dodjelu koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, a uz prethodnu suglasnost Ministarstva državne imovine, Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture, donijelo je

O D L U K U
o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra

I.

Grad Dubrovnik (dalje u tekstu: Davatelj koncesije), na temelju zahtjeva, dodjeljuje koncesiju za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra društvu Excelsa nekretnine dioničko društvo, Dubrovnik, Svetog Đurđa 1, OIB: 22446249957 (dalje u tekstu: Koncesionar) uz uvjet da u roku od 7 (sedam) dana od dana izvršnosti ove Odluke podmiri dug na ime naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji u iznosu od 7.728.225,00 HRK sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine" broj: 35/05) i to od 16. travnja 2014. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate prema stopi zateznih kamata propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine" broj: 35/05 i 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i to na iznos od:

- 1.000,00 kn tekućim od 16.04.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.04.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.05.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.05.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.06.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.06.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.07.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.07.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.08.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.08.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.09.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.09.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.10.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.10.2014.

- 1.000,00 kn tekućim od 16.11.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.11.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.12.2014.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.12.2014.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.01.2015.
- 396.662,50 kn tekućim od 16.01.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.02.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.02.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.03.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.03.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.04.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.04.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.05.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.05.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.06.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.06.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.07.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.07.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.08.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.08.2015.
- 1.000,00 kn tekućim od 16.09.2015.
- 467.950,00 kn tekućim od 16.09.2015 pa do dana uplate

i iznosu od 492.943,00 kuna.

Davatelj koncesije će ukinuti ovu Odluku ukoliko Koncesionar ne podmiri dug u roku iz stavka 1. ove točke.

II.

Koncesionaru se dodjeljuje koncesija na zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra; zračnog prostora kojim prolazi trasa žičare, u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge.

III.

Koncesija dodijeljena Koncesionaru na općem ili drugom dobru odnosno zračnom prostoru kojim prolazi trasa žičare odnosi se na pravo Koncesionara na:

- držanje 5 (pet) čeličnih kabela na trasi žičare; pri čemu su 2 (dva) kabela nosivi kabeli kabina žičare, 2 (dva) kabela su vučni kabeli kabina žičare dok je 1 (jedan) kabel tehnički
- prometovanje kabina žičare trasom žičare.

Trasa žičare iz točke II. te stavka 1. ove točke podrazumijeva pravocrtni zračni koridor od donje postaje koju čini čestica zgrade 3068 k.o. Dubrovnik preko stupa izgrađenog na kat. čestici 1548/5 k.o. Dubrovnik do gornje postaje koju čini čestica zgrade 2063/8 k.o. Dubrovnik, duljine od 778,17 m, širina trase je 10,64 m (što uključuje i obostrani bočni sigurnosni koridor sukladno najvećem teoretski mogućem bočnom otklonu kabina), pri čemu na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine u odnosu na kolnik ulice Petra Krešimira IV iznosi 6,03 m, najmanji razmak između poda ovješene kabine i neke čvrste prepreke ispod trase iznosi 3,82 m dok je na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine i Jadranske magistrale veći od 10 m. Donja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 37,95 metara nadmorske visine, gornja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 405 m metara nadmorske visine.
Žičara iz stavka 1. ove točke je dvostruka zračna (viseća) žičara s povratnim tokom, s 2 kabine koje se povezano kreću (jedna prema gore druga prema dolje). Kabine se kreću najvećom brzinom od 6,5 m/s kapaciteta do 32 putnika + operator, težina pune kabine je 5,500 kilograma. Tehnologija žičara je dizajnirana i izrađena od strane koncerna Garaventa AG, Švicarska,

kabine proizvedene od strane društva CWA, Švicarska, nosivi i vučni kabeli proizvedeni od strane društva Teufelberger, Austria. Žičara ima glavni (električni) pogon te pomoćni (dizelski) pogon.

Koncesionar je vlasnik gornje postaje žičare na Srđu na katastarskoj čestici 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare u Dubrovniku na čestici zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.

IV.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz točke I. i II. ove Odluke daje se na rok od 50 godina.

Rok iz stavka 1. ove točke računa se od dana sklapanja ugovora o koncesiji, odnosno od dana stupanja na snagu ugovora o koncesiji, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

V.

Koncesionar je dužan tijekom trajanja koncesije ispunjavati uvjete koji su definirani pozitivnim zakonskim propisima koji se odnose na žičare za prijevoz osoba.

VI.

Koncesionar je dužan plaćati naknadu za koncesiju Davatelju koncesije koja se sastoji od dva dijela: fiksnog i varijabilnog.

Fiksni dio koncesijske naknade za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji odgovarati će današnjoj realnoj vrijednost iznosa od 1.000,00 kn (slovima: tisućukuna) mjesečno, odnosno 12.000,00 kn (slovima: dvanaesttisućakuna) godišnje mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku.

Varijabilni dio naknade za koncesiju se određuje u visini od 15% (slovima: petnaestpostotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV. Obračun varijabilnog dijela će se mjesečno utvrđivati na osnovu izvještaja Koncesionara o ostvarenim prihodima od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV za prethodni mjesec koje podatke je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 08. (slovima: osmog) u mjesecu za prethodni mjesec.
Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu. Koncesionar je obvezan platiti eventualnu razliku koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. (slovima: petnaestog) svibnja tekuće godine za prethodnu godinu.

Koncesionar je dužan izvršavati plaćanje fiksnog i varijabilnog dijela naknade za koncesiju temeljem mjesečnih obračuna Davatelja koncesije, na račun Davatelja koncesije broj: IBAN: HR3524070001809800009, s pozivom na broj: _____ otvorenog kod OTP banka d.d. najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana kada Koncesionar zaprimi mjesečni obračun Davatelja koncesije.

Koncesionar se obvezuje građanima koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, omogućiti

prijevoz žičarom po posebnoj cijeni dvosmjerne karte u iznosu od 15 (slovima: petnaest) kuna uz predočenje osobne iskaznice, pri čemu odrasla osoba može sa sobom povesti dvoje djece mlađe od 12 (slovima: dvanaest) godina.

Koncesionar se obvezuje da cijena dvosmjerne karte za građane koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 15 (slovima: petnaest) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena dvosmjerne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu dvosmjerne karte za isti postotak.

Koncesionar se obvezuje da cijena mjesečne karte za stanovnike naselja Bosanka na Srđu unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, ali ne više od 160 (slovima: sto šezdeset) stanovnika današnjeg naselja Bosanka na Srđu, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 60 (slovima: šezdeset) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena mjesečne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu mjesečne karte za isti postotak.

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Koncesionara od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% (slovima: pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine za tu godinu neće se primjenjivati varijabilna koncesijska naknada navedena u trećem stavku ove točke već se za tu godinu utvrđuje varijabilna koncesijska naknada od 10% (slovima: deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV.

Sukladno odredbi prethodnog stavka Koncesionar je obvezan za godinu u kojoj je došlo do pada prihoda ispod 50% (slovima: pedeset postotaka) varijabilnu koncesijsku naknadu plaćati sukladno odredbi trećeg stavka ove točke i to do 31.12. (slovima: tridesetprvi prosinca) godine u kojoj je došlo do pada prihoda za više od 50 (slovima: pedeset posto). Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu.

U slučaju nastupa okolnosti iz prethodna dva stavka ove točke mjesečni obračuni Davatelja koncesije koji se odnosi na varijabilni dio koncesijske naknade za tekuću godinu za razdoblje od svibnja do rujna umanjivati će se za jednake iznose, do ukupnog iznosa više plaćene koncesijske naknade za prethodnu godinu.

VII.

Osnovna prava i obveze Davatelja koncesije

Davatelj koncesije se obvezuje pridržavati svih svojih ugovornih obveza iz ugovora o koncesiji kao i pridržavati se svih prava i obveza koji proizlaze iz pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija.

Davatelj koncesije se obvezuje da će podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatak o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade (u daljnjem tekstu predmetni podaci) u nekom ili nekim mjesecima, što će Davatelj koncesije saznavati temeljem mjesečnih izvještaja Koncesionara, čuvati privremeno kao poslovnu tajnu u vlasništvu Koncesionara te da predmetne podatke neće ni na koji način obznaniti niti jednoj osobi u službi koja to nužno ne mora znati, niti javnosti, najranije do isteka tridesetog dana od dana završetka kvartala u kojem se odnosni mjesec ili mjeseci nalaze osim u slučaju podataka odnosećih na mjesece listopad, studeni i prosinac kada te podatke treba čuvati kao poslovnu tajnu do isteka mjeseca veljače naredne godine. Ovaj stavak će se primjenjivati u svim slučajevima osim kada postoji zakonska obveza Davatelja koncesije za dostavom predmetnih podataka drugim osobama.

Davatelj koncesije se obvezuje da će svoje službene osobe; neovisno da li se radi o izabranim ili imenovanim dužnosnicima ili činovnicima, vanjskim suradnicima ili bilo kojim trećim osobama (u daljnjem tekstu skupno: službene osobe) koji će saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade, odnosno koji bi mogli saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade; na prikladan, službeni način obavijestiti da je Koncesionar izdavatelj vrijednosnih papira i to redovitih dionica oznake ATLN-R-A, koje dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi, te da će oni postati jedne od osoba kojima će biti ili bi mogle biti dostupne informacije precizne naravi koje nisu, ili nisu bile, javno dostupne, te koje bi, kada bi bile javno dostupne, mogle imale utjecaj na cijenu dionica Koncesionara (povlaštene informacije). Stoga će se službene osobe upozoriti da je kazneno djelo propisano propisima o tržištu kapitala povlaštenu informaciju upotrijebiti pri stjecanju ili otpuštanju ili pokušaju stjecanja ili otpuštanja, za vlastiti račun ili za račun druge osobe, neposredno ili posredno, dionica Koncesionara. Na službene osobe se proteže zabrana propisana propisima o tržištu kapitala, otkrivanja ili činjenja dostupnom povlaštene informacije bilo kojoj drugoj osobi kao i preporučivanje bilo kojoj drugoj osobi ili navođenje bilo koje druge osobe da stekne ili otpusti dionice Koncesionara.

VIII.

Osnovna prava i obveze Koncesionara

- Koncesionar ima pravo neometano obavljati djelatnost iz ove Odluke poštujući odredbe ove Odluke, Ugovora o koncesiji te druge odgovarajuće propise i pravila struke,
- Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu održavanja na snazi svih potrebnih zakonskih i upravnih dopuštenja, odobrenja, suglasnosti, dozvola i sličnih instrumenata za njegovo poslovanje,
- Koncesionar se obvezuje pridržavati svih mjerodavnih zakona, propisa, odluka, rješenja i presuda koje se odnose na njegovo poslovanje i imovinu,
- Koncesionar mora, sukladno važećim propisima, organizirati rad, održavanje i kontrolu žičare na način da su stvoreni uvjeti za promet žičare na siguran način,
- Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu urednog ishođenja odobrenja za rad, od strane nadležnog ministarstva, svake godine za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji te omogućavati ovlaštenim osobama izvršavanje godišnjih stručnih tehničkih pregleda kojim se pozitivno ocjenjuje sposobnost za rad žičare za naredno razdoblje,
- Koncesionar je dužan održavati žičaru te obavljati kontrole ispravnosti predmetne žičare,
- Koncesionar se također obvezuje pridržavati svih zahtjeva za neometan rad žičare koja propisuju pozitivni propisi koji se odnose na žičare za prijevoz osoba

- Koncesionar je obvezan tijekom izvršenja Ugovora o koncesiji pridržavati se svih primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito obvezu isplate ugovorene plaće, ili odredbi međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava.

IX.

Koncesionar je dužan solemnizirati Ugovor o koncesiji koji se nalazi u prilogu ove Odluke i dostaviti ga Davatelju koncesije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka poziva na sklapanje ugovora.

Ako Koncesionar ne ispuni svoju obvezu u roku iz stavka 1. ove točke, smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o koncesiji, a Davatelj koncesije će u tom slučaju ukinuti ovu Odluku.

X.

Koncesionar je dužan u trenutku dospijeća mjesečnih obveza imati na raspolaganju sva potrebna novčana sredstva za izvršenje obveza preuzetih Ugovorom o koncesiji.

Koncesionar je dužan prije sklapanja ili prije stupanja na snagu Ugovora o koncesiji dostaviti jamstvo za ispunjavanje obveza iz Ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju te naknadu štete koja može nastati zbog neispunjenje obveza iz Ugovora o koncesiji.

Davatelj koncesije pridržava pravo ukinuti ovu Odluku ukoliko Koncesionar ne ispuni svoju obvezu iz prethodnog stavka.

Koncesionar je u svrhu jamstva iz stavka 2. ove točke dužan dostaviti jednu običnu zadužnicu u visini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.

Ukoliko se prihod od prodaje karata za vožnju žičarom bude povećavao Koncesionar je dužan do 30. (slovima: tridesetog) travnja u tekućoj godini dostaviti Davatelju koncesije dodatnu i/ili novu običnu zadužnicu te na taj način održavati ukupan iznos jamstva na razini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.

Ukoliko za vrijeme trajanja koncesije dostavljeno jamstvo iz stavka 4. ove točke više ne bude valjano, a zbog izmijene zakonskih propisa ili nekog drugog razloga Koncesionar je dužan na zahtjev Davatelja koncesije u ostavljenom roku dostaviti novo, tada valjano, sredstvo osiguranja koje će po svojim svojstvima biti najsličnije svojstvima koje ima jamstvo iz stavka 4 ove točke.

Ukoliko Koncesionar na zahtjev Davatelja koncesije ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo iz stavka 6. ove točke Davatelj koncesije može ukinuti ovu odluku i raskinuti Ugovor o koncesiji.

XI.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz točke 2. i 3. ove Odluke prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- jednostranim raskidom Ugovora o koncesiji od strane Koncesionara,
- prestankom pravne osobe kojoj je dana koncesija ako pravni slijednici ne zatraže pravodobno potvrdu koncesije,
- jednostranim raskidom Ugovora o koncesiji od strane Davatelja koncesije,
- sporazumnim raskidom Ugovora o koncesiji,
- ukidanjem, poništavanjem ili proglašavanjem ništavom odluke o davanju koncesije, u razdoblju nakon sklapanja Ugovora o koncesiji,
- raskidom Ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,

- pravomoćnošću sudske odluke kojom se Ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
- u ostalim slučajevima određenim Ugovorom o koncesiji,
- u slučajevima određenim posebnim zakonom

XII.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti Ugovor:

- ako Koncesionar u roku od 7 dana od dana izvršnosti ove Odluke ne podmiri dug u iznosu iz točke I. ove Odluke.
- ako se Koncesionar ne pridržava odredbi pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija,
- ako je Koncesionaru pravomoćnom odlukom suda ili upravnog tijela zabranjeno obavljanje djelatnosti za koju je Koncesija dodijeljena,
- ako Koncesionar niti u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od isteka roka za dostavu izvještaja o ostvarenim prihodima od prodaje karata nakon plaćanja PDV-a za prethodni mjesec, isti ne dostavi Davatelju koncesije,
- ako Koncesionar prestane neprekidno dulje od 180 (slovima: stoosamdeset) dana obavljati djelatnost za koju je koncesija dodijeljena bez da postoje okolnosti više sile, a prava i obveze iz koncesije ne preuzme pod uvjetima iz Ugovora o koncesiji novi koncesionar,
- ako Koncesionar niti u roku od 30 (slovima: trideset) dana od isteka roka za dostavu revizorskog izvještaja iz Ugovora o koncesiji, istog ne dostavi Davatelju koncesije,
- ako Koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako Koncesionar ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve usluge kako je utvrđeno Ugovorom koncesiji, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje predmet koncesije,
- ako Koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara,
- ako je Koncesionar naveo netočne podatke u Zahtjevu za dodjelu koncesije temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti
- ako Koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom Ugovora o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku,
- ako Koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s Ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene Ugovorom o koncesiji,
- ako je Koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz Ugovora o koncesiji suprotno odredbama propisa koji uređuju koncesiju i Ugovor o koncesiji,
- ako Koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži,
- ako se dogodila izmjena Ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije,
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje Koncesionara iz članka 24. (slovima: dvadesetčetvrtog) Zakona o koncesijama,
- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. (slovima: dvjestopedesetosmim) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je Davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. (slovima: drugog) Zakona o koncesijama,
- u drugim slučajevima iz Ugovora o koncesiji,
- u skladu odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.

Prije jednostranog raskida Ugovora o koncesiji Davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti Koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti Koncesionaru primjereni rok za

otklanjanje razloga za raskid Ugovora o koncesiji i za izjašnjavanje o tim razlozima.

Ako Koncesionar ne otkloni razloge za raskid Ugovora o koncesiji u ostavljenom roku Davatelj koncesije raskinut će Ugovor o koncesiji.

Davatelj koncesije ima pravo odlukom raskinuti Ugovor o koncesiji u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtijeva javni interes.

Zbog neispunjenja obveza Davatelja koncesije iz Ugovora koncesiji, Koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

Koncesionar može od Davatelja koncesije zatražiti raskid Ugovora o koncesiji zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom.

Na zahtjev Koncesionara iz prethodnog stavka Davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida Ugovor o koncesiji.

Odlukom o raskidu Ugovora o koncesiji moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je Davatelju koncesije nastala šteta radnjama Koncesionara.

Koncesionar može jednostrano raskinuti Ugovor o koncesiji u slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja djelatnosti radi posljedica više sile, kao i u slučaju da Davatelj koncesije krši obveze koje je preuzeo Ugovorom o koncesiji.

Pod višom silom u smislu prethodnog stavka smatraju se vanjski događaji nastali nakon sklapanja Ugovora o koncesiji, koji se u vrijeme sklapanja Ugovora o koncesiji nisu mogli predvidjeti, niti ih je Koncesionar mogao spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni duga ugovorna strana i koje čine ispunjenje Ugovora o koncesiji privremeno nemogućim.

Davatelj koncesije se obvezuje da će se na Koncesionara u cijelosti primjenjivati članak 2a Odluke o zaustavljanju i parkiranju turističkih autobusa i osobnih automobila (8+1) u zoni posebnog prometnog režima.

U slučaju ukidanja/izmjene Odluke iz prethodnog stavka ove točke Davatelj koncesije se obvezuje Koncesionaru da će se na njega tijekom cijelog trajanja Ugovora o koncesiji odgovarajuće primjenjivati članak 2a Odluke navedene u prethodnom stavku ove točke.

XIII.

Ugovor o koncesiji može se, uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije, prenijeti na treću osobu, i to kada promjena Koncesionara, cjelovita ili djelomična, nastaje kao posljedica korporativnog restrukturiranja Koncesionara dok god to ne predstavlja druge bitne izmijene Ugovora o koncesiji i nije izvršeno radi izbjegavanja primjene važećih zakonskih propisa.

Prijenos Ugovora o koncesiji ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet Ugovora o koncesiji.

XIV.

Davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za jednostrani raskid Ugovora o koncesiji na temelju:

- obavijesti, izvješća, odluka, rješenja, presuda i drugih akata nadležnih tijela,
- očitovanja i/ili dostave dokumentacije od strane Koncesionara na zahtjev Davatelja koncesije,

- utvrđenih propusta od strane stručnih službi Davatelja koncesije zaduženih za praćenje ugovora o koncesiji
- drugih dokaza iz kojih je razvidno kako su nastupile okolnosti koje predstavljaju razlog za jednostrani raskid ugovora

Obrazloženje

Dana 08. prosinca 2017. godine Grad Dubrovnik zaprimio je Zahtjev za dobivanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra-trasa žičare (dalje u tekstu: Zahtjev) od strane društva Excelsa nekretnina dioničko društvo, iz Dubrovnika, Sv. Đurđa 1 (dalje u tekstu: Koncesionar).
Na temelju članka 16. Zakona o koncesijama Gradonačelnik Grada Dubrovnika imenovao je stručno povjerenstvo. Na temelju članka 16. stavak 8. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije obavijestio je Ministarstvo nadležno za financije o namjeri osnivanja stručnog povjerenstva za koncesiju. Ministarstvo financija očitovalo se kako ne namjerava imenovati svog predstavnika u stručno povjerenstvo za koncesiju.
Sukladno odredbama članka 16. stavak 12. točka 15. Zakona o koncesijama Grad Dubrovnik obavijestio je dopisom od dana 19. prosinca 2017. godine KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-05 Županijsko državno odvjetništvo U Dubrovniku o zaprimanju Zahtjeva te o namjeri pokretanja postupka davanja koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra-trasa žičare.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117/01-09-17-109 kojim se utvrđuje varijabilni i fiksni dio koncesijske naknade te rok trajanja koncesije.
Sukladno odredbama članka 52. stavak 1. Zakona o žičarama za prijevoz osoba Grad Dubrovnik zatražio je prethodne suglasnosti dopisima:

- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-6 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva mora, prometa i infrastrukture
- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-7 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva državne imovine
- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-8 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva financija.

Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture očitovalo se dopisom KLASA: 341-01/18-03/1, URBROJ: 530-05-2-1-2-18-2 od 12. veljače 2018. godine kojim daje prethodnu suglasnost za davanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra za žičaru za prijevoz osoba Dubrovnik-Srđ.
Ministarstva državne imovine očitovalo se dopisom KLASA: 940-01/17-03/351, URBROJ: 536-04-02-02/01-18-03 od dana 24. siječnja 2018. godine kojim daje prethodnu suglasnost za davanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra za žičaru za prijevoz osoba Dubrovnik-Srđ pod uvjetima koji su navedeni u dopisu.
Ministarstvo financija očitovalo se dopisom KLASA: 343-01/16-01/09, URBROJ: 513-06-02-18-13 od dana 8. veljače 2018. godine u kojemu u bitnom navodi kako je novi Zakon o koncesijama stupio na snagu 22. srpnja 2017. godine, a uvažavajući načelo *lex posterior derogat legi priori*, mišljenja su kako je primjena Zakona o koncesijama u ovom slučaju iznad primjene Zakona o žičarama te u skladu s time mišljenje Ministarstva financija KLASA: 343-01/16-01/09, URBROJ: 513-06-02-17-11 od dana 12. prosinca 2017 jest meritorno i dostatno za sva buduća postupanja Davatelja koncesije. Navedenim mišljenjem Ministarstvo financija u bitnom navodi kako sukladno odredbama Zakona o koncesijama Ministarstvo financija ne daje suglasnosti niti prethodno mišljenje davatelju koncesije.
Dana 04. siječnja 2018. godine dopisom KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-11/7-18-9 Stručno povjerenstvo zatražilo je od Društva dopunu zahtjeva i to dokaze da ne postoje okolnosti navedene u članku 24. stavak 1. i 2. i članku 25. stavak 1. Zakona o koncesijama, visinu prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, nove zemljišno-knjižne izvadke za zemljišta

na kojem su izgrađene donja postaja žičare, nosivi stup i gornja postaja žičare, novi izvadak iz registra Trgovačkog suda.
Dana 18. siječnja 2018. godine i 29. ožujka Davatelj koncesije zaprimio je dopune i izmijene zahtjeva, te dana 19. lipnja 2019. godine.
Davatelj koncesije utvrdio je kako Zahtjev za dobivanje koncesije sadrži sve navedeno u članku 39. stavak 6. Zakona o koncesiji.
Sukladno odredbama članka 39. stavak 7. Davatelj koncesije primijenio je odredbe članka 24. i 25. Zakona o koncesiji:

- koncesionar je dostavio Izjave od dana 15. siječnja 2018. godine OV -313-2018, od dana 29. ožujka 2018. godine Ov-2320/2018 kojima jamči kako nisu nastupile okolnosti iz članka 24. stavak 1. točka 1.
- Izvadkom iz sudskog registra od dana 12. siječnja 2018., te 19. lipnja 2019. godine Koncesionar je dokazao kako nisu nastupile okolnosti iz članak 24. stavak 1. točka. 2. Zakona o koncesijama
- iz Potvrda Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017. i KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018. te KLASA: 034-04/2019-001/03710, URBROJ: 513-007-23-02-2019-01 od dana 19. lipnja 2019. godine razvidno je kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.
- Izjavom od dana 15. siječnja 2018. godine OV-312/2018 Društvo jamči kako nisu nastupile okolnosti iz članka 25. stavak 1. Zakona o koncesijama.

Slijedom navedenog Davatelj koncesije utvrdio je, sukladno odredbi članak 39. stavak 8. Zakona o koncesiji, kako su ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 6. i 7.
Sukladno odredbama članka 39. stavak 9. Davatelj koncesije obavijestio je Ministarstvo nadležno za financije o ispunjavanju uvjeta iz članka 39. stavak 8. Zakona o koncesijama te dostavilo obrazloženje o prihvaćanju Zahtjeva dopisom od dana 29. ožujka 2018. godine KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-18-16.
Sukladno odredbama članak 39. stavak 10. Davatelj koncesije utvrdio je kako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti :

a) *Zahtjev sadrži sve navedeno u članku 39. stavak 6. Zakona o koncesiji:*

- ime ili tvrtku, adresu, telefonski broj, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte podnositelja zahtjeva
- vrstu i predmet koncesije
- prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži
- mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži
- rok na koji se zahtijeva davanje koncesije
- obrazloženje razloga za podnošenje zahtjeva, pravne, tehničke i financijske specifikacije predmeta koncesije
- dokaz o ispunjenju pravnih, tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti propisanih posebnim zakonom
- ponudu odgovarajućeg jamstva za provedbu ugovora o koncesiji
- ponuđenu naknadu za koncesiju

b) *Koncesionar ispunjavanja pravne, tehničke i financijske uvjete sukladno posebnom zakonu.*

Izvadkom iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, od dana 12. siječnja 2018., te od dana 16. lipnja 2019. godine Koncesionar je dokazao pravne uvjete sposobnosti. Iz navedenog izvadka razvidno je kako je Društvo registrirano za upravljanje i gospodarsko korištenje žičara.
Društvo je dokazalo kako ispunjava tehničke uvjete sposobnosti ovjerenom preslikom Rješenja Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture KLASA: UP/I-341-01/17-01/03, URBROJ: 530-05-2-1-2-17-2 od 08. lipnja 2017. godine te Rješenja Ministarstva mora, prometa i infrastrukture KLASA: UP/I-341-01/18-01/13, URBROJ: 530-05-2-18-2 od dana 27. lipnja 2018. godine

Ispunjavanje uvjeta financijske sposobnosti društvo je dokazalo dostavom Potvrda Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017., KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018., i KLASA: 034-04/2019-001/03710, URBROJ: 513-007-23-02-2019-01 od dana 19. lipnja 2019. godine iz kojih je razvidno kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.

c) *Koncesionar je ponudio odgovarajuća jamstva*
Koncesionar je ponudio odgovarajuća jamstva u vidu zadužnicu i to u iznosu ukupne jednogodišnje koncesijske naknade uz uvjet ukoliko bi se u budućnosti prihod od prodaje karata za vožnju žičarom povećavao Koncesionar bi do 28. veljače u tekućoj godini dostavljao Davatelju koncesije dodatne zadužnice kako bi se uvijek održavao (njihov) ukupan iznos na razini jednogodišnje koncesijske naknade.

d) *Ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenu posebnim zakonom.*

Zakon o žičarama za prijevoz osoba kao poseban zakon nije definirao iznos naknade za koncesiju.

Društvo stječe predmetnu koncesiju pod uvjetom da u roku od 7 dana od dana izvršnosti ove Odluke uplati iznos iz točke I. ove Odluke.
Sukladno odredbama članka 98. stavak 3. Zakona o općem upravnom postupku kada odluka sadrži rok i uvjet isto treba biti sadržano u izreci stoga se u točki I. navodi uvjet koji je Društvo dužno ispuniti i u kojem roku.

Sukladno odredbama članka 130. stavak 1. točka 2. Zakona o općem upravnom postupku Davatelj koncesije može ukinuti odluku u cijelosti ili djelomično ako sadržava pridržaj ukidanja, a stranka nije ispunila obvezu ili je nije ispunila u roku.

Slijedom prethodno navedenog Davatelj koncesije je donio Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra.

Sukladno odredbama članka 39. Zakon o koncesijama Koncesionar je podnio zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra. Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske djelatnosti. U konkretnom slučaju radi o žičari za prijevoz osoba te postojeća gospodarska aktivnost Koncesionara na točno određenim lokacijama (čest. zgr. 2063/8 K.O. Dubrovnik, čest. zgr. 3068 K.O. Dubrovnik , čest. zem. 1548/5 K.O. Dubrovnik i zračni koridor od donje postaje preko nosivog stupa do gornje postaje) čini s predmetom koncesije, za koju je Zahtjev podnesen, neodvojivu tehnološku i funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje gospodarske djelatnosti upravljanja i gospodarskog korištenja žičare. Davatelj koncesije je u postupku prije donošenja odluke primijenio odredbe članka 24. i 25. Zakona o koncesijama, utvrdio kako su ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 6. i 7. Zakona o koncesijama, posebni uvjeti propisani posebnim zakonom te kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 10. Zakona o koncesijama.

Slijedom iznesenog, a na temelju članka 39. stavak 1. točka 3., stavka 6., stavka 7., stavka 8., stavka 10. Zakona o koncesijama te članka 98. stavak 3. i članka 130. stavak 1. točka 2. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno je kao u točki I. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 51. stavak 3. Zakona o žičarama za prijevoz osoba koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra daje se za građenje i upravljanje žičara u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge, pri čemu se

koncesijom daje pravo korištenja općeg ili drugog dobra, dobra koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku te dobra u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Sukladno odredbama članka 52. Ustava Republike Hrvatske definirano je kako je zračni prostor od interesa za Republiku Hrvatsku, da ima njenu osobitu zaštitu te da se zakonom određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti.
Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 5. Zakona o koncesijama odluka o davanju koncesije sadrži osobito vrstu i predmet koncesije.
Slijedom iznesenog odlučeno je kao u točki II. ove Odluke.

Zahtjev Koncesionara sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 2. b i c Zakona o koncesijama sadrži prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži te mjesto odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži. Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 6. Zakona o koncesijama Odluka o davanju koncesije mora sadržavati prirodu, opseg te mjesto odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije.
Sukladno odredbama članka 52. stavak 3. Zakona o žičarama za prijevoz osoba prije sklapanja ugovora o koncesiji iz područja žičara Koncesionar je dužan razriješiti imovinskopravne odnose. Iz dostavljenih Izvadaka iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišno-knjižnog odjela u Dubrovniku, sa stanjem na dan 11. siječnja 2018., te sa stanjem na dan 19. lipnja 2019. godine razvidno je kako je Koncesionar vlasnik gornje postaje žičare na katastarskoj čestici zgrade 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare na čestici zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki III. Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 2.d. Zakona o koncesijama Zahtjev za davanje koncesije mora sadržavati rok na koji se zahtjeva davanje koncesije. Slijedom navedenog Koncesionar u Zahtjevu traži predmetnu koncesiju na rok od 50 godina.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117/01-09-17-109 kojim je utvrdilo rok trajanja koncesije od 50 godina.
Studija opravdanosti davanja koncesije Žičara –Srđ i procjena vrijednosti koncesije izrađena od strane društva Konfidenca d.o.o. u srpnju 2016. godine (dalje u tekstu: Studija) izrađena je na vremensko razdoblje trajanja koncesije od 50 godina.
Sukladno odredbama članka 17. Zakona o koncesijama 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 uloženog kapitala, istodobno uzimajući u obzir troškove i rizike koje koncesionar preuzima za vrijeme trajanja koncesije. Rok na koji se koncesija daje utvrđuje se u okviru raspona određenih odredbama posebnih zakona. Rok na koji je koncesija dana računa se od dana sklapanja ugovora o koncesiji, odnosno od dana stupanja na snagu ugovora o koncesiji, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ugovora o koncesiji.
U konkretnom slučaju se radi o specifičnoj koncesijskoj djelatnosti koju može obavljati samo Koncesionar budući je isti isključivi zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta na kojem je izgrađena donja postaja, nosivi stup i gornja postaja žičara kao i vlasnik cjelokupnog postrojenja. Gospodarska aktivnost Koncesionara na lokaciji za koju se traži koncesija s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi predstavlja neodvojivu tehnološku i funkcionalnu cjelinu i Koncesionar je jedini u mogućnosti obavljati predmetnu djelatnost.
Budući je nesporno kako Koncesionar jedini može obavljati predmetnu gospodarsku djelatnost udovoljavanju zahtjeva za dodjelu koncesije na rok od 50 godina neće se ni na koji način umanjiti niti ograničiti prava drugih gospodarskih subjekata, a Davatelju koncesije će se omogućiti dugotrajni prihodi.
Sukladno odredbama članka 57. Zakona o žičarama za prijevoz osoba koncesije u području žičara daju se na rok najviše 50 godina te se kod određivanja roka na koji se daje koncesija uzima u obzir visina ulaganja te gospodarski učinci koje koncesionar može ostvariti. Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 7. Zakona o koncesijama odluka o davanju koncesije

sadržava osobito rok na koji se koncesija daje.
Slijedom prethodno iznesenog odlučeno je kao u točki IV. Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 8. Odluka o davanju koncesije sadržava osobito posebne uvjete kojima tijekom trajanja koncesije mora udovoljavati podnositelj zahtjeva iz članka 39. Zakona o koncesijama.
Posebni uvjeti koje Koncesionar mora ispunjavati tijekom trajanja koncesije definirani su pozitivnim propisima koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba stoga je odlučeno je kao u točki V. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 6. Zakona o koncesijama zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati i ponuđenu naknadu za koncesiju. Slijedom navedenog Koncesionar je u Zahtjevu ponudio sljedeće:

„Društvo za vrijeme trajanja koncesije nudi plaćanje koncesijske naknade i to kako slijedi:
a) fiksna koncesijska naknada u iznosu od 1.000,00 (tisućukuna) HRK mjesečno;
b) varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% (petnaest postotaka) od prihoda ostvarenog prodajom karata za vožnju žičarom. Izraz „prihod" iz prethodne rečenice predstavlja umnožak broja prodanih karata za vožnju žičarom i neto ostvarene cijene prodanih karata.

Od stupanja na snagu koncesijskog ugovora pa do isteka roka trajanja koncesije Društvo je pripravno koncesijsku naknadu podmirivati svakog mjeseca za prethodni mjesec temeljem računa Davatelja koncesije. Da bi Davatelj koncesije mogao izdavati račune za koncesijsku naknadu Društvo je pripravno u prvih 8 (osam) dana mjeseca dostavljati Davatelju koncesije izjavu o prihodu ostvarenom u prethodnom mjesecu te ispis iz računalno vođenih poslovnih knjiga Društva koji će posvjedočiti izjavu o prihodu. Najkasnije do 30. travnja tekuće godine Društvo je pripravno dostavljati Davatelju koncesije revidirana financijska izvješća izrađena za prethodnu godinu iz kojih će Davatelj koncesije moći ustanoviti prihod Žičare u prethodnoj godini i na taj način verificirati podatke koje mu je tijekom prethodne godine mjesečno dostavljalo Društvo.

U odnosu na fiksnu koncesijsku naknadu predlaže se u koncesijski ugovor unijeti odredbu da će se visina ove naknade usklađivati svake godine na način da se za cijelo vrijeme trajanja koncesije očuva sadašnja realna vrijednost iznosa od 1.000,00 HRK. Društvu je prihvatljivo da se godišnje usklađivanje iznosa fiksne koncesijske naknade čini putem indeksacije za stopu inflacije u Republici Hrvatskoj ili da se navedeni kunski iznos veže uz tečaj valute EUR, po izboru Davatelja koncesije.

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Društva od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, padne za više od 50% (pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine Društvo predlaže da se za tu godinu primjeni varijabilna koncesijska naknada od 10% (deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV., budući bi Društvu u takvoj situaciji bilo gospodarski neodrživo plaćanje varijabilne koncesijske naknade u visini od 15% prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV.

Društvo je voljno, osim prethodno navedene koncesijske naknade, zadržati i posebne pogodnosti stanovnicima koji imaju prebivalište na području današnjeg administrativnog područja davatelja koncesije u pogledu cijene karte za žičaru. Posebna cijena u trenutku podnošenja ovog zahtjeva pa najmanje do 31.03.2018. godine iznosila bi 15 (petnaest) HRK za dvosmjernu kartu, odrasla osoba, pri čemu odrasla osoba ima pravo sa sobom povesti do dvoje

djece mlađe od 12 (dvanaest) godina uključeno u navedenu cijenu. Cijena karte za ove građane u pravilu bi se mijenjala savke godine krajem proljeća, indeksacijom za stopu inflacije i tečaj valute EUR na način da za cijelo vrijeme trajanja koncesije cijena karte za ove građane ne bi premašivala sadašnju realnu vrijednost iznosa od 15 (petnaest) HRK.

Osim gornje povlastice, Društvo je voljno stanovnicima Bosanka na Srđu, njih najviše 160 (sto šezdeset) dati posebnu povlasticu kupnje mjesečne karte po povlaštenoj cijeni. Povlaštena cijena u trenutku podnošenja ovog Zahtjeva pa najmanje do 31.03.2018. godine iznosila bi 60 (šeszdeset) HRK i ista bi uključivala neograničeni broj vožnji tijekom mjeseca. Cijena karte za ove građane u pravilu bi se bi se mijenjala savke godine krajem proljeća, indeksacijom za stopu inflacije i tečaj valute EUR na način da za cijelo vrijeme trajanja koncesije cijena karte za ove građane ne bi premašivala sadašnju realnu vrijednost iznosa od 60 (šeszdeset) HRK.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 6. Zakona o koncesijama zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati ponuđenu naknadu za koncesiju.
Sukladno odredbama članak 39. stavak 10. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije treba utvrditi da je ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenu posebnim zakonom. U konkretnom slučaju poseban zakon je Zakon o žičarama za prijevoz osoba koji ne definira visinu naknade za ovu vrstu koncesije.
Sukladno odredbama članka 57. Zakona o koncesijama naknada za koncesiju ima značaj javnog davanja i plaća se u novcu, a može biti ugovorena kao stalan jednak iznos i /ili kao varijabilni iznos ovisno o posebnostima predmeta koncesije, načelima utvrđenim studijom opravdanosti davanja koncesije, odnosno analizom davanja koncesije te posebnim zakonom.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117-09-17-109 kojim se utvrdio fiksni dio koncesijske naknade u iznosu od 12.000,00 kuna godišnje, to jest u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno i varijabilni dio koncesijske naknade u visini od 15% ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, to jest bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV te obvezu plaćanja eventualne razlike koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. svibnja tekuće godine za prethodnu godinu.
Sukladno navodima iz Studije varijabilni dio koncesijske naknade u iznosu od 15% od neto ostvarenih prihoda od prodaje karata osigurava značajan prihod za sve sudionike odnosno i Davatelja koncesije i Koncesionara.
U konkretnom slučaju radi se o jedinstvenom infrastrukturnom projektu u Republici Hrvatskoj te je stoga nemoguće koristiti se određenim, usporednim podacima koji bi predstavljali svojevrsne smjernice u donošenju odluke o visini koncesijske naknade i trajanju koncesije. Ponuđeni fiksni dio koncesijske naknade od 1.000,00 (tisuću) kuna predstavlja relativno nizak iznos, ali Davatelj koncesije isti prihvaća iz razloga da se ne bi pretjerano opteretilo poslovanje Koncesionara u razdobljima izvan turističke sezone, dok će se veći dio koncesijske naknade namirivati iz varijabilnog dijela iste. S druge strane, varijabilni dio koncesijske naknade u iznosu od 15% (petmnaestpostotaka) od ostvarenih prihoda od prodaje karata tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, predstavlja, prema javno dostupnim podacima, najveću stopu varijabilne koncesijske naknade na području Republike Hrvatske, a plaćanje iste ne opterećuje poslovanje niti na bilo koji drugi način ugrožava likvidnost Koncesionara.
Prihvaćen je Zahtjev Koncesionara da se ugradi tzv. zaštitni mehanizam kojim se u izuzetnim poremećenim okolnostima na tržištu smanjuje varijabilni dio koncesijske naknade sa 15% na 10%. Do primjene tzv. zaštitnog mehanizma može doći samo i isključivo u slučaju da prihod Koncesionara s osnove prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom ostvaren u prethodne tri godine. Navedeni način obračuna varijabilne koncesijske naknade primjenjuje se samo na godinu u kojoj je prihod pao za više od 50%, a što se utvrđuje izvješćem obrađenim od strane ovlaštenog revizora u kojem je sadržan segment poslovanja žičare. Imajući u vidu pozitivne trendove u turističkim kretanjima na području Grada Dubrovnika razvidno je da je riječ o padu prihoda do kojeg može doći samo u slučaju velikih poremećaja na turističkom tržištu, a koji predstavljaju gospodarskih okolnosti

koje značajno utječu na ravnotežu odnosa koncesijske naknade i procijenjene vrijednosti koncesije.
Sukladno odredbama članak 57. stavak 5. točka 4. Zakona o koncesijama Ugovorom o koncesiji može se odrediti promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i odlukom o davanju koncesije temeljem gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije.
Slijedom prethodno navedenog razvidno je kako je utvrđenim iznosom naknade za koncesiju u točki VI. ove Odluke zadovoljen javni i privatni interes, a što je sukladno načelima postupka davanja koncesije.
Sukladno odredbama članka 58. stavak 2. Zakona o žičarama za prijevoz osoba naknada od koncesije prihod je proračuna jedinice lokalne samouprave.
Slijedom navedenog Davatelj koncesije prihvatio je ponuđenu naknadu za koncesiju iz Zahtjeva Koncesionara na način i pod uvjetima utvrđenim u točki VI. Odluke.
Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 9. Zakona o koncesijama Odluka o davanju koncesije sadrži osobito iznos naknade za koncesiju koju će Koncesionar plaćati stoga je odlučeno kao u točki VI. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 4. Zakona o koncesijama odlučeno je kao u točkama VII. i VIII. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 10. Zakona o koncesijama odluka o davanju koncesije osobito sadržava rok u kojem je podnositelj zahtjeva iz članka 39. obvezan sklopiti ugovor o koncesiji s davateljem koncesije.
Sukladno odredbama članka 54. stavak 8. Zakona o koncesijama određeno je ako podnositelj zahtjeva iz članka 39. odustane od sklapanja ugovora o koncesiji, davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki IX. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 5. Zakona o koncesijama Koncesionar je u ponesenom Zahtjevu ponudio jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji u vidu zadužnice u iznosu ukupne jednogodišnje koncesijske naknade te naveo da bi, ukoliko se u budućnosti prihod od prodaje karata za vožnju žičarom poveća, do 28. veljače u tekućoj godini dostavljao Davatelju koncesije dodatne zadužnice time uvijek održavajući njihov ukupan iznos na razini jednogodišnje koncesijske naknade.
Sukladno odredbama članka 55. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije sam odlučuje o jamstvu vodeći računa o procijenjenoj vrijednosti koncesije, ali i procjenama mogućnosti nastanka rizika uzimajući u obzir narav djelatnosti koncesije, financijsko stanje koncesionara, kao i ostale odgovarajuće čimbenike bitne za obavljanje djelatnosti koncesije. Uzimajući u obzir citirane zakonske odredbe Davatelj koncesije smatra kako se ponuđeno jamstvo Koncesionara iz zahtjeva može prihvatiti i smatrati dovoljno pouzdanim i naplativim sredstvom osiguranja. Uvidom u Bonitetno izvješće razvidno je kako Koncesionar ima odlične ključne financijske pokazatelje te da mu transakcijski računi nisu bili blokirani unazad posljednjih 5 godina. Koncesionar je također dostavio Potvrde Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017., KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018 i KLASA: 034-04/2019-001/03710 URBROJ: 513-007-23-02-2019-01 od dana 19. lipnja 2019. godine iz kojih je razvidno kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.
Sukladno odredbama članak 55. stavak 1. Zakona o koncesiji Davatelj koncesije prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ugovora o koncesiji prikuplja od podnositelja zahtjeva iz članka 39. potrebna jamstva ispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju, te naknade štete koja može nastati zbog neispunjenja obveza iz ugovora o koncesiji (zadužnice, bankarske garancije, založno pravo na pokretnini i/ili nekretnini, korporativna jamstva, mjenice, polog).
Sukladno odredbama članka 73. stavak 1. točka 8. Zakona o koncesijama ako Koncesionar ne

dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži, na temelju članka 55. stavak 10., Davatelj koncesije može jednostrano odlukom raskinuti ugovor o koncesiji.
Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 12. odluka o davanju koncesije sadrži osobito vrstu i vrijednost jamstva za provedbu ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki X. ove Odluke.

Odredbama članka 70. i 71. Zakona o koncesiji i člankom 61. Zakona o žičarama za prijevoz osoba definirani su slučajevima u kojima koncesija prestaje.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XI. ove Odluke.

Članak 73. Zakona o koncesijama definira uvjete i razloge jednostranog raskida Ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XII. ove Odluke.

Odredbama članak 66. Zakona o koncesiji definirana je mogućnost prijenosa ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XIII. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 73. stavak 2. Zakona o koncesijama kriteriji na temelju kojih Davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za raskid ugovora o koncesiji iz članka 73. stavak 1. točka 2.-8 utvrđuju se odlukom o davanju koncesije.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki XIV. ove Odluke.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u roku od 10 dana od primitka ove odluke. Žalba se izjavljuje Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, Koturaška cesta 43/IV, Zagreb, u pisanom obliku neposredno ili poštom.
Istodobno s dostavljanjem žalbe Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, žalitelj je obvezan primjerak žalbe dostaviti i Gradu Dubrovniku na dokaziv način i to u pisanom obliku neposredno ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Predsjednik Gradskog vijeća
mr. sc. Marko Potrebica

PRILOG:
- Ugovor o koncesiji

DOSTAVITI:
- Excelsa nekretnine d.d, Svetog Đurđa 1, Dubrovnik
- Upravni odjel za poslove Gradonačelnika, ovdje
- Upravni odjel za promet, ovdje
- Ministarstvo financija, Katančićeva 5, 10 000 Zagreb
- Evidencija
- Pismohrana

----------**UGOVOR O KONCESIJI**----------
(u daljnjem tekstu: „ovaj Ugovor")----------
solemniziran po javnom bilježniku----------
dana _____ 2019. godine (slovima:---------- dvijetisućeidevetnaeste)----------
---

Između----------

GRADA DUBROVNIKA, OIB 21712494719, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik, zastupan po Gradonačelniku Grada Dubrovnika Mato Franković (u daljnjem tekstu: „Davatelj koncesije)-------
i----------
EXCELSA NEKRETNINE d.d., OIB 22446249957, Svetog Đurđa 1, 20 000 Dubrovnik, zastupan po Članu uprave Anto Rusković (u daljnjem tekstu: „Koncesionar")----------
---

UVODNE ODREDBE----------

Članak 1.

Davatelj koncesije donio je na ___ sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, održanoj dana _____2019. godine Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra KLASA: ___, URBROJ: _____(dalje u tekstu: Odluka).----------
Odluka je postala izvršna dana _____2019. (slovima: dvijetisućedevetnaeste) godine.--
---

TUMAČENJE----------

Članak 2.

Upućivanje na članke označava članke ovog Ugovora. ----------
Riječi u jednini će po potrebi također uključivati množinu i obrnuto. ----------
Naslovi članaka u ovom Ugovoru služe samo radi lakšeg snalaženja ugovornih strana i neće utjecati na njegovo tumačenje. ----------
---

ZNAČENJE POJMOVA----------

Članak 3.

Trasa žičare je pravocrtni zračni koridor od donje postaje koju čini čestica zgrade 3068 k.o. Dubrovnik preko stupa izgrađenog na kat. čestici 1548/5 k.o. Dubrovnik do gornje postaje koju čini čestica zgrade 2063/8 k.o. Dubrovnik, duljine od 778,17 m (slovima: sedam stotina sedamdeset osam zarez sedamnaest) metara, širina trase je 10,64 m (slovima:deset zarez šezdeset četiri) metra (što uključuje i obostrani bočni sigurnosni koridor sukladno najvećem teoretski mogućem bočnom otklonu kabina), pri čemu na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine u odnosu na kolnik ulice Petra Krešimira IV iznosi 6,03 m (slovima:šest zarez tri) metara, najmanji razmak između poda ovješene kabine i neke čvrste prepreke ispod trase iznosi

3,82 m (slovima: tri zarez osamdesetdva metra) dok je na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine i Jadranske magistrale veći od 10 m (slovima: deset metara). Donja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 37,95 m (slovima:trideset sedam zarez devedeset pet) metara nadmorske visine, gornja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 405 m (slovima:četiri stotine i pet) metara nadmorske visine. ----------

Davatelj koncesije je Grad Dubrovnik koji je, u skladu s Zakonom o žičarama za prijevoz osoba, nadležan za davanje koncesije. ----------

Koncesionar je gospodarski subjekt s kojim je Davatelj koncesije sklopio ugovor o koncesiji.

Naknada za koncesiju je naknada koju plaća Koncesionar na temelju Ugovora o koncesiji.

Današnji i današnji dan znače dan solemnizacije ovog Ugovora.----------

PREDMET UGOVORA----------

Članak 4.

Predmet ovog Ugovora je određivanje prava i obveza Davatelja koncesije i Koncesionara utvrđenih Odlukom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, kojom je dodijeljena Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra uz uvjet da u roku od 7 (sedam) dana od dana izvršnosti Odluke podmiri dug na ime naknade za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika žičarom bez sklopljenog ugovora o koncesiji u iznosu od 7.728.225,00 HRK sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine" broj: 35/05) i to od 16. travnja 2014. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate prema stopi zateznih kamata propisanoj čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine" broj: 35/05 i 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i to na iznos od:----------

- 1.000,00 kn tekućim od 16.04.2014. ----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.04.2014.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.05.2014.----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.05.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.06.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.06.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.07.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.07.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.08.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.08.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.09.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.09.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.10.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.10.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.11.2014. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.11.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.12.2014. .----------

- 396.662,50 kn tekućim od 16.12.2014. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.01.2015. .----------
- 396.662,50 kn tekućim od 16.01.2015. .----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.02.2015. .----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.02.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.03.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.03.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.04.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.04.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.05.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.05.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.06.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.06.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.07.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.07.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.08.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.08.2015.----------
- 1.000,00 kn tekućim od 16.09.2015.----------
- 467.950,00 kn tekućim od 16.09.2015 pa do dana uplate----------

i iznosu od 492.943,00 kuna.----------

VRSTA I PREDMET KONCESIJE----------

Članak 5.

Koncesionaru se dodjeljuje koncesija na zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra; zračnog prostora kojim prolazi trasa žičare u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge.----------

---

PRIRODA, OPSEG, MJESTO ODNOSNO PODRUČJE OBAVLJANJA DJELATNOSTI

Članak 6.

Koncesija dodijeljena Koncesionaru na općem ili drugom dobru odnosno zračnom prostoru kojim prolazi trasa žičare odnosi se na pravo Koncesionara na: ----------

- držanje 5 (slovima: pet) čeličnih kabela na trasi žičare pri čemu su dva kabela nosivi kabeli kabina žičare, 2 (slovima: dva) kabela su vučni kabeli kabina žičare dok je 1 (slovima: jedan) kabel tehnički----------
- prometovanje kabina žičare trasom žičare. ----------

Žičara iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka je dvostruka zračna (viseća) žičara s povratnim tokom, s 2 (slovima: dvije) kabine koje se povezano kreću (jedna prema gore druga prema dolje). Kabine se kreću najvećom brzinom od 6,5 m/s (slovima: šest zarez pet metara u sekundi), kapaciteta do 32 (slovima: trideset dva) putnika + operator, težina pune kabine je 5,500 (slovima: pettisućapetstotina) kilograma. Tehnologija žičara je dizajnirana i izrađena od strane koncerna Garaventa AG, Švicarska, kabine proizvedene od strane društva CWA, Švicarska, nosivi i vučni

kabeli proizvedeni od strane društva Teufelberger, Austria. Žičara ima glavni (električni) pogon te pomoćni (dizelski) pogon.----------

Koncesionar je vlasnik gornje postaje žičare na Srđu na katastarskoj čestici 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare u Dubrovniku koju čini čestica zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.----------

ROK NA KOJI SE KONCESIJA DAJE----------

Članak 7.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz članka 5. (slovima: petog) i 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora daje se na rok od 50 (slovima: pedeset) godina. ----------

Rok iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka računa se od dana sklapanja ovog Ugovora odnosno od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ovog Ugovora.. ----------

UVJETI KOJE JE KONCESIONAR DUŽAN ISPUNJAVATI----------

Članak 8.

Koncesionar je dužan tijekom trajanja koncesije ispunjavati uvjete koji su definirani pozitivnim zakonskim propisima koji se odnose na žičare za prijevoz osoba.----------

VISINA, UVJETI, OBRAČUN I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KONCESIJU----------

Članak 9.

Koncesionar je dužan plaćati naknadu za koncesiju Davatelju koncesije koja se sastoji od dva dijela: fiksnog i varijabilnog. ----------

Ugovorne strane su suglasne da će fiksni dio koncesijske naknade za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora odgovarati današnjoj realnoj vrijednost iznosa od 1.000,00 kn (slovima: tisućukuna) mjesečno, odnosno 12.000,00 kn (slovima: dvanaesttisućakuna) godišnje mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. ----------

Varijabilni dio naknade za koncesiju se određuje u visini od 15% (slovima: petnaest postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV. Obračun varijabilnog dijela će se mjesečno utvrđivati na osnovu izvještaja Koncesionara o ostvarenim prihodima od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV za prethodni mjesec koje podatke je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do

08. (slovima: osmog) u mjesecu za prethodni mjesec. ----------

Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu. Koncesionar je obvezan platiti eventualnu razliku koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. (slovima: petnaestog) svibnja tekuće godine za prethodnu godinu. ----------

Koncesionar je dužan izvršavati plaćanje fiksnog i varijabilnog dijela naknade za koncesiju temeljem mjesečnih obračuna Davatelja koncesije, na račun Davatelja koncesije broj: IBAN HR35 24070001809800009, s pozivom na broj: _____ otvorenog kod OTP banka d.d. najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana kada Koncesionar zaprimi mjesečni obračun Davatelja koncesije. ----------

Koncesionar se obvezuje građanima koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan omogućiti prijevoz žičarom po posebnoj cijeni dvosmjerne karte u iznosu od 15 (slovima: petnaest) kuna uz predočenje osobne iskaznice, pri čemu odrasla osoba može sa sobom povesti dvoje djece mlađe od 12 (slovima: dvanaest) godina. ----------

Koncesionar se obvezuje da cijena dvosmjerne karte za građane koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 15 (slovima: petnaest) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena dvosmjerne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu dvosmjerne karte za isti postotak. ----------

Koncesionar se obvezuje da cijena mjesečne karte za stanovnike naselja Bosanka na Srđu unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, ali ne više od 160 (slovima: sto šezdeset) stanovnika današnjeg naselja Bosanka na Srđu, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 60 (slovima: šezdeset) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena mjesečne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu mjesečne karte za isti postotak. ----------

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Koncesionara od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% (slovima: pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine stranke ovog Ugovora su suglasne da se za tu godinu neće primjenjivati varijabilna koncesijska naknada navedena u trećem stavku ovog članka već se za tu godinu utvrđuje varijabilna koncesijska naknada od 10% (slovima: deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV.

Sukladno odredbi prethodnog stavka Koncesionar je obvezan za godinu u kojoj je došlo do pada prihoda ispod 50% (slovima: pedeset postotaka) varijabilnu koncesijsku naknadu plaćati sukladno odredbi trećeg stavka ovog članka i to do 31.12. (slovima: tridesetprvi prosinca) godine u kojoj je došlo do pada prihoda za više od 50 (slovima: pedeset posto). Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu.

Ugovorne strane su suglasne da će se u slučaju nastupa okolnosti iz prethodna dva stavka ovog članka mjesečni obračuni Davatelja koncesije koji se odnose na varijabilni dio koncesijske naknade za tekuću godinu za razdoblje od svibnja do rujna umanjivati za jednake iznose, do ukupnog iznosa više plaćene koncesijske naknade za prethodnu godinu.

MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

Članak 10.

Koncesionar se obvezuje tijekom cijelog vremena trajanja ovog Ugovora pridržavati svih mjera zaštite utjecaja na okoliš, te na primjeren način eliminirati utjecaje koji bi negativno djelovali na tlo, vodu, more, zrak, šumu, ljude, biljni i životinjski svijet, prirodne vrijednosti, krajobraz, materijalnu imovinu, a uzimajući u obzir njihove međuodnose.

OSNOVNA PRAVA I OBVEZE DAVATELJA KONCESIJE

Članak 11.

Davatelj koncesije se obvezuje pridržavati svih svojih ugovornih obveza u primjeni ovog Ugovora kao i pridržavati se svih prava i obveza koji proizlaze iz pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija.

Davatelj koncesije se obvezuje da će podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatak o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade (u

daljnjem tekstu predmetni podaci) u nekom ili nekim mjesecima, što će Davatelj koncesije saznavati temeljem mjesečnih izvještaja Koncesionara, čuvati privremeno kao poslovnu tajnu u vlasništvu Koncesionara te da predmetne podatke neće ni na koji način obznaniti niti jednoj osobi u službi koja to nužno ne mora znati, niti javnosti, najranije do isteka tridesetog dana od dana završetka kvartala u kojem se odnosni mjesec ili mjeseci nalaze osim u slučaju podataka odnosećih na mjesece listopad, studeni i prosinac kada te podatke treba čuvati kao poslovnu tajnu do isteka mjeseca veljače naredne godine. Ovaj stavak će se primjenjivati u svim slučajevima osim kada postoji zakonska obveza Davatelja koncesije za dostavom predmetnih podataka drugim osobama.----------

Davatelj koncesije se obvezuje da će svoje službene osobe; neovisno da li se radi o izabranim ili imenovanim dužnosnicima ili činovnicima, vanjskim suradnicima ili bilo kojim trećim osobama (u daljnjem tekstu skupno: službene osobe) koji će saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade, odnosno koji bi mogli saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade; na prikladan, službeni način obavijestiti da je Koncesionar izdavatelj vrijednosnih papira i to redovitih dionica oznake ATLN-R-A, koje dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi, te da će oni postati jedne od osoba kojima će biti ili bi mogle biti dostupne informacije precizne naravi koje nisu, ili nisu bile, javno dostupne, te koje bi, kada bi bile javno dostupne, mogle imale utjecaj na cijenu dionica Koncesionara (povlaštene informacije). Stoga će se službene osobe upozoriti da je kazneno djelo propisano propisima o tržištu kapitala povlaštenu informaciju upotrijebiti pri stjecanju ili otpuštanju ili pokušaju stjecanja ili otpuštanja, za vlastiti račun ili za račun druge osobe, neposredno ili posredno, dionica Koncesionara. Na službene osobe se proteže zabrana propisana propisima o tržištu kapitala, otkrivanja ili činjenja dostupnom povlaštene informacije bilo kojoj drugoj osobi kao i preporučivanje bilo kojoj drugoj osobi ili navođenje bilo koje druge osobe da stekne ili otpusti dionice Koncesionara.----------

OSNOVNA PRAVA I OBVEZE KONCESIONARA----------

Članak 12.

Koncesionar ima pravo neometano obavljati djelatnost iz ovog Ugovora poštujući odredbe Odluke, ovog Ugovora te druge odgovarajuće propise i pravila struke.----------

Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu održavanja na snazi svih potrebnih zakonskih i upravnih dopuštenja, odobrenja, suglasnosti, dozvola i sličnih instrumenata za njegovo poslovanje.----------

Koncesionar se obvezuje pridržavati svih mjerodavnih zakona, propisa, odluka, rješenja i presuda koje se odnose na njegovo poslovanje i imovinu. ----------

Koncesionar mora, sukladno važećim propisima, organizirati rad, održavanje i kontrolu žičare na način da su stvoreni uvjeti za promet žičare na siguran način.----------

Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu urednog ishođenja odobrenja za rad, od strane nadležnog ministarstva, svake godine za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji te omogućavati ovlaštenim osobama izvršavanje godišnjih stručnih tehničkih pregleda kojim se ocjenjuje sposobnost za rad žičare za naredno razdoblje.----------

Koncesionar je dužan održavati žičaru te obavljati kontrole ispravnosti predmetne žičare.

Koncesionar se također obvezuje pridržavati svih zahtjeva za neometan rad žičare koja propisuju pozitivni propisi koji se odnose na žičare za prijevoz osoba.

Koncesionar je obvezan tijekom izvršenja ovog Ugovora pridržavati se primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito obvezu isplate ugovorene plaće, ili odredbi međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava.

Koncesionar potvrđuje da nije stranka nikakvog parničnog, arbitražnog ili upravnog postupka koji je u tijeku ili prijeti, a koji bi mogao ugroziti svrhu ovog Ugovora.

Koncesionar također potvrđuje da nikakav stečajni postupak ili slični postupak nije u tijeku niti prijeti Koncesionaru.

Koncesionar jamči kako nikakva presuda, odluka, mjera ili drugo rješenje bilo kakve vrste, suda, arbitraže koja zabranjuje ili značajno mijenja mogućnost sklapanja ovog Ugovora, nije na snazi.

VRSTA I VRIJEDNOST JAMSTVA

Članak 13.

Koncesionar se obvezuje u trenutku dospijeća mjesečnih obveza imati na raspolaganju sva potrebna novčana sredstva za izvršenje obveza preuzetih ovim Ugovorom.

Koncesionar je dužan prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti jamstvo za ispunjavanje obveza iz ovog Ugovora, posebno naplate naknade za koncesiju te naknadu štete koja može nastati zbog neispunjenje obveza iz ovog Ugovora.

Koncesionar je u svrhu jamstva iz prethodnog stavka dužan dostaviti jednu običnu zadužnicu u visini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.

Ukoliko se prihod od prodaje karata za vožnju žičarom bude povećavao Koncesionar je dužan do 30. (slovima: tridesetog) travnja u tekućoj godini dostaviti Davatelju koncesije dodatnu i/ili novu običnu zadužnicu te na taj način održavati ukupan iznos jamstva na razini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.

Ukoliko za vrijeme trajanja koncesije dostavljeno jamstvo iz stavka 3. (slovima: trećeg) ovog članka više ne bude valjano, a zbog izmijene zakonskih propisa ili nekog drugog razloga Koncesionar je dužan na zahtjev Davatelja koncesije u ostavljenom roku dostaviti novo, tada valjano, sredstvo osiguranja koje će po svojim svojstvima biti najsličnije svojstvima koje jamstvo iz trećeg stavka ovog članka ima na današnji dan.

Ukoliko Koncesionar na zahtjev Davatelja koncesije ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo iz

stavka 5. (slovima: petog) ovog članka Davatelj koncesije može raskinuti ovaj Ugovor. ----------
---

PRESTANAK KONCESIJE----------

Članak 14.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz članka 5. (slovima: petog) i 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora prestaje: ----------
---

- istekom vremena za koje je dana,----------
- jednostranim raskidom ovog Ugovora od strane Koncesionara,----------
- prestankom pravne osobe kojoj je dana koncesija ako pravni slijednici ne zatraže--------- pravodobno potvrdu koncesije,----------
- jednostranim raskidom ovog Ugovora od strane Davatelja koncesije,----------
- sporazumnim raskidom ovog Ugovora,----------
- ukidanjem, poništavanjem ili proglašavanjem ništavom odluke o davanju koncesije, u---- razdoblju nakon sklapanja ovog Ugovora, ----------
- raskidom ovog Ugovora zbog javnog interesa,----------
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ovaj Ugovor utvrđuje ništetnim ili se poništava,-
- u ostalim slučajevima određenim ovim Ugovorom,----------
- u slučajevima određenim posebnim zakonima.----------

RASKID UGOVORA----------

Članak 15.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor: ----------

- ako Koncesionar u roku od 7 dana od dana izvršnosti Odluke ne podmiri dug iz članka 4. ovog Ugovora
- ako se Koncesionar ne pridržava odredbi pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija, ----------
- ako je Koncesionaru pravomoćnom odlukom suda ili upravnog tijela zabranjeno obavljanje djelatnosti za koju je Koncesija dodijeljena, ----------
- ako Koncesionar niti u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od isteka roka za dostavu izvještaja o ostvarenim prihodima od prodaje karata nakon plaćanja PDV-a za prethodni mjesec, isti ne dostavi Davatelju koncesije, ----------
- ako Koncesionar prestane neprekidno dulje od 180 (slovima: stoosamdeset) dana obavljati djelatnost za koju je koncesija dodijeljena bez da postoje okolnosti više sile, a prava i obveze iz koncesije ne preuzme pod uvjetom iz ovog Ugovora novi koncesionar, -
- ako Koncesionar niti u roku od 30 (slovima: trideset) dana od isteka roka za dostavu revizorskog izvještaja iz članka 9. (slovima: devetog) ovog Ugovora, istog ne dostavi Davatelju koncesije, ----------
- ako Koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili ---------- općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju, ----------
- ako Koncesionar ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve usluge kako su utvrđeni ovim Ugovorom, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje ------- predmet koncesije, ----------

- ako Koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara, ----------
- ako je Koncesionar naveo netočne podatke u Zahtjevu za dodjelu koncesije temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti ----------
- ako Koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ovog Ugovora ili njegovog dijela u ugovorenom roku, ----------
- ako Koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ovim Ugovorom ili propušta-------- obaviti dužne radnje utvrđene ovim Ugovorom, ----------
- ako je Koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ovog Ugovora suprotno --------- odredbama propisa koji uređuju koncesiju i ovaj Ugovor, ----------
- ako Koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži na temelju članka 13. (slovima: trinaestog) ovog Ugovora, ----------
- ako se dogodila izmjena ovog Ugovora koja bi zahtijevala provedbu novog postupka------ davanja koncesije, ----------
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje----- Koncesionara iz članka 24. (slovima: dvadesetčetvrtog) Zakona o koncesijama, ---------
- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. (slovima: dvjestopedesetosmim) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je Davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. (slovima: drugog) Zakona o koncesijama, ----------
- u drugim slučajevima iz ovog Ugovora, ----------
  u skladu odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak

---

Prije jednostranog raskida ovog Ugovora Davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti Koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti Koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ovog Ugovora i za izjašnjavanje o tim razlozima. ----------

---

Ako Koncesionar ne otkloni razloge za raskid ovog Ugovora u ostavljenom roku Davatelj koncesije raskinut će ovaj Ugovor. ----------

---

Davatelj koncesije ima pravo odlukom raskinuti ovaj Ugovor u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtijeva javni interes. ----------

---

Zbog neispunjenja obveza Davatelja koncesije iz ovog Ugovora, Koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak. ----------

---

Koncesionar može od Davatelja koncesije zatražiti raskid ovog Ugovora zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom. ----------

---

Na zahtjev Koncesionara iz prethodnog stavka Davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ovaj Ugovor. ----------

---

Odlukom o raskidu ovog Ugovora moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je Davatelju koncesije nastala šteta radnjama Koncesionara. ----------

---

Koncesionar može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja djelatnosti radi posljedica više sile, kao i u slučaju da Davatelj koncesije krši obveze koje je preuzeo ovim Ugovorom. ----------

---

Pod višom silom u smislu prethodnog stavka smatraju se vanjski događaji nastali nakon sklapanja ovoga Ugovora, koji se u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je Koncesionar mogao spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni duga ugovorna strana i koje čine ispunjenje ovog Ugovora privremeno nemogućim. ----------

---

Davatelj koncesije se sklapanjem ovog Ugovora obvezuje da će se na Koncesionara u cijelosti primjenjivati članak 2a (slovima: dva a) Odluke o zaustavljanju i parkiranju turističkih autobusa i osobnih automobila (8+1) u zoni posebnog prometnog režima kako taj članak glasi na današnji dan. ----------

---

U slučaju ukidanja/izmjene Odluke iz prethodnog stavka ovog članka Davatelj koncesije se obvezuje Koncesionaru da će se na njega tijekom cijelog trajanja ovog Ugovora odgovarajuće primjenjivati članak 2a (slovima: dva a) Odluke navedene u prethodnom stavku ovog članka kako je taj članak glasio na današnji dan. ----------

PRIJENOS UGOVORA O KONCESIJI----------

Članak 16.

Ovaj Ugovor može se, uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije, prenijeti na treću osobu, i to kada promjena Koncesionara, cjelovita ili djelomična, nastaje kao posljedica korporativnog restrukturiranja Koncesionara dok god to ne predstavlja druge bitne izmijene ovog Ugovora i nije izvršeno radi izbjegavanja primjene važećih zakonskih propisa. ----------

---

Prijenos ovog Ugovora ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet ovog Ugovora. ----------

---

OVRŠNOST UGOVORA----------

Članak 17.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Koncesionar dužan solemnizirati ovaj Ugovor kod javnog bilježnika u skladu sa odredbama Ovršnog zakona te da će u protivnom ovaj Ugovor biti raskinut zbog neispunjavanja obveza iz ovog Ugovora od strane Koncesionara. ----------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu sa člankom 54. (slovima: pedesetičetiri) Zakona o javnom bilježništvu. ----------

---

Koncesionar izričito izjavljuje da dozvoljava i ovlašćuje Davatelja Koncesije da na temelju ovog Ugovora može tražiti neposrednu ovrhu na svoj njegovoj imovini radi naplate dospjelih, a nepodmirenih iznosa koncesijske naknade. ----------

---

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da će kao jedini dokaz o nastupanju uvjeta ili rokova na temelju kojih Davatelj Koncesije može tražiti neposrednu ovrhu iz stavka 3. (slovima: trećeg) ovog članka, poslužiti pisana izjava Davatelja Koncesije o nastupanju određenog uvjeta ili roka, ovjerena kod javnog bilježnika. Javni bilježnik će na temelju navedene ovjerene izjave Davatelja

Koncesije staviti odgovarajuću potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor. ----------

MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNOST SUDA U SLUČAJU SPORA----------

Članak 18.

Na sva pitanja koja nisu pobliže određena ovim Ugovorom na odgovarajući način će se primjenjivati odredbe propisa koji se odnose na žičare za prijevoz osoba, koncesije, odredbe općeg zakona kojima se uređuju porezi te zakona kojima se uređuju opći upravni postupak i obvezni odnosi. ----------

Sve sporove koji nastanu ili bi mogli nastati u vezi s ovim Ugovorom, stranke će pokušati riješiti mirnim putem pregovorima, a ukoliko u tome ne uspiju isključivo je nadležan mjesno nadležan upravni sud prema sjedištu Davatelja koncesije. ----------

OSTALE ODREDBE----------

Članak 19.

Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti će valjane i obvezujuće ukoliko su u pisanom obliku i potpisane od strane obje ugovorne strane. ----------

Ako bilo koja ili više odredbi ovog Ugovora ili bilo koji instrument koji se spominje u ovom Ugovoru budu iz bilo kojeg razloga smatrani nezakonitima ili neprovedivima u bilo kojem aspektu, tada u mjeri u kojoj je to dopušteno zakonom, takva nevaljana ili neprovediva odredba neće utjecati na ostale odredbe ovog Ugovora ili bilo koji drugi instrument, a stranke će nastojati koristiti tu odredbu na način koji nije nevaljan, nezakonit ili neprovediv i u najkraćem mogućem roku otkloniti sve nepravilnosti potpisivanjem dodatka ovom Ugovoru. ----------

Svaka strana podmiruje svoje troškove i izdatke koji nastanu u svezi pregovaranja, pripreme, potpisivanja i stupanja ovog Ugovora na snagu, dočim troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora snosi Koncesionar u cijelosti. ----------

Ovaj Ugovor je sastavljen u 6 (slovima: šest) istovjetnih primjeraka, od kojih će se svaki smatrati izvornikom, od kojih Davatelj koncesije zadržava 3 (slovima: tri) primjerka, Koncesionar 2 (slovima: dva) primjerka, dočim će jedan primjerak služiti za potrebe javnobilježničke ovjere ovog Ugovora. ----------

Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan solemnizacije istog po javnom bilježniku.----------

Za Davatelja koncesije	**Za Koncesionara**
Gradonačelnik Mato Franković	Član uprave Anto Rusković

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
Gradsko vijeće

KLASA: UP/I-343-01/18-01/01
URBROJ: 2117/01-09-18-02
Dubrovnik, 9. travnja 2018.

Na temelju članka 39. Zakona o koncesijama („Narodne novine" broj: 69/2017.) i članka 51. i 52. Zakona o žičarama za prijevoz osoba („Narodne novine", broj: 79/07., 75/90., 61/11. i 22/14.), a u svezi sa člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09., 6/10., 3/11., 4/12., 5/13., 6/13.–pročišćeni tekst, 9/15. i 5/18.), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 10. sjednici, održanoj 9. travnja 2018., na temelju zahtjeva Excelsa nekretnine dioničko društvo, Dubrovnik, Svetog Đurđa 1, OIB: 22446249957 za dodjelu koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, a uz prethodnu suglasnost Ministarstva državne imovine, Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture, donijelo je

ODLUKU
o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra

I.

Grad Dubrovnik (dalje u tekstu: Davatelj koncesije), na temelju zahtjeva, dodjeljuje koncesiju za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra društvu Excelsa nekretnine dioničko društvo, Dubrovnik, Svetog Đurđa 1, OIB: 22446249957 (dalje u tekstu: Koncesionar).

II.

Koncesionaru se dodjeljuje koncesija na zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra; zračnog prostora kojim prolazi trasa žičare, u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge.

III.

Koncesija dodijeljena Koncesionaru na općem ili drugom dobru odnosno zračnom prostoru kojim prolazi trasa žičare odnosi se na pravo Koncesionara na:

- držanje 5 (pet) čeličnih kabela na trasi žičare; pri čemu su 2 (dva) kabela nosivi kabeli kabina žičare, 2 (dva) kabela su vučni kabeli kabina žičare dok je 1 (jedan) kabel tehnički
- prometovanje kabina žičare trasom žičare.

Trasa žičare iz točke II. te stavka 1. ove točke podrazumijeva pravocrtni zračni koridor od donje postaje koju čini čestica zgrade 3068 k.o. Dubrovnik preko stupa izgrađenog na kat. ~~čestici 1548/5 k.o. Dubrovnik do gornje postaje koju čini čestica zgrade 2063/8) k.o.~~ Dubrovnik, duljine od 778,17 m, širina trase je 10,64 m (što uključuje i obostrani bočni sigurnosni koridor sukladno najvećem teoretski mogućem bočnom otklonu kabina), pri čemu na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine u odnosu na kolnik ulice Petra Krešimira IV iznosi 6,03 m, najmanji razmak između poda ovješene kabine i neke čvrste prepreke ispod trase iznosi 3,82 m dok je na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine i Jadranske magistrale veći od 10 m. Donja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 37,95 metara nadmorske visine, gornja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 405 m metara nadmorske visine.

Žičara iz stavka 1. ove točke je dvostruka zračna (viseća) žičara s povratnim tokom, s 2 kabine koje se povezano kreću (jedna prema gore druga prema dolje). Kabine se kreću najvećom brzinom od 6,5 m/s kapaciteta do 32 putnika + operator, težina pune kabine je 5,500 kilograma. Tehnologija žičara je dizajnirana i izrađena od strane koncerna Garaventa AG, Švicarska, kabine proizvedene od strane društva CWA, Švicarska, nosivi i vučni kabeli proizvedeni od strane društva Teufelberger, Austria. Žičara ima glavni (električni) pogon te pomoćni (dizelski) pogon.

Koncesionar je vlasnik gornje postaje žičare na Srđu na katastarskoj čestici 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare u Dubrovniku na čestici zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.

IV.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz točke I. i II. ove Odluke daje se na rok od 50 godina.

Rok iz stavka 1. ove točke računa se od dana sklapanja ugovora o koncesiji, odnosno od dana stupanja na snagu ugovora o koncesiji, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

V.

Koncesionar je dužan tijekom trajanja koncesije ispunjavati uvjete koji su definirani pozitivnim zakonskim propisima koji se odnose na žičare za prijevoz osoba.

VI.

Koncesionar je dužan plaćati naknadu za koncesiju Davatelju koncesije koja se sastoji od dva dijela: fiksnog i varijabilnog.

Fiksni dio koncesijske naknade za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji odgovarati će današnjoj realnoj vrijednost iznosa od 1.000,00 kn (slovima: tisućukuna) mjesečno, odnosno 12.000,00 kn (slovima: dvanaesttisućakuna) godišnje mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku.
Varijabilni dio naknade za koncesiju se određuje u visini od 15% (slovima: petnaest postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV. Obračun varijabilnog dijela će se mjesečno utvrđivati na osnovu izvještaja Koncesionara o ostvarenim prihodima od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV za prethodni mjesec koje podatke je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 08. (slovima: osmog) u mjesecu za prethodni mjesec.

Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu. Koncesionar je obvezan platiti eventualnu razliku koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. (slovima: petnaestog) svibnja tekuće godine za prethodnu godinu.

Koncesionar je dužan izvršavati plaćanje fiksnog i varijabilnog dijela naknade za koncesiju temeljem mjesečnih obračuna Davatelja koncesije, na račun Davatelja koncesije broj: HR34 2340009180980009, s pozivom na broj: _____ otvorenog kod Privredne banke Zagreb najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana kada Koncesionar zaprimi mjesečni obračun Davatelja koncesije.
Koncesionar se obvezuje građanima koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, omogućiti prijevoz žičarom po posebnoj cijeni dvosmjerne karte u iznosu od 15 (slovima: petnaest) kuna uz predočenje osobne iskaznice, pri čemu odrasla osoba može sa sobom povesti dvoje djece mlađe od 12 (slovima: dvanaest) godina.
Koncesionar se obvezuje da cijena dvosmjerne karte za građane koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 15 (slovima: petnaest) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena dvosmjerne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu dvosmjerne karte za isti postotak.

Koncesionar se obvezuje da cijena mjesečne karte za stanovnike naselja Bosanka na Srđu unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, ali ne više od 160 (slovima: sto šezdeset) stanovnika današnjeg naselja Bosanka na Srđu, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 60 (slovima: šezdeset) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena mjesečne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu mjesečne karte za isti postotak.

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Koncesionara od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% (slovima: pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine za tu godinu neće se primjenjivati varijabilna koncesijska naknada navedena u trećem stavku ove točke već se za tu godinu utvrđuje varijabilna koncesijska naknada od 10% (slovima: deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV.

Sukladno odredbi prethodnog stavka Koncesionar je obvezan za godinu u kojoj je došlo do pada prihoda ispod 50% (slovima: pedeset postotaka) varijabilnu koncesijsku naknadu plaćati sukladno odredbi trećeg stavka ove točke i to do 31.12. (slovima: tridesetprvi prosinca) godine u kojoj je došlo do pada prihoda za više od 50 (slovima: pedeset posto). Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu.

U slučaju nastupa okolnosti iz prethodna dva stavka ove točke mjesečni obračuni Davatelja koncesije koji se odnosi na varijabilni dio koncesijske naknade za tekuću godinu za razdoblje od svibnja do rujna umanjivati će se za jednake iznose, do ukupnog iznosa više plaćene koncesijske naknade za prethodnu godinu.

VII.

Osnovna prava i obveze Davatelja koncesije

Davatelj koncesije se obvezuje pridržavati svih svojih ugovornih obveza iz ugovora o koncesiji kao i pridržavati se svih prava i obveza koji proizlaze iz pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija.

Davatelj koncesije se obvezuje da će podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatak o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade (u daljnjem tekstu predmetni podaci) u nekom ili nekim mjesecima, što će Davatelj koncesije saznavati temeljem mjesečnih izvještaja Koncesionara, čuvati privremeno kao poslovnu tajnu u vlasništvu Koncesionara te da predmetne podatke neće ni na koji način obznaniti niti jednoj osobi u službi koja to nužno ne mora znati, niti javnosti, najranije do isteka tridesetog dana od dana završetka kvartala u kojem se odnosni mjesec ili mjeseci nalaze osim u slučaju podataka odnosećih na mjesece listopad, studeni i prosinac kada te podatke treba čuvati kao poslovnu tajnu do isteka mjeseca veljače naredne godine. Ovaj stavak će se primjenjivati u svim slučajevima osim kada postoji zakonska obveza Davatelja koncesije za dostavom predmetnih podataka drugim osobama.

Davatelj koncesije se obvezuje da će svoje službene osobe; neovisno da li se radi o izabranim ili imenovanim dužnosnicima ili činovnicima, vanjskim suradnicima ili bilo kojim trećim osobama (u daljnjem tekstu skupno: službene osobe) koji će saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade, odnosno koji bi mogli saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade; na prikladan, službeni način obavijestiti da je Koncesionar izdavatelj vrijednosnih papira i to redovitih dionica oznake ATLN-R-A, koje dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi, te da će oni postati jedne od osoba kojima će biti ili bi mogle biti dostupne informacije precizne naravi koje nisu, ili nisu bile, javno dostupne, te koje bi, kada bi bile javno dostupne, mogle imale utjecaj na cijenu dionica Koncesionara (povlaštene informacije). Stoga će se službene osobe upozoriti da je kazneno djelo propisano propisima o tržištu kapitala povlaštenu informaciju upotrijebiti pri stjecanju ili otpuštanju ili pokušaju stjecanja ili otpuštanja, za vlastiti račun ili za račun druge osobe, neposredno ili posredno, dionica Koncesionara. Na službene osobe se proteže zabrana propisana propisima o tržištu kapitala, otkrivanja ili činjenja dostupnom povlaštene informacije bilo kojoj drugoj osobi kao i preporučivanje bilo kojoj drugoj osobi ili navođenje bilo koje druge osobe da stekne ili otpusti dionice Koncesionara.

VIII.

Osnovna prava i obveze Koncesionara

- Koncesionar ima pravo neometano obavljati djelatnost iz ove Odluke poštujući odredbe ove Odluke, Ugovora o koncesiji te druge odgovarajuće propise i pravila struke,
- Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu održavanja na snazi svih potrebnih zakonskih i upravnih dopuštenja, odobrenja, suglasnosti, dozvola i sličnih instrumenata za njegovo poslovanje,
- Koncesionar se obvezuje pridržavati svih mjerodavnih zakona, propisa, odluka, rješenja i presuda koje se odnose na njegovo poslovanje i imovinu,
- Koncesionar mora, sukladno važećim propisima, organizirati rad, održavanje i kontrolu žičare na način da su stvoreni uvjeti za promet žičare na siguran način,
- Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu urednog ishođenja odobrenja za rad, od strane nadležnog ministarstva, svake godine za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji te omogućavati ovlaštenim osobama izvršavanje godišnjih stručnih tehničkih pregleda kojim se pozitivno ocjenjuje sposobnost za rad žičare za naredno razdoblje,
- Koncesionar je dužan održavati žičaru te obavljati kontrole ispravnosti predmetne žičare,
- Koncesionar se također obvezuje pridržavati svih zahtjeva za neometan rad žičare koja propisuju pozitivni propisi koji se odnose na žičare za prijevoz osoba
- Koncesionar je obvezan tijekom izvršenja Ugovora o koncesiji pridržavati se svih primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito obvezu isplate ugovorene plaće, ili odredbi međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava.

IX.

Koncesionar je dužan solemnizirati Ugovor o koncesiji koji se nalazi u prilogu ove Odluke i dostaviti ga Davatelju koncesije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka poziva na sklapanje ugovora.
Ako Koncesionar ne ispuni svoju obvezu u roku iz stavka 1. ove točke, smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o koncesiji, a Davatelj koncesije će u tom slučaju ukinuti ovu Odluku.

X.

Koncesionar je dužan u trenutku dospijeća mjesečnih obveza imati na raspolaganju sva potrebna novčana sredstva za izvršenje obveza preuzetih Ugovorom o koncesiji.

Koncesionar je dužan prije sklapanja ili prije stupanja na snagu Ugovora o koncesiji dostaviti jamstvo za ispunjavanje obveza iz Ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju te naknadu štete koja može nastati zbog neispunjenje obveza iz Ugovora o koncesiji.
Davatelj koncesije pridržava pravo ukinuti ovu Odluku ukoliko Koncesionar ne ispuni svoju obvezu iz prethodnog stavka.
Koncesionar je u svrhu jamstva iz stavka 2. ove točke dužan dostaviti jednu običnu zadužnicu u visini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.
Ukoliko se prihod od prodaje karata za vožnju žičarom bude povećavao Koncesionar je dužan do 30. (slovima: tridesetog) travnja u tekućoj godini dostaviti Davatelju koncesije dodatnu i/ili novu običnu zadužnicu te na taj način održavati ukupan iznos jamstva na razini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.
Ukoliko za vrijeme trajanja koncesije dostavljeno jamstvo iz stavka 4. ove točke više ne bude valjano, a zbog izmijene zakonskih propisa ili nekog drugog razloga Koncesionar je dužan na zahtjev Davatelja koncesije u ostavljenom roku dostaviti novo, tada valjano, sredstvo osiguranja koje će po svojim svojstvima biti najsličnije svojstvima koje ima jamstvo iz stavka 4 ove točke.

Ukoliko Koncesionar na zahtjev Davatelja koncesije ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo iz stavka 6. ove točke Davatelj koncesije može ukinuti ovu odluku i raskinuti Ugovor o koncesiji.

XI

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz točke 2 i 3. ove Odluke prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- jednostranim raskidom Ugovora o koncesiji od strane Koncesionara,
- prestankom pravne osobe kojoj je dana koncesija ako pravni slijednici ne zatraže pravodobno potvrdu koncesije
- jednostranim raskidom Ugovora o koncesiji od strane Davatelja koncesije,
- sporazumnim raskidom Ugovora o koncesiji
- ukidanjem, poništavanjem ili proglašavanjem ništavom odluke o davanju koncesije, razdoblju nakon sklapanja Ugovora o koncesiji
- raskidom Ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se Ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava,
- u ostalim slučajevima određenim Ugovorom o koncesiji
- u slučajevima određenim posebnim zakonom.

XII

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor:

- ako se Koncesionar ne pridržava odredbi pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija,
- ako je Koncesionaru pravomoćnom odlukom suda ili upravnog tijela zabranjeno obavljanje djelatnosti za koju je Koncesija dodijeljena,
- ako Koncesionar niti u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od isteka roka za dostavu izvještaja o ostvarenim prihodima od prodaje karata nakon plaćanja PDV-a za prethodni mjesec, isti ne dostavi Davatelju koncesije,
- ako Koncesionar prestane neprekidno dulje od 180 (slovima: stoosamdeset) dana obavljati djelatnost za koju je koncesija dodijeljena bez da postoje okolnosti više sile, a prava i obveze iz koncesije ne preuzme pod uvjetima iz Ugovora o koncesiji novi koncesionar,
- ako Koncesionar niti u roku od 30 (slovima: trideset) dana od isteka roka za dostavu revizorskog izvještaja iz Ugovora o koncesiji, istog ne dostavi Davatelju koncesije,
- ako Koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako Koncesionar ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve usluge kako su utvrđeno Ugovorom koncesiji, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje predmet koncesije,
- ako Koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara,
- ako je Koncesionar naveo netočne podatke u Zahtjevu za dodjelu koncesije temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti
- ako Koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom Ugovora o koncesiji ili njegovog dijela u ugovorenom roku,
- ako Koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s Ugovorom o koncesiji ili propušta obaviti dužne radnje utvrđene Ugovorom o koncesiji,
- ako je Koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz Ugovora o koncesiji suprotno odredbama propisa koji uređuju koncesiju i Ugovor o koncesiji,
- ako Koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži,

- ako se dogodila izmjena Ugovora o koncesiji koja bi zahtijevala provedbu novog postupka davanja koncesije,
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje Koncesionara iz članka 24. (slovima: dvadesetčetvrtog) Zakona o koncesijama,
- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. (slovima: dvjestopedesetosmim) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je Davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. (slovima: drugog) Zakona o koncesijama,
- u drugim slučajevima iz Ugovora o koncesiji,
- u skladu odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak.

Prije jednostranog raskida Ugovora o koncesiji Davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti Koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti Koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid Ugovora o koncesiji i za izjašnjavanje o tim razlozima.

Ako Koncesionar ne otkloni razloge za raskid Ugovora o koncesiji u ostavljenom roku Davatelj koncesije raskinut će Ugovor o koncesiji.

Davatelj koncesije ima pravo odlukom raskinuti Ugovor o koncesiji u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtijeva javni interes.

Zbog neispunjenja obveza Davatelja koncesije iz Ugovora koncesiji, Koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak.

Koncesionar može od Davatelja koncesije zatražiti raskid Ugovora o koncesiji zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom.

Na zahtjev Koncesionara iz prethodnog stavka Davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida Ugovor o koncesiji.

Odlukom o raskidu Ugovora o koncesiji moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je Davatelju koncesije nastala šteta radnjama Koncesionara.

Koncesionar može jednostrano raskinuti Ugovor o koncesiji u slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja djelatnosti radi posljedica više sile, kao i u slučaju da Davatelj koncesije krši obveze koje je preuzeo Ugovorom o koncesiji.

Pod višom silom u smislu prethodnog stavka smatraju se vanjski događaji nastali nakon sklapanja Ugovora o koncesiji, koji se u vrijeme sklapanja Ugovora o koncesiji nisu mogli predvidjeti, niti ih je Koncesionar mogao spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni duga ugovorna strana i koje čine ispunjenje Ugovora o koncesiji privremeno nemogućim.

Davatelj koncesije se obvezuje da će se na Koncesionara u cijelosti primjenjivati članak 2a Odluke o zaustavljanju i parkiranju turističkih autobusa i osobnih automobila (8+1) u zoni posebnog prometnog režima.

U slučaju ukidanja/izmjene Odluke iz prethodnog stavka ove točke Davatelj koncesije se obvezuje Koncesionaru da će se na njega tijekom cijelog trajanja Ugovora o koncesiji odgovarajuće primjenjivati članak 2a Odluke navedene u prethodnom stavku ove točke.

XIII

Ugovor o koncesiji može se, uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije, prenijeti na treću osobu, i to kada promjena Koncesionara, cjelovita ili djelomična, nastaje kao posljedica korporativnog restrukturiranja Koncesionara dok god to ne predstavlja druge bitne izmijene Ugovora o koncesiji i nije izvršeno radi izbjegavanja primjene važećih zakonskih propisa.

Prijenos Ugovora o koncesiji ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet Ugovora o koncesiji.

XIV

Davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za jednostrani raskid Ugovora o koncesiji na temelju:

- obavijesti, izvješća, odluka, rješenja, presuda i drugih akata nadležnih tijela,
- očitovanja i/ili dostave dokumentacije od strane Koncesionara na zahtjev Davatelja koncesije,
- utvrđenih propusta od strane stručnih službi Davatelja koncesije zaduženih za praćenje ugovora o koncesiji
- drugih dokaza iz kojih je razvidno kako su nastupile okolnosti koje predstavljaju razlog za jednostrani raskid ugovora

Obrazloženje

Dana 08. prosinca 2017. godine Grad Dubrovnik zaprimio je Zahtjev za dobivanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra-trasa žičare (dalje u tekstu: Zahtjev) od strane društva Excelsa nekretnina dioničko društvo, iz Dubrovnika, Sv. Đurđa 1 (dalje u tekstu: Koncesionar).
Na temelju članka 16. Zakona o koncesijama Gradonačelnik Grada Dubrovnika imenovao je stručno povjerenstvo. Na temelju članka 16. stavak 8. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije obavijestio je Ministarstvo nadležno za financije o namjeri osnivanja stručnog povjerenstva za koncesiju. Ministarstvo financija očitovalo se kako ne namjerava imenovati svog predstavnika u stručno povjerenstvo za koncesiju.
Sukladno odredbama članka 16. stavak 12. točka 15. Zakona o koncesijama Grad Dubrovnik obavijestio je dopisom od dana 19. prosinca 2017. godine KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-05 Županijsko državno odvjetništvo U Dubrovniku o zaprimanju Zahtjeva te o namjeri pokretanja postupka davanja koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra-trasa žičare.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117/01-09-17-109 kojim se utvrđuje varijabilni i fiksni dio koncesijske naknade te rok trajanja koncesije.
Sukladno odredbama članka 52. stavak 1. Zakona o žičarama za prijevoz osoba Grad Dubrovnik zatražio je prethodne suglasnosti dopisima:

- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-6 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva mora, prometa i infrastrukture
- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-7 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva državne imovine
- KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-17-8 od dana 29. prosinca 2017. godine od Ministarstva financija.

Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture očitovalo se dopisom KLASA: 341-01/18-03/1, URBROJ: 530-05-2-1-2-18-2 od 12. veljače 2018. godine kojim daje prethodnu suglasnost za davanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra za žičaru za prijevoz osoba Dubrovnik-Srđ.

Ministarstva državne imovine očitovalo se dopisom KLASA: 940-01/17-03/351, URBROJ: 536-04-02-02/01-18-03 od dana 24. siječnja 2018. godine kojim daje prethodnu suglasnost za davanje koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra za žičaru za prijevoz osoba Dubrovnik-Srđ pod uvjetima koji su navedeni u dopisu.
Ministarstva financija očitovalo se dopisom KLASA: 343-01/16-01/09, URBROJ: 513-06-02-18-13 od dana 8. veljače 2018. godine u kojemu u bitnom navodi kako je novi Zakon o koncesijama stupio na snagu 22. srpnja 2017. godine, a uvažavajući načelo *lex posterior derogat legi priori*, mišljenja su kako je primjena Zakona o koncesijama u ovom slučaju iznad primjene Zakona o žičarama te u skladu s time mišljenje Ministarstva financija KLASA: 343-01/16-01/09, URBROJ: 513-06-02-17-11 od dana 12. prosinca 2017 jest meritorno i dostatno za sva buduća postupanja Davatelja koncesije. Navedenim mišljenjem Ministarsvo financija u bitnom navodi kako sukladno odredbama Zakona o koncesijama Ministarstvo financija ne daje suglasnosti niti prethodno mišljenje davatelju koncesije.
Dana 04. siječnja 2018. godine dopisom KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-11/7-18-9 Stručno povjerenstvo zatražilo od Društva dopunu zahtjeva i to dokaze da ne postoje okolnosti navedene u članku 24. stavak 1. i 2. i članku 25. stavak 1. Zakona o koncesijama, visinu prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, nove zemljišno-knjižne izvadke za zemljišta na kojem su izgrađene donja postaja žičare, nosivi stup i gornja postaja žičare, novi izvadak iz registra Trgovačkog suda.
Dana 18. siječnja 2018. godine i 29. ožujka Davatelj koncesije zaprimio je dopune i izmijene zahtjeva.
Davatelj koncesije utvrdio je kako Zahtjev za dobivanje koncesije sadrži sve navedeno u članku 39. stavak 6. Zakona o koncesiji.
Sukladno odredbama članka 39. stavak 7. Davatelj koncesije primijenio je odredbe članka 24. i 25. Zakona o koncesiji:

- koncesionar je dostavio Izjave od dana 15. siječnja 2018. godine OV -313-2018, od dana 29. ožujka 2018. godine Ov-2320/2018 kojima jamči kako nisu nastupile okolnosti iz članka 24. stavak 1. točka 1.
- Izvadkom iz sudskog registra od dana 12. siječnja 2018. godine Koncesionar je dokazao kako nisu nastupile okolnosti iz članak 24. stavak 1. točka. 2. Zakona o koncesijama
- iz Potvrda Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017. i KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018. godine razvidno je kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.
- Izjavom od dana 15. siječnja 2018. godine OV-312/2018 Društvo jamči kako nisu nastupile okolnosti iz članka 25. stavak 1. Zakona o koncesijama.

Slijedom navedenog Davatelj koncesije utvrdio je, sukladno odredbi članak 39. stavak 8. Zakona o koncesiji, kako su ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 6. i 7.
Sukladno odredbama članka 39. stavak 9. Davatelj koncesije obavijestio je Ministarstvo nadležno za financije o ispunjavanju uvjeta iz članka 39. stavak 8. Zakona o koncesijama te dostavilo obrazloženje o prihvaćanju Zahtjeva dopisom od dana 29. ožujka 2018. godine KLASA: 343-01/17-01/02, URBROJ: 2117-01-01-18-16.
Sukladno odredbama članak 39. stavak 10. Davatelj koncesije utvrdio je kako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti :

a) Zahtjev sadrži sve navedeno u članku 39. stavak 6. Zakona o koncesiji:

- ime ili tvrtku, adresu, telefonski broj, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte podnositelja zahtjeva
- vrstu i predmet koncesije
- prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži
- mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži
- rok na koji se zahtijeva davanje koncesije

- obrazloženje razloga za podnošenje zahtjeva, pravne, tehničke i financijske specifikacije predmeta koncesije
- dokaz o ispunjenju pravnih, tehničkih i financijskih uvjeta sposobnosti propisanih posebnim zakonom
- ponudu odgovarajućeg jamstva za provedbu ugovora o koncesiji
- ponuđenu naknadu za koncesiju

b) *Koncesionar ispunjavanja pravne, tehničke i financijske uvjete sukladno posebnom zakonu.*

Izvadkom iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, od dana 12. siječnja 2018. godine Koncesionar je dokazao pravne uvjete sposobnosti. Iz navedenog izvadka razvidno je kako je Društvo registrirano za upravljanje i gospodarsko korištenje žičara.

Društvo je dokazalo kako ispunjava tehničke uvjete sposobnosti ovjerenom preslikom Rješenja Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture KLASA: UP/I-341-01/17-01/03, URBROJ: 530-05-2-1-2-17-2 od 08. lipnja 2017. godine.

Ispunjavanje uvjeta financijske sposobnosti društvo je dokazalo dostavom Potvrda Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017. i KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018. iz kojih je razvidno kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.

c) *Koncesionar je ponudio odgovarajuća jamstva*

Koncesionar je ponudio odgovarajuća jamstva u vidu zadužnicu i to u iznosu ukupne jednogodišnje koncesijske naknade uz uvjet ukoliko bi se u budućnosti prihod od prodaje karata za vožnju žičarom povećavao Koncesionar bi do 28. veljače u tekućoj godini dostavljalo Davatelju koncesije dodatne zadužnice kako bi se uvijek održavao (njihov) ukupan iznos na razini jednogodišnje koncesijske naknade.

d) *Ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenu posebnim zakonom.*

Zakon o žičarama za prijevoz osoba kao poseban zakon nije definirao iznos naknade za koncesiju.

Slijedom prethodno navedenog Davatelj koncesije je donio Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra.

Sukladno odredbama članka 39. Zakon o koncesijama Koncesionar je podnio zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra. Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra može se iznimno dati neposredno na zahtjev gospodarskog subjekta ako postojeća i/ili planirana gospodarska aktivnost gospodarskog subjekta na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje te gospodarske djelatnosti. U konkretnom slučaju radi o žičari za prijevoz osoba te postojeća gospodarska aktivnost Koncesionara na točno određenim lokacijama (čest. zgr. 2063/8 K.O. Dubrovnik, čest. zgr. 3068 K.O. Dubrovnik kao, čest. zem. 1548/5 K.O. Dubrovnik i zračni koridor od donje postaje preko nosivog stupa do gornje postaje) čini s predmetom koncesije, za koju je Zahtjev podnesen, neodvojivu tehnološku i funkcionalnu cjelinu te koncesija služi isključivo za obavljanje gospodarske djelatnosti upravljanja i gospodarskog korištenja žičare. Davatelj koncesije je u postupku prije donošenja odluke primijenio odredbe članka 24. i 25. Zakona o koncesijama, utvrdio kako su ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 6. i 7. Zakona o koncesijama, posebni uvjeti propisani posebnim zakonom te kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 39. stavak 10. Zakona o koncesijama.

Slijedom iznesenog, a na temelju članka 39. stavak 1. točka 3., stavka 6., stavka 7., stavka 8., stavka 10. odlučeno je kao u točki I. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 51. stavak 3. Zakona o žičarama za prijevoz osoba koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra daje se za građenje i upravljanje žičara u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge, pri čemu se koncesijom daje pravo korištenja općeg ili drugog dobra, dobra koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku te dobra u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Sukladno odredbama članka 52. Ustava Republike Hrvatske definirano je kako je zračni prostor od interesa za Republiku Hrvatsku, da ima njenu osobitu zaštitu te da se zakonom određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti.
Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 5. odluka o davanju koncesije sadrži osobito vrstu i predmet koncesije.
Slijedom iznesenog odlučeno je kao u točki II. ove Odluke.

Zahtjev Koncesionara sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 2. b i c Zakona o koncesijama sadrži prirodu i opseg djelatnosti koncesije koja se traži te mjesto odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije koja se traži. Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 6. Zakona o koncesijama Odluka o davanju koncesije mora sadržavati prirodu, opseg te mjesto odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije.
Sukladno odredbama članka 52. stavak 3. Zakona o žičarama za prijevoz osoba prije sklapanja ugovora o koncesiji iz područja žičara, Koncesionar je dužan razriješiti imovinskopravne odnose. Iz dostavljenih izvadaka iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišno-knjižnog odjela u Dubrovniku, sa stanjem na dan 11. siječnja 2018. godine razvidno je kako je Koncesionar vlasnik gornje postaje žičare na katastarskoj čestici zgrade 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare na čestici zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki III. Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 2.d. Zakona o koncesijama Zahtjev za davanje koncesije mora sadržavati rok na koji se zahtjeva davanje koncesije. Slijedom navedenog Koncesionar u Zahtjevu traži predmetnu koncesiju na rok od 50 godina.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117/01-09-17-109 kojim je utvrdilo rok trajanja koncesije od 50 godina.
Studija opravdanosti davanja koncesije Žičara –Srđ i procjena vrijednosti koncesije izrađena od strane društva Konfidenca d.o.o. u srpnju 2016. godine (dalje u tekstu: Studija) izrađena je na vremensko razdoblje trajanja koncesije od 50 godina.
Sukladno odredbama članka 17. Zakona o koncesijama 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 uloženog kapitala, istodobno uzimajući u obzir troškove i rizike koje koncesionar preuzima za vrijeme trajanja koncesije. Rok na koji se koncesija daje utvrđuje se u okviru raspona određenih odredbama posebnih zakona. Rok na koji je koncesija dana računa se od dana sklapanja ugovora o koncesiji, odnosno od dana stupanja na snagu ugovora o koncesiji, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ugovora o koncesiji.
U konkretnom slučaju se radi o specifičnoj koncesijskoj djelatnosti koju može obavljati samo Koncesionar budući je isti isključivi zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta na kojem je izgrađena donja postaja, nosivi stup i gornja postaja žičara kao i vlasnik cjelokupnog postrojenja. Gospodarska aktivnost Koncesionara na lokaciji za koju se traži koncesija s predmetom koncesije za koju se zahtjev podnosi predstavlja neodvojivu tehnološku i funkcionalnu cjelinu i Koncesionar je jedini u mogućnosti obavljati predmetnu djelatnost.
Budući je nesporno kako Koncesionar jedini može obavljati predmetnu gospodarsku djelatnost udovoljavanju zahtjeva za dodjelu koncesije na rok od 50 godina neće se ni na koji način umanjiti niti ograničiti prava drugih gospodarskih subjekata, a Davatelju koncesije će se omogućiti dugotrajni prihodi.

Sukladno odredbama članka 57. Zakona o žičarama za prijevoz osoba koncesije u području žičara daju se na rok najviše 50 godina te se kod određivanja roka na koji se daje koncesija uzima u obzir visina ulaganja te gospodarski učinci koje koncesionar može ostvariti. Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 7. Zakona o koncesijama odluka o davanju koncesije sadržava osobito rok na koji se koncesija daje.
Slijedom prethodno iznesenog odlučeno je kao u točki IV. Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 8. Odluka o davanju koncesije sadržava osobito posebne uvjete kojima tijekom trajanja koncesije mora udovoljavati podnositelj zahtjeva iz članka 39. Zakona o koncesijama.
Posebni uvjeti koje Koncesionar mora ispunjavati tijekom trajanja koncesije definirani su pozitivnim propisima koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba stoga je odlučeno je kao u točki V. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 6. Zakona o koncesijama zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati i ponuđenu naknadu za koncesiju. Slijedom navedenog Koncesionar je u Zahtjevu ponudio sljedeće:

„Društvo za vrijeme trajanja koncesije nudi plaćanje koncesijske naknade i to kako slijedi:
a) fiksna koncesijska naknada u iznosu od 1.000,00 (tisućukuna) HRK mjesečno;
b) varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% (petnaest postotaka) od prihoda ostvarenog prodajom karata za vožnju žičarom. Izraz „prihod" iz prethodne rečenice predstavlja umnožak broja prodanih karata za vožnju žičarom i neto ostvarene cijene prodanih karata.

Od stupanja na snagu koncesijskog ugovora pa do isteka roka trajanja koncesije Društvo je pripravno koncesijsku naknadu podmirivati svakog mjeseca za prethodni mjesec temeljem računa Davatelja koncesije. Da bi Davatelj koncesije mogao izdavati račune za koncesijsku naknadu Društvo je pripravno u prvih 8 (osam) dana mjeseca dostavljati Davatelju koncesije izjavu o prihodu ostvarenom u prethodnom mjesecu te ispis iz računalno vođenih poslovnih knjiga Društva koji će posvjedočiti izjavu o prihodu. Najkasnije do 30. travnja tekuće godine Društvo je pripravno dostavljati Davatelju koncesije revidirana financijska izvješća izrađena za prethodnu godinu iz kojih će Davatelj koncesije moći ustanoviti prihod Žičare u prethodnoj godini i na taj način verificirati podatke koje mu je tijekom prethodne godine mjesečno dostavljalo Društvo.

U odnosu na fiksnu koncesijsku naknadu predlaže se u koncesijski ugovor unijeti odredbu da će se visina ove naknade usklađivati svake godine na način da se za cijelo vrijeme trajanja koncesije očuva sadašnja realna vrijednost iznosa od 1.000,00 HRK. Društvu je prihvatljivo da se godišnje usklađivanje iznosa fiksne koncesijske naknade čini putem indeksacije za stopu inflacije u Republici Hrvatskoj ili da se navedeni kunski iznos veže uz tečaj valute EUR, po izboru Davatelja koncesije.

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Društva od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, padne za više od 50% (pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine Društvo predlaže da se za tu godinu primjeni varijabilna koncesijska naknada od 10% (deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV., budući bi Društvu u takvoj situaciji bilo gospodarski neodrživo plaćanje varijabilne koncesijske naknade u visini od 15% prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV.

Društvo je voljno, osim prethodno navedene koncesijske naknade, zadržati i posebne pogodnosti stanovnicima koji imaju prebivalište na području današnjeg administrativnog područja davatelja koncesije u pogledu cijene karte za žičaru. Posebna cijena u trenutku podnošenja ovog zahtjeva pa najmanje do 31.03.2018. godine iznosila bi 15 (petnaest) HRK za dvosmjernu kartu, odrasla osoba, pri lemu odrasla osoba ima pravo s sobom povesti do dvoje djece mlađe od 12 (dvanaest) godina uključeno u navedenu cijenu. Cijena karte za ove građane u pravilu bi se mijenjala savke godine krajem proljeća, indeksacijom za stopu inflacije i tečaj valute EUR na način da za cijelo vrijeme trajanja koncesije cijena karte za ove građane ne bi premašivala sadašnju realnu vrijednost iznosa od 15 (petnaest) HRK.

Osim gornje povlastice, Društvo je voljno stanovnicima Bosanka na Srđu, njih najviše 160 (sto šezdeset) dati posebnu povlasticu kupnje mjesečne karte po povlaštenoj cijeni. Povlaštena cijena u trenutku podnošenja ovog Zahtjeva pa najmanje do 31,.03.2018. godine iznosila bi 60 (šeszdeset) HRK i ista bi uključivala neograničeni broj vožnji tijekom mjeseca. Cijena karte za ove građane u pravilu bi se bi se mijenjala savke godine krajem proljeća, indeksacijom za stopu inflacije i tečaj valute EUR na način da za cijelo vrijeme trajanja koncesije cijena karte za ove građane ne bi premašivala sadašnju realnu vrijednost iznosa od 60 (šeszdeset) HRK.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 6. Zakona o koncesijama zahtjev za dobivanje koncesije mora sadržavati ponuđenu naknadu za koncesiju.
Sukladno odredbama članak 39. stavak 10. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije treba utvrditi da je ponuđena naknada za koncesiju viša je ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenu posebnim zakonom. U konkretnom slučaju poseban zakon je Zakon o žičarama za prijevoz osoba koji ne definira visinu naknade za ovu vrstu koncesije.
Sukladno odredbama članka 57. Zakona o koncesijama naknada za koncesiju ima značaj javnog davanja i plaća se u novcu, a može biti ugovorena kao stalan jednak iznos i /ili kao varijabilni iznos ovisno o posebnostima predmeta koncesije, načelima utvrđenim studijom opravdanosti davanja koncesije, odnosno analizom davanja koncesije te posebnim zakonom.
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj dana 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo je Zaključak KLASA: 343-01/14-01/03, URBROJ: 2117/01-09-17-109 kojim se utvrdio fiksni dio koncesijske naknade u iznosu od 12.000,00 kuna godišnje, to jest u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno i varijabilni dio koncesijske naknade u visini od 15% ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, to jest bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV te obvezu plaćanja eventualne razlike koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. svibnja tekuće godine za prethodnu godinu.
Sukladno navodima iz Studije varijabilni dio koncesijske naknade u iznosu od 15% od neto ostvarenih prihoda od prodaje karata osigurava značajan prihod za sve sudionike odnosno i Davatelja koncesije i Koncesionara.
U konkretnom slučaju radi se o jedinstvenom infrastrukturnom projektu u Republici Hrvatskoj te je stoga nemoguće koristiti se određenim, usporednim podacima koji bi predstavljali svojevrsne smjernice u donošenju odluke o visini koncesijske naknade i trajanju koncesije. Ponuđeni fiksni dio koncesijske naknade od 1.000,00 (tisuću) kuna predstavlja relativno nizak iznos, ali Davatelj koncesije isti prihvaća iz razloga da se ne bi pretjerano opteretilo poslovanje Koncesionara u razdobljima izvan turističke sezone, dok će se veći dio koncesijske naknade namirivati iz varijabilnog dijela iste. S druge strane, varijabilni dio koncesijske naknade u iznosu od 15 % (petnaestposto) od ostvarenih prihoda od prodaje karata tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, predstavlja, prema javno dostupnim podacima, najveću stopu varijabilne koncesijske naknade na području Republike Hrvatske, a plaćanje iste ne opterećuje poslovanje niti na bilo koji drugi način ugrožava likvidnost Koncesionara.
Prihvaćen je Zahtjev Koncesionara da se ugradi tzv. zaštitni mehanizam kojim se u izuzetnim poremećenim okolnostima na tržištu smanjuje varijabilni dio koncesijske naknade sa 15% na 10%. Do primjene tzv. zaštitnog mehanizma može doći samo i isključivo u slučaju da prihod Koncesionara s osnove prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% u odnosu na prosječan

prihod od prodaje karata za vožnju žičarom ostvaren u prethodne tri godine. Navedeni način obračuna varijabilne koncesijske naknade primjenjuje se samo na godinu u kojoj je prihod pao za više od 50%, a što se utvrđuje izvješćem obrađenim od strane ovlaštenog revizora u kojem je sadržan segment poslovanja žičare. Imajući u vidu pozitivne trendove u turističkim kretanjima na području Grada Dubrovnika razvidno je da je riječ o padu prihoda do kojeg može doći samo u slučaju velikih poremećaja na turističkom tržištu, a koji predstavljaju gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa koncesijske naknade i procijenjene vrijednosti koncesije. Sukladno odredbama članak 57. stavak 5. točka 4. Zakona o koncesijama Ugovorom o koncesiji može se odrediti promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji u skladu s dokumentacijom za nadmetanje temeljem gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije.
Slijedom prethodno navedenog razvidno je kako je utvrđenim iznosom naknade za koncesiju u točki VI. ove Odluke zadovoljen javni i privatni interes, a što je sukladno načelima postupka davanja koncesije.
Sukladno odredbama članka 58. stavak 2. Zakona o žičarama za prijevoz osoba naknada od koncesije prihod je proračuna jedinice lokalne samouprave.
Slijedom navedenog Davatelj koncesije prihvatio je ponuđenu naknadu za koncesiju iz Zahtjeva Koncesionara na način i pod uvjetima utvrđenim u točki VI. Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 9. Odluka o davanju koncesije sadrži osobito iznos naknade za koncesiju koju će Koncesionar plaćati stoga je odlučeno kao u točki VI. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 4. odlučeno je kao u točkama VII. i VIII. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 10. Zakona o koncesijama odluka o davanju koncesije osobito sadržava rok u kojem je podnositelj zahtjeva iz članka 39. obvezan sklopiti ugovor o koncesiji s davateljem koncesije.
Sukladno odredbama članka 54. stavak 8. Zakona o koncesijama određeno je ako podnositelj zahtjeva iz članka 39. odustane od sklapanja ugovora o koncesiji, davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki IX. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 39. stavak 6. točka 5. Zakona o koncesijama Koncesionar je u ponesenom Zahtjevu ponudio jamstvo za provedbu ugovora o koncesiji u vidu zadužnice u iznosu ukupne jednogodišnje koncesijske naknade te naveo da bi, ukoliko se u budućnosti prihod od prodaje karata za vožnju žičarom poveća, do 28. veljače u tekućoj godini dostavljao Davatelju koncesije dodatne zadužnice time uvijek održavajući njihov ukupan iznos na razini jednogodišnje koncesijske naknade.
Sukladno odredbama članka 55. Zakona o koncesijama Davatelj koncesije sam odlučuje o jamstvu vodeći računa o procijenjenoj vrijednosti koncesije, ali i procjenama mogućnosti nastanka rizika uzimajući u obzir narav djelatnosti koncesije, financijsko stanje koncesionara, kao i ostale odgovarajuće čimbenike bitne za obavljanje djelatnosti koncesije. Uzimajući u obzir citirane zakonske odredbe Davatelj koncesije smatra kako se ponuđeno jamstvo Koncesionara iz zahtjeva može prihvatiti i smatrati dovoljno pouzdanim i naplativim sredstvom osiguranja. Uvidom u Bonitetno izvješće razvidno je kako Koncesionar ima odlične ključne financijske pokazatelje te da mu transakcijski računi nisu bili blokirani unazad posljednjih 5 godina. Koncesionar je također dostavio Potvrde Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, KLASA: 034-04/2017-001/01587, URBROJ: 513-007-19-01-2017-01 od dana 06. prosinca 2017. i KLASA: 034-04/2018-001/01579, URBROJ: 513-007-23-02-2018-01 od dana 29. ožujka 2018 iz kojih je razvidno kako Koncesionar nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.

Sukladno odredbama članak 55. stavak 1. Zakona o koncesiji Davatelj koncesije prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ugovora o koncesiji prikuplja od podnositelja zahtjeva iz članka 39. potrebna jamstva ispunjavanja obveza iz ugovora o koncesiji, posebno naplate naknade za koncesiju, te naknade štete koja može nastati zbog neispunjenja obveza iz ugovora o koncesiji (zadužnice, bankarske garancije, založno pravo na pokretnini i/ili nekretnini, korporativna jamstva, mjenice, polog).
Sukladno odredbama članka 73. stavak 1. točka 8. Zakona o koncesijama ako Koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži, na temelju članka 55. stavak 10., Davatelj koncesije može jednostrano odlukom raskinuti ugovor o koncesiji.
Sukladno odredbama članka 37. stavak 1. točka 12. odluka o davanju koncesije sadrži osobito vrstu i vrijednost jamstva za provedbu ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki X. ove Odluke.

Odredbama članka 70. i 71. Zakona o koncesiji i člankom 61. Zakona o žičarama za prijevoz osoba definirani su slučajevima u kojima koncesija prestaje.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XI. ove Odluke.

Članak 73. Zakona o koncesijama definira uvjete i razloge jednostranog raskida Ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XII. ove Odluke.

Odredbama članak 66. Zakona o koncesiji definirana je mogućnost prijenosa ugovora o koncesiji.
Slijedom prethodno navedenog odlučeno je kao u točki XIII. ove Odluke.

Sukladno odredbama članka 73. stavak 2. Zakona o koncesijama kriteriji na temelju kojih Davatelj koncesije utvrđuje postojanje razloga za raskid ugovora o koncesiji iz članka 73. stavak 1. točka 2.-8 utvrđuju se odlukom o davanju koncesije.
Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki XIV. ove Odluke.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u roku od 10 dana od primitka ove odluke. Žalba se izjavljuje Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, Koturaška cesta 43/IV, Zagreb, u pisanom obliku neposredno ili poštom.
Istodobno s dostavljanjem žalbe Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave, žalitelj je obvezan primjerak žalbe dostaviti i Gradu Dubrovniku na dokaziv način i to u pisanom obliku neposredno ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Predsjednik Gradskog vijeća:
mr.sc. Marko Potrebica

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD DUBROVNIK - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA - DUBROVNIK GRADSKO VIJEĆE

Prilog:
- Ugovor o koncesiji

Dostaviti:
1. Excelsa nekretnine d.d, Svetog Đurđa 1, Dubrovnik
2. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika, ovdje
3. Upravni odjel za promet, ovdje
4. Ministarstvo financija, Katančićeva 5, 10 000 Zagreb
5. Pismohrana

----------UGOVOR O KONCESIJI----------
(u daljnjem tekstu: „ovaj Ugovor")----------
solemniziran po javnom bilježniku----------
dana _____ 2018. godine (slovima:---------- dvijetisućeiosamnaestegodine)----------

Između----------

GRADA DUBROVNIKA, OIB 21712494719, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik, zastupan po Gradonačelniku Grada Dubrovnika Mato Franković (u daljnjem tekstu: „Davatelj koncesije)----------
i----------
EXCELSA NEKRETNINE d.d., OIB 22446249957, Svetog Đurđa 1, 20 000 Dubrovnik, zastupan po Članu uprave Anto Rusković (u daljnjem tekstu: „Koncesionar")----------

UVODNE ODREDBE----------

Članak 1.

Davatelj koncesije donio je na ___ sjednici Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, održanoj dana _____2018. godine Odluku o dodijeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra KLASA: ___, URBROJ: _____(dalje u tekstu: Odluka).----------
Rok mirovanja istekao je dana _____2018. (slovima: dvijetisućeosamnaste) godine.----------

Odluka je postala izvršna dana _____2018. (slovima: dvijetisućeosamnaste) godine.---

Davatelj koncesije ponudio je sklapanje ovog Ugovora Koncesionaru u roku od 10 (slovima: deset) dana od isteka razdoblja mirovanja odnosno 10 (slovima: deset) dana od dana kada je Odluka postala izvršna.----------

TUMAČENJE----------

Članak 2.

Upućivanje na članke označava članke ovog Ugovora. ----------
Riječi u jednini će po potrebi također uključivati množinu i obrnuto. ----------
Naslovi članaka u ovom Ugovoru služe samo radi lakšeg snalaženja ugovornih strana i neće utjecati na njegovo tumačenje. ----------

ZNAČENJE POJMOVA----------

Članak 3.

Trasa žičare je pravocrtni zračni koridor od donje postaje koju čini čestica zgrade 3068 k.o. Dubrovnik preko stupa izgrađenog na kat. čestici 1548/5 k.o. Dubrovnik do gornje postaje koju

čini čestica zgrade 2063/8) k.o. Dubrovnik, duljine od 778,17 m (slovima: sedam stotina sedamdeset osam zarez sedamnaest) metara, širina trase je 10,64 m (slovima:deset zarez šezdeset četiri) metra (što uključuje i obostrani bočni sigurnosni koridor sukladno najvećem teoretski mogućem bočnom otklonu kabina), pri čemu na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine u odnosu na kolnik ulice Petra Krešimira IV iznosi 6,03 m (slovima:šest zarez tri) metara, najmanji razmak između poda ovješene kabine i neke čvrste prepreke ispod trase iznosi 3,82 m (slovima: tri zarez osamdesetdva metra) dok je na najnižoj točci razmak između poda ovješene kabine i Jadranske magistrale veći od 10 m (slovima: deset metara). Donja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 37,95 m (slovima:trideset sedam zarez devedeset pet) metara nadmorske visine, gornja ukrcajna platforma žičare izgrađena na 405 m (slovima:četiri stotine i pet) metara nadmorske visine. ----------

Davatelj koncesije je Grad Dubrovnik koji je, u skladu s Zakonom o žičarama za prijevoz osoba, nadležan za davanje koncesije. ----------

Koncesionar je gospodarski subjekt s kojim je Davatelj koncesije sklopio ugovor o koncesiji.

Naknada za koncesiju je naknada koju plaća Koncesionar na temelju Ugovora o koncesiji.

Današnji i današnji dan znače dan solemnizacije ovog Ugovora.----------

PREDMET UGOVORA----------

Članak 4.

Predmet ovog Ugovora je određivanje prava i obveza Davatelja koncesije i Koncesionara utvrđenih Odlukom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, kojom je dodijeljena Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra. ----------

VRSTA I PREDMET KONCESIJE----------

Članak 5.

Koncesionaru se dodjeljuje koncesija na zahtjev za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra; zračnog prostora kojim prolazi trasa žičare u svrhu obavljanja isključivo komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge.----------

PRIRODA, OPSEG, MJESTO ODNOSNO PODRUČJE OBAVLJANJA DJELATNOSTI

Članak 6.

Koncesija dodijeljena Koncesionaru na općem ili drugom dobru odnosno zračnom prostoru kojim prolazi trasa žičare odnosi se na pravo Koncesionara na: ----------

- držanje 5 (slovima: pet) čeličnih kabela na trasi žičare pri čemu su dva kabela nosivi kabeli kabina žičare, 2 (slovima: dva) kabela su vučni kabeli kabina žičare dok je 1 (slovima:

jedan) kabel tehnički----------

- prometovanje kabina žičare trasom žičare. ----------

Žičara iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka je dvostruka zračna (viseća) žičara s povratnim tokom, s 2 (slovima: dvije) kabine koje se povezano kreću (jedna prema gore druga prema dolje). Kabine se kreću najvećom brzinom od 6,5 m/s (slovima: šest zarez pet metara u sekundi), kapaciteta do 32 (slovima: trideset dva) putnika + operator, težina pune kabine je 5,500 (slovima: pettisućapetstotina) kilograma. Tehnologija žičara je dizajnirana i izrađena od strane koncerna Garaventa AG, Švicarska, kabine proizvedene od strane društva CWA, Švicarska, nosivi i vučni kabeli proizvedeni od strane društva Teufelberger, Austria. Žičara ima glavni (električni) pogon te pomoćni (dizelski) pogon.

Koncesionar je vlasnik gornje postaje žičare na Srđu na katastarskoj čestici 2063/8 K.O. Dubrovnik, donje postaje žičare u Dubrovniku koju čini čestica zgrade 3068 K.O. Dubrovnik kao i čestice zemlje 1548/5 K.O. Dubrovnik na kojoj je izgrađen stup žičare.----------

ROK NA KOJI SE KONCESIJA DAJE----------

Članak 7.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz članka 5. (slovima: petog) i 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora daje se na rok od 50 (slovima: pedeset) godina. ----------

Rok iz stavka 1. (slovima: prvog) ovog članka računa se od dana sklapanja ovog Ugovora odnosno od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, ako se taj dan razlikuje od dana sklapanja ovog Ugovora.. ----------

UVJETI KOJE JE KONCESIONAR DUŽAN ISPUNJAVATI----------

Članak 8.

Koncesionar je dužan tijekom trajanja koncesije ispunjavati uvjete koji su definirani pozitivnim zakonskim propisima koji se odnose na žičare za prijevoz osoba.----------

VISINA, UVJETI, OBRAČUN I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KONCESIJU----------

Članak 9.

Koncesionar je dužan plaćati naknadu za koncesiju Davatelju koncesije koja se sastoji od dva dijela: fiksnog i varijabilnog. ----------

Ugovorne strane su suglasne da će fiksni dio koncesijske naknade za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora odgovarati današnjoj realnoj vrijednost iznosa od 1.000,00 kn (slovima: tisućukuna)

mjesečno, odnosno 12.000,00 kn (slovima: dvanaesttisućakuna) godišnje mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. ----------

Varijabilni dio naknade za koncesiju se određuje u visini od 15% (slovima: petnaest postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV. Obračun varijabilnog dijela će se mjesečno utvrđivati na osnovu izvještaja Koncesionara o ostvarenim prihodima od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV za prethodni mjesec koje podatke je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 08. (slovima: osmog) u mjesecu za prethodni mjesec. ----------

Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu. Koncesionar je obvezan platiti eventualnu razliku koncesijske naknade po obračunu godišnjeg prihoda najkasnije do 15. (slovima: petnaestog) svibnja tekuće godine za prethodnu godinu. ----------

Koncesionar je dužan izvršavati plaćanje fiksnog i varijabilnog dijela naknade za koncesiju temeljem mjesečnih obračuna Davatelja koncesije, na račun Davatelja koncesije broj: HR34 23400091809800009, s pozivom na broj: _____ otvorenog kod Privredne banke Zagreb najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana kada Koncesionar zaprimi mjesečni obračun Davatelja koncesije. ----------

Koncesionar se obvezuje građanima koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan omogućiti prijevoz žičarom po posebnoj cijeni dvosmjerne karte u iznosu od 15 (slovima: petnaest) kuna uz predočenje osobne iskaznice, pri čemu odrasla osoba može sa sobom povesti dvoje djece mlađe od 12 (slovima: dvanaest) godina. ----------

Koncesionar se obvezuje da cijena dvosmjerne karte za građane koji imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 15 (slovima: petnaest) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena, odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena dvosmjerne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu dvosmjerne karte za isti postotak. ----------

Koncesionar se obvezuje da cijena mjesečne karte za stanovnike naselja Bosanka na Srđu unutar teritorijalnih granica određenih propisima, koji su na snazi na današnji dan, ali ne više od 160

(slovima: sto šezdeset) stanovnika današnjeg naselja Bosanka na Srđu, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora neće prijeći današnju realnu vrijednost iznosa od 60 (slovima: šezdeset) kuna mjereno po Eurostatovom HICP-u (harmonised indices of consumer prices) tj. harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena odnosećih na Republiku Hrvatsku. Cijena mjesečne karte navedena u ovom stavku određena je uzimajući u obzir da stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, neće biti veća od 25% (slovima: dvadeset pet postotaka). U slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora stopa poreza na dodanu vrijednost, odnosno drugog poreza koji bi mogao zamijeniti porez na dodanu vrijednost, pređe 25% (slovima: dvadeset pet postotaka) Koncesionar je ovlašten povećati cijenu mjesečne karte za isti postotak. ----------

Ako zbog poremećaja na turističkom tržištu godišnji prihod Koncesionara od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV padne za više od 50% (slovima: pedeset postotaka) u odnosu na prosječan prihod od prodaje karata za vožnju žičarom tj. bruto prihod ostvaren od prodaje karata za vožnju žičarom umanjen za PDV, u 3 (slovima: tri) prethodne godine stranke ovog Ugovora su suglasne da se za tu godinu neće primjenjivati varijabilna koncesijska naknada navedena u trećem stavku ovog članka već se za tu godinu utvrđuje varijabilna koncesijska naknada od 10% (slovima: deset postotaka) ostvarenih prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom, tj. bruto prihoda ostvarenih od prodaje karata za vožnju žičarom umanjenih za PDV. ----------

Sukladno odredbi prethodnog stavka Koncesionar je obvezan za godinu u kojoj je došlo do pada prihoda ispod 50% (slovima: pedeset postotaka) varijabilnu koncesijsku naknadu plaćati sukladno odredbi trećeg stavka ovog članka i to do 31.12. (slovima: tridesetprvi prosinca) godine u kojoj je došlo do pada prihoda za više od 50 (slovima: pedeset posto). Konačni godišnji iznos varijabilnog dijela naknade za koncesiju će se utvrditi po obračunu godišnjeg prihoda od prodaje karate za vožnju žičarom koji će biti prezentiran od strane Koncesionara (izvještaj obrađen od strane ovlaštenog revizora gdje je sadržan segment poslovanja žičare), a koje je Koncesionar dužan dostaviti Davatelju koncesije najkasnije do 30. (slovima: tridesetog) travnja tekuće godine za prethodnu godinu.----------

Ugovorne strane su suglasne da će se u slučaju nastupa okolnosti iz prethodna dva stavka ovog članka mjesečni obračuni Davatelja koncesije koji se odnose na varijabilni dio koncesijske naknade za tekuću godinu za razdoblje od svibnja do rujna umanjivati za jednake iznose, do ukupnog iznosa više plaćene koncesijske naknade za prethodnu godinu. ----------

MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE OKOLIŠA----------

Članak 10.

Koncesionar se obvezuje tijekom cijelog vremena trajanja ovog Ugovora pridržavati svih mjera zaštite utjecaja na okoliš, te na primjeren način eliminirati utjecaje koji bi negativno djelovali na tlo, vodu, more, zrak, šumu, ljude, biljni i životinjski svijet, prirodne vrijednosti, krajobraz, materijalnu imovinu, a uzimajući u obzir njihove međuodnose. ----------

OSNOVNA PRAVA I OBVEZE DAVATELJA KONCESIJE----------

Članak 11.

Davatelj koncesije se obvezuje pridržavati svih svojih ugovornih obveza u primjeni ovog Ugovora kao i pridržavati se svih prava i obveza koji proizlaze iz pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija.

Davatelj koncesije se obvezuje da će podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatak o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade (u daljnjem tekstu predmetni podaci) u nekom ili nekim mjesecima, što će Davatelj koncesije saznavati temeljem mjesečnih izvještaja Koncesionara, čuvati privremeno kao poslovnu tajnu u vlasništvu Koncesionara te da predmetne podatke neće ni na koji način obznaniti niti jednoj osobi u službi koja to nužno ne mora znati, niti javnosti, najranije do isteka tridesetog dana od dana završetka kvartala u kojem se odnosni mjesec ili mjeseci nalaze osim u slučaju podataka odnosećih na mjesece listopad, studeni i prosinac kada te podatke treba čuvati kao poslovnu tajnu do isteka mjeseca veljače naredne godine. Ovaj stavak će se primjenjivati u svim slučajevima osim kada postoji zakonska obveza Davatelja koncesije za dostavom predmetnih podataka drugim osobama.

Davatelj koncesije se obvezuje da će svoje službene osobe; neovisno da li se radi o izabranim ili imenovanim dužnosnicima ili činovnicima, vanjskim suradnicima ili bilo kojim trećim osobama (u daljnjem tekstu skupno: službene osobe) koji će saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade, odnosno koji bi mogli saznati ili saznavati podatke o prihodu kojeg je Koncesionar ostvario od prodanih karata za vožnju žičarom ili podatke o iznosu varijabilnog dijela koncesijske naknade; na prikladan, službeni način obavijestiti da je Koncesionar izdavatelj vrijednosnih papira i to redovitih dionica oznake ATLN-R-A, koje dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi, te da će oni postati jedne od osoba kojima će biti ili bi mogle biti dostupne informacije precizne naravi koje nisu, ili nisu bile, javno dostupne, te koje bi, kada bi bile javno dostupne, mogle imale utjecaj na cijenu dionica Koncesionara (povlaštene informacije). Stoga će se službene osobe upozoriti da je kazneno djelo propisano propisima o tržištu kapitala povlaštenu informaciju upotrijebiti pri stjecanju ili otpuštanju ili pokušaju stjecanja ili otpuštanja, za vlastiti račun ili za račun druge osobe, neposredno ili posredno, dionica Koncesionara. Na službene osobe se proteže zabrana propisana propisima o tržištu kapitala, otkrivanja ili činjenja dostupnom povlaštene informacije bilo kojoj drugoj osobi kao i preporučivanje bilo kojoj drugoj osobi ili navođenje bilo koje druge osobe da stekne ili otpusti dionice Koncesionara.

OSNOVNA PRAVA I OBVEZE KONCESIONARA

Članak 12.

Koncesionar ima pravo neometano obavljati djelatnost iz ovog Ugovora poštujući odredbe Odluke, ovog Ugovora te druge odgovarajuće propise i pravila struke.

Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu održavanja na snazi svih potrebnih zakonskih i upravnih dopuštenja, odobrenja, suglasnosti, dozvola i sličnih instrumenata za njegovo poslovanje.

Koncesionar se obvezuje pridržavati svih mjerodavnih zakona, propisa, odluka, rješenja i

presuda koje se odnose na njegovo poslovanje i imovinu. ----------

Koncesionar mora, sukladno važećim propisima, organizirati rad, održavanje i kontrolu žičare na način da su stvoreni uvjeti za promet žičare na siguran način.----------

Koncesionar je dužan poduzimati sve propisima predviđene radnje u svrhu urednog ishođenja odobrenja za rad, od strane nadležnog ministarstva, svake godine za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji te omogućavati ovlaštenim osobama izvršavanje godišnjih stručnih tehničkih pregleda kojim se ocjenjuje sposobnost za rad žičare za naredno razdoblje.----------

Koncesionar je dužan održavati žičaru te obavljati kontrole ispravnosti predmetne žičare. ----------

Koncesionar se također obvezuje pridržavati svih zahtjeva za neometan rad žičare koja propisuju pozitivni propisi koji se odnose na žičare za prijevoz osoba. ----------

Koncesionar je obvezan tijekom izvršenja ovog Ugovora pridržavati se primjenjivih obveza u području prava okoliša, socijalnog i radnog prava, uključujući kolektivne ugovore, a osobito obvezu isplate ugovorene plaće, ili odredbi međunarodnog prava okoliša, socijalnog i radnog prava.----------

Koncesionar potvrđuje da nije stranka nikakvog parničnog, arbitražnog ili upravnog postupka koji je u tijeku ili prijeti, a koji bi mogao ugroziti svrhu ovog Ugovora. ----------

Koncesionar također potvrđuje da nikakav stečajni postupak ili slični postupak nije u tijeku niti prijeti Koncesionaru. ----------

Koncesionar jamči kako nikakva presuda, odluka, mjera ili drugo rješenje bilo kakve vrste, suda, arbitraže koja zabranjuje ili značajno mijenja mogućnost sklapanja ovog Ugovora, nije na snazi.

VRSTA I VRIJEDNOST JAMSTVA ----------

Članak 13.

Koncesionar se obvezuje u trenutku dospijeća mjesečnih obveza imati na raspolaganju sva potrebna novčana sredstva za izvršenje obveza preuzetih ovim Ugovorom.----------

Koncesionar je dužan prije sklapanja ili prije stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti jamstvo za ispunjavanje obveza iz ovog Ugovora, posebno naplate naknade za koncesiju te naknadu štete koja može nastati zbog neispunjenje obveza iz ovog Ugovora.----------

Koncesionar je u svrhu jamstva iz prethodnog stavka dužan dostaviti jednu običnu zadužnicu u visini ukupne jednogodišnje koncesijske naknade.----------

Ukoliko se prihod od prodaje karata za vožnju žičarom bude povećavao Koncesionar je dužan do 30. (slovima: tridesetog) travnja u tekućoj godini dostaviti Davatelju koncesije dodatnu i/ili novu običnu zadužnicu te na taj način održavati ukupan iznos jamstva na razini ukupne jednogodišnje

koncesijske naknade.----------

Ukoliko za vrijeme trajanja koncesije dostavljeno jamstvo iz stavka 3. (slovima: trećeg) ovog članka više ne bude valjano, a zbog izmijene zakonskih propisa ili nekog drugog razloga Koncesionar je dužan na zahtjev Davatelja koncesije u ostavljenom roku dostaviti novo, tada valjano, sredstvo osiguranja koje će po svojim svojstvima biti najsličnije svojstvima koje jamstvo iz trećeg stavka ovog članka ima na današnji dan.----------

Ukoliko Koncesionar na zahtjev Davatelja koncesije ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo iz stavka 5. (slovima: petog) ovog članka Davatelj koncesije može raskinuti ovaj Ugovor. ----------

PRESTANAK KONCESIJE----------

Članak 14.

Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra iz članka 5. (slovima: petog) i 6. (slovima: šestog) ovog Ugovora prestaje: ----------

- istekom vremena za koje je dana,----------
- jednostranim raskidom ovog Ugovora od strane Koncesionara,----------
- prestankom pravne osobe kojoj je dana koncesija ako pravni slijednici ne zatraže---------- pravodobno potvrdu koncesije,----------
- jednostranim raskidom ovog Ugovora od strane Davatelja koncesije,----------
- sporazumnim raskidom ovog Ugovora,----------
- ukidanjem, poništavanjem ili proglašavanjem ništavom odluke o davanju koncesije, u---- razdoblju nakon sklapanja ovog Ugovora, ----------
- raskidom ovog Ugovora zbog javnog interesa,----------
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ovaj Ugovor utvrđuje ništetnim ili se poništava,-
- u ostalim slučajevima određenim ovim Ugovorom,----------
- u slučajevima određenim posebnim zakonima.----------

RASKID UGOVORA----------

Članak 15.

Davatelj koncesije može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor: ----------

- ako se Koncesionar ne pridržava odredbi pozitivnih propisa koji reguliraju materiju žičara za prijevoz osoba i koncesija, ----------
- ako je Koncesionaru pravomoćnom odlukom suda ili upravnog tijela zabranjeno obavljanje djelatnosti za koju je Koncesija dodijeljena, ----------
- ako Koncesionar niti u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od isteka roka za dostavu izvještaja o ostvarenim prihodima od prodaje karata nakon plaćanja PDV-a za prethodni mjesec, isti ne dostavi Davatelju koncesije, ----------
- ako Koncesionar prestane neprekidno dulje od 180 (slovima: stoosamdeset) dana obavljati djelatnost za koju je koncesija dodijeljena bez da postoje okolnosti više sile, a prava i obveze iz koncesije ne preuzme pod uvjetom iz ovog Ugovora novi koncesionar, -

- ako Koncesionar niti u roku od 30 (slovima: trideset) dana od isteka roka za dostavu revizorskog izvještaja iz članka 9. (slovima: devetog) ovog Ugovora, istog ne dostavi Davatelju koncesije, ----------
- ako Koncesionar nije platio naknadu za koncesiju više od dva puta uzastopno ili ---------- općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju, ----------
- ako Koncesionar ne pruža usluge prema standardima kvalitete za takve usluge kako su utvrđeni ovim Ugovorom, posebnim zakonom i drugim propisima kojima se uređuje ------ predmet koncesije, ----------
- ako Koncesionar ne provodi propisane mjere i radnje nužne radi zaštite općeg, odnosno javnog dobra, te radi zaštite prirode i kulturnih dobara, ----------
- ako je Koncesionar naveo netočne podatke u Zahtjevu za dodjelu koncesije temeljem kojih se utvrđivalo ispunjenje uvjeta sposobnosti ----------
- ako Koncesionar svojom krivnjom ne započne s provedbom ovog Ugovora ili njegovog dijela u ugovorenom roku, ----------
- ako Koncesionar obavlja i druge radnje u suprotnosti s ovim Ugovorom ili propušta ------ obaviti dužne radnje utvrđene ovim Ugovorom, ----------
- ako je Koncesionar prenio na treću osobu svoja prava iz ovog Ugovora suprotno ---------- odredbama propisa koji uređuju koncesiju i ovaj Ugovor, ----------
- ako Koncesionar ne dostavi novo odgovarajuće jamstvo koje Davatelj koncesije zatraži na temelju članka 13. (slovima: trinaestog) ovog Ugovora, ----------
- ako se dogodila izmjena ovog Ugovora koja bi zahtijevala provedbu novog postupka ------ davanja koncesije, ----------
- ako je u vrijeme donošenja odluke o davanju koncesije postojao razlog za isključenje ------ Koncesionara iz članka 24. (slovima: dvadesetčetvrtog) Zakona o koncesijama, ----------
- ako Sud Europske unije utvrdi, u postupku u skladu s člankom 258. (slovima: dvjestopedesetosmim) Ugovora o funkcioniranju Europske unije, da Republika Hrvatska nije ispunila svoje obveze u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji time što je Davatelj koncesije dao koncesiju bez ispunjavanja svojih obveza u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i/ili Ugovorom o Europskoj uniji i Direktivom iz članka 2. (slovima: drugog) Zakona o koncesijama, ----------
- u drugim slučajevima iz ovog Ugovora, ----------
- u skladu odredbama zakona kojima se uređuje opći upravni postupak. ----------

---

Prije jednostranog raskida ovog Ugovora Davatelj koncesije mora prethodno pisanim putem upozoriti Koncesionara o takvoj svojoj namjeri te odrediti Koncesionaru primjereni rok za otklanjanje razloga za raskid ovog Ugovora i za izjašnjavanje o tim razlozima. ----------

---

Ako Koncesionar ne otkloni razloge za raskid ovog Ugovora u ostavljenom roku Davatelj koncesije raskinut će ovaj Ugovor. ----------

---

Davatelj koncesije ima pravo odlukom raskinuti ovaj Ugovor u cijelosti ili djelomično, ako Hrvatski sabor odlukom odredi da to zahtijeva javni interes. ----------

---

Zbog neispunjenja obveza Davatelja koncesije iz ovog Ugovora, Koncesionar može izjaviti prigovor u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje opći upravni postupak. ----------

---

Koncesionar može od Davatelja koncesije zatražiti raskid ovog Ugovora zbog opravdanih razloga određenih posebnim zakonom. ----------

---

Na zahtjev Koncesionara iz prethodnog stavka Davatelj koncesije ukida odluku o davanju koncesije i odlukom raskida ovaj Ugovor. ----------

Odlukom o raskidu ovog Ugovora moraju biti navedeni i obrazloženi razlozi raskida i određen iznos štete ako je Davatelju koncesije nastala šteta radnjama Koncesionara. ----------

Koncesionar može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja djelatnosti radi posljedica više sile, kao i u slučaju da Davatelj koncesije krši obveze koje je preuzeo ovim Ugovorom. ----------

Pod višom silom u smislu prethodnog stavka smatraju se vanjski događaji nastali nakon sklapanja ovoga Ugovora, koji se u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je Koncesionar mogao spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni duga ugovorna strana i koje čine ispunjenje ovog Ugovora privremeno nemogućim. ----------

Davatelj koncesije se sklapanjem ovog Ugovora obvezuje da će se na Koncesionara u cijelosti primjenjivati članak 2a (slovima: dva a) Odluke o zaustavljanju i parkiranju turističkih autobusa i osobnih automobila (8+1) u zoni posebnog prometnog režima kako taj članak glasi na današnji dan. ----------

U slučaju ukidanja/izmjene Odluke iz prethodnog stavka ovog članka Davatelj koncesije se obvezuje Koncesionaru da će se na njega tijekom cijelog trajanja ovog Ugovora odgovarajuće primjenjivati članak 2a (slovima: dva a) Odluke navedene u prethodnom stavku ovog članka kako je taj članak glasio na današnji dan. ----------

PRIJENOS UGOVORA O KONCESIJI----------

Članak 16.

Ovaj Ugovor može se, uz pisanu suglasnost Davatelja koncesije, prenijeti na treću osobu, i to kada promjena Koncesionara, cjelovita ili djelomična, nastaje kao posljedica korporativnog restrukturiranja Koncesionara dok god to ne predstavlja druge bitne izmijene ovog Ugovora i nije izvršeno radi izbjegavanja primjene važećih zakonskih propisa. ----------

Prijenos ovog Ugovora ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet ovog Ugovora. ----------

OVRŠNOST UGOVORA----------

Članak 17.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Koncesionar dužan solemnizirati ovaj Ugovor kod javnog bilježnika u skladu sa odredbama Ovršnog zakona te da će u protivnom ovaj Ugovor biti raskinut zbog neispunjavanja obveza iz ovog Ugovora od strane Koncesionara. ----------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu sa člankom 54. (slovima: pedesetičetiri) Zakona o javnom bilježništvu. ----------

Koncesionar izričito izjavljuje da dozvoljava i ovlašćuje Davatelja Koncesije da na temelju ovog Ugovora može tražiti neposrednu ovrhu na svoj njegovoj imovini radi naplate dospjelih, a nepodmirenih iznosa koncesijske naknade. ----------

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da će kao jedini dokaz o nastupanju uvjeta ili rokova na temelju kojih Davatelj Koncesije može tražiti neposrednu ovrhu iz stavka 3. (slovima: trećeg) ovog članka, poslužiti pisana izjava Davatelja Koncesije o nastupanju određenog uvjeta ili roka, ovjerena kod javnog bilježnika. Javni bilježnik će na temelju navedene ovjerene izjave Davatelja Koncesije staviti odgovarajuću potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor. ----------

MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNOST SUDA U SLUČAJU SPORA----------

Članak 18.

Na sva pitanja koja nisu pobliže određena ovim Ugovorom na odgovarajući način će se primjenjivati odredbe propisa koji se odnose na žičare za prijevoz osoba, koncesije, odredbe općeg zakona kojima se uređuju porezi te zakona kojima se uređuju opći upravni postupak i obvezni odnosi. ----------

Sve sporove koji nastanu ili bi mogli nastati u vezi s ovim Ugovorom, stranke će pokušati riješiti mirnim putem pregovorima, a ukoliko u tome ne uspiju isključivo je nadležan mjesno nadležan upravni sud prema sjedištu Davatelja koncesije. ----------

OSTALE ODREDBE----------

Članak 19.

Eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti će valjane i obvezujuće ukoliko su u pisanom obliku i potpisane od strane obje ugovorne strane. ----------

Ako bilo koja ili više odredbi ovog Ugovora ili bilo koji instrument koji se spominje u ovom Ugovoru budu iz bilo kojeg razloga smatrani nezakonitima ili neprovedivima u bilo kojem aspektu, tada u mjeri u kojoj je to dopušteno zakonom, takva nevaljana ili neprovediva odredba neće utjecati na ostale odredbe ovog Ugovora ili bilo koji drugi instrument, a stranke će nastojati koristiti tu odredbu na način koji nije nevaljan, nezakonit ili neprovediv i u najkraćem mogućem roku otkloniti sve nepravilnosti potpisivanjem dodatka ovom Ugovoru. ----------

Svaka strana podmiruje svoje troškove i izdatke koji nastanu u svezi pregovaranja, pripreme, potpisivanja i stupanja ovog Ugovora na snagu, dočim troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora snosi Koncesionar u cijelosti. ----------

Ovaj Ugovor je sastavljen u 6 (slovima: šest) istovjetnih primjeraka, od kojih će se svaki smatrati izvornikom, od kojih Davatelj koncesije zadržava 3 (slovima: tri) primjerka, Koncesionar 2 (slovima: dva) primjerka, dočim će jedan primjerak služiti za potrebe javnobilježničke ovjere ovog

Ugovora. ----------
Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan solemnizacije istog po javnom bilježniku.----------
---

Za Davatelja koncesije	**Za Koncesionara**
Gradonačelnik	Član uprave
Mato Franković	Anto Rusković

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: R-DO-146/2016-5
Zagreb, 12. travnja 2018.
SF/MS

1673174	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik	
Primljeno:	17.04.2018	
Klasifikacijska oznaka		Org. jed.
343-01/17-01/02		2117/01-01;
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
15-18-20	0	-

964

GRAD DUBROVNIK
n/r gradonačelnika Mate Frankovića

Pred Dvorom 1
DUBROVNIK

PREDMET: Korištenje žičare za prijevoz putnika Dubrovnik-Srđ bez koncesije
- Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik
- razrješavanje imovinskopravnih odnosa

Zbog korištenja žičare u Dubrovniku bez koncesije te stjecanja prihoda naplatom karata, a bez pravne osnove - bez sklopljenog ugovora o koncesiji, Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Dubrovniku, podnijela je tužbu pred Trgovačkim sudom u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku protiv trgovačkog društva Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik, radi stjecanja bez osnove u iznosu od 8.075.078,03 kuna sa zakonskom zateznom kamatom. Aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe država temelji na odredbi čl. 52. st. 1. Zakona o žičarama za prijevoz osoba (Narodne novine, broj 79/07) kojim je bilo propisano da koncesiju za žičare daje Vlada Republike Hrvatske.

Od izmjene cit. Zakona, odnosno od 27. veljače 2014. kada je stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o žičarama za prijevoz osoba (Narodne novine, broj 22/14) nadležnost za davanje koncesije prenijeta je na jedinice lokalne samouprave, dakle – Grad Dubrovnik koji u konkretnom slučaju ima pravo potraživati od ovog društva, također iznos stečenog bez osnove u visini onoga što bi društvo platilo da je imalo koncesiju i to za razdoblje od izmjene navedenog Zakona pa sve do danas.

Kako je prema našim informacijama okrenut postupak radi davanja koncesije na zahtjev navedenom društvu, skrećemo pozornost na sljedeće.

Koncesijska naknada ima značaj javnog davanja i izjednačena je s porezima sukladno čl. 2. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 115/16).

Prema odredbi čl. 14. st. 4. Zakona o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17) davatelj koncesije neće započeti postupak davanja koncesije ako u vezi s predmetom koncesije teku upravni ili sudski postupci ili ako postoje neriješeni imovinskopravni odnosi koji se tiču predmeta koncesije.

Prema odredbi čl. 24. st. 3. cit. Zakona davatelj koncesije obvezan je isključiti gospodarski subjekt iz postupka davanja koncesije ako utvrdi da gospodarski subjekt nije ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza.

Prema daljnjoj odredbi čl. 39. Zakona o koncesijama koja uređuje koncesije na zahtjev, davatelj koncesije u postupku davanja koncesije obvezan je primijeniti odredbe čl. 24. i 25. cit. Zakona.

Navedene odredbe Zakona o koncesijama su kogentne naravi što znači da nije moguće dati koncesiju bez prethodnog razrješenja imovinskopravnih odnosa.

Kako u konkretnom slučaju u vezi s predmetom koncesije - žičarom Srđ - Dubrovnik teče sudski postupak, a postoji dospjeli dug po osnovi stjecaja bez osnove u visini koncesijske naknade koja je izjednačena s porezima, to proizlazi da bi trebalo zastati s dodjelom koncesije dok se ova pitanja (kao zakonska zapreka za dodjelu koncesije) ne razriješe, odnosno ne bi trebalo sklapati ugovor o koncesiji ako je odluka o dodjeli već donijeta, jer se koncesija stječe temeljem ugovora. Društvo ima priliku sklopiti sudsku nagodbu s državom, a vansudsku s Gradom Dubrovnikom kojim će se urediti plaćanje dospjelog duga za korištenje žičare po istim kriterijima. Pretpostavljamo da takva volja postoji, jer je društvo sada iskazalo ozbiljnu namjeru za razrješenje imovinskopravnih odnosa (mada se nije odazvalo zahtjevu Republike Hrvatske za mirno rješenje spora kojeg mu je uputilo Županijsko državno odvjetništvo u Dubrovniku).

U protivnom, društvo bi dobilo koncesiju i legalno ubralo visoke prihode, a država i Grad Dubrovnik bi godinama vodili parnice radi naplate svojih potraživanja.

Sve navedeno je važno i za sastanak koji će se, vezano uz ovaj predmet, održati u Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske u ponedjeljak 16. travnja 2018.

S poštovanjem,

ZAMJENICA GLAVNOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE

Snježana Frković

REPUBLIKA HRVATSKA 5 ZAGREB DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

Na znanje:
Ministarstvo financija
Kabinet ministra
Katančićeva 5, ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

1785000	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik	
Primljeno:	25.07.2018	
Klasifikacijska oznaka		Org. jed.
343-01/17-01/02		2117/01-01
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
362-18-21	0	-

Broj: R-DO-146/2016-10
Zagreb, 17. srpnja 2018.
SF/MA

GRAD DUBROVNIK
n/r gradonačelnika Mate Frankovića

Pred Dvorom 1
D U B R O V N I K

PREDMET: Korištenje žičare za prijevoz putnika Dubrovnik - Srđ bez koncesije
- Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik
- razrješavanje imovinskopravnih odnosa
- dodjela koncesije

U označenom predmetu nastavno se očitujemo, kako slijedi.

Između Republike Hrvatske i trgovačkog društva Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik u tijeku je spor radi isplate naknade za korištenje žičare Dubrovnik – Srđ bez koncesije koji je pokrenut nakon neuspješnog postupka za mirno rješenje spora, a održani su i sastanci u svrhu rješavanja spornih imovinskopravnih odnosa, ali bezuspješno.

U međuvremenu je Grad Dubrovnik donio Odluku o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra od 29. ožujka 2018. navedenom trgovačkom društvu u svrhu obavljanja djelatnosti prijevoza putnika ovom žičarom, ali na temelju ove Odluke još nije sklopljen ugovor o koncesiji.

Mišljenja smo da postoje zakonske zapreke za sklapanje ugovora o koncesiji, odnosno da se ugovor o koncesiji može sklopiti jedino pod raskidnim uvjetom i to iz sljedećih razloga.

U konkretnom slučaju nesporno je da društvo obavlja djelatnost prijevoza putnika žičarom bez koncesije te bez plaćanja bilo kakve naknade od 2010. godine pa sve do danas. Društvo posjeduje tehničku dokumentaciju - odobrenje za rad žičare ali ona ne zamjenjuje koncesiju jer se samo radi o dozvoli za uporabu postrojenja žičare, a ne o koncesiji.

Prijevoz putnika žičarom uređuje Zakon o žičarama za prijevoz osoba (Narodne novine, broj 79/07, 75/09, 61/11 i 22/14). Davatelj koncesije sukladno odredbama ovog Zakona do njegove izmjene i dopune u veljači 2014. godine bila je Republika Hrvatska, a nakon toga jedinica lokalne samouprave, što u konkretnom slučaju znači Grad Dubrovnik.

Polazeći od navedenog, po tom datumu određuje se i legitimacija za ubiranje koncesijske naknade.

Kako koncesije nema, radi se o situaciji stjecanja bez osnove iz čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18), pa je osoba, koja bi inače po zakonu trebala dati koncesiju, legitimirana na podnošenje tužbe protiv osobe koja je stekla neku korist obavljajući djelatnost iz koncesije radi isplate te koristi. U ovom slučaju korist stečenu bez osnove predstavlja barem iznos koji odgovara uskraćenoj koncesijskoj naknadi.

Kogentnom odredbom čl. 14. st. 4. Zakona o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17) propisana je zabrana davatelju koncesije da započne postupak davanja koncesije, ako u vezi s predmetom koncesije teku upravni ili sudski postupci ili ako postoje neriješeni imovinskopravni odnosi koji se tiču predmeta koncesije.

Ako postoji zabrana za pokretanje postupka to tim više znači da postoji zabrana za sklapanje ugovora ako je postupak pokrenut.

Nadalje, prema odredbi čl. 24. st. 3. cit. Zakona davatelj koncesije obvezan je isključiti gospodarski subjekt iz postupka davanja koncesije ako utvrdi da gospodarski subjekt nije ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza, a koncesijska naknada ima značaj javnog davanja i izjednačena je s porezima sukladno čl. 2. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 115/16), što jasno govori o stvarnim uvjetima za davanje koncesije.

Dakle, ratio legis Zakona o koncesijama je da ne može dobiti koncesiju osoba koja ima dug ili neriješene imovinskopravne odnose u vezi s predmetom koncesije.

Županijsko državno odvjetništvo u Dubrovniku je u ime Republike Hrvatske podnijelo tužbu protiv društva i pokrenulo parnicu pred Trgovačkim sudom u Splitu, Stalna Služba u Dubrovniku 9. studenog 2017. radi isplate koristi stečene bez osnove u iznosu od 8.075.078,03 kune, s kamatama. Ovaj iznos izračunat je na temelju nadzora i obračuna Ministarstva financija koji se zasniva upravo na onim kriterijima za izračun koncesijske naknade koju će društvo plaćati ako sa Gradom Dubrovnikom sklopi ugovor o koncesiji.

Međutim, društvo negira bilo kakvu odgovornost te predlaže, iz razloga "dobrih odnosa" platiti državi 3.235.150,90 kuna, a ističe i prigovor zastare. Pri tom navodi da nije bilo propisanih kriterija za izračun koncesijske naknade za žičare te da je komparativnom analizom o visini koncesijskih naknada u rudarstvu i na pomorskom dobru (marine) došlo do bitno manjih iznosa od onih koje država traži.

Ovaj stav je neprihvatljiv jer usporedba koncesijske naknade za proteklo razdoblje sa naknadom u rudarstvu i na pomorskom dobru je nemoguća obzirom da ove koncesije nisu slične niti kompatibilne. Osim toga, pravilo je da se koncesije na pomorskom dobru daju u tako dugom trajanju dok se ulaganja ne amortiziraju, a to je u pravilu 30 godina i to za cijele luke posebne namjene (marine). Isto je u rudarstvu u kojem se u pravilu koncesije daju na 30 godina. U ovom slučaju društvu bi se dala koncesija na 50 godina, pa je društvo očito u bitno boljem položaju od koncesionara na čiju se koncesijsku naknadu poziva.

Iako u legislativi nije bilo propisanih kriterija za izračun visine koncesijske naknade i bilo je pravnih praznina, a društvo se obratilo nadležnim tijelima države, to ne ekskulpira društvo od odgovornosti da plati ono što bi inače trebalo platiti da je imalo

koncesiju. Dapače, društvo nije bilo oštećeno i upustilo se u obavljanje djelatnosti te ubiralo enormne prihode, što se jasno vidi iz nalaza Državne revizije.

Činjenica je, međutim, da se društvo, nakon što je Grad Dubrovnik postao davatelj koncesije izmjenom Zakona, oglušilo na poziv Grada u lipnju 2014. godine da formalno zatraži koncesiju.

Slijedom iznijetog, smatramo da Excelsa nekretnine d.d. prije sklapanja ugovora o koncesiji trebaju platiti državi iznos duga koji odgovara neplaćenoj koncesijskoj naknadi za razdoblje koje ne podliježe zastari, sa kamatama, isto kao i Gradu Dubrovniku i to od lipnja 2014. godine pa do danas, pa makar i obročno. Također smo mišljenja da je visinu obveze za proteklo razdoblje moguće jedino izračunati po kriterijima za izračun koncesijske naknade kako je to određeno Odlukom o davanju koncesije... temeljenoj na vještačenju i ponudi samog društva.

Iznimno, radi uspostave zakonitosti, ugovor o koncesiji bi se mogao sklopiti i odmah, ali pod raskidnim uvjetom, na način da se odredi razdoblje u kojem je društvo dužno platiti točno određene iznose koristi stečene bez pravne osnove i to posebno navedene za državu i posebno za Grad Dubrovnik, pod prijetnjom raskida ugovora ako se ova obveza ne ispuni u cijelosti u određenom roku.

Važno je imati u vidu da se radi o upravnom ugovoru koji sklapa osoba javnog prava, a ne o klasičnom građanskopravnom ugovoru.

Ujedno skrećemo pozornost i predlažemo preispitati odredbu čl. VI Odluke o davanju koncesije..., koja predviđa smanjenje koncesijske naknade ako koncesionaru padne prihod od prodaje karata za više od 50% u slučaju poremećaja na turističkom tržištu.

U slučaju sklapanja ugovora pod raskidnim uvjetom potrebno je prethodno mijenjati odluku o davanju koncesije i u pogledu određivanja roka za ispunjenje obveze prema državi konzultirati se s Ministarstvom financija.

S poštovanjem,

ZAMJENICA GLAVNOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE

Snježana Frković

Na znanje:
Ministarstvo financija
Kabinet ministra
Katančićeva 5, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
Gradonačelnik

KLASA: 343-01/17-01/02
URBROJ: 2117/01-01-18-23
Dubrovnik, 30.srpnja 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE
n/r ZAMJENICA GLAVNOG DRŽAVNOG DVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE Snježana Frković
GAJEVA 30 a
10 000 ZAGREB

PREDMET: KORIŠTENJE ŽIČARE ZA PRIJEVOZ PUTNIKA DUBROVNIK-SRĐ BEZ KONCESIJE EXCELSA NEKRETNINE D.D. DUBROVNIK, SKLAPANJE UGOVORA

Poštovana gospođo Frković,

Grad Dubrovnik zaprimio je Vaš dopis Broj: R-DO-146/2016-10 od 17. srpnja 2018. godine (dalje u tekstu: Dopis).

Po primitku Dopisa, dana 26. srpnja 2018. godine Grad Dubrovnik održao je sastanak sa upravom društva Excelsa nekretnine d.d., a sve sa ciljem da se u budući ugovor o koncesiji za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra u svrhu obavljanja djelatnosti prijevoza putnika žičarom unese raskidni uvjet kako je to navedeno u Dopisu.

Na predmetnom sastanku društvo Excelesa nekretnine d.d. odbilo je mogućnost sklapanja ugovora o koncesiji u koji bi kao raskidni uvjet bila unesena odredba o plaćanju stečenog bez osnove u korist Republike Hrvatske i Grada Dubrovnika.

Društvo Excelsa nekretnine d.d. navodi kako smatra da nisu u obvezi platiti koncesijsku naknadu, odnosno stečeno bez osnove za razdoblje od 2010. godine, pa do dana sklapanja ugovora o koncesiji, no isto tako navodi kako je spremno bez odgode sklopiti ugovor o koncesiji sukladno Odluci o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koju je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo 28. ožujka 2018. godine. Dodatno, društvo Excelsa nekretnine d.d. prilaže potvrdu Porezne uprave od 25. srpnja 2018. godine u kojoj je navedeno da isto nema nikakvih dugova po osnovi poreza i drugih javnih davanja, što koristi kao argument prema kojemu ne postoji zapreka za sklapanje ugovora o koncesiji prema odredbi članka 14. stavka 4. Zakona o koncesijama (NN 69/17).

Grad Dubrovnik naglašava da u cijelosti uvažava navode iz Dopisa, međutim sa druge strane nesklapanjem ugovora o koncesiji sukladno Odluci o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koju je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika

donijelo 28. ožujka 2018. godine propušta ubirati znatne prihode s osnove koncesijske naknade, koja se procjenjuje na godišnjoj razini od oko 4-5 milijuna kuna.

Nastavno, Grad Dubrovnik ima namjeru u najkraćem roku podnijeti tužbu protiv društva Excelsa nekretnine d.d. pred Trgovačkim sudom u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku radi isplate stečenog bez osnove, pri čemu će visina tužbenog zahtjeva biti određena sukladno parametrima za izračun koncesijske naknade kako su isti utvrđeni u Odluci o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra koju je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo 28. ožujka 2018. godine (isti proizlaze i iz samog zahtjeva društva Excelsa nekretnine d.d.).

Nesporno je da će do pravomoćne presude (u slučaju da u međuvremenu dođe do mirnog rješenja spora, a što obzirom na dosad iznesene stavove društva Excelsa nekretnine d.d. nije izgledno) proći 3-4 godine, u kojem razdoblju Grad Dubrovnik i dalje neće biti u mogućnosti naplaćivati koncesijsku naknadu. Kao što je gore navedeno prihod sa osnove koncesijske naknade procjenjuje se u iznosu od oko 4-5 milijuna kuna godišnje. Riječ je o vrlo značajnom prihodu za proračun Grada Dubrovnika koja sredstva će biti upotrijebljena za daljnji razvoj javnih i općekorisnih sadržaja Grada.

Ukoliko bi Grad Dubrovnik istovremeno podnio tužbu protiv društva Excelsa nekretnine d.d. za razdoblje od kada je isti legitimiran za ubiranje koncesijske naknade, pa do dana podnošenje tužbe i istovremeno sa navedenim društvom sklopio ugovor o koncesiji, smatramo da bi time u cijelosti bili zaštićeni interesi Grada Dubrovnika.

Pri tome posebno ističemo kako bi se na taj način izbjegla bilo kakva neizvjesnost naplate koncesijske naknade u budućnosti, obzirom bi plaćanje koncesijske naknade u razdoblju od daljnjih 50 godina bilo regulirano odredbama ugovora o koncesiji i osigurano sredstvima osiguranja plaćanja. Dodatno, predloženim načinom rješavanja nastale situacije osigurala bi se naplata potraživanja Republike Hrvatske i Grada Dubrovnika za proteklo razdoblje koje nije obuhvaćeno ugovorom o koncesiji, jer bi sklapanjem ugovora o koncesiji društvo Excelsa nekretnine d.d. bilo onemogućeno u eventualnom prijenosu prava vlasništva na česticama zemlje na kojoj su izgrađene postaje i stup žičare na drugi pravni subjekt. U slučaju da se sa društvom Excelsa nekretnine d.d. ne sklopi ugovor o koncesiji isto bi i nadalje obavljalo djelatnost prijevoza žičarom bez pravne osnove, a Grad Dubrovnik bio bi onemogućen u naplati koncesijske naknade do daljnjega.

Kao što je gore navedeno Grad Dubrovnik smatra da bi predloženi način rješavanja nastale situacije pridonijelo zaštiti legitimnih interesa Republike Hrvatske i Grada Dubrovnika, slijedom čega Vas ovim putem ljubazno molimo za Vaše mišljenje o istom.

S poštovanjem,

Gradonačelnik
Mato Franković

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD DUBROVNIK - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA - DUBROVNIK GRADONAČELNIK

DOSTAVITI:
1. Naslov
2. Evidencija
3. Pismohrana

1843264	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik		
Primljeno:	04.03.2019		
Klasifikacijska oznaka		Org. jed.	
343-01/17-01/02		2117/01-08;	
Urudžbeni broj		Prilozi	Vrijednost
362-19-29		0	-

330

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: M-DO-27/2019
Zagreb, 22. veljače 2019.
SF/SP

GRAD DUBROVNIK
n/r gradonačelnika Mate Frankovića

Pred Dvorom 1
DUBROVNIK

PREDMET: Korištenje žičare za prijevoz putnika Dubrovnik-Srđ bez koncesije
- Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik
- razrješavanje imovinskopravnih odnosa
- mišljenje

Na broj: Klasa: 343-01/17-01/02

Na temelju čl. 75. st. 1. toč. 7. Zakona o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17), u označenom predmetu dostavljamo pravno mišljenje, kako slijedi.

Mišljenje dajemo radi osvrta na dostavljeno Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije Žičara-Srđ od 20. prosinca 2018. kojeg je izradila Ljerka Živković, stalni sudski vještak za financije i ovlašteni računovodstveni forenzičar.

U prilogu dostavljamo i presudu Trgovačkog suda u Dubrovniku broj P-82/2019 od 31. siječnja 2019. donesenoj u pravnoj stvari tužitelja Republike Hrvatske protiv tuženika Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik, radi stjecanja bez osnove, koja se neizravno tiče i Grada Dubrovnika kao davatelja koncesije.

Financijsko vještačenje provedeno je sukladno prisilnim odredbama čl. 20. i čl. 57. Zakona o koncesijama, a na temelju sve dostupne financijske dokumentacije i podataka.

Cilj i svrha ovog vještačenja je utvrđivanje i procjena vrijednosti koncesije kao jedan od bitnih elemenata za izračun naknade za koncesiju, koju bi, u konkretnom slučaju, trebao plaćati budući koncesionar. Prema odredbi čl. 57. st. 3. cit Zakona visina i način plaćanja naknade određuje se ovisno o predmetu koncesije, procijenjenoj vrijednosti koncesije, roku trajanja koncesije, rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanoj dobiti, opsegu koncesije, opremljenosti i vrijednosti imovine, odnosno opremljenosti i površini općeg, javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja se daje u koncesiju.

Iz zaključnih razmatranja vještaka (toč. VI. vještačkog nalaza) proizlazi da procijenjena vrijednost koncesije prema Zakonu o koncesijama iznosi 5.548.000,00 eura ili 41.695.439,00 kuna, te da koncesionar ostvaruje izuzetno visoku dobit koja eksponencijalno raste iz godine u godinu tako da je u 2018. godini dobit bila čak 4 puta veća od one u 2011. godini, a u 2017. godini iznosila je 29.181.000,00 kuna (a mali je broj zaposlenih).

Također, vještak navodi da je društvo 2015. godine zapošljavalo 15 djelatnika, što je u odnosu na lokalnu zajednicu, u konkretnom slučaju Grad Dubrovnik kao davatelj koncesije, zanemariv doprinos.

Nalazom je utvrđeno, a što je posebno važno, da je investicija otplaćena u nepune prve 4 godine.

Dakle, evidentno je da se radi o posebnoj koncesiji koja ima iznimnu imovinsku vrijednost jer društvo koristi resurse jednog od najatraktivnijih vizualnih identiteta na Sredozemlju - pogled na stari Grad Dubrovnik i dubrovačke zidine.

U nalazu se utvrđuje da iznos varijabilnog dijela koncesije - dijela koji ovisi o prihodima od prodaje ulaznica i pod pretpostavkom plaćanja naknade u visini od 30% od ostvarenog prihoda još uvijek favorizira koncesionara. Iz ovog proizlazi, prema našem mišljenju, da naknada ne bi smjela biti određena ispod ove razine, samo više, uzimajući u obzir sve okolnosti i elemente za izračun (rok koncesije, otplaćenost investicije, visinu dobiti i dr.), kako to diktira odredba čl. 57. st. 3. Zakona o koncesijama.

Vještak problematizira i predviđeni, odnosno mogući rok davanja koncesije od 50 godina (koji svakako pogoduje koncesionaru), jer se ne mogu sa sigurnošću financijski simulirati moguće promjene uvjeta obavljanja djelatnosti, u tako dugom roku.

I konačno, bez obzira što odredba čl. 57. st. 4. Zakona o koncesijama dopušta promjenu visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, skrećemo pozornost na toč. 18. preambule Direktive 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. veljače 2014. o dodjeli ugovora o koncesiji koja u dijelu glasi:

„Osnovno obilježje koncesije, prava na iskorištavanje radova ili usluga, uvijek podrazumijeva prijenos operativnog rizika gospodarske prirode na koncesionara koji uključuje mogućnost da se ulaganja možda neće nadoknaditi, kao ni troškovi nastali u dodijeljenom izvođenju radova ili pružanju usluga u normalnim radnim uvjetima, čak i ako dio rizika snosi javni naručitelj ili naručitelj. Primjena posebnih pravila koja uređuju dodjelu koncesije ne bi bila opravdana u slučaju da javni naručitelj ili naručitelj oslobodi gospodarski subjekt od svakog potencijalnog gubitka jamčeći minimalni prihod, jednak ili viši od uloženih sredstava i troškova koje gospodarski subjekt ima u odnosu na izvršenje ugovora."

Zaključno, nakon uvida u predmetno vještačenje utemeljeno na odredbama Zakona o koncesijama, mišljenja smo da Grad Dubrovnik treba visinu koncesijske naknade, a možda i druge elemente ugovora, odrediti sukladno ovom nalazu i mjerodavnim odredbama Zakona o koncesijama, slijedom čega predlažemo preispitati (izmijeniti ili staviti van snage) odluku o davanju koncesije koja je, kao upravni akt, temelj za sklapanje ugovora o koncesiji.

Također, ponovo ukazujemo na zakonske zapreke za sklapanje ugovora o koncesiji propisane odredbom čl. 14. st. 4. Zakona o koncesijama, dok se ne okončaju parnice u tijeku i društvo koje pretendira na koncesiju prethodno ne podmiri dug. Pritom društvo godinama nesmetano radi bez koncesije, što također svakako treba imati u vidu radi mogućih daljnjih radnji nadležnih tijela.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA 5 ZAGREB DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

ZAMJENICA GLAVNOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE

Snježana Frković

1844768	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik	
Primljeno:	08.03.2019	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
343-01/17-01/02	~~2117-01-00/2117-01-00~~	01
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
362-19-30	0	-

453

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: M-DO-27/2019-3
Zagreb, 1. ožujka 2019.
SF/SP

ŽURNO!

EXCELSA NEKRETNINE d.d. Dubrovnik

Svetog Đurđa 1
DUBROVNIK

PREDMET: Korištenje žičare za prijevoz putnika Dubrovnik-Srđ bez koncesije
- Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik
- razrješavanje imovinskopravnih odnosa

U označenom predmetu, nastavno na sastanak održan dana 28. veljače 2019. u Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske, izvješćujemo vas sljedeće.

Radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja činjenica koje su poznate društvu, kao i onih iznijetih na sastancima, podsjećamo samo na one najbitnije i mjerodavne.

Ad 1) U konkretnom slučaju nesporno je da društvo Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik obavlja djelatnost prijevoza putnika žičarom Srđ-Dubrovnik bez koncesije i to punih 9 godina, te da posjeduje samo (tehničko) odobrenje za rad postrojenja žičare.

Također, nesporno je da je društvo nekoliko puta tražilo od raznih tijela sklapanje ugovora o koncesiji, ali pod vlastitim uvjetima.

Međutim, relevantno je da je društvo nesmetano obavljalo djelatnost i stjecalo prihode kao da ima koncesiju i da za to nije platilo nikakvu naknadu Republici Hrvatskoj koja je po Zakonu o žičarama za prijevoz osoba (Narodne novine, broj 79/07, 75/09, 61/11 i 22/14) bila davatelj koncesije sve do izmjene ovog Zakona u 2014. godini, kada je davatelj koncesije za ovu djelatnost postao Grad Dubrovnik.

Ad 2) Što se tiče postupaka u tijeku, nepravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Dubrovniku broj P-82/2019 od 31. siječnja 2019. donesenoj u parnici pokrenutoj po tužbi tužitelja Republike Hrvatske protiv tuženika Excelsa nekretnina d.d. Dubrovnik, radi stjecanja bez osnove, tuženiku je naloženo isplatiti državi iznos od 8.075.078,03 kn sa zateznim kamatama na taj iznos od 28. veljače 2014. pa do isplate.

U drugoj parnici koja teče pred istim sudom, između Grada Dubrovnika i društva, također radi stjecanja bez osnove, a vezano uz korištenje ove žičare bez koncesije, još nije donijeta prvostupanjska odluka.

Također, Ministarstvo financija, Carinska uprava, nakon provedenog financijskog nadzora temeljem Zakona o koncesijama (Narodne novine, broj 69/17) donijelo je u postupku nadzora nad društvom, radi obavljanja gospodarske djelatnosti bez koncesije, rješenje o prisilnoj naplati iznosa od ukupno 16.864.842,95 kuna Rješenje je izvršno.

Ad 3) U konkretnom slučaju radi se o koncesiji na zahtjev, pri čemu je društvo postavljalo svoje uvjete i u pogledu visine, načina obračuna i roka trajanja i to na 50 godina, pozivajući se na procjenu vještaka koju je pribavilo samo društvo.

Upravo radi spora oko rješavanja imovinskopravnih odnosa i zbog utvrđivanja prave vrijednosti koncesije sukladno čl. 20. i čl. 57. Zakona o koncesijama, zatraženo je i pribavljeno Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije Žičara-Srđ od 20. prosinca 2018. kojeg je izradila Ljerka Živković, stalni sudski vještak za financije i ovlašteni računovodstveni forenzičar.

Neovisno o tome što se ovo vještačenje odnosi na budući ugovor o koncesiji kojeg bi društvo trebalo sklopiti s Gradom Dubrovnikom, a ne i na Republiku Hrvatsku, naglašavamo da je iz nalaza vještaka evidentno kako društvo ostvaruje izuzetno visoku dobit koja eksponencijalno raste iz godine u godinu, a uz mali broj zaposlenih, te da je investicija otplaćena već u prve četiri godine.

Dakle, radi se o koncesiji koja ima iznimnu imovinsku vrijednost jer je predviđen dugi rok trajanja, prihodi sustavno rastu i investicija je otplaćena, a društvo koristi resurse jednog od najatraktivnijih identiteta na Sredozemlju - pogled na stari grad Dubrovnik i dubrovačke zidine.

Podsjećamo, također, da koncesijska naknada ima značaj javnog davanja i da se ugovor o koncesiji sklapa na temelju upravnog akta pa se ne radi o klasičnom obveznopravnom odnosu i pravnom poslu nego pravu kojeg daje osoba javnog prava s pozicije javne vlasti.

Ad 4) **Zaključno**, zbog prisilne odredbe čl. 14. st. 4. Zakona o koncesijama društvo i ne može steći koncesiju dok se sudski i upravni postupci ne okončaju i ne razriješe imovinskopravni odnosi s Republikom Hrvatskom i Gradom Dubrovnikom, vezano uz ovu žičaru.

Slijedom iznijetog, pozivamo društvo da na očitovanje **je li voljno sklopiti nagodbu s državom i isplatiti iznos iz navedene presude Trgovačkog suda u Dubrovniku i u kojem roku te koji je prijedlog društva za razrješenje imovinskopravnih odnosa.**

Ovo isto odnosi se i na Grad Dubrovnik kao ovlaštenog davatelja koncesije za razdoblje obuhvaćeno tužbom Grada Dubrovnika, o čemu neka se društvo neposredno očituje Gradu.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: M-DO-27/2019
Zagreb, 14. lipnja 2019.
SF/MS

GRAD DUBROVNIK
n/r gradonačelnika Mate Frankovića

Pred Dvorom 1
D U B R O V N I K

PREDMET: Žičara Srđ Dubrovnik,
- razrješavanje imovinskopravnih odnosa

U označenom predmetu obavještavamo Vas da je trgovačko društvo Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik sklopilo nagodbu s Republikom Hrvatskom i podmirilo sav iznos stečenog bez osnove koje je država potraživala radi korištenja žičare Srđ - Dubrovnik, za razdoblje za koje je bila ovlašteni davatelj koncesije.

ZAMJENICA GLAVNOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE

Snježana Frković

VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ d.o.o.
vještačenja iz područja financija, poreza i računovodstva
Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 8 b

Ljerka Živković mr. oec.
Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar

Tel./Fax 01 23 31 159 Mob. 091 560 82 42 E-adresa: ljerka.zivkovic@inet.hr

Zagreb, 20. prosinca 2018.

FINANCIJSKO VJEŠTAČENJE

na okolnost procjene vrijednosti koncesije
ŽIČARA – SRĐ
za gospodarsko korištenje na području
K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik

I. UVOD

Po zahtjevu stranke angažirana sam izraditi financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA – SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik, a uvažavajući odredbe članka 22. i čl. 57 Zakona o koncesijama.

Vještak je procjenu koncesije izradio na temelju javno objavljenih financijskih izvješća za t.d. EXCELSA NEKRETNINE d.d. i drugih javno objavljenih dokumenta vezano uz tu problematiku te na temelju Zapisnika Ministarstva financija, Carinska uprava, Područni ured Split klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj: 513-02-8008/7-18-4 od 02. kolovoza 2018. godina za trgovačko društvo EXCELSA NEKRETNINE d.d. Dubrovnik.

Korišteni su podaci:

- Fina – javna objava
- Dionice – Zagrebačka burza – oznake ATLN – financijska izvješća
- Dubrovačko neretvanska županija
  - Strategija razvoja turizma DNŽ 2012.- 2022.
  - Županijska razvojna strategija DNŽ 2016.-2020
- Zakon o koncesijama
- Zakon o žičarama (stari i novi)
- Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru
- Ministarstvo financija - Registar koncesija

I.1. Predmet prijepora između Grada Dubrovnika i t.d. Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik

U bilješkama uz financijska izvješća s danom 31.12.2017. godina trgovačkog društva . Excelsa nekretnine d.d.(u daljnjem tekstu Društvo) navedeno je:

Bilješka 16 – obveze prema dobavljačima u zemlji i ostale obveze – Excelsa nekretnine, Bilješke uz financijska izvješća za godinu koja je završila 31. prosinca 2017. godine.

"Temeljem Zakona o žičarama za prijevoz osoba i dogovora postignutog između Gradskog vijeća grada Dubrovnika kao davatelja koncesije i Društva, Društvo je u 2015. godini podnijelo Zahtjev za dobivanje koncesije.

Tijekom 2015. godine nije postignut konačan dogovor o koncesijskim uvjetima, a u rujnu 2016. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika donijelo je nove koncesijske uvjete te je na sjednici održanoj 12. siječnja 2017. godine usvojilo odluku o dodijeli koncesije za žičaru s ovim novim uvjetima.

Uzimajući u obzir odredbe iz odluke Gradskog vijeća, Društvo je u 2016. godini obračunalo naknadu za koncesiju u iznosu od 9.825 tisuća kuna, i priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 1.769 tisuća kuna za privremene porezne razlike proizašle iz obračunate obveze za koncesiju (bilješka 9).

U 2017. godini, Društvo je obračunalo obvezu za koncesijsku naknadu u iznosu od 7.040 tisuće kuna i priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 1.267 tisuća kuna (bilješka 9).

U prosincu 2017. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika je stavilo izvan snage svoju odluku iz siječnja iste godine kojom je bilo utvrđeno da koncesija traje 10 godina te donijelo zaključak kojim je utvrdilo nove koncesijske uvjete, a gdje je razlika u odnosu na odluku iz siječnja trajanje koncesije od 50 godina, što je Društvo svih ovih godina od kada se rješava pitanje koncesije i tražilo.

U travnju 2018. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika je usvojilo odluku o dodjeli koncesije za žičaru Društvu sukladno uvjetima utvrđenima u prosincu 2017. godine (bilješka 20 /II/)".

U Bilješki 20/II navedeno je

"/II/ Koncesija za žičaru

Na sjednici održanoj 9. travnja 2018. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika je usvojilo odluku o dodjeli koncesije za žičaru Društvu.
Odlukom o dodjeli koncesije te koncesijskim ugovorom koji je sastavni dio te odluke u bitnom je predviđeno da

(I) varijabilna koncesijska naknada iznosi 15% prihoda žičare,

(II) fiksna koncesijska naknada iznosi 1.000,00 kuna mjesečno,

(III) koncesija traje 50 godina,

(IV) u slučaju poremećaja na tržištu, koji bi rezultirali padom prihoda žičare za 50% u odnosu na prosječne prihode ostvarene u tri posljednje godine prije godine u kojoj je došlo do pada, da bi za tu godinu u kojoj je došlo do pada koncesijska naknada iznosila 10% prihoda žičare."

U Rješenju Ministarstva financija Carinska uprava Područni carinski ured Split Klasa:UP/I-471-01/18-11/18, ur.broj: 513-02-8008/7-18-1 od 21. svibnja 2018. godine utvrđena je obveza trgovačkom društvu EXCELSA NEKRETNINE d.d. Dubrovnik, Svetog Đurđa 1; OIB:22446249957 kao pravnoj osobi koja u razdoblju od 24.08.2015. do 31.10.2017. godine obavlja gospodarsku djelatnost za koju je potrebna koncesija, bez koncesije kako slijedi:

1. **Obveza po osnovi posebne naknade za nezakonito obavljanje djelatnosti bez koncesije (u daljnjem tekstu: naknada s obilježjem naknade za koncesiju):**

a) **za razdoblje od 24.08. do 31.12.2015. godine i to:**

- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju (stalni dio) - paušal	
Visina naknade	1.000,00 kn/mjesec
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio u iznosu od	4.258,00 kn
- Kamate zbog nepravodobnog plaćanja naknade s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio obračunane od 01.01.2016. do 09.02.2018. godine u iznosu od	693,45 kn
- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju varijabilni dio (prihod	12.695.478,40 kn
- Stopa od	15%
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju u iznosu od	1.904.321,76 kn

- Kamate zbog nepravodobnog plaćanja naknade s obilježjima naknade za koncesiju varijabilni dio obračunane od 01.05.206. do 09.02.2018. godine u iznosu	259.446,20 kn
Ukupno 1.a. u iznosu	**2.168.719,49 kn**

b) za razdoblje od 01.01. do 31.12.2016. godine i to:

- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju (stalni dio) - paušal	
Visina naknade	1.000,00 kn/mjesec
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio u iznosu od	12.000,00 kn
- Kamate zbog nepravodobnog plaćanja naknade s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio obračunane od 01.01.2017. do 09.02.2018. godine u iznosu od	998,50 kn
- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju varijabilni dio (prihod	43.226.348,40 kn
- Stopa od	15%
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju u iznosu od	6.483.952,26 kn
- Kamate zbog nepravodobnog plaćanja naknade s obilježjima naknade za koncesiju varijabilni dio obračunane od 01.05.206. do 09.02.2018. godine u iznosu	375.806,32 kn
Ukupno 1.b. u iznosu	**6.872.757,08 kn**

c) za razdoblje od 01.01. do 31.10.2017. godine i to:

- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju (stalni dio) - paušal	
Visina naknade	1.000,00 kn/mjesec
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio u iznosu od	10.000,00 kn
- Kamate zbog nepravodobnog plaćanja naknade s obilježjima naknade za koncesiju stalni dio obračunane od 01.01.2018. do 09.02.2018. godine u iznosu od	77,70 kn
- Osnovica za obračun naknade s obilježjima naknade za koncesiju varijabilni dio (prihod	52.088.592,20 kn
- Stopa od	15%
- Naknada s obilježjima naknade za koncesiju u iznosu od	7.813.288,68 kn
Ukupno 1.c. u iznosu	**7.813.288,68 kn**
SVEUKUPNO (1.A.+1.B.+1.C)	**16.864.842,95 KN**

Trgovačko društvo EXCELSA NEKRENTINE d.d. istaklo prigovor je gore navedeni zapisnik.

Prigovori su pravne naravi te ih vještak financijske struke, nije ovlašten razmatrati.

U odnosu na izračun naknade nisu istaknuti prigovori.

II. ZAKONSKI OKVIR

Koncesiju za žičaru uređuju:

- Zakon o žičarama za prijevoz osoba (Nar.nov. 79/07, 61/11, 22/14) koji je bio na snazi od 27.02.2014. do 07.11.2018.
- Zakon o žičarama (Nar. nov. 86/18) – novi zakon
- Zakon o koncesijama (Nar. nov. 69/17) stupio na snagu 22. srpnja 2017. godine

  Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu sa sljedećim aktima Europske unije:

  1. Direktiva 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. veljače 2014. o dodjeli ugovora o koncesiji (SL L 94, 28. 3. 2014.)
  2. Ispravak Direktive 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. veljače 2014. o dodjeli ugovora o koncesiji (SL L 114, 5. 5. 2015.)
  3. Delegirana uredba Komisije (EU) 2015/2172 od 24. studenoga 2015. o izmjeni Direktive 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća u vezi s pragovima primjene za postupke dodjele ugovora (SL L 307, 25. 11. 2015.)

II.1. Zakon o koncesijama

Pojam koncesije prema Zakonu o koncesijama (dalje u tekstu ZOK) definirano je kao pravo koje se stječe ugovorom. Tri su vrste koncesija po našem pravu:

1. koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra
2. koncesija za radove
3. koncesija za usluge

ZOK izričito definira i obvezu prijenosa na koncesionara operativnog rizika.

Operativnim se rizikom smatra rizik izloženosti koncesionara tržišnim uvjetima na način da koncesionaru od strane davatelja koncesije nije zajamčeno da će, u uobičajenim uvjetima rada, posredno ili neposredno, ostvariti povrat uloženih sredstava ili troškova nastalih u izvođenju radova ili pružanju usluga koje su predmet koncesije.

Vrijednosni prag je bitan za određivanje primjene pravila postupka davanja koncesije i objavljuje se u Službenom listu Europske unije (kod nas se objavljuje na stranica Ministarstva financija http://www.mfin.hr/hr/koncesije).
Trenutačno taj prag sukladno članku 4. Zakona o koncesijama iznosi **5.548.000 eura ili 41.695.439 kuna.**

Europska komisija je na temelju delegirane ovlasti iz EU direktive 2014/23/EU donijela sljedeću Uredbu kojom se mijenja vrijednost praga:
Delegirana uredba Komisije (EU) 2017/2366 od 18. prosinca 2017. o izmjeni Direktive 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća u vezi s pragovima primjene za postupke dodjele ugovora (SL EU L-337/21 od 19.12.2017.)
Komunikacija komisije - Odgovarajuće vrijednosti pragova iz direktiva 2014/23/EU, 2014/24/EU, 2014/25/EU i 2009/81/EZ Europskog parlamenta i Vijeća (SL EU C 438/01 od 19.12.2017.) [1]

[1] http://www.mfin.hr/hr/koncesije)

Procjena vrijednosti koncesije (članka 20 ZOK) izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će koncesionar, postupajući s pažnjom dobroga gospodarstvenika, ostvariti na temelju ugovora o koncesiji tijekom koncesije.

Dakle, riječ je o ukupnom prihodu, ne dobitku ili drugoj vrijednosti! Primjerice, koncesija koja donosi ukupni prihod od 2 milijuna kuna godišnje, dana na 30 godina, bit će iznad europskog praga.

Za jedinice lokalne samouprave odnosno područne (regionalne) samouprave kao davatelja koncesije može biti vrlo zanimljiva odredba prema kojoj se razmatra je li kod davanja koncesije za usluge i koncesije za gospodarsko korištenje općim ili drugim dobrom procijenjena vrijednost manja od europskog praga.

Prilikom izračunavanja procijenjene vrijednosti koncesije, davatelj koncesije, ako je moguće, posebno uzima u obzir:

1. vrijednost dodijeljenih sredstava ili bilo koju drugu financijsku prednost u bilo kojem obliku, od trećih strana za izvršenje koncesije
2. prihod od prodaje bilo kakve imovine koja je dio predmeta koncesije
3. vrijednosti cjelokupne robe i usluga koje je davatelj koncesije stavio na raspolaganje koncesionaru pod uvjetom da su nužne za izvođenje radova ili pružanje usluga
4. plaćanja od davatelja koncesije ili bilo kojeg tijela javne vlasti odnosno bilo kakvu financijsku prednost u bilo kojem obliku koju je jedno od navedenih tijela dodijelilo koncesionaru, uključujući naknadu za uskladivanje s obvezom javne usluge i subvencioniranje javnog ulaganja."[2]

Naknada za koncesiju (članak 57 ZOK) - ima značenje javnog davanja i plaća se u novcu, a može biti ugovorena kao stalna jednaka svota i/ili kao varijabilna svota, ovisno o posebnostima predmeta koncesije, načelima utvrđenima studijom opravdanosti davanja koncesije, odnosno analizom davanja koncesije te posebnim zakonom.

"Fraza „stalna jednaka svota i/ili kao varijabilna svota" znači da naknada za koncesiju može biti ugovorena kao:

a) samo stalna svota,
b) stalna i varijabilna svota,
c) samo varijabilna svota.

Koji će se model konkretno primijeniti – ovisi o planskim dokumentima. Ako je, primjerice, koncesija za djelatnost koja može imati veća godišnja odstupanja, npr. turizam, najčešće je dobro ugovoriti barem dio naknade varijabilnim – kako u slučaju lošije sezone koncesionar ne bi bio opterećen previsokom naknadom, dok će u slučaju dobre sezone ta naknada biti veća.

Svrha koncesije nije da se koncesionaru naplati maksimalna svota koja će ga ometati u razvoju, nego da se napravi kompromis između razvoja gospodarske djelatnosti i plaćanja primjerne naknade za koncesiju.

[2] RRIF, rujan 2017. Doc. Dr.sc. Goran Vojković Prikaz novog Zakona o koncesijama

Iznimno, naknada za koncesiju ne mora se ugovoriti u slučajevima da je studijom opravdanosti za davanje koncesije ili analizom davanja koncesije utvrđeno da nije financijski opravdana. To će, u pravilu, biti slučajevi kada treba obavljati javne funkcije koje nisu komercijalno isplative."[3]

Visina i način plaćanja naknade za koncesiju određuje se ovisno o

- predmetu koncesije,
- procijenjenoj vrijednosti koncesije,
- roku trajanja koncesije,
- rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanom dobitku,
- opsegu koncesije, opremljenosti i vrijednosti imovine, odnosno opremljenosti i površini općeg, javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koje se daje u koncesiju. (st.3. čl. 57 ZOK).

Ugovorom o koncesiji može se odrediti promjena visine i/ili načina izračuna i plaćanja naknade za koncesiju u određenom razdoblju, tijekom trajanja ugovora o koncesiji, u skladu s dokumentacijom za nadmetanje i odlukom o davanju koncesije (st.4. čl. 57 ZOK).

Promjene naknade za koncesiju moguće su na temelju:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja,
2. indeksa potrošačkih cijena odnosno
3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuju visina i način plaćanja naknade za koncesiju te
4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora o koncesiji.

Potrebno je istaknuti da se već kod faze izrade planskih dokumenata mora uzeti u obzir vremensko trajanje koncesije i inflatorna kretanja koja kod duljeg trajanja koncesije mogu bitno utjecati na vrijednost naknade na koncesiju. Već vrlo skromna inflacija od 1 – 2 % na rok od desetak godina bitno mijenja ugovorene svote.

II.2. Zakon o žičarama (Nar. nov. 86/18)

U čl. 20. Zakona o žičarama (novi zakon na snazi od 27.10.2018.) u pogledu visine naknade za koncesiju propisuje slijedeće odredbe:

St.12. Naknada za koncesiju iz stavka 11. ovoga članka dijeli se na način da svakom od davatelja koncesije pripadne dio naknade proporcionalno vlasništvu dijela nekretnine na kojoj je izgrađena infrastruktura žičare i vlasništvu nekretnine iznad koje prolazi trasa žičare, osim ako ugovorom iz stavka 11. ovoga članka nije drugačije uređeno.

St.13. Koncesija se daje na rok od pet do najviše pedeset godina.

St.14. U slučajevima iz stavaka 7., 9. i 11. ovoga članka koncesija na razdoblje dulje od dvadeset godina daje se uz prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

[3] Isto kao pod 2

III. VISINA I NAČIN PLAĆANJE NAKNADE ZA KONCESIJU

U članku 57 st. 3 Zakona o koncesijama (Nar. nov. 69/17) propisane su odredbe glede visine i naknade za koncesiju koje se određuju ovisno o predmetu koncesije, procijenjenoj vrijednosti koncesije, roku trajanja koncesije, rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanoj dobiti, opsegu koncesije, opremljenosti i vrijednosti imovine, odnosno opremljenosti i površini općeg, javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja se daje u koncesiju.

III.1. Predmet koncesije

Predmet koncesije je gospodarsko korištenje Žičara – Srđ kao općeg ili drugog dobra u svrhu komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge na lokaciji k.o. Dubrovnik, Grad Dubrovnik.

"Žičara je prvotno sagrađena 1969. godine i bila je u funkciji do 1991. godine kada je onesposobljena tijekom Domovinskog rata. Žičara je obnovljena 2010. godine. Obnova žičare uključila je potpunu obnovu donje postaje, obnovu nosivog stupa na padinama brda Srđ, izgradnju nove gornje postaje na brdu Srđ te instalaciju potpuno nove tehnologije same žičare.

Žičara je dvostruka zračna (viseća) žičara s povratnim tokom, s dvije kabine koje se povezano kreću (jedna prema gore, druga prema dolje), kabine se kreću najvećom brzinom od 6,5 m/s, kapaciteta do 30 putnika + operator, težina pune kabine je 5.500 kg.

Žičara ima glavni (električni) pogon te pomoćni (dizelski) pogon"[4].

III.2 Procijenjena vrijednost koncesije

Članak 20. Zakona o koncesijama propisuje odredbe glede vrijednosti koncesije pa je tako propisano da davatelj koncesije procjenjuje vrijednost koncesije kao ukupnu vrijednost predmeta koncesije, izraženu u kunama bez poreza na dodanu vrijednost, uključujući sve predvidive izmjene ugovora o koncesiji i maksimalnu vrijednost izmjena.

Kako je već navedeno procijenjena vrijednosti koncesije izračunava se kao procijenjeni ukupni prihod, bez poreza na dodanu vrijednost, koji će koncesionar postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika ostvariti temeljem ugovora o koncesiji za vrijeme trajanja koncesije.

Procijenjena vrijednost koncesije izračunava se objektivnom metodom utvrđenom u dokumentaciji za nadmetanje u skladu s posebnim zakonom, a na temelju podataka iz studije opravdanosti davanja koncesije, odnosno analize davanja koncesije.

Ako davatelj koncesije predviđa nagrade ili isplate budućem koncesionaru u skladu s posebnim zakonom, uzima ih u obzir prilikom izračuna procijenjene vrijednosti koncesije. Davatelj koncesije prije početka postupka davanja koncesije utvrđuje valjanu procijenjenu vrijednost koncesije.

---

[4] RH Ministarstvo financija carinska uprava, Područni carinski ured Split Klasa: UP/I-471-01/18-1118; urbroj: 513-02-08008/7-18-4 od 02. kolovoza 2018.

Pri izračunu procijenjene vrijednosti koncesije koriste se tržišne cijene u trenutku izračuna ili eventualna cijena usluge koja će se primijeniti u postupku davanja koncesije ili cijena usluge uređena posebnim zakonom.

Na temelju javno dostupnih podatka vrijednost koncesije samo u 2017. godini iznad je vrijednosnog praga. *"U tom slučaju postupak davanja koncesije trebao bi započeti danom objave obavijesti o namjeri davanja koncesije u Službenom listu Europske unije, a završava izvršnošću odluke o davanju koncesije ili odluke o poništenju davanja koncesije."*[5]

Sukladno postupku davanja koncesije za usluge i gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra procijenjene vrijednosti jednake ili veće od vrijednosnog praga te koncesije za radove *"postoji samo jedan kriterij za odabir najpovoljnije ponude. Kriterij na kojemu davatelj koncesije temelji odabir najpovoljnije ponude je ekonomski najpovoljnija ponuda sa stajališta davatelja koncesije, a vezano za predmet koncesije, kao što su kvaliteta, što uključuje tehničko dostignuće, estetske, inovacijske, funkcionalne i ekološke osobine, operativne troškove i troškove upravljanja, ekonomičnost, servisiranje i tehničku pomoć nakon isporuke, datum isporuke i rokove isporuke ili rokove završetka radova, cijenu usluga za krajnje korisnike te visinu naknade za koncesiju. Davatelj koncesije u dokumentaciji za nadmetanje te u obavijesti o namjeri davanja koncesije navodi sve kriterije za odabir ponude čiju primjenu predviđa u odnosu na relativno značenje koje im pridaje.*
Odluku o davanju koncesije, nakon što stručno povjerenstvo za koncesiju pregleda i ocjeni ponude, donosi davatelj koncesije. Odluka o davanju koncesije je upravni akt. Odluka o davanju koncesije, odluka o poništenju postupka davanja koncesije te njihovi ispravci objavljuju se na standardnim obrascima, bez odgode."[6]

III.3. Rok trajanja koncesije

Na temelju bilješki iz javno objavljenih financijskih izvješća proizlazi da je rok trajanja koncesije 50 godina.

Žičara je stavljena u uporabu 2010. godinu.

III.4. Rizici i troškovi koje preuzima kocesionar

U bilješkama uz nekonsolidirane financijske izvještaje (bilješka 21 za godinu koja je završila 31.12.2012. godinu) navedeno je:

"U 2010. godini, nakon stavljanja u uporabu žičare, Uprava je definirala poslovanje žičare kao zaseban segment. Uprava je odredila poslovne segmente na osnovu vrsta usluga. Uprava je poslovne segmente definirala na temelju izvještaja koje je pregledala, a koji se koriste za donošenje strateških odluka, Izvještajni segmenti su kako slijedi: Upravljanje nekretninama i žičara.

Segment upravljanja nekretninama ostvaruje prihode iznajmljivanjem imovine, žičara ostvaruje prihode prodajom ulaznica.

Uprava procjenjuje rezultate poslovnih segmenta na temelja mjerenja neto dobiti."

---

[5] RRIF rujan 2017. Doc. Dr. sc. Goran Vojković Prikaz novog Zakona o koncesijama
[6] isto

U nastavku daju se podaci o segmentu upravljanja žičarom za razdoblje od 2011. do 2017. godine:

PREGLED PODATKA KOJI SE ODNOSE NA POSLOVNI SEGMET – ŽIČARE
(BILJEŠKE 21 FINANCIJSKA IZVJEŠĆA) u 000 kn

Tabela1

Opis	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Prihodi	14.427	20.896	25.229	31.733	37.436	43.226	53.311
Ostali prihodi	116	131	74	86	145	656	198
Troškovi zaposlenika	-1.457	-1.647	-2.465	-2.749	-2.928	-3.091	-3.296
Amortizacija	-1.208	-1.237	-2.338	-2.391	-2.175	-2.226	-2.317
Ostali poslovni rashodi	-2.264	-1.803	-4.101	-2.936	-4.065	-15.586	-12.235
Ostali gubici - neto	0	0	-5	0	-8	-94	-9
Financijski rashodi	-884	-1.031	-802	-880	-366	-145	0
Dobit prije oporezivanja	8.735	15.309	15.592	22.863	28.039	22.740	35.652
Porez na dobit	-1.529	-2.533	-1.337	-2.263	-5.661	-4.196	-6.471
Neto dobit	7.206	12.776	14.255	20.600	22.378	18.544	29.181
Ukupna imovina	42.490	41.951	41.634	38.014	37.804	39.448	266.142
Ukupne obveze	18.591	17.461	29.730	25.489	10.551	10.186	21.561
Kapitalna ulaganja	0	436	178	350	121	3.557	1.038

Iz gore navedenih podataka vidljivo je da društvo EXCELSA NEKRENINE d.d. kontinuirano ostvaruje od 2010. godine tj. od trenutka puštanja u pogon žičare dobit koja je u 2010. godini iznosila 7.206.000 kuna dok je u 2017. godini iznosila 29.181.0000 kuna.

Prihodi u segmentu poslovanja u 2010. godini iznosili su 14.427.000 kuna, dok su u 2017. godini prihodi iznosili 53.311.000 kuna.

Ukupne obveze u odnosu na segment poslovanja žičare iskazane su u rasponu od 10.551.000 kuna 2015. godine do 29.730.000 kuna u 2013. godini.

U strukturi "ostali poslovni rashodi" evidentirani su i rashodi s osnove koncesije.

U odnosu na početnu godinu puštanja u pogon žičaru tj. 2010. godinu ukupne obveze iznosile su 18.591.000 kuna, a u 2017. godini iste su iznosile 21.561.000 kuna.

IV. FINANCIJSKA IZVJEŠĆA T.D. EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Trgovačko društvo Excelsa nekretnine d.d. na adresi Dubrovnik (Grad Dubrovnik) Sv. Đurđa 1 upisno je u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku MBS 090018198, OIB 22446249957

U sudski registar kao **predmet poslovanja** upisano je:

- Poslovanje nekretninama i
- Upravljanje i gospodarsko korištenje žičara

Temeljni kapital: 128.007.553,21 kn

U razdoblju od osnivanja 2006. godine do danas izvršene su promjene temeljnog kapitala kako slijedi:

TEMELJNI KAPITAL	
53.959.430,70 kn	
94.521.087,53 kn	Odlukom Glavne Skupštine Društva održane **03.07.2007.** godine, donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala sa iznosa od 53.050.430,70 kn za iznos od 40.561.656,83 kn na iznos od 94.521.087,53 kn unosom prava.
99.521.087,53 kn	Odlukom Skupštine društva od **16.07.2013.g.** donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala iz sredstava društva (dobiti društva). Temeljni kapital je povećan sa iznosa od 94.521.087,53 kn za iznos od 5.000.000,00 kn, na iznos od 99.521.087,53 kn, bez izdavanja novih dionica.
109.521.087,53 kn	Odlukom skupštine Društva od **02.07.2014.g.** donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala iz sredstava društva (dobiti društva) Temeljni kapital je povećan s iznosa od 99.521.087,53 kn za iznos od 10.000.000,00 kn, na iznos od 109.521.087,53 kn, bez izdavanja novih dionica.
124.521.087,53 kn	Odlukom Skupštine Društva od **30.06.2015.g.** donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala iz sredstava društva (dobiti društva). Temeljni kapital je povećan sa iznosa od 109.521.087,53 kuna, za iznos od 15.000.000,00 kuna, na iznos od 124.521.087,53 kuna, bez izdavanja novih dionica.
128.007.553,21 kn	Skupština Društva je **27.06.2017.g.** donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala iz sredstava društva (dobiti društva). Temeljni kapital je povećan s iznosa od 124.521.087,53 kuna za iznos od 3.556.465,68 kuna na iznos od 128.077.553,21 kuna, bez izdavanja novih dionica.

Društvo Excelsa nekretnine d.d. postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište) , Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u polovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčula (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi) , Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Od srpnja 2010. godine, Društvo se bavi i upravljanjem odnosno gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik koja je započela s komercijalnom upotrebom u srpnju 2010. godine.

Temeljni kapital Društva je 94.521.087,53 kn. Društvo ima izdanih 8.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 13 zaposlenih radnika od čega 12 na puno radno vrijeme i jednog na nepuno radno vrijeme."[7]

U odnosu na 2017. godinu u izvješću neovisnog revizora PricewaterhouseCoopers d.o.o. navedeno je:

"Osnovna djelatnost Društva i, do puštanja u rad žičare Dubrovnik - brdo Srđ, jedina, jest eksploatacija nekretnina koje Društvo posjeduje u različitim krajevima priobalne Hrvatske, kupnja podcijenjenih nekretnina i kupnja nekretnina za koje se smatra da dugoročno mogu postati znatno vrijednije od njihove sadašnje vrijednosti, te razvoj nekretnina u smislu privođenja novoj svrsi ili poboljšanju stanja u tekućoj svrsi.

U 2017. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg ter tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. U 2017. godini žičara je prevezla 9,5% više putnika nego u prethodnoj godini te je premašila, za tu godinu,"[8]

Dakle, iz izvješća neovisnog revizora (za cijelo vrijeme promatranja od 2010. do 2017. godine reviziju obavlja PricewaterhouseCoopers d.o.o.) vidljivo je da je zapravo osnovna djelatnost t.d. EXCELSA NEKRETNINA d.d. upravljanje žičarom te najveći dio prihoda društvo ostvaruje upravo iz tog segmenta poslovanja.

U nastavku daje se sintetizirani prikaz podataka iz računa dobiti i gubitka.

Uvidom u podatke u niže navedenoj tabeli vidljivo je kako društvo kontinuirano od 2010. godine ostvaruje rast prihoda , te svake godine uvećanje dobiti poslovanja.

U odnosu na rashode isti rastu znatno manjom dinamikom od rasta prihoda. U strukturi rashoda najveći iznosi odnose se na amortizaciju, dok troškovi osoblja i materijalni troškovi sudjeluju s relativno manjim udjelom.

[7] Bilješke uz Financijska izvješća za godinu koja je završila s 31.12.2010. - izvor www.fina.javna objava

[8] Izvješću neovisnog revizora PricewaterhouseCoopers d.o.o. navedeno je:

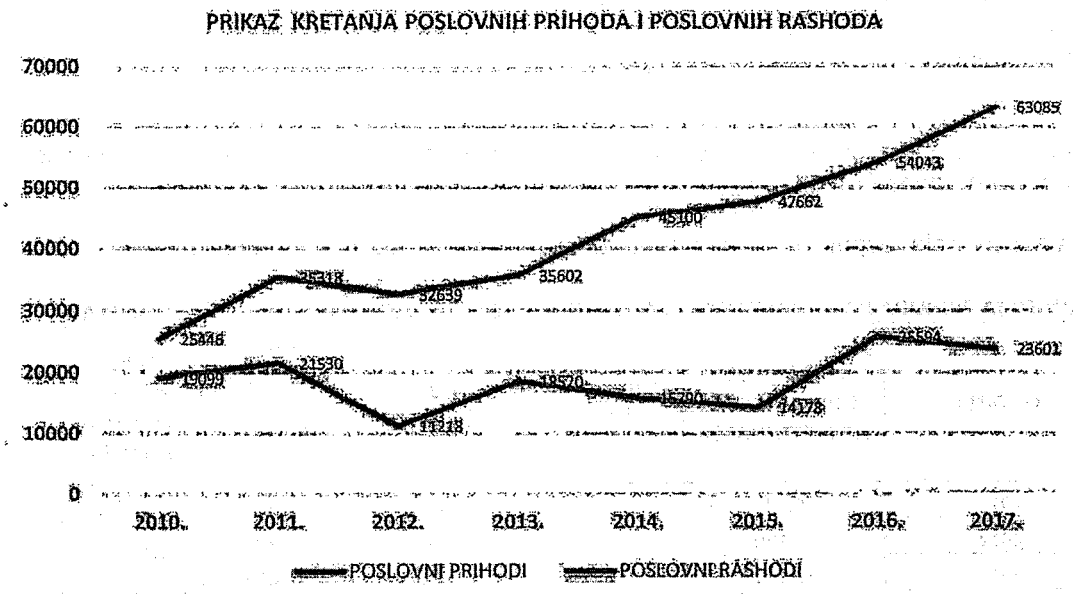
)OBITI I GUBITKA PO GODINAMA

TABELA 2

Naziv pozicije	AOP oznaka	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	30.06.2018.
1	2	3	4	3	4	4	3	4	4	6
)VNI PRIHODI (112+113)	111	25.446.622	35.318.677	32.639.974	35.602.216	45.100.908	47.662.549	54.043.655	63.085.984	23.080.063
ıodi od prodaje	112	25.217.457	35.025.474	32.508.677	35.353.861	40.918.644	47.576.307	53.545.819	62.979.026	22.981.261
:ali poslovni prihodi	113	229.165	293.203	131.297	248.355	4.182.264	86.242	497.836	106.958	98.802
.OVNI RASHODI 16+120+124+125+126+129+130)	114	19.099.519	21.530.386	11.218.466	18.520.135	15.790.717	14.178.216	25.594.281	23.601.894	4.927.102
ɔmjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i ı proizvoda	115									
ıterijalni troškovi (117 do 119)	116	6.009.614	8.958.506	3.090.298	3.347.742	3.003.828	3.222.012	4.505.846	4.044.180	1.282.715
Troškovi sirovina i materijala	117	2.104.242	2.006.147	258.734	324.093	324.164	308.933	356.816	382.139	106.533
Troškovi prodane robe	118									
)stali vanjski troškovi	119	3.905.372	6.952.359	2.831.564	3.023.649	2.679.664	2.913.079	4.149.030	3.662.041	1.176.182
škovi osoblja (121 do 123)	120	4.755.440	5.654.530	2.544.628	2.767.758	3.051.699	3.268.815	3.496.129	3.675.164	1.172.255
Neto plaće i naknade	121	2.766.735	3.261.319	1.250.154	1.474.833	1.612.028	1.743.293	1.865.890	1.979.276	619.409
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.280.474	1.553.361	947.693	923.390	1.000.931	1.045.798	1.117.155	1.156.529	380.808
)oprinosi na plaće	123	708.231	839.850	346.778	364.530	438.740	479.724	513.084	539.359	172.038
ortizacija	124	3.405.762	4.036.914	3.770.768	6.044.247	5.647.249	5.296.489	5.388.010	5.465.109	1.374.799
:ali troškovi	125	4.829.609	2.606.871	1.691.670	1.607.267	1.607.518	1.946.491	2.011.363	2.492.550	497.833
ıednosno usklađivanje (127+128)	126	0	180.755	41.184	0	0	22.037	36.767	0	0
lugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127									
:ratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		180.755	41.184			22.037	36.767		
:erviranja	129	88.075	81.560	74.421	85.993	60.956	56.127	9.915.610	7.685.203	
:ali poslovni rashodi	130	11.019	11.250	5.500	4.672.133	2.419.472	366.295	239.656	239.688	
ANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	31.861	173.990	436.331	894.590	584.816	545.377	643.220	93.440	19.203
ımate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz lnosa s povezanim poduzetnicima	132		11.380							
ımate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz lnosa s nepovezanim poduz. i drugim osobama	133	31.861	162.610	436.331	894.590	584.816	545.377	643.220	93.440	19.203
o prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih :eresa	134									
ɜrealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135									

5. Ostali financijski prihodi	136									
FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	1.675.204	2.043.533	1.156.318	1.294.406	941.270	611.951	748.863	486.084	541.821
. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	620.893	731.935	375.098	437.529	311.023	67.000			
. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139	1.054.311	1.311.598	781.220	856.877	630.247	544.951	748.863	486.084	541.821
. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140									
. Ostali financijski rashodi	141									
UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	29.000	26.000							
UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143									
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	73.179	30.748							
. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	158.077	90.612							
UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	25.580.662	33.549.415	33.076.305	36.496.806	45.685.724	48.207.926	54.686.875	63.179.424	23.099.266
UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	20.932.800	23.664.531	12.374.784	19.814.541	16.731.987	14.790.167	26.343.144	24.087.978	4.868.923
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	4.647.862	11.884.884	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.731	39.091.446	18.230.343
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.647.862	11.884.884	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.731	39.091.446	18.230.343
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POREZ NA DOBIT	151	997.232	2.579.916	3.204.732	1.429.548	2.865.598	6.747.149	5.230.235	7.095.263	
. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	3.650.630	9.304.968	17.496.789	15.252.717	26.088.139	26.670.610	23.113.496	31.996.183	18.230.343
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	3.650.630	9.304.968	17.496.789	15.252.717	26.088.139	26.670.610	23.113.496	31.996.183	18.230.343
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0

: Zagrebačka burza ; nekonsolidirana godišnja financijska izvješća



Slika 1. Prikaz kretanja poslovnih prihoda i poslovnih rashoda po godinama

IV.1. Prihodi i rashodi od upravljanja žičarom

U razdoblju od 2010. godine (početak iskorištavanja žičare) do 2017. godine društvo kontinuirano ostvaruje rast prihoda dok rashodi ne prate dinamiku rasta prihoda. Važno je napomenuti da rast prihoda nije ovisio o gospodarskoj situaciji u zemlji s obzirom na činjenicu da je u razdoblju od 2008. do 2015. godine u RH trajala recesija.

U nastavku daje se usporedni prikaz stope rasta prihoda, rashoda i dobiti nakon oporezivanja:

STOPE RASTA PRIHODA I RASHODA – BAZA 2010. TABELA 3

GODINA	PRIHODI	STOPE RASTA	RASHODI	STOPE RASTA	DOBIT	STOPE RASTA
2010.	25.446.622	100,00	19.099.519	100,00	3.650.630	100,00
2011.	25.217.457	99,10	21.530.386	112,73	9.304.968	254,89
2012.	32.639.974	128,27	11.218.466	58,74	17.496.789	479,28
2013.	35.602.216	139,91	18.520.135	96,97	15.252.717	417,81
2014.	45.100.908	177,24	15.790.717	82,68	26.088.139	714,62
2015.	47.662.549	187,30	14.178.216	74,23	26.670.610	730,58
2016.	54.043.655	212,38	25.594.281	134,00	23.113.496	633,14
2017.	63.085.984	247,91	23.601.894	123,57	31.996.183	876,46

Iz gore navedene tablice vidljivo je da je društvo EXCELSA NEKRETNINE d.d. kontinuirano ostvarivalo godišnji rast prihoda od 2010. godine tj. od razdoblja kada je u pogon uvedena žičara, tako da je u 2016. godini rast prihoda u odnosu na 2010. godinu veći 112%, a u 2017. godini rast prihoda u odnosu na 2010. godinu veći je 148%.

Istovremeno društvo nije bilježilo tolika odstupanja u odnosu na rast rashoda, pa su isti od 2012. do 2105. godine bili manji od rashoda u 2010. godini, a tek u 2017. godini rashodi su 23% veći u odnosu na 2010. godinu.

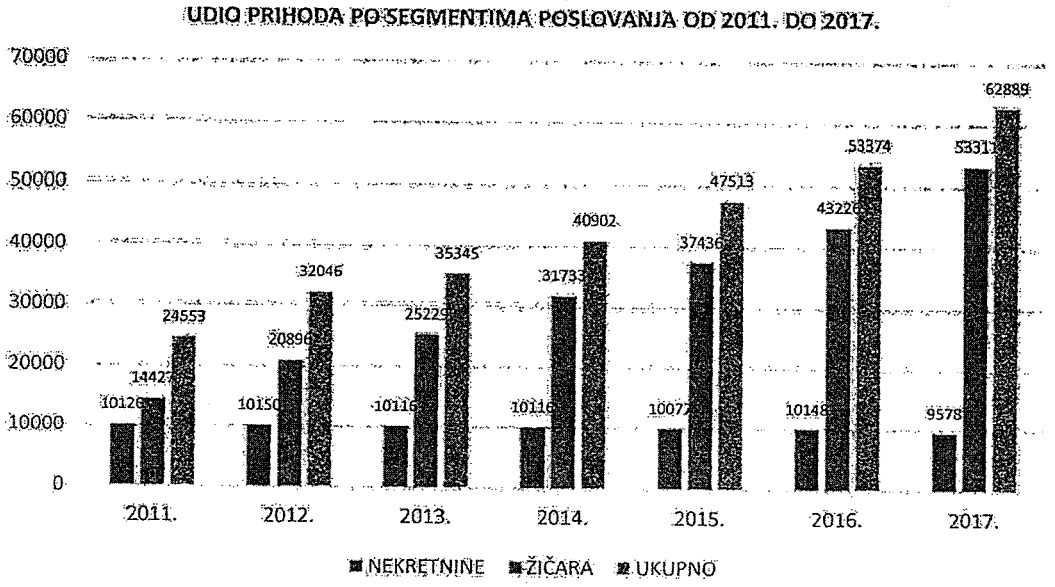
Sukladno podacima iz Izvješća neovisnog revizora utvrđeno je kako se u strukturi prihoda najveće stavke odnose na prihode ostvarene u segmentu poslovanja sa žičarama.

U nastavku se daje usporedni prikaz prihoda ostvarenih po segmentima poslovanja:

STRUKTURA PRIHODA PO SEGMENTIMA POSLOVANJA. PODACI ISKAZNI U 000 KN TABELA 4

GODINA	PRIHODI OD UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	PRIHODI OD ŽIČARA	UKUPNO PRIHODI	Udio nekretnina u ukupnom prihodu	Udio žičara u ukupnom prihodu
2011.	10.126	14.427	24.553	41,24%	58,76%
2012.	11.150	20.896	32.046	34,79%	65,21%
2013.	10.116	25.229	35.345	28,62%	71,38%
2014.	9.169	31.733	40.902	22,42%	77,58%
2015.	10.077	37.436	47.513	21,21%	78,79%
2016.	10.148	43.226	53.374	19,01%	80,99%
2017.	9.578	53.311	62.889	15,23%	84,77%

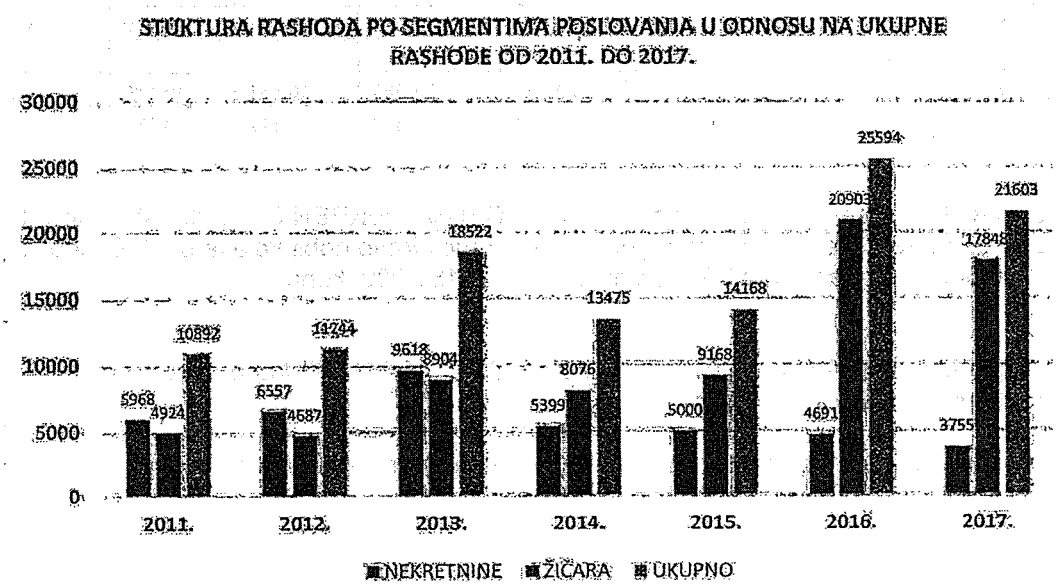
Iz gore navedenog tabele vidljivo je da prihodi ostvareni s osnove upravljanja nekretninama bilježe konstantu pa čak i pad u 2017. godinu u odnosu na prethodnu 2016. ili 2010. godinu, dok prihodi od žičara prikazuju jedan ubrzan i konstantan rast, tako da je udio prihoda od žičare u 2010. godini u strukturi ukupnih prihoda iznosio 58,76% da bi u 2017. godini tj. udio iznosio 84,77%.



Slika 2. prikaz udjela prihoda po segmentima poslovanja (nekretnine i žičara)

PREGLED STRUKTURE RASHODA PO SEGMENTIMA POSLOVANJA Tabela 5

GODINA	UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA			ŽIČARA			UKUPNO	UDIO NEKRET. U UKUPN. RASHODU	UDIO ŽIČARA U UKUPNOM RASHODU
	Troškovi zaposl.	Amort.	Ostali poslovni rashodi	Troškovi zaposl.	Amort.	Ostali poslovni rashodi			
2011.	1.078	2.427	2.463	1.452	1.208	2.264	10.892	54,79%	45,21%
2012.	898	2.534	3.125	1.647	1.237	1.803	11.244	58,32%	41,68%
2013.	298	3.706	5.614	2.465	2.338	4.101	18.522	51,93%	48,07%
2014.	303	3.256	1.840	2.749	2.391	2.936	13.475	40,07%	59,93%
2015.	341	3.121	1.588	2.928	2.175	4.065	14.168	35,29%	64,71%
2016.	405	3.163	1.123	3.091	2.226	15.586	25.594	18,33%	81,67%
2017.	379	3.448	228	3.296	2.317	12.235	21.603	17,38%	82,62%



Slika 3. Struktura rashoda ostvarenih u segmentima nekretnina i žičara u odnosu na ukupne rashode

IV.2. Neto dobit ostvarena u segmentu upravljanja žičarom

Iz gore prezentiranih podataka koji se odnose na ostvarene prihode i rashode u segmentu poslovanja žičarom vidljivo je da takav eksponencijalni rast prihoda uz razmjerno niske troškove zaposlenika, amortizacije i ostalih poslovnih rashoda ima za posljedicu i eksponencijalni rast neto dobiti koja je u 2011. godini iznosila 7.206.000 kuna da bi u 2018. godini iznosila 29.181.000 kuna

PREGLED PODATKA KOJI SE ODNOSE NA POSLOVNI SEGMET – ŽIČARE
(BILJEŠKE 21 FINANCIJSKA IZVJEŠĆA) u 000 kn

Tabela 6

Opis	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Prihodi	14.427	20.896	25.229	31.733	37.436	43.226	53.311
Ostali prihodi	116	131	74	86	145	656	198
Troškovi zaposlenika	-1.452	-1.647	-2.465	-2.749	-2.928	-3.091	-3.296
Amortizacija	-1.208	-1.237	-2.338	-2.391	-2.175	-2.226	-2.317
Ostali poslovni rashodi	-2.264	-1.803	-4.101	-2.936	-4.065	-15.586	-12.285
Ostali gubici - neto	0	0	-5	0	-8	-94	-9
Financijski rashodi	-884	-1.031	-802	-880	-366	-145	0
Dobit prije oporezivanja	8.735	15.309	15.592	22.863	28.039	22.740	35.652
Porez na dobit	-1.529	-2.533	-1.337	-2.263	-5.661	-4.196	-6.471
Neto dobit	7.206	12.776	14.255	20.600	22.378	18.544	29.181
Ukupna imovina	42.490	41.951	41.634	38.014	37.804	39.448	266.142
Ukupne obveze	18.591	17.461	29.730	25.489	10.551	10.186	21.561
Kapitalna ulaganja	0	436	178	850	121	3.557	1.036

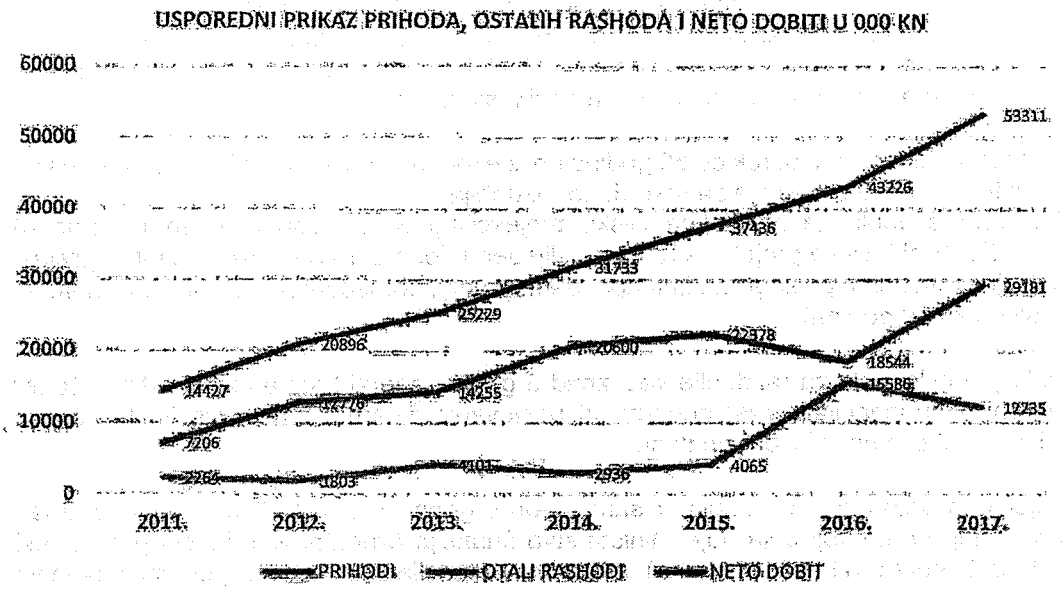
Iz gore navedenih podataka vidljivo je da društvo EXCELSA NEKRENINE d.d. ostvaruje od 2010. godine tj. od trenutka puštanja u pogon žičare kontinuirano dobit koja je u 2010. godini iznosila 7.206.000 kuna dok je u 2017. godini iznosila 29.181.000 kuna.

Prihodi u segmentu poslovanja u 2010. godini iznosili su 14.427.000 kuna, dok su u 2017. godini prihodi iznosili 53.311.000 kuna.

Ukupne obveze u odnosu na segment poslovanja žičare iskazane su u rasponu od 10.551.000 kuna 2015. godine do 29.730.000 kuna u 2013. godini.

U odnosu na početnu godinu puštanja u pogon žičaru tj. 2010. godinu ukupne obveze iznosile su 18.591.000 kuna, a u 2017. godini iste su iznosile 21.561.000 kuna.

Napominje se da pod stavkom "***ostali rashodi***" ulaze rashodi s osnove troška koncesije, doprinosa koji ne ovise o prihodu, intelektualne usluge, poslovna putovanja i ostala primanja zaposlenih, troškovi banka, premije osiguranja, održavanje, zaštitarske usluge, otkazivi najam, trošak materijala i ostalih usluga, troškovi provizije agencijama za prodaju ulaznica, te ostali poslovni rashodi.



Slika 4. Usporedni prikaz rasta prihoda, ostalih rashoda i neto dobit

IV.3. Sadašnje stanje u odnosu na segment poslovanja sa žičarama

Iz gore navedenih podataka utvrđeno je:

- Dubrovnik je jedan od najatraktivnijih i najpoznatijih gradova Sredozemlja, grad izuzetne povijesti, svjetski poznate spomeničke baštine i ljepote i u UNESCO-vu registru svjetske kulturne baštine

- Žičara koja se nalazi na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik zbog lokaliteta i atraktivnosti jedinstvena je u RH i koncesija za žičaru ne može se komparativno uspoređivati niti s jednim objektom u RH tim više što se radi i o trenutno jedinoj žičari u RH i sama žičara doprinosi jednom od najatraktivnijih vizualnih identiteta na Sredozemlju

- Poslovanje u segmentu žičara je izuzetno profitabilno i u odnosu na segment upravljanja s nekretninama donosi neusporedive bolje rezultate.

- Kao argument toj tvrdi navodi se da su npr. društvo Jadranski luksuzni hoteli d.d. koji se nalaze u Grupaciji Lukšić s 31.12.2017. godine ostvarili s 940 zaposlenika dobit u iznosu od 58.597.073,24 kuna (62.337 kn ostvarene dobiti po jednom zaposleniku) dok je u segmentu upravljanja žičarom po jednom zaposleniku ostvarena u 2017. godini dobit u iznosu od cca 1.945 000 kn po zaposleniku)

- Prihodi, a s time i neto dobit prikazuje eksponencijalni rast od puštanja u promet žičaru do 2017. godinu. Na ostvarene rezultate poslovanja nije bila od utjecaja recesija u RH i u zemljama neposrednog okruženja u prethodim godinama (od 2010. do 2016. godine).

- Od 2011. do 2017. godine društvo je ostvarilo u segmentu upravljanja žičarom prihode u iznosu od 226.258.000 kuna, a rashode u iznosu od 78.734.000 kuna, dok je neto dobit nakon oporezivanja iznosila 124.940.000 kuna

- Društvo s 31.12.2017. godine zapošljava 15 zaposlenika, ali iz javno objavljenih financijskih izvješća nije razvidno koliko zaposlenika je angažirano na održavanju i radu sa žičarom, odnosno koliko je zaposlenih na objektima održavanja i čuvanja nekretnina u posjedu društva te koliko je zaposlenika u općim službama

- Koncesija je ugovorena na rok od 50 godina no s ekonomskog aspekta je sasvim nerealno izrađivati bilo kakve projekcije za tako dugo razdoblje.
  Uobičajeno razdoblje za izradu financijskih projekcija je 3 do 5 godina, eventualno do 10 godina. (HNB objavljuje projekcije rasta za slijedeću godinu, Ekonomski institut objavljuje projekcije rasta samo po segmentima npr. demografije, obrazovanja, mirovinskog sustava i sl., ali ne za 50 godina)

- Projekcije poslovanja za razdoblje već iznad 3 godine sadrži brojne rizike, a tim više jer ostvareni eksponencijalni rast prihoda od poslovanja žičarom ima svoje limite kako u tehničkom tako i financijskom pogledu

- Procijenjena vrijednost koncesije u samo jednoj godini (2017.godini) znatno je iznad vrijednosnog praga koji objavljuje Ministarstvo financija (trenutni vrijednosni prag iznosi 5.5548.000 eura ili 41.695.439 kuna), a isto ima za posljedicu drugačiji postupak davanja koncesije i isto se objavljuje u Službenom listu europske unije

- Sadašnji način obračuna koncesije izrazito favorizira koncesionara na način da koncesionar ostvaruje izrazito visoku neto dobit u odnosu na rashode koje društvo ima s te osnove

V. VISINA I NAČIN PLAĆANJE NAKNADE ZA KONCESIJU PREMA NOVOM ZAKONU O ŽIČARAMA

U odnosu na izračun naknade za koncesiju za žičaru istu određuje čl. 20. st. 12. Zakona o koncesiji (Nar. nov. 86/2018) kojim je propisano:

Naknada za koncesiju iz stavka 11. ovoga članka dijeli se na način da svakom od davatelja koncesije pripadne dio naknade proporcionalno vlasništvu dijela nekretnine na kojoj je izgrađena infrastruktura žičare i vlasništvu nekretnine iznad koje prolazi trasa žičare, osim ako ugovorom iz stavka 11. ovoga članka nije drugačije uređeno.

Vještak ne posjeduje podatke o vlasništvu nekretnine koja se odnosi na korištenje Žičare – Srđ, ali se može zaključiti da žičara prolazi kroz relativno uzak pojas koji je potreban za prometovanje žičarom.

Kako je gore navedeno Zakon o koncesijama propisuje odredbe u pogledu visine naknade koja se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela.

Koncesija za žičaru na području K.O. Dubrovnik jedinstvena je i ne može se uspoređivati s npr. koncesijama za naknadu za koncesiju mineralnih sirovina.

Matematički gledano najbliže se naknada može izračunati sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Nar. nov. 23/2004 sa izmjenama i dopunama do Nar. nov. 10/2017), ali za izračun koncesije po formulama koje se daju u Uredbi, vještak ne raspolaže podacima niti studijom o procjene vrijednosti koncesije niti s dovoljno knjigovodstvenih podataka da bi se izračun koncesije mogao utvrditi.

Ako se uzme u obzir Zapisnik o provedenom nadzoru obračunavanja i plaćanja naknade za koncesiju u kojem je obračunata naknada za paušal (stalni dio) u iznosu od 1.000,00 kn / mjesec, a varijabilni dio u iznosu od 15% od ostvarenog prihoda u nastavku daje se simulacija naknade i ostvarene dobiti na način da se ista obračunava po stopi od 20%, 25% i 30% i koliki bi iznos naknade bio u odnosu na ostvarenu neto dobit

SIMULACIJA VARIJABILNOG DIJELA NAKNADE U ODNOSU NA OSTVARENI PRIHOD I OSTVARENU NETO DOBIT

TABELA 7

OPIS	2015.	2016.	2017.
Prihod žičare	37.436.000,00	43.226.000,00	53.311.000,00
naknada 15%	5.615.400,00	6.483.900,00	7.996.650,00
naknada 20%	7.487.200,00	8.645.200,00	10.662.200,00
naknada 25%	9.359.000,00	10.806.500,00	13.327.750,00
naknada 30%	11.230.800,00	12.967.800,00	15.993.300,00
OSTVARENA NETO DOBIT	22.378.000,00	18.544.000,00	29.181.000,00

NAPOMENA: Ostvarena neto dobit iskazna u odnosu na naknadu za koncesiju od 15%

Iz gore navedene simulacije vidljivo je da čak i pod pretpostavkom naknade od 30% (varijabilni dio) još uvijek bi koncesionar polučio veći pozitivni efekt od davatelja koncesije.

VI. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

- Društvo EXCELSA NEKRETNINE d.d. je kao koncesionar i stavljanjem u funkciju žičare koja nije bila u funkciji od 1991. do 2010. godine doprinio je turističkim sadržajima i ukupnoj ponudi Grada Dubrovnika
- Društvo ovom koncesijom koristi resurse jednog od najatraktivnijih vizualnih identiteta na Sredozemlju
- Društvo nema iskazane dugoročne obveze prema dobavljačima u segmentu upravljanja žičarom što znači da je ulaganje u predmet koncesije isplaćeno u cijelosti
- Procijenjena vrijednost koncesije prema Zakonu o koncesijama iznosi 5.548.000 eura ili 41.695.439 kuna
- Iz gore navedene tablice proizlazi da je **procijenjena vrijednost jednogodišnje koncesije iznad praga vrijednosti koncesije prema Zakonu o koncesijama** i kao takva podliježe drugačijem režimu davanja koncesije
- Rok trajanja koncesije je neprihvatljivo dug iz razloga jer ne postoji niti jedan službeni dokument koji bi projicirao strategiju razvoja Grada Dubrovnika duže od 2022. godine, također niti postoje makroekonomske analize (npr. HNB, Ekonomski institut i sl) koje bi projicirale broj turista, ekonomski rast i sl. za sljedećih 40 godina
- Realni pokazatelji bi bili za 3 do 5 godina tim više što je i sama investicija otplaćena u nepunih četiri godine

- Koncesionar ostvaruje izuzetno visoku dobit koja eksponencijalno raste iz godinu u godinu (u 2018. godini dobit je 4 puta veća od dobit u 2011. godini – dobit u 2011. godini 7.206.000 kuna, a u 2017. godini dobit je iznosila 29.181.000 kuna)

- Društvo EXCELSA NEKRETNE d.d. u 2015. godini zapošljava 15 djelatnika što je u odnosu na lokalnu zajednici zanemariv doprinos

Sljedom gore navedenog, na temelju javno objavljenih podataka utvrđeno je da iznos varijabilnog dijela koncesije (dio koji ovisi o prihodima od prodaje ulaznice) i pod pretpostavkom plaćanja naknade u visini od 30% od ostvarenog prihoda u tom segmentu poslovanja još uvijek favorizira koncesionara.

Vještak ne može na temelju gore iskazanih podataka izračunati realan iznos koncesijske naknade zbog nedostatka knjigovodstvene dokumentacije kao i planskih izračuna društva u dijelu modernizacije i održavanja žičare.

VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ
d.o.o.
Zagreb, Ulica Miroslava Krležića 8B

Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar

mr. oec. Ljerka Živković

Excelsa nekretnine d.d.

Analiza koncesijskih naknada Hrvatskoj – ažuriranje izvještaja izdanog 27. ožujka 2017. godine

20. svibnja 2019.

KPMG Croatia d.o.o.

KPMG

KPMG Croatia d.o.o.
Eurotower
Ivana Lučića 2a/17
10000 Zagreb
Hrvatska

Telefon +385 (0)1 5390 000
Telefax +385 (0)1 5390 111
Internet www.kpmg.hr
E-pošta info@kpmg.hr

Privatno i povjerljivo
g. Anto Rusković
Excelsa nekretnine d.d.
Sv. Đurđa 1
20000 Dubrovnik

20. svibnja 2019.

Poštovani,

Analiza modela koncesijskih naknada u Hrvatskoj

Sukladno našem Dodatku ugovora od 14. svibnja 2019. godine, prilažemo Vam naš izvještaj o analizi koncesijskih naknada odobrenih u Republici Hrvatskoj, a vezano uz koncesijsku naknadu za upravljanje žičarom koja povezuje središte Dubrovnika s brdom Srđ ("Žičara"). Ovaj izvještaj predstavlja ažuriranje našeg izvještaja od 27. ožujka 2017. godine te ga u tom kontekstu treba i čitati.

Opseg našeg posla je naveden u našem Dodatku ugovora.

Ovo izvješće se izdaje društvu Excelsa nekretnine d.d. ("Excelsa" ili "Društvo") na razmatranje. Ovaj izvještaj je strikno privatan i strogo povjerljiv te je pripremljen temeljem zahtjeva Društva. Ovaj izvještaj ili njegovi dijelovi ne smiju se koristiti, kopirati niti pokazati bilo kojoj trećoj strani bez naše pisane suglasnosti te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Ne preuzimamo odgovornost za sadržaj izvještaja prema bilo kojoj trećoj strani osim prema Društvu.

KPMG Croatia

S poštovanjem,

Daniel Radić

Partner

© 2019 KPMG Croatia d.o.o., hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Predsjednik uprave: Goran Horvat
Članovi uprave: P. Suchar, J. Dijak, T. Ljubić, D. Radić, D. Horvat, K. Kačić, I. Gobac, upisani u registar trgovačkog suda u Zagrebu

Temeljni kapital iznosi 800.000,00 kn
Upisan kod trgovačkog suda MBS 080286592
RBA Zagreb, IBAN HR2324840081100051489
HPB Zagreb, IBAN HR6823600001100072245
OIB: 2366324418, VAT ID HR2366324418

Važna napomena

Naš angažman obuhvaća analizu javno dostupnih podataka o koncesijskim naknadama u Republici Hrvatskoj.

Ovim putem skrećemo Vašu pozornost na ograničenja sadržana u našem izvještaju.

U pripremi ovog izvještaja osnovni izvor informacija bili su podaci dostupni u Registru koncesija koji se vodi pri Ministarstvu financija te financijski izvještaji pojedinih druš za 2018. godinu javno objavljeni na web stranicama FINA-e i fininfo.hr.

U naš pregled uključili smo informacije koje su bile dostupne do 14 svibnja 2019. godine; ne obvezujemo se ažurirati naš izvještaj za događaje i okolnosti koji su nastupili nakon tog datuma.

U pripremi izvještaja oslanjali smo se na podatke i informacije prikazane u Registru koncesija, na web stranicama FINA-e i fininfo.hr. Sukladno tome ne možemo prihvatit odgovornost za nedostatke ili netočnosti u ovom izvještaju zbog činjenice da informacije nisu bile potpune. Nismo provjeravali pouzdanost ovih izvora neovisnom provje revizijom. Zbog ograničene prirode našeg angažmana kao i ograničenosti javno dostupnih informacija o koncesijama, ne potvrđujemo da smo otkrili sve značajne konces ugovore i njihove uvjete.

Naša analiza ne predstavlja financijski pregled poslovanja Društva i ne uključuje mišljenje ili stajalište vezano uz financijsko poslovanje Žicare ili Društva.

U našem izvještaju pozivamo se na "KPMG analizu"; to upućuje da smo (gdje je navedeno) poduzeli određene analitičke aktivnosti nad dostupnim nam informacijama; n prihvaćamo odgovornost za te podatke. Zbog ograničenog pregleda informacija koje su nam bile dostupne kao i ograničenog vremena za provedbu projekta, ni u kojem slučaju ne potvrđujemo da naša analiza uključuje sve koncesije koje je potencijalno trebalo prikazati. Naš odabir uzorka koncesija za analizu opisan je na stranicama 5 i

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i članica mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Sadržaj

Osobe koje možete kontaktirati vezano uz ovu ponudu su:

Daniel Radić
KPMG Croatia d.o.o.
Partner,
Tel:+ 385 1 5390 161
dradic@kpmg.com

KPMG Croatia d.o.o.
Eurotower, Ivana Lučića 2a/17
10000 Zagreb

Tel: +385 (0)1 539 0000
Fax: +385 (0)1 539 0111

info@kpmg.hr
kpmg.hr

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže neovisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Uvod

Pozadina

Društvo upravlja žičarom koja povezuje središte grada Dubrovnika s brdom Srđ ("Žičara"). Prema našem razumijevanju, Društvo je od 2010. godine upravljalo Žičarom temeljem godišnjih dozvola za rad te do sada nije sklopilo koncesijski ugovor za upravljanje Žičarom.

U trenutku provođenja naše analize 2017. godine, Društvo je u Registru koncesija Ministarstva financija bilo upisano pod kategorijom koncesija za *Obavljanje komunalnih djelatnosti javnog prijevoza žičarom* (podaci vezani uz uvjete koncesije nisu bili navedeni).

U usporedbi s analizom provedenom 2017.g., s datumom ovog izvještaja Društvo više nije upisano u Registar pod tom kategorijom. Štoviše, ta kategorija (koncesija za obavljanje komunalnih djelatnosti javnog prijevoza žičarom), prema novom Zakonu o žičarama uopće više ne postoji, već novi Zakon o žičarama predviđa samo jednu vrstu koncesije u odnosu na žičare: „Koncesija za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra" u svrhu korištenja prostora kojim prolazi trasa žičare.

Prema javno dostupnim informacijama, Gradsko vijeće Grada Dubrovnika je na sjednici održanoj 9. travnja 2018. godine usvojilo Prijedlog odluke o dodjeli koncesije Društvu za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra - zračnog prostora kojim prolazi trasa Žičare. Prema navedenoj odluci, Društvu je dodijeljena koncesija na rok od 50 godina, uz fiksni dio koncesijske naknade od 12.000 kuna godišnje te uz varijabilni dio od 18 posto od ukupne prodaje karata. Unatoč tome, prema našem razumijevanju, koncesijski ugovor još uvijek nije sklopljen.

Društvo je od KPMG-a zatražilo analizu usporednih koncesijskih naknada za određene vrste koncesija odobrenih u Hrvatskoj u kontekstu fiksnog i varijabilnog dijela naknade i trajanja koncesije.

Naš angažman i izvori informacija prezentirani u ovom izvještaju

Budući da u Hrvatskoj ne postoje druge, usporedne koncesije za upravljanje žičarama, naša je analiza koncesija uključivala sljedeće:

- pregled informacija javno dostupnih u Registru koncesija Ministarstva financija s kratkim sažetkom ključnih karakteristika odnosno naknada i trajanja za sljedeće koncesije: plaže, marine, naftu i plin, termalne i mineralne vode;
- analizu koncesija na području Dubrovnika za plaže, luke, marine;
- analizu koncesijskih modela s varijabilnom naknadom većom od 13% unutar navedenih kategorija;
- analizu koncesijskih naknada za marine društva ACI d.d., koje je u većinskom vlasništvu države.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i članica mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Zakonodavni okvir

Zakon o koncesijama

Područje koncesija u Republici Hrvatskoj, uključujući i pitanja koncesijskih naknada, regulirano je *Zakonom o koncesijama (NN 69/17)*. Stupanjem na snagu novog Zakona o koncesijama, prestao je važiti raniji *Zakon o koncesijama (NN 143/12)*.

Zakonom o koncesijama propisano je da se koncesija može dati u različitim područjima i za različite djelatnosti, između ostalog i u području žičara.

Prema Zakonu o koncesijama, visina koncesijske naknade određuje se ovisno o:

— predmetu koncesije;

— procijenjenoj vrijednosti koncesije;

— roku trajanja koncesije;

— poslovnim rizicima i očekivanoj dobiti;

— opsegu koncesije;

— opremljenosti i vrijednosti imovine odnosno opremljenosti i površini općeg,

— javnog ili drugog dobra od interesa za RH koje se daje u koncesiju.

Zakon o žičarama

Osim Zakona o koncesijama, specifično područje koncesija za žičare uređuje *Zakon o žičarama (NN 96/18)*. Zakon o žičarama je stupio na snagu 8. studenog 2018. godine te je njegovim stupanjem na snagu prestao važiti raniji *Zakon o žičarama za prijevoz osoba (NN 79/07, 75/09, 61/11, 22/14)*.

Zakonom o žičarama izričito je propisano da se zakon primjenjuje na žičare za prijevoz osoba te da je gradnja žičara od interesa za Republiku Hrvatsku.

Sukladno članku 20. Zakona o žičarama, vlasnik žičare ili investitor žičare dužan je ishoditi koncesiju za žičaru kao koncesiju za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra za koje je zakonom određeno da je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku u svrhu korištenja prostora kojim prolazi trasa žičare.

Koncesija se daje putem javnog natječaja ili izravno na zahtjev gospodarskog subjekta, na način i u postupku kako je to propisano Zakonom o žičarama i Zakonom o koncesijama.

Davatelj koncesije može biti Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture u ime Republike Hrvatske ili nadležno tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave u ime jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Ako je infrastruktura žičare izgrađena na nekretnini koja je u vlasništvu vlasnika žičare ili investitora žičare, davatelj koncesije je nadležno tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Zakonodavni okvir

Zakon o žičarama (nastavak)

Koncesija se daje na rok od 5 do najviše 50 godina, a u slučaju da se koncesija daje na razdoblje duže od 20 godina, koncesija se daje uz prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

Zakon o žičarama propisuje podrednu primjenu Zakona o koncesijama na sva pitanja u vezi s koncesijama koja nisu uređena Zakonom o žičarama. Nadalje, Zakonom o žičarama je propisano da će se način i uvjeti obračuna naknade odrediti uredbom koju donosi Vlada Republike Hrvatske.

Nacrt Prijedloga Uredbe o načinu i uvjetima obračuna naknade koncesije za žičare

Na temelju članka 20. stavak 17. Zakona o žičarama, Vlada Republike Hrvatske je izradila *Nacrt Prijedloga Uredbe o načinu i uvjetima obračuna naknade koncesije za žičare* te ga je pustila u javnu raspravu putem portala e-Savjetovanja. Ovim putem napominjemo da tekst Nacrta Prijedloga Uredbe nije konačan te da je moguće da će nakon postupka javne rasprave biti izmijenjen.

Prema Nacrtu Prijedloga Uredbe, naknada za koncesiju se određuje u stalnom i varijabilnom dijelu te se obračunava godišnje.

Stalni dio naknade

Stalni dio naknade određuje se godišnje razmjerno površini koju obuhvaća prostor trase žičare:

- za trase žičara do 1.500 m, u iznosu od najmanje 1 kn/m²
- za trase žičara duže od 1.500 m, u iznosu od najmanje 0,5 kn/m²,

Stalni dio naknade koncesionar je obvezan plaćati najmanje jednom godišnje, u kojem slučaju stalni dio naknade dospijeva 31. ožujka za tekuću godinu. Davatelj koncesije može odrediti da stalni dio naknade dospijeva u više jednakih obroka tijekom godine (mjesečno ili kvartalno), u kojem slučaju je isto potrebno odrediti u studiji opravdanosti ili analizi davanja koncesije te u Ugovoru o koncesiji.

Varijabilni dio naknade

Prema Nacrtu Prijedloga Uredbe, varijabilni dio naknade određuje se u minimalnom iznosu od 5% ostvarenog godišnjeg prihoda od prodaje karata za vožnju žičarom. Međutim, različito od Nacrta Prijedloga Uredbe, Vlada Republike Hrvatske je na portalu e-Savjetovanja, u odgovoru na komentar Nacrta Prijedloga Uredbe, najavila da će se navedeni minimalni iznos smanjiti s 5% na 2,5% od ostvarenog godišnjeg prihoda.

Prema Nacrtu Prijedloga Uredbe, ostvareni godišnji prihod je godišnji bruto prihod umanjen za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Varijabilni dio naknade koncesionar je obvezan plaćati jednom godišnje, najkasnije do 30. lipnja za prethodnu godinu. Radi utvrđivanja varijabilnog dijela naknade koncesionar je obvezan davatelju koncesije najkasnije do 31. svibnja tekuće godine dostaviti podatke o prihodu ostvarenom od prodaje karata za vožnju žičare u prethodnoj godini, uz koje je obvezan priložiti odgovarajuće financijsko izvješće i/ili knjigovodstvenu dokumentaciju.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže zavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Ograničenja u pripremi

Izvori informacija i povezana ograničenja dostupnih informacija prezentiranih u ovom izvještaju

Pregled koncesijskih naknada prikazanih u ovom izvještaju temelji se isključivo na bazi podataka dostupnoj pri Ministarstvu financija u obliku Registra koncesija. U navedenoj bazi nisu dostupni ugovori o koncesijama. Registar uključuje sljedeće podatke:

— davatelja i primatelja koncesije,

— naziv i vrstu koncesije,

— datuma početka koncesije,

— administrativne jedinice, te

— u nekim slučajevima, troškove koncesije.

Navedeno nadležno Ministarstvo nema praksu pružanja podataka o koncesijama u obliku jedne cjelovite baze koja bi omogućila statističku ili financijsku analizu cjelokupne baze.

Stoga je vanjskom korisniku moguće pretraživati bazu temeljem odabranih kriterija poput davatelja i primatelja koncesije, vrste koncesije, datuma početka koncesije i administrativne jedinice.

Naša je analiza obuhvatila primjere sljedećih koncesija: plaže (posebno s fokusom na Dubrovačko područje), marine (s fokusom na uvjete koje ima ACI d.d. i koncesionari na području Dubrovnika), eksploatacija nafte, plina, voda i kamena.

Za tražene kategorije Registar sadrži oko 5.000 koncesija (aktivnih i neaktivnih) od čega je u naš pregled uključeno oko 65 koncesija (i 201 koju drži INA d.d.). Napominjemo kako smo, zbog nedostupnosti cjelokupne baze podataka, našu analizu usmjerili na društva koja ostvaruju značajnije prihode i/ili imaju značajne koncesije u smislu lokacije.

Za navedenu svrhu kao izvor podataka o prihodima i trošku koncesije koristili smo javno dostupne financijske informacije odabranih društava za 2017. i 2018. godinu objavljene na stranicama FINA-e (i fininfo.hr) bez da smo te podatke dodatno provjeravali, testirali ili revidirali. Napominjemo kako su za većinu društava čije smo koncesije uključili u našu analizu prikazani ukupni poslovni prihodi u posljednjem dostupnom periodu ostvareni obavljanjem svih njihovih djelatnosti kao što su prodaja smještaja, ugostiteljske usluge, prijevozničke usluge, preradivačke i slično. Za takva društva gdje ukupni prihodi nisu ostvareni isključivo kao rezultat koncesije, prihodi od koncesije i varijabilni trošak koncesije nisu zasebno iskazani te nisu prikazani u našoj analizi (npr. koncesija za plaže). Svrha prikazanih ukupnih prihoda društava je ilustracija veličine samog subjekta / koncesionara.

Registar ne sadrži informacije o veličini područja pod koncesijom niti procijenjene količine rezervi u slučaju kod koncesija eksploatacije sirovina i voda.

U našu analizu su bile uključene samo aktivne koncesije.

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Sažetak - Koncesije u Republici Hrvatskoj (1)

Temeljem provedene analize traženih vrsta koncesija identificirali smo sljedeće raspone varijabilnih naknada i trajanja:

- marine u rasponu 1,5%-13% s trajanjem 5-50 godina;
- plaže u rasponu 2%-5% s trajanjem od 4 do 33 godine;
- koncesije za kamen, mineralne i termalne vode, zahvačanje voda za prodaju te eksploataciju nafte i plina kreću se u rasponu 2,5% - 10%, a trajanje ugovora je 6-68 g.

Pregled naknada

	Marine			Plaže					
	Dubrovnik	Ostatak Hrvatske	ACI d.d.	Dubrovnik	Ostatak Hrvatske	Kamen	Mineralne i termalne vode	Zahvačanje vode	Nafta i plin
Veličina uzorka	4	9	22	12	6	4	4	4	201
Prosječne vrijednosti									
Varijabilni dio kao % od prihoda	4,2%	6,7%	2,7%	3,7%	5,6%	5,0%	10,0%	2,5%	10,0%
Fiksni dio ('000 kn)	253	442	75	339	115	89	26	69	-
Trajanje ugovora (godine)	29	30	do 2030	13	17	33	30	30	6 - 99

Izvor: Registar koncesija (Ministarstvo financija), FINA, javne objave, KPMG analiza

Marine

Rasponi varijabilnih naknada i trajanja koncesija za marine su sljedeći:

- marine u Dubrovniku u rasponu su 1,5% do 5% godišnje dok je trajanje koncesije u prosjeku 29 godina;
- ACI marine u rasponu 2% - 4% godišnje s trajanjem koje je svim marinama produljeno do 2030. godine s iznimkom marine Slano kod Dubrovnika koja je odobrena na period od 15 godina, do 2027 godine.
- marine u ostatku Hrvatske imaju naknadu 2% - 8% godišnje s trajanjem 5 do 50 godina.

Napominjemo kako je naša analiza bila fokusirana na veće koncesionare marina.

Plaže

Varijabilni dio naknade kreće se u rasponu 2% - 9% godišnjeg prihoda pojedinog dobra na području Dubrovnika i 2% - 5% godišnje u ostatku Hrvatske.

Trajanje ugovora u Dubrovniku se kreće u rasponu 4 - 20 godina te 10 - 33 godine u ostatku Hrvatske.

Napominjemo kako je naša analiza bila fokusirana na koncesije atraktivnijih i većih plaža na području Dubrovnika i veće hotelske i ugostiteljske subjekte u Dubrovniku.

Za ostatak Hrvatske fokusirali smo se na veće hotele.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Sažetak - Koncesije u Republici Hrvatskoj (2)

Koncesije s naknadom većom od 13% predstavljaju odstupanje od identificiranih uvjeta tijekom naše analize.

Iz javno dostupnih informacija nije bilo moguće utvrditi razlog takvih odstupanja.

Koncesije s naknadom od 13% i više

Napominjemo kako smo tijekom naše analize oko 65 koncesije (i dodatno 201 koje drži INA d.d.) za korištenje pomorskog dobra, eksploatacija nafte, plina, voda i kamena kao i javnog prijevoza identificirali samo sljedeće koncesije čija varijabilna naknada prelazi 13%:

- Maistra d.d. ima naknadu od 20% godišnjih prihoda za plažu turističkog naselja Amarin u Istri od 5.083m², na razdoblje koncesije od 33 godine;
- Nautica Mare d.o.o. ima ugovorenu naknadu od 13% prihoda za marinu Novi u Novom Vinodolskom na razdoblje koncesije od 32 godine;
- Altica d.o.o. ima naknadu od 19% prihoda s trajanjem koncesije od 5 godina, međutim u ovome slučaju se radi o parkingu u luci u Šibeniku koje zahtjeva znatno manju površinu kao i inicijalno ulaganje navedenih koncesija.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

KPMG

Analiza

Usporedive koncesije u Republici Hrvatskoj

Koncesije za luke i marine

U registru je evidentirano 2.625 koncesija za luke te 1.521 koncesije na pomorskom dobru. Naša analiza je uključivala 65 koncesije od čega se njih 18 odnosi na plaže.

Napominjemo kako skupina koncesija na pomorskom dobru između ostalog sadrži i koncesije za marine i za plaže te da u Registru nije moguće zasebno odabrati kategoriju marine ili plaže. Stoga smo se u našoj analizi koncesija za pomorsko dobro i luke fokusirali na pregled koncesionare sa značajnijim prihodima (npr. ACI i velike hotelske kuće) i koncesionara na atraktivnijim lokacijama u Dubrovniku.

Primjeri naknada i trajanja koncesija - marine

HRK'000	Lokacija	Period	Ukupni prihodi društva	Prihodi po marini	Fiksni dio koncesije	Varijabilni dio koncesija (% od prihoda)	Trajanje (godine)	Počinje	Ističe	Indikativni var. trošak po marini (HRK'000)
Dubrovnik										
ACI d.d. - otvorena u 2016.	Slano, Dubrovnik	2018	210.912	6.806	265	5,0%	15	2012	2027	340
ACI d.d.	Luka Dubrovnik	2018	210.912	28.433	87	2,5%	32	1998	2030	711
Laguna trade d.o.o. - u izgradnji	Gruž, Dubrovnik	2017	50.528	n/p	435	5,0%	30	2015	2045	n/p
LUKA DUBROVNIK d.d.	Luka Dubrovnik	2017	28.510	n/d	225	1,5%*	38	2015	2053	n/d
Prosjek - Dubrovnik			125.215	17.620	253	4,2%	29			526
Ostatak Hrvatske										
ACI d.d.	Palmižana, Hvar	2018	210.912	11.894	31	2,5%	23	2007	2030	297
ACI d.d.	Vrboska, Hvar	2018	210.912	3.715	178	4,0%	23	2007	2030	149
MARINA DALMACIJA d.o.o.	Sukošan	2017	74.595	70.893	246	2,0%	50	1998	2048	1.418
MARINA DALMACIJA d.o.o.	Bibinje	2017	74.595	70.893	246	2,0%	50	1998	2048	
Laguna trade d.o.o.	Frapa Marina	2017	50.528	19.538	48	8,0%	15	2015	2030	1.563
TEHNOMONT d.d.	Luka Veruda, Istra	2017	43.336	27.683	1.785	4,0%	38	1999	2037	n/d
DANUVIUS MARINA d.o.o.	Tribunj	2017	13.859	12.677	628	6,0%	32	2002	2034	802
ALTICA D.O.O.	Luka Šibenik- parking	2017	682	n/d	232	19,0%	5	2015	2020	n/d
NAUTICA MARE D.O.O.	Novi Vinodolski	2017	578	n/d	586	13,0%	32	2010	2042	n/d
Prosjek - Ostatak Hrvatske			75.500	31.042	442	6,7%	30			941

Izvor: Registar koncesija (Ministarstvo financija), FINA javna objava, KPMG analiza
n/p - nije primjenjivo
n/d - nije dostupno
** prema Registru koncesija, osnovica nije godišnji ostvareni prihod*

Navedeni primjeri pokazuju uobičajeni model izračuna koncesijske naknade koji podrazumijeva fiksni i varijabilni dio naknade.

Varijabilni dio naknade se računa kao postotak od prihoda od prodaje usluga odnosno dobara koji nastaje kao rezultat korištenja općeg dobra tj. pojedine marine/luke. Varijabilni dio naknade kreće se uglavnom od 1,5% - 5% ukupnih prihoda na području Dubrovnika i 2,5% - 8% u ostatku Hrvatske. Trajanje koncesije je na području Dubrovnika 15 - 38 godina i 5 do maksimalno dozvoljenih 50 godina u ostatku Hrvatske.

Odstupanja od prosjeka

Tijekom našeg pregleda identificirali smo odstupanja na dvije koncesije:

- Altica d.o.o. je društvo koje u koncesiji ima parking u šibenskoj luci. Koncesijska naknada od 19% i trajanje od 5 godina predstavljaju značajno odstupanje u odnosu na druge analizirane koncesije koje imaju naknadu 2% - 8% i trajanje 15 - 50 godina.
- Društvo Nautica Mare d.o.o. je nositelj koncesije za marinu Novi u Novom Vinodolskom koja ima varijabilnu naknadu od 13% što je također iznad uobičajenog navedenog raspona. Iz javno dostupnih informacija nije moguće utvrditi razlog ovog odstupanja.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću članica mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Koncesije za marine – ACI d.d.

ACI d.d. - marine					
HRK'000	Broj vezova u marini	Prihod 2018	Varijabilni dio, %	Fiksni dio	Konc. naknada (procjena)*
Umag	515	12.654	2,50%	95	316
Rovinj	-	191	2,50%	47	5
Pula	194	6.365	2,00%	43	127
Pomer	326	9.134	2,50%	35	228
Opatija	316	13.560	2,50%	79	339
Cres	531	13.483	2,50%	95	337
Supetarska Draga	381	5.892	2,50%	49	147
Rab	142	3.026	2,50%	12	76
Šimuni	236	5.310	2,50%	25	133
Žut	135	3.113	2,50%	31	78
Piškera	118	2.742	4,00%	363	110
Jezera (Tisno)	293	8.662	2,50%	34	217
Vodice	323	12.627	2,50%	51	316
Skradin	180	8.390	2,50%	26	210
Trogir	209	11.092	2,50%	19	277
Split	348	25.885	2,50%	39	647
Milna	198	7.216	2,50%	23	180
Vrboska	136	3.715	4,00%	178	149
Palmižana	180	11.894	2,50%	31	297
Korčula	175	8.578	2,00%	22	172
Dubrovnik	520	28.433	2,50%	87	711
Slano (Veljko Barbieri)	193	6.806	5,00%	265	340
Društvo i zajedničke službe	-	7.095	n/a	n/a	n/a
Total	5.649	215.863	2,70%	1.647	5.411
Neusklađena razlika					96
Trošak koncesija prema revizorskom izvješću					5.507
Prosječna vrijednost		9.385	2,70%	75	246

Izvor: Registar koncesija (Ministarstvo financija), godišnja izvješća, aci-marinas.com, KPMG analiza
**u revizorskom izvješću uključeni su i financijski prihodi koji su osnovica za računanje varijabilnog dijela naknade*

Pregled

- Zasebno smo izdvojili koncesijske naknade društva ACI d.d.
- ACI d.d. je društvo u 77% vlasništvu države (Ministarstvo državne imovine) dok je AZ obvezni mirovinski fond postao sljedeći najveći dioničari sa 7,8% vlasništva nakon što je 2019. Doguš grupa prodala svoj udio od 10,9%.
- Vlada RH je 5. veljače 2017.g. donijela odluku kojom je produljila koncesije do 2030.g. svim ACI-jevim marinama kojima je koncesija istekla 2007.g. Koncesije za sve 22 ACI-jeve marine imaju trajanje do 2030. godine (osim marine Slano koja ima trajanje do 2027. godine).
- Koncesije su odobrene od strane Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, osim marine Slano koja je odobrena od strane Dubrovačko-Neretvanske županije i Skradin – Srednja Draga koja je odobrena od strane Šibensko-kninske županije.
- Koncesije imaju varijabilni dio 2% - 4% od prihoda pojedine marine, osim koncesije za Slano gdje je naknada 5%.
- U 2018. godini društvo ACI d.d. je ostvarilo prihode od upravljanja marinama ukupnog iznosa od 215,9 milijuna kuna te je prijavilo trošak koncesije u iznosu od 5,5 milijuna kuna, što je predstavljalo 3,3% ukupnih prihoda Društva – od toga fiksni iznos 0,8% i varijabilni 2,5%.
- Društvo u koncesiji ima ~1,4 milijuna m² površine teritorija i akvatorija. Prosječno gledano, Društvo plaća 3,95 kuna po m² površine pod koncesijom.
- Detaljniji prikaz koncesijskih naknada za ACI d.d. dan je u Prilozima.

KPMG

©2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registriranu u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

Koncesije za plaže

U priloženoj smo tablici prikazali neke od primjera koncesija za korištenje obala/plaža.

Zbog nemogućnosti zasebnog filtriranja kategorije plaža unutar koncesija za pomorsko dobro, naša analiza bila je fokusirana na sljedeće kriterije:

— koncesije atraktivnijih i većih plaža na području Dubrovnika; te

— veće hotelske i ugostiteljske subjekte.

Za usporedbu smo prikazali i primjere koncesija hotela na hrvatskoj obali.

Naša analiza obuhvatila je 18 koncesija za plaže.

Napominjemo kako su ovdje prikazani ukupni poslovni prihodi društava; varijabilni dio dobiven je kalkulacijom temeljem ostvarenog troška koncesija i postotka od prihoda navedenog u Registru koncesija.

Svrha ovdje prikazanih ukupnih prihoda društava je ilustracija veličine samog subjekta koji je predstavljao jedan od kriterija odabira uzorka za analizu.

Primjeri naknada i trajanja koncesija - plaže

HRK000	Loakcija	Period	Ukupni prihodi društva	Fiksni dio	Varijabilni dio (% od prihoda)	Indikativni varijabilni dio troškova koncesija	Trajanje (godine)	Počinje	Ističe
Dubrovnik Lokolica:									
DUBROVAČKI ZALASCI SUNCA D.O.O.	Uvala Sumartin, Dubrovnik	2017	6.433	1.610	3,4%	221	20	2015	2035
DUBROVAČKI ZALASCI SUNCA D.O.O.		2017	6.433	310	3,4%	221	20	2015	2035
DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA D.O.O.	Dubrovnik	2017	187.626	294	3,0%	5.629	10	2013	2023
ANKER GRUPA D.O.O.	Pomorsko dobro ispred hotela Lafodia, otok Lopud	2017	34.459	170	3,0%	1.034	10	2014	2024
HOTELI DUBROVAČKA RIVIERA D.D.	Dio plaže u Srebrenom Župa Dubrovačka	2017	138.747	62	3,0%	4.162	4	2018	2022
JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI D.D.	obala ispred Hotela Excelsior Talvatori, Dubrovnik	2017	464.739	288	3,0%	13.942	10	2016	2026
JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI D.D.	Obala ispred Hotela Croatia Cavtat	2017	464.739	80	2,0%	9.295	19	2005	2024
VALAMAR RIVIERA D.D.	Obala ispred Hotela Valamar Dubrovnik President	2018	2.047.775	406	5,0%	102.389	20	2014	2034
JELAVIĆ D.O.O.	Plaža Sv. Jakov u Dubrovniku	2017	3.319	221	9,0%	299	10	2011	2021
HOTEL LIBERTAS d.o.o. (LIBERTAS RIXOS D.O.O.)	Obala ispred Hotela Liberias Rixos	2017	92.836	260	3,0%	2.785	15	2013	2028
TIN TRADE D.O.O.	plaža Copacabana na Babinom kuku	2018	5.689	86	3,1%	176	9	2010	2019
KONO D.O.O.	plaža Banje, Dubrovnik	2018	16.032	280	3,0%	481	10	2011	2021
Prosjek - Dubrovnik			289.069	339	3,7%	11.720	13		
Ostatak Hrvatske									
LIBURNA RIVIERA HOTELI DD	Plaža ispred Hotela Istra	2018	320.130	137	5,0%	16.007	10	2016	2026
HOTELI MAKARSKA D.D.	Plaža ispred Hotela Meteor	2018	80.893	50	2,0%	1.618	10	2014	2024
VALAMAR RIVIERA D.D.	Plaža u Rapcu	2018	2.047.775	192	2,0%	40.955	20	2016	2036
MAISTRA D.D.	Plaže u sklopu hotela i kampova Maistre	2018	1.218.324	237	2,5%	30.458	20	2013	2033
MAISTRA D.D.	Zemljište na području turističkog naselja Amarin	2018	1.218.324	10	20%	243.665	33	2011	2044
GRAND HOTEL LAV D.O.O.	Plaža ispred Hotela Lav (istočni i zapadni dio)	2018	147.288	62	2,0%	2.946	10	2014	2024
Prosjek - Ostatak Hrvatske			838.789	115	5,6%	55.941	17		

Izvor: Registar koncesija (Ministarstvo financija), FINA Javna objava, finmo.hr, KPMG analiza

Navedeni primjeri pokazuju uobičajeni model izračuna koncesijske naknade koji podrazumijeva fiksni i varijabilni dio naknade.

Varijabilni dio naknade kreće se u rasponu od 2% - 9% prihoda pojedinog dobra na području Dubrovnika i 2% - 5% u ostatku Hrvatske (s iznimkom turističkog naselja Amarin za koji ne možemo sa sigurnošću reći koji je razlog toliko visokog postotka varijabilnog dijela prihoda).

Trajanje ugovora se kreće u rasponu od:

— 5-20 godina u Dubrovniku;

— 10-33 godine u ostatku Hrvatske.

Tijekom naše analize identificirali smo koncesiju Maistre d.d. koja ima varijabilnu naknadu od 20% te trajanje od 33 godine za koncesiju u turističkom naselju Amarin u Rovinju, što je značajno iznad uobičajenog raspona. Iz javno dostupnih informacija nije moguće utvrditi razlog ovog odstupanja.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarsko. Sva prava su pridržana.

Koncesije za naftu i plin te termalne i mineralne vode

Koncesije za eksploataciju kamena imaju varijabilni dio od 5% godišnjih prihoda i prosječno trajanje ugovora od 33 godine.

Koncesije za mineralne i termalne vode imaju varijabilni dio od 10% od osnovice (koja prema Registru koncesija nisu ostvareni prihodi), te prosječno trajanje koncesijskog ugovora od 30 godine.

Koncesije za zahvaćanje voda imaju varijabilni dio naknade od 2,5% godišnjih prihoda i prosječno trajanje ugovora od 30 godina.

Za eksploataciju nafte i plina, jedini koncesionar u Republici Hrvatskoj je društvo INA d.d. (jedina iznimka je AAT GEOTHERMAE D.O.O. s jednom koncesijom u Prelogu). Prosječno trajanje njihovih koncesija je 32 godine, no pojedinačno postoje neke čije je trajanje do 99 godina.

Primjeri naknada i trajanja koncesija - nafta, plin, kamen, termalne i mineralne vode

HRK'000	Lokacija	Period	Ukupni prihodi društva	Fiksni dio	Varijabilni dio (% od prihoda)	Trajanje (godine)	Počinje	Ističe
Kamen								
INTERCAL D.O.O.	Otočac	2017	44.352	-	5%	36	2009	2045
KAMENOLOM GORJAK D.O.O.	Jesenje	2017	55.447	301	5%	30	1992	2022
KAMING D.D.	Ljubešćica	2017	77.930	-	5%	40	1989	2029
RUDOMAR D.O.O.	Tuhelj	2017	9.452	53	5%	26	1995	2021
Prosjek			46.795	89	5%	33		
Mineralne i termalne vode								
CEDEVITA, D.O.O.	Križevci	2017	334.463	105	30kn/m^3 vode	30	2018	2048
KALNIČKE VODE BIO NATURA DD (vlasnik Atlantic d.d.)	Križevci	n/d	n/d	-	10%*	30	2009	2039
TERME JEZERČICA D.O.O. VARAŽDIN-PODRUŽNICA JEZERČICA	Donja Stubica	2018	19.406	-	10%*	30	2000	2030
JAMNICA D.D.	Jastrebarsko	2017	2.584.275	-	10%*	30	2002	2032
Prosjek			979.381	26	10%	30		
Zahvaćanje vode radi prodaje na tržištu								
STUDENAC D.O.O.	Ilijaš	2017	99.100	-	30kn/m^3 vode	30	2005	2035
JAMNICA D.D.	Jastrebarsko	2017	2.584.275	-	30kn/m^3 vode	30	2002	2032
JAMNICA D.D.	Lasinja	2017	2.584.275	-	30kn/m^3 vode	31	1998	2029
NATURALIS D.O.O.	Cvijane	2017	40.655	206	2,5%	30	2009	2039
Prosjek			1.736.402	69	2,5%	30		
Nafta								
INA D.D.	53 aktivne koncesije za eksploataciju nafte na različitim lokacijama u RH	2018	23.294.000	-	10%	6 - 42	1983-2015	2021-2048
Plin								
INA D.D.	148 aktivnih koncesija za eksploataciju plina na različitim lokacijama u RH	2018	23.294.000	-	10%	6 - 99	1980-2015	2019-2083

Izvor: Registar koncesija (Ministarstvo financija), FINA Javna objava, KPMG analiza
** osnovica varijabilnog dijela nije navedena u Registru koncesija*

Napomena:

U priloženoj tablici prikazan je uzorak koncesija za područja eksploatacije nafte, plina, kamena, mineralnih i termalnih voda te koncesijskih naknada za zahvaćanje vode. U našoj analizi usmjerili smo se uglavnom na društva koja ostvaruju značajnije prihode.

KPMG

© 2019 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative ("KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

KPMG

kpmg.com/socialmedia

Download on the App Store

kpmg.com/app

Informacije sadržane u ovom materijalu su opće naravi i nije im namjera adresirati okolnosti bilo kojeg pojedinca ili društva. Iako nastojimo navesti točne i pravodobne informacije, ne možemo jamčiti da su te informacije točne na datum njihovog primitka, niti da će ostati točne u budućnosti. Nitko ne bi trebao djelovati na temelju takvih informacija bez odgovarajućeg stručnog savjeta, nakon temeljitog ispitivanja pojedine situacije.

© 2012 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative („KPMG International"), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

KPMG ime i logo su registrirani zaštitni znakovi ili zaštitni znakovi KPMG International Cooperative („KPMG International").

www.pwc.hr

Excelsa Nekretnine d.d.

Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018.

20. svibnja 2019.

pwc

Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018.
20. svibnja 2019.

Sadržaj

Glosar

Excelsa Nekretnine ili Društvo ili vi	Excelsa Nekretnine d.d., Sv. Đurđa 1, Dubrovnik, Hrvatska
Gdin Anto Ruskovič *Gdin Ruskovič*	Gospodin Anto Ruskovič, jedini član uprave društva Excelsa Nekretnine
Gđa Ljerka Živković, Vještak	Gospođa Ljerka Živković, stalni sudski vještak za financije i ovlašteni računovodstveni forenzičar
Financijsko vještačenje ili Vještačenje	Nalaz stalnog sudskog vještaka za financije Ljerke Živković pod nazivom „Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA - SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik", izdan 20. prosinca 2018.
Grad	Grad Dubrovnik Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
PwC ili mi	PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o.
Izvještaj PwC-a, PwC-ov izvještaj, ovaj ili naš izvještaj	Izvještaj društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. pod nazivom „Excelsa Nekretnine d.d. - Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018.", izdan 20. svibnja 2019.
Žičara Srđ	Žičara koja vozi od Ulice kralja Petra Krešimira IV. u Dubrovniku do brda Srđ
Pitanje koncesije	Trenutno stanje vezano uz koncesiju za upravljanje žičarom Dubrovnik-Srđ između Grada Dubrovnika i društva Excelsa Nekretnine
2010.-2017.	Poslovne godine koje završavaju 31. prosinca u razdoblju od 2010. do 2017. godine
Carinska uprava Split	Carinska uprava, Područni carinski ured Split
HRK	Hrvatska kuna
YoY	Usporedba podataka tekuće poslovne godine s podacima prethodne poslovne godine

1 Uvod

1.1 Cilj

1 Društvo Excelsa Nekretnine d.d. („Excelsa Nekretnine" ili „Društvo" ili „vi") angažiralo je 10. svibnja 2019. PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. („PwC" ili „mi") za izradu posebnog izvještaja s komentarima na Financijsko vještačenje koje je 20. prosinca 2018. izdala Ljerka Živković, sudski vještak za financije. Naš rad i ovaj izvještaj obavljeni su u skladu s ugovorom sklopljenim 10. svibnja 2019. godine.

2 Od 2010. godine društvo Excelsa Nekretnine upravlja žičarom koja vozi od Ulice kralja Petra Krešimira IV. u Dubrovniku do brda Srđ („žičara Srđ"). Prema informacijama koje smo od vas primili, od 2014. godine Grad Dubrovnik je davatelj koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra u svrhu komercijalne djelatnosti žičare. Konkretno, koncesija se odnosi na korištenje zračnog koridora kojim žičara prolazi od Dubrovnika do Srđa. Ugovor o koncesiji između društva Excelsa Nekretnine i Grada Dubrovnika još nije potpisan i trenutno je u određenoj fazi postupka dodjele koncesije („pitanje koncesije").

3 Na temelju informacija koje smo dobili razumijemo da ste od Grada Dubrovnika zaprimili nalaz financijskog vještačenja pod nazivom *„Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA – SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik"*, („Vještačenje" ili „Financijsko vještačenje"), koji je izdala gđa Ljerka Živković 20. prosinca 2018. godine („Vještak"). Vještačenje se bavi pitanjem koncesijske naknade i određenim uvjetima povezanim s koncesijom za upravljanje žičarom Srđ. Budući da se u Vještačenju ne navodi naručitelj, nije jasno tko je naručio Vještačenje.

4 Na temelju ugovora koji smo s vama sklopili, angažirani smo da vam pomognemo s pregledom Financijskog vještačenja kako bismo utvrdili postoje li očite pogreške, nedosljednosti i nedostaci u pogledu sadržaja, strukture i metodologije tog Vještačenja. Ugovorili smo da ćemo obaviti sljedeće:

- pregledati Financijsko vještačenje;
- utvrditi potencijalne nedostatke Financijskog vještačenja, kao što su nedostaci u pristupu/metodologiji koje je financijski vještak koristio;
- utvrditi potencijalne pogreške u Financijskom vještačenju, kao što su konceptualne pogreške i pogreške u pisanju vezane uz financijske podatke koji su korišteni u Financijskom vještačenju;
- izraditi komentar/osvrt na utvrđene nedostatke i pogreške u Financijskom vještačenju; i
- pripremiti sažetak našeg mišljenja i ključna načela za izradu takvog izvještaja uključujući, ali ne ograničavajući se nužno na cjelokupni pristup/metodologiju, pretpostavke, uporabu vrijednosti i izvora, itd.

5 Niste nas zatražili da izradimo procjene, kvantifikacije ili analize vrijednosti koncesije, s obzirom na to da će taj dio, prema informacijama koje smo od vas primili, biti obuhvaćen izvještajem drugog stručnjaka/društva za profesionalne usluge kojega/koje ste angažirali.

6 Dodatno razumijemo da ćete naš izvještaj, zajedno s izvještajem koje će izdati drugi stručnjak/društvo za profesionalne usluge, koristiti vi, potencijalno vaši pravni savjetnici i Grad Dubrovnik u vezi s pitanjem koncesije za žičaru. Naš izvještaj neće se koristiti za potrebe sudskih postupaka.

7 U ovom izvještaju o utvrđivanju činjenica saželi smo naša opažanja na temelju navedenih postupaka koje smo proveli.

1.2 Izvor informacija

8 Osim samog Financijskog vještačenja, u radu smo koristili i analizirali većinu javno dostupne dokumentacije koju je koristio Vještak:

- financijske izvještaje objavljene na stranicama FINA-e i Zagrebačke burze;
- Zakon o koncesijama, Zakon o žičarama i Zakon o žičarama za prijevoz osoba; i
- članak „Prikaz novog Zakona o koncesijama" autora Gorana Vojkovića iz časopisa RRIF, rujan 2017. godine.

9 Osim toga, koristili smo i sljedeću dokumentaciju koju smo primili od društva Excelsa Nekretnine:

- zapisnik koji je izdalo Ministarstvo financija, Carinska uprava Split 16. ožujka 2018. godine[1] i s tim povezano rješenje Ministarstva financija, Carinske uprave Split od 21. svibnja 2018. godine[2];
- Odluku Gradskog vijeća Grada Dubrovnika od 12. siječnja 2017. godine o dodjeli koncesije društvu Excelsa Nekretnine;
- Zaključak Gradskog vijeća Grada Dubrovnika od 18. i 19. prosinca 2017. o uvjetima dodjele koncesije društvu Excelsa Nekretnine (donošenje konačne odluke o davanju koncesije ovisi o provođenju određenih postupaka i primitku potrebnih prethodnih suglasnosti).

10 Dodatno smo o pitanju koncesije razgovarali s članom uprave društva Excelsa Nekretnine, gospodinom Antom Ruskovićem.

11 PricewaterhouseCoopers d.o.o. bio je revizor financijskih izvještaja društva Excelsa Nekretnine za razdoblje od 2010. do 2017. godine (kako je i navedeno u Financijskom vještačenju).

12 Zbog prirode našeg posla i zahtjeva vezanih uz našu neovisnost, u radu se nismo služili ranijom revizijskom radnom dokumentacijom.

1.3 Ograničenja opsega izvještaja

13 Ovaj izvještaj je izrađen na temelju dostupnih informacija na datum ovog izvještaja i ne predstavlja pravno mišljenje o predmetnim pitanjima. Zadržavamo pravo izmijeniti naše zaključke, u slučaju da to bude potrebno, ako nakon datuma dovršetka ovog izvještaja steknemo saznanja o dodatnim činjeničnim informacijama.

14 Ova verzija našeg izvještaja izrađena je za potrebe društva Excelsa Nekretnine isključivo za uporabu povezanu s pitanjem koncesije. Ovaj izvještaj ili njegove dijelove ne smije se kopirati i koristiti u bilo koje druge svrhe, niti staviti na raspolaganje trećim stranama - osim Gradu Dubrovniku - bez našeg prethodnog pisanog odobrenja. PwC ne prihvaća nikakvu odgovornost i ne preuzima nikakve obveze ili odgovornosti za sadržaj izvještaja prema bilo kojoj trećoj strani osim prema Društvu.

15 Mi nismo pravni stručnjaci i naši komentari pravnih pitanja ograničeni su na komentiranje i provjeru tehničkih aspekata relevantnih zakona (npr. upućivanja na određene članke, upućivanja na brojeve Narodnih novina). Radi izbjegavanja sumnje, niti jedan dio našeg rada ni u njemu sadržani nalazi ne mogu se tumačiti kao pravni savjet.

16 Naši komentari Financijskog vještačenja usmjereni su na očite pogreške, nedosljednosti i slabosti u pogledu sadržaja, strukture i metodologije Financijskog vještačenja. Općenito nećemo davati komentare o područjima u kojima takve pogreške, nedosljednosti i slabosti nisu utvrđene. Nepostojanje

[1] Klasa: 471-01/17-11/167; urbroj 513-02-8008/7-18-5.
[2] Klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj 513-02-8008/7-18-1.

komentara ne znači nužno da se slažemo s određenim dijelovima Vještačenja, metodologijom Vještaka i pojedinim nalazima.

2 Sažetak naših nalaza

17 Naši nalazi na temelju obavljenog posebnog pregleda Financijskog vještačenja mogu se grupirati u tri glavne kategorije:

(a) slabosti u pogledu sadržaja i glavnih poruka;

(b) utvrđene pogreške i netočne tvrdnje; i

(c) slabosti cjelokupne metodologije i postupka izrade Vještačenja.

2.1 Slabosti u pogledu sadržaja i glavnih poruka

18 Na osnovi područja specijalizacije vještaka i određenog zadatka, vještačenja bi uobičajeno trebala osigurati stručno mišljenje o određenim dokazima ili o određenoj činjenici o kojoj postoji neslaganje između stranaka. Najbolja praksa u pogledu kvalitete vještačenja odnosi se na potrebu izrade vještačkih nalaza na logičan, strukturiran, utemeljen, objektivan i razumljiv način.

19 Ovo Financijsko vještačenje ne ispunjava navedene zahtjeve vezane za kvalitetu s obzirom na to da je sastavljeno na nestrukturiran i nejasan način. Vještak ne navodi svrhu izrade ovog Financijskog vještačenja, a glavna poruka koju prenosi doima se pretjerano pojednostavljenom, kao što je opisano u nastavku ovog potpoglavlja.

20 Nedostatak jasnoće očit je već u samom nazivu Financijskog vještačenja i zadatku za koji je Vještak angažiran, kako je opisano u Financijskom vještačenju. Vještak je angažiran *"[...] izraditi financijsko vještačenje na okolnost* [podcrtao PwC radi isticanja] *procjene vrijednosti koncesije* [podcrtao PwC radi isticanja] *ŽIČARE - SRD [...] uvažavajući odredbe članka 22.* [Vještak je ovdje pogrešno naveo članak 22., umjesto 20.] *i 57 Zakona o koncesijama."*[3] Članak 20. sadrži odredbe o procjeni vrijednosti koncesije, a članak 57. o naknadi za koncesiju.

21 Iako je uobičajeno da vještak u svome vještačkom nalazu navede naučitelja vještačenja, vještak ni u opisu zadatka za koji je angažiran ni kasnije u Vještačenju ne navodi naručitelja.

22 Na temelju naziva Financijskog vještačenja i Vještakovog zadatka, proizlazi da je Vještak bio angažiran za izradu komentara okolnosti procjene vrijednosti koncesije. Prema pozivanju na članak 57. Zakona o koncesijama u Vještakovom zadatku te uzimajući u obzir sadržaj cjelokupnog Financijskog vještačenja proizlazi, pak, da je primarni zadatak Vještaka bio komentirati okolnosti procjene naknade za koncesiju, što nije jasno navedeno u nazivu Financijskog vještačenja.

23 Iz činjenice da Vještak ne daje procjene koncesijskih naknada i vrijednosti, već komentira *„okolnosti procjene vrijednosti koncesije"*, daje se naslutiti da Vještak procjene ne može izraditi. Iako se razlozi za ograničenja takve vrste obično navode na početku nalaza financijskih vještačenja, u ovom Financijskom vještačenju Vještak na kraju Vještačenja kao razlog te nemogućnosti navodi manjak potrebne dokumentacije.

24 Nedostatak jasnoće u Vještačenju nastavlja se u pogledu informacija o samom predmetu koncesije. Vještak nije naveo da je predmet koncesije zapravo zračni koridor kojim prolazi žičara. Vještak, također, nije naveo jasne informacije o tome da je infrastruktura žičare u vlasništvu društva Excelsa Nekretnine te da je izgrađena na zemljištu u vlasništvu društva Excelsa Nekretnine[4]. Nije jasno je li ovdje riječ o previdu Vještaka ili Vještak nema pravo razumijevanje o predmetu koncesije. S obzirom na određene izjave u Financijskom vještačenju, ne može se isključiti mogućnost da Vještaku zapravo nedostaje razumijevanje o tome što je predmet koncesije[5]. S obzirom na činjenicu da su prethodno

[3] Financijsko vještačenje, stranica 2.

[4] Vidi točke 76 i 85 ovog izvještaja.

[5] Vidi točku 127 ovog izvještaja.

navedene informacije bile uključene u dokumentaciju koju je Vještak pregledao, nedostatak pravog razumijevanja o predmetu koncesije može ukazivati na nedostatak odgovarajuće profesionalne dužne pažnje Vještaka tijekom izrade Vještačenja.

25 Vještak također ne iznosi jasne i potpune informacije koje bi bile korisne za razumijevanje cjelokupnog pitanja koncesijske naknade:

(a) iako Excelsa Nekretnine upravlja žičarom od 2010. godine i Vještak koristi i prikazuje segmente poslovanja žičare od 2010. godine, ne navodi objašnjenje o osnovi po kojoj je društvo Excelsa Nekretnine upravljalo poslovanjem žičare u razdoblju od 2010. do 2015. godine, tj. prije nego je društvo Excelsa Nekretnine zatražilo koncesiju;

(b) iako je to objavljeno u javno dostupnom Godišnjem izvješću društva Excelsa Nekretnine, Vještak ne objašnjava na koji su način izračunate vrijednosti obveza za koncesiju iskazane u financijskim izvještajima društva Excelsa Nekretnine za 2016. i 2017. godinu;

(c) Vještak ne iznosi ni objašnjenje o tome zašto su informacije o obvezi Društva po osnovi *„[...] posebne naknade za nezakonito obavljanje djelatnosti bez koncesije [...]"*[6] u iznosu od 16.865 tisuća kuna, kako je utvrđeno u rješenju Carinske uprave u Splitu iz svibnja 2018. godine, uključene u Financijsko vještačenje, odnosno koji je njihov značaj za *„okolnosti procjene vrijednosti koncesije"*.

26 Iz Financijskog vještačenja proizlazi da je glavna Vještakova poruka zagovaranje povećanja varijabilnog dijela naknade za koncesiju. Zbog nedostatka jasne strukture Vještačenja, druge glavne poruke su manje očite, no čini se da se one odnose na zagovaranje primjene drugačijeg postupka dodjele koncesije i na skraćivanje roka trajanja koncesije.

27 U nastavku iznosimo svoje komentare navedenih glavnih poruka.

Varijabilni dio koncesijske naknade se može udvostručiti

28 Čini se da Vještak sugerira da se varijabilni dio naknade za koncesiju, kao njen najznačajniji dio, može (ili treba[7]) povećati s aktualnih 15% na 30% prihoda od žičare.

29 Iako to nije potpuno jasno, Vještak, po svemu sudeći, taj zaključak temelji na tvrdnji da bi prema njegovoj simulaciji povijesna dobit društva Excelsa Nekretnine za 2017. godinu, u scenariju u kojem koncesijska naknada iznosi 30%, bila veća od prihoda od koncesijske naknade Grada Dubrovnika, odnosno da bi društvo Excelsa Nekretnine još uvijek bilo *„favorizirano"* u odnosu na Grad[8].

30 Uzimajući u obzir različite čimbenike koje je prema Zakonu o koncesijama potrebno uzeti u obzir prilikom procjene naknade za koncesiju, koje je i sam Vještak u više navrata naveo u Financijskom vještačenju[9], opisani pristup Vještaka čini se pretjerano pojednostavljenim, a zaključak koji Vještak sugerira nije utemeljen na adekvatnoj analizi.

31 Vještakovo implicitno predloženo udvostručenje varijabilnog dijela koncesijske naknade na 30% se stoga ne može smatrati pouzdanim i utemeljenim.

Trebalo bi primijeniti drugačiji postupak za dodjelu koncesije

32 Vještak navodi da je procijenjena vrijednost jednogodišnje koncesije[10] iznad određenog vrijednosnog praga utvrđenog u Zakonu o koncesijama, što ima za posljedicu drugačiji postupak za dodjelu koncesije.

---

[6] Financijsko vještačenje, stranica 3.
[7] Nije jasno iz Financijskog vještačenja.
[8] Financijsko vještačenje, stranica 21 i 22.
[9] Financijsko vještačenje, stranica 7 i 8.
[10] Vještak u ovom kontekstu razmatra ostvarene prihode društva Excelsa Nekretnine od djelatnosti žičare u 2017. godini.

33 Vještak smatra da je u ovom slučaju primjenjiv postupak koji uključuje objavu obavijesti o namjeri dodjele koncesije u Službenom listu Europske unije, na koju bi svoje ponude mogli dati različiti potencijalni koncesionari.

34 Nejasno je zašto Vještak obrađuje ovu temu kada ona nije bila predmet njegovog zadatka. Dodatno je nejasno zašto Vještak, koji poznaje ili bi, kao što je već spomenuto, trebao poznavati predmet i okolnosti ove konkretne koncesije (tj. da Excelsa Nekretnine posjeduje infrastrukturu žičare i pripadajuće zemljište), smatra da se ovdje može primijeniti sugerirani postupak za dodjelu koncesije, u kojem bi ponude mogli dati i drugi koncesionari osim društva Excelsa Nekretnine.

50-godišnji rok trajanja koncesije bi trebalo smanjiti

35 Vještak kritizira rok trajanja koncesije od 50 godina, navodeći da ne postoje službeni dokumenti koji bi projicirali strategiju razvoja Grada Dubrovnika duže od 2022. godine, kao ni makroekonomske analize koje bi projicirale broj turista, ekonomski rast i ostale relevantne čimbenike za sljedećih 40 godina.

36 Nije jasno koji alternativni rok trajanja koncesije Vještak predlaže, ako ga uopće predlaže.

2.2 Utvrđene pogreške i netočne tvrdnje

37 Financijsko vještačenje sadrži brojne pogreške i netočne tvrdnje. U nastavku navodimo sažetak utvrđenih pogrešaka i netočnih tvrdnji:

(a) pogreške u pisanju kod navođenja financijskih podataka korištenih u Vještačenju (npr. ispuštene brojke);

(b) konceptualne pogreške vezane uz financijske podatke korištene u Vještačenju (korištenje podataka iz konsolidiranih umjesto nekonsolidiranih izvještaja; korištenje određenih podataka na razini cijelog Društva umjesto korištenja podataka poslovnog segmenta žičare, što je u jednom slučaju, primjerice, rezultiralo sedmerostruko većom iskazanom vrijednošću imovine žičare, tj. iskazan je iznos od 266.142 tisuća kuna umjesto iznosa od 38.136 tisuća kuna; korištenje podataka za određeno tromjesečje umjesto kumulativnih podataka);

(c) pogreške u izračunima koje potječu od opisanih netočnih ulaznih podataka;

(d) netočna upućivanja na članke/stavke relevantnih zakona, njihove brojeve u Narodnim novinama, njihov datum stupanja na snagu;

(e) netočna upućivanja na korištene izvore podataka (npr. navođenje nepostojećeg zapisnika Carinske uprave Split od 2. kolovoza 2018. godine; navođenje tekstova kao preuzetih iz izvješća neovisnog revizora, dok su oni zapravo preuzeti iz godišnjeg izvješća Društva; netočna upućivanja na bilješke uz financijske izvještaje);

(f) tvrdnja da Društvo *"[...] ostvaruje izuzetno visoku dobit koja eksponencijalno raste iz godine u godinu [...]"*[11], dok je rast dobiti neujednačena, čak bilježi pad u 2016. godini;

(g) brkanje godina (navođenje 2018. godine umjesto 2017. godine).

2.3 Slabosti cjelokupne metodologije pisanja i postupka izrade Vještačenja

38 U nastavku iznosimo naše komentare o cjelokupnom standardu pisanja i postupku izrade Vještačenja, koje smatramo relevantnim za donošenje zaključka o sveukupnoj kvaliteti, pouzdanosti i vrijednosti Financijskog vještačenja:

[11] Financijsko vještačenje, stranica 22.

(a) iznošenje neutemeljenih zaključaka i tvrdnji, iznošenje tvrdnji koje nisu logički povezane ili su nejasne iz nekog drugog razloga, uspoređivanje odnosno korištenje podataka koji nisu potpuno ili suštinski usporedivi;

(b) nepotpun popis izvora podataka korištenih u izradi Financijskog vještačenja;

(c) nepotpuna upućivanja ili nepostojanje upućivanja na relevantne zakone i ostale izvore (iznošenje nekih tvrdnji u svojstvu tumačenja Vještaka, dok su one zapravo preuzete iz drugih izvora);

(d) nejasni navodi (nedostaju navodnici ili tekst nije označen na drugačiji način);

(e) navodi koji ne odražavaju u cjelini izvorni tekst;

(f) nedosljedna razdoblja prikazanih financijskih podataka (ponegdje su prikazani financijski podaci za 2016. godinu, na drugim mjestima nisu);

(g) ponavljanja koja bi mogla ukazati na to da Vještak pokušava nadomjestiti kvalitetu Vještačenja količinom informacija;

(h) nepostojanje odgovarajućih oznaka valuta (npr. ne navodi se da su podaci izraženi u tisućama kuna);

(i) učestalost utvrđenih slabosti te učestalost i značaj određenih utvrđenih pogrešaka ukazuju na manjkavosti Vještakovih postupaka provjere kvalitete Vještačenja.

3 Detaljni nalazi

39 Ovo poglavlje našeg izvještaja sadrži detaljan opis naših nalaza i komentara za svako zasebno (pot)poglavlje Vještačenja i slijedi samu strukturu Vještačenja[12].

40 Naši komentari usredotočeni su na očite pogreške, nedosljednosti i slabosti u pogledu sadržaja, strukture i metodologije Vještačenja. Načelno nećemo komentirati dijelove u kojima nisu utvrđene takve pogreške, nedosljednosti i slabosti, odnosno gdje ne postoje očita neslaganja s Vještakom.

41 Čitatelju bi bilo korisno da tijekom čitanja ovog dokumenta za referencu ima na raspolaganju samo Vještačenje.

3.1 Uvod

42 U poglavlju pod nazivom Uvod Vještak navodi sljedeće[13]:

(a) informacije o svom angažmanu;

(b) korištene izvore informacija;

(c) osnovne informacije o prijeporu vezanom uz koncesijsku naknadu između društva Excelsa Nekretnine i Grada Dubrovnika; i

(d) detalje rješenja koje je izdala Carinska uprava Split u svibnju 2018. u vezi time da društvo Excelsa Nekretnine u razdoblju od kolovoza 2015. do listopada 2017. upravlja žičarom bez koncesije.[14]

43 Naši komentari ovog poglavlja navedeni su u nastavku.

44 U prvom odlomku ovog poglavlja Vještak navodi da je bila *„[...] angažirana izraditi financijsko vještačenje na okolnost* [podcrtao PwC radi isticanja] *procjene vrijednosti koncesije* [podcrtao PwC radi isticanja] *ŽIČARE - SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik, a uvažavajući odredbe članka 22. i 57 Zakona o koncesijama."*[15] Ovo se uvelike odražava i u naslovu Vještačenja – *„Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA - SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik"*.

45 Vještak ne navodi naručitelja i svrhu Vještačenja. Također ne navodi svoje reference niti nastoji navesti svoje iskustvo ili kvalifikacije za procjenu pitanja koncesije.

46 Formulacija uputa danih Vještaku sugerira da Vještak u Vještačenju ne iznosi svoju procjenu vrijednosti koncesije (zbog određenih razloga koje će Vještak kasnije opisati, na samom kraju svog nalaza). Umjesto toga, Vještak je izradio nalaz o okolnostima procjene vrijednosti koncesije.

47 Napominjemo da se vještačenja načelno ne izrađuju samo u svrhu komentara okolnosti izrade određenih procjena.

48 U pogledu svog zadatka, na samom početku Vještačenja Vještak upućuje na članke 22. i 57. Zakona o koncesijama. Članak 57. sadrži odredbe o naknadi za koncesiju, dok članak 22. sadrži odredbe o sadržaju dokumentacije za nadmetanje kod dodjele koncesije. Kako dokumentacija za nadmetanje nije relevantna i Vještak je ne spominje u ostatku Vještačenja, pretpostavljamo da je umjesto upućivanja na članak 22.

---

[12] Potpoglavlja ovog poglavlja 3 našeg izvještaja imaju najvećim dijelom, ali ne potpuno/doslovno iste nazive kao i poglavlja Vještačenja, npr. poglavlje Vještačenja pod nazivom „Financijska izvješća t.d. Excelsa Nekretnine d.d." zove se „Financijski izvještaji društva Excelsa Nekretnine" u našem izvještaju, kako bi naslov bio kraći i jasniji.

[13] Financijsko vještačenje, stranice 2 do 4.

[14] Vještak navodi da je službena oznaka ovog rješenja „Klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj 513-02-8008/7-18-4".

[15] Financijsko vještačenje, stranica 2.

Vještak vjerojatno želio uputiti na članak 20. predmetnog zakona, koji sadrži odredbe o procjeni vrijednosti koncesije i na koji Vještak upućuje u ostatku Vještačenja.

49 Napominjemo da na temelju naziva Vještačenja i Vještakovog zadatka kako je naveden na početku Vještačenja[16] nije jasno je li Vještak bio angažiran komentirati samo okolnosti procjene vrijednosti koncesije (kako je izričito navedeno u zadatku i nazivu Vještačenja) ili vrijednost koncesije i naknadu za koncesiju (kako se može zaključiti na temelju upućivanja na članak 57. Zakona o koncesijama u Vještakovom zadatku).

50 Na temelju toga kako je cjelokupno Vještačenje napisano, čini se da je primarni zadatak Vještaka bio komentirati okolnosti procjene naknade za koncesiju, stoga smatramo da je to trebalo biti objašnjeno i u nazivu Vještačenja.

51 Kod navođenja korištenih izvora podataka na početku Vještačenja, Vještak ne navodi sve korištene izvore. Tako, primjerice, ne navodi članak iz časopisa RRIF iz rujna 2017. godine pod nazivom „Prikaz novog Zakona o koncesijama" autora Gorana Vojkovića[17] i rješenje koje je izdala Carinska uprava Split 21. svibnja 2018. godine[18].

3.1.1 *Predmet prijepora između Grada Dubrovnika i Excelsa Nekretnina*

52 U ovom potpoglavlju Vještak navodi bilješku *16 Obveze prema dobavljačima u zemlji i ostale obveze* i bilješku *20/II Koncesija za žičaru* iz revidiranih financijskih izvještaja društva Excelsa Nekretnine za 2017. godinu. Odnosne bilješke u sažetku sadrže informacije o sljedećem:

(a) Na temelju Zakona o žičarama za prijevoz osoba i dogovora postignutog s Gradom Dubrovnikom, 2015. godine društvo Excelsa Nekretnine podnijelo je zahtjev Gradu za dobivanje koncesije.

(b) Tijekom 2015. godine nije postignut dogovor o koncesijskim uvjetima.

(c) U rujnu 2016. godine Grad je utvrdio nove koncesijske uvjete, a u siječnju 2017. godine donio je odluku o dodjeli koncesije u skladu s tim uvjetima. Jedan od tih uvjeta bio je rok trajanja koncesije od deset godina.

(d) Na temelju te odluke društvo Excelsa Nekretnine je u svojim financijskim izvještajima za 2016. godinu obračunalo obvezu za koncesijsku naknadu u visini od 9.825 tisuća kuna.

(e) U prosincu 2017. godine Grad je donio zaključak o trajanju koncesije u razdoblju od 50 godina, u skladu sa zahtjevima društva Excelsa Nekretnine. Ovo je potvrđeno u travnju 2018. godine, kada je Grad usvojio odluku o dodjeli koncesije pod sljedećim uvjetima:

- varijabilna koncesijska naknada – 15 % prihoda žičare[19];
- fiksna koncesijska naknada – 1.000 kuna mjesečno; i
- trajanje koncesije – 50 godina.

(i) U svojim financijskim izvještajima za 2017. godinu društvo Excelsa Nekretnine iskazalo je obvezu za koncesijsku naknadu u iznosu od 7.040 tisuća kuna.

53 Iako je u javno dostupnim financijskim izvještajima društva Excelsa Nekretnine ovo iskazano[20], Vještak ne navodi pojedinosti o tome kako su izračunate spomenute obveze za koncesijsku naknadu iskazane u financijskim izvještajima društva Excelsa Nekretnine u 2016. i 2017. godini, odnosno na temelju

[16] Vidi točku 44 ovog izvještaja.

[17] Navedeno u Financijskom vještačenju na stranicama 6, 7, 9.

[18] Navedeno u Financijskom vještačenju na stranicama 3 i 4.

[19] Mijenja se u 10% u slučaju poremećaja na tržištu koji bi rezultirali padom prihoda žičare za 50% u odnosu na prosječne prihode ostvarene u tri posljednje godine prije godine u kojoj je došlo do pada.

[20] Navedeno, na primjer, u godišnjem izvješću društva Excelsa Nekretnine za 2016. godinu, točka *2) Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2016.*

Vještačenja nije jasno da su spomenute vrijednosti izračunate primjenom varijabilne koncesijske naknade u visini od 15% prihoda žičare i fiksne koncesijske naknade od 1.000 kuna mjesečno.

54 Neposredno nakon navođenja informacija iz financijskih izvještaja za 2017. godinu kao što je prethodno opisano, Vještak iznosi detalje o rješenju koje je izdala Carinska uprava Split 21. svibnja 2018. („Rješenje Carinske uprave Split").

55 Navedeno Rješenje Carinske uprave Splitse ne navodi među izvorima informacija koje je Vještak koristio – pri navođenju korištenih izvora informacija, uz javno dostupne informacije, Vještak je naveo da je koristio zapisnik koji je izdala Carinska uprava Split 2. kolovoza 2018. godine.

56 Po navodima gospodina Ruskovića, ne postoji Zapisnik koji je izdala Carinska uprava Split 2. kolovoza 2018. godine. Vještak je vjerojatno htio uputiti na rješenje koje je izdala Carinska uprava Split 21. svibnja 2018. godine, koje je stvarno navedeno u ovom potpoglavlju Vještačenja[21] ili je Vještak želio uputiti na zapisnik koji je izdala Carinska uprava Split 16. ožujka 2018.[22], koji je navedeno u trećem poglavlju Vještačenja, ali ponovno pogrešno navodeći spomenuti tekst kao da je to tekst iz zapisnika koji je izdala Carinska uprava Split 2. kolovoza 2018. godine.

57 Vještak navodi da je Rješenjem Carinske uprave Split od 21. svibnja 2018. utvrđena obveza društva Excelsa Nekretnine po osnovi *"[...] posebne naknade za nezakonito obavljanje djelatnosti bez koncesije [...]"*[23] u razdoblju od 24. kolovoza 2015. godine do 31. listopada 2017., u ukupnom iznosu od 16.864.842,95 kuna, uključujući kamate.

58 Vještak iznosi detalje o tome kako je ovaj iznos izračunat za svaku godinu/dio godine. Navedeni izračun može se sažeti kako slijedi: 1.000 kuna mjesečno i 15 % prihoda žičare u odnosnom razdoblju, uvećano za kamate obračunate do 9. veljače 2018. godine.

59 Vještak nadalje navodi da je društvo Excelsa Nekretnine istaknulo prigovor na *„gore navedeni zapisnik"*[24] iako je prethodno naveo da ta informacija potječe iz Rješenja Carinske uprave Split.

60 Vještak dodatno komentira da je prigovor pravne naravi te ga kao takvog vještak financijske struke nije ovlašten razmatrati, te da društvo Excelsa Nekretnine nije podnijelo prigovor na sam izračun[25].

61 Vještak nije objasnio zašto su informacije iz Rješenja Carinske uprave uključene u Vještačenje, odnosno koji je njihov značaj za *„[...] okolnosti procjene vrijednosti koncesije [...]"*. Osim toga, nije jasno zašto su uključene u potpoglavlje „Predmet prijepora između Grada Dubrovnika i Excelsa Nekretnina", s obzirom na to da se odnose na Carinsku upravu.

62 Vještak također nije iznio nikakav kontekst vezano uz datume navedene u Rješenju Carinske uprave Split, tj. nije se izjasnio o tome zašto je *„[...] posebna naknada za nezakonito obavljanje djelatnosti bez koncesije [...]"* obračunata od 24. kolovoza 2015. do 31. listopada 2017. i zašto su kamate obračunate do 9. veljače 2018. godine.

63 Prema informacijama koje smo primili od gospodina Ruskovića, 24. kolovoza 2015. je datum na koji je Grad Dubrovnik zaprimio zahtjev društva Excelsa Nekretnine za dodjelu koncesije za djelatnost upravljanja žičarom, a 31. listopada 2017. godine je završno razdoblje prije nadzora koji je provela Carinska uprava Split.

---

[21] Službena oznaka tog rješenja glasi „Klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj 513-02-8008/7-18-1", što je slično oznaci „Klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj 513-02-8008/7-18-4" koju je Vještak naveo kao službeni broj navodnog zapisnika Carinske uprave Split od 2. kolovoza 2018. godine – razlika je samo u posljednjem broju 1, tj. 4.

[22] Klasa: 471-01/17-11/167; urbroj 513-02-8008/7-18-5.

[23] Financijsko vještačenje, stranica 3.

[24] Financijsko vještačenje, stranica 4.

[25] Financijsko vještačenje, stranica 4.

3.2 Zakonski okvir

64 Drugo poglavlje Vještačenja pruža informacije o zakonima koji uređuju koncesiju za žičaru[26]:

(a) Zakon o žičarama za prijevoz osoba – zakon za koji Vještak pogrešno navodi kako je bio na snazi od 27. veljače 2014. godine do 7. studenog 2018. godine[27];

(b) Zakon o žičarama – novi zakon, za koji Vještak pogrešno navodi da je na snazi od 27. listopada 2018. godine[28]; i

(c) Zakon o koncesijama – zakon koji je na snazi od 22. srpnja 2017. godine i sadrži odredbe usklađene s određenim Direktivama Europske unije i Delegiranom uredbom Komisije.

3.2.1 Zakon o koncesijama

65 Nakon predstavljanja relevantnih zakona u uvodu ovog poglavlja, u ovom potpoglavlju Vještak obrađuje[29]:

(a) tri vrste koncesija na temelju Zakona o koncesijama;

(b) obvezu prijenosa operativnih rizika na koncesionara;

(c) vrijednosni prag relevantan za određivanje primjene određenih pravila za dodjelu koncesije - prema Vještaku, taj prag je 5.548 tisuća eura ili 41.695.439 kuna;

(d) procijenjenu vrijednost koncesije, koja se na temelju članka 20. Zakona o koncesijama izračunava kao procijenjeni ukupni neto prihodi koje će ostvariti koncesionar tijekom razdoblja koncesije na temelju ugovora o koncesiji postupajući pažnjom dobrog gospodarstvenika;

(e) čimbenike koje davatelj koncesije treba uzeti u obzir pri izračunu procijenjene vrijednosti koncesije[30];

(f) naknadu za koncesiju prema članku 57. Zakona o koncesijama, prema kojemu je ona javno davanje koje se plaća u novcu, a može biti ugovorena kao stalna jednaka svota i/ili kao varijabilna svota, ovisno o posebnostima predmeta koncesije, načelima utvrđenima studijom opravdanosti davanja koncesije, odnosno analizom davanja koncesije te posebnim zakonom;

(g) nekoliko navoda iz članka objavljenog u stručnom časopisu RRIF o različitim modelima koncesijske naknade;

(h) različite čimbenike koji utječu na visinu i način plaćanja naknade za koncesiju kako propisuje članak 57., stavak 3. Zakona o koncesijama; i

(i) uvjete kada su moguće promjene u visini koncesijske naknade i načinu plaćanja, kako to propisuje članak 57., stavak 4. i 5.[31] Zakona o koncesijama.

66 Na temelju prikaza ovog potpoglavlja u Vještačenju, nije uvijek jasno kada Vještak koristi formulacije iz Zakona o koncesijama, kada koristi navode iz drugih izvora, kada iznosi vlastite komentare i koje točno stavke Zakona o koncesijama obrađuje u Vještačenju. Tako na primjer:

---

[26] Financijsko vještačenje, stranica 5 do 7.

[27] Napominjemo da na stranici 5 Vještak navodi pogrešan datum stupanja na snagu Zakona o žičarama (od 27. veljače 2014. godine umjesto od 7. kolovoza 2007. godine) te je dodatno Vještak propustio navesti jedan broj Narodnih novina u kojem su objavljene izmjene i dopune tog zakona (NN 75/09).

[28] Napominjemo da na stranicama 5 i 7 Vještak navodi pogrešan broj Narodnih novina u kojima je zakon objavljen (NN 86/18, umjesto NN 96/18) te navodi pogrešan datum stupanja na snagu zakona (od 27. listopada 2018. godine umjesto od 8. studenog 2018. godine).

[29] Financijsko vještačenje, stranice 5-7. Redosljed zakona kako ih obrađujemo u ovom poglavlju slijedi redosljed iz Financijskog vještačenja.

[30] Vještak je naveo da je navedene čimbenike preuzeo iz članka "Prikaz novog Zakona o koncesijama" autora Gorana Vojkovića, objavljenog u časopisu RRIF u rujnu 2017. godine. Kako su navedeni čimbenici izvorno definirani u članku 20., stavku 8. Zakona o koncesijama, nejasno je zašto je Vještak odlučio kao izvor koristiti članak umjesto sâm zakon kao relevantniji izvor, tj. izvor veće vrijednosti.

[31] Financijsko vještačenje, stranica 7 - iako je Vještak koristio navode iz članka 57., stavka 5. Zakona o koncesijama, u Vještačenju se nije referencirao na stavak 5.

(a) Kod navođenja triju vrsta koncesija prema Zakonu o koncesijama i navođenja obveze prijenosa operativnih rizika na koncesionara ne navode se reference na određene članke/stavke predmetnog zakona.

(b) Za nekoliko navoda iz relevantnog članka u stručnom časopisu[32] postoje reference, no nije jasno gdje počinje navod (s obzirom na to da nema navodnika ili da tekst nije u kurzivu, kako je Vještak označavao neke druge navode) pa je stoga nejasno koristi li Vještak u tom dijelu navod preuzet iz Zakona o koncesijama, iz nekog drugog izvora ili je riječ o Vještakovom tumačenju. Ovo je, primjerice, relevantno u dijelu gdje Vještak koristi sljedeći navod iz članka: *„Za jedinice lokalne samouprave odnosno područne (regionalne) samouprave kao davatelja koncesije može biti vrlo zanimljiva odredba prema kojoj se razmatra je li kod davanja koncesije za usluge i koncesije za gospodarsko korištenje općim ili drugim dobrom procijenjena vrijednost manja od europskog praga."*[33]

(c) Vještak također preuzima određene tvrdnje iz ovog RRIF članka (uz minimalne izmjene) ne navodeći izvor, zbog čega se čini kao da se radi o komentarima samog Vještaka[34].

3.2.2 *Zakon o žičarama*

67 U ovom potpoglavlju Vještak upućuje na sljedeće stavke članka 20. Zakona o žičarama:

(a) stavak 12., koji propisuje da se naknada za koncesiju iz stavka 11. dijeli na način da svakom od davatelja koncesije pripadne dio naknade proporcionalno vlasništvu dijela nekretnine na kojoj je izgrađena infrastruktura žičare i vlasništvu nekretnine iznad koje prolazi trasa žičare, osim ako je ugovorom iz stavka 11. drugačije uređeno;

(b) stavak 13., koji određuje da se koncesija daje na rok od najviše pedeset godina; i

(c) Stavak 14. koji određuje da je potrebno zatražiti prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske u slučajevima koncesija iz članaka 7., 9. i 11. koje se daju na razdoblje dulje od dvadeset godina.

68 U vezi s ovim potpoglavljem, Vještak navodi pogrešan broj Narodnih novina u kojima je ovaj zakon objavljen (NN 86/18, umjesto NN 96/18) i navodi pogrešan datum stupanja na snagu (27. listopada 2018., umjesto 8. studenog 2018. godine).

69 Osim toga, Vještak zapravo citira članak 20., stavak 12., 13. i 14., a da nije u cijelosti objasnio da je riječ o citatima te bez uvoda ili kakvih objašnjenja, kao i bez objašnjenja stavaka 7., 9., i 11. članka 20., na koje stavci 12. i 14. članka 20. upućuju.

70 Iako je Vještak u uvodu ovog poglavlja spomenuo i Zakon o žičarama za prijevoz osoba kao jedan od zakona koji su uređivali koncesije za žičare do studenog 2018. godine, ne očituje se niti daje ikakve druge informacije o tom zakonu u ovom ili ikojem drugom dijelu Vještačenja.

3.3 Visina i način plaćanja naknade za koncesiju

71 Treće poglavlje Vještačenja započinje upućivanjem na članak 57., stavak 3. Zakona o koncesijama, koji propisuje da visina i način plaćanja koncesijske naknade ovise o[35]:

(a) predmetu koncesije;

(b) procijenjenoj vrijednosti koncesije;

(c) roku trajanja koncesije;

---

32 RRIF, rujan 2017., Goran Vojković, "Prikaz novog Zakona o koncesijama".

33 Financijsko vještačenje, stranica 6.

34 Financijsko vještačenje, stranica 7, posljednji odlomak prije poglavlja II.2 je u osnovi istovjetan 7. odlomku iz točke 7.2. članka "Prikaz novog Zakona o koncesijama" autora Gorana Vojkovića, objavljenog u RRIF-u u rujnu 2017.

35 Financijsko vještačenje, stranica 8.

(d) rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanoj dobiti;

(e) opsegu koncesije; i

(f) opremljenosti i vrijednosti imovine, odnosno opremljenosti i površini općeg, javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koje se daje u koncesiju.

72 Ovo poglavlje Vještačenja potom obrađuje navedene točke (a) do (d) u zasebnim potpoglavljima[36], dok o točkama (e) do (f) ne daje nikakve informacije.

3.3.1 Predmet koncesije

73 U ovom potpoglavlju Vještak prvi put navodi puni pravni pojam za predmet koncesije, navodeći da je predmet koncesije *„[...] gospodarsko korištenje Žičara - Srđ kao općeg ili drugog dobra u svrhu komercijalne djelatnosti, a bez obveze pružanja javne usluge na lokaciji k.o. Dubrovnik, Grad Dubrovnik."*[37]

74 U ovom potpoglavlju Vještak navodi i neke tehničke informacije o žičari, upućujući na tekst navodnog zapisnika Carinske uprave Split od 2. kolovoza 2018. godine[38], uključujući informacije o rekonstrukciji žičare nakon oštećenja za vrijeme Domovinskog rata.

75 Kao što je već spomenuto, ne postoji zapisnik od 2. kolovoza 2018. godine koji je izdala Carinska uprava Split. Točan izvor na koji je trebalo uputiti je zapisnik koji je Carinska uprava Split izdala 16. ožujka 2018. godine jer su navedene informacije sadržane u tom dokumentu.

76 U tom dokumentu također se navodi da je infrastruktura žičare (donja i gornja postaja te nosivi stup) izgrađena na zemljištu u vlasništvu Excelsa Nekretnina[39], ali Vještak to ne navodi u Vještačenju. Iz teksta koji je Vještak naveo o rekonstrukciji žičare nakon rata također nije jasno da je društvo Excelsa Nekretnine izvršilo tu rekonstrukciju. Iako su sve ove informacije važne za razumijevanje vrste koncesije koja se primjenjuje u slučaju Žičare Srđ, kao što ćemo objasniti u točkama 85 do 87, Vještak zanemaruje ovaj podatak i ne navodi ga u Vještačenju.

77 Sveukupno gledano, ovo poglavlje Vještačenja nije jasno - osoba bez prethodnog znanja ili/i uključenosti u pitanje koncesije za žičaru između Grada Dubrovnika i Excelsa Nekretnina ne bi razumjela što je zapravo predmet koncesije, a to je korištenje zračnog koridora kroz koji žičara prolazi, tj. trase žičare[40].

78 Nadalje, iako bi na temelju naslova ovog poglavlja Vještačenja ovdje trebalo biti riječi o visini i načinu plaćanja naknade za koncesiju u odnosu na predmet koncesije, Vještak ne daje nikakve informacije, analize ili usporedbe s koncesijskim naknadama za slične predmete koncesije, niti obrazlaže zašto takve analize nisu provedene.

3.3.2 Procijenjena vrijednost koncesije

79 U potpoglavlju „Procjena vrijednosti koncesije" Vještak ponovno, više ili manje doslovno, iznosi informacije iz članka 20. stavaka 1. do 7. Zakona o koncesijama, a da nije u cijelosti objasnio jesu li ovdje iznesene informacije Vještakovo tumačenje ili u osnovi citira članak 20. predmetnog zakona, odnosno nije naveo stavke 1. do 7. članka 20. kao izvor informacija.

80 Vještak ponavlja da se procijenjena vrijednost koncesije izračunava kao procijenjeni ukupni neto prihod koji će koncesionar ostvariti, postupajući pažnjom dobrog gospodarstvenika tijekom razdoblja koncesije

[36] Financijsko vještačenje, stranice 8 do 10.

[37] Financijsko vještačenje, stranica 8.

[38] Navodeći izvor teksta u bilješci broj 4 ispod teksta na stranici 8 Financijskog vještačenja, Vještak je naveo da je riječ o dokumentu „Klasa: UP/I-471-01/18-1118; urbroj 513-02-8008/7-18-4", što je vrlo slično referenci navodnog zapisnika Carinske uprave Split od 2. kolovoza 2018., za koju je Vještak na stranici 2 naveo "Klasa: UP/I-471-01/18-11/18; urbroj 513-02-8008/7-18-4".

[39] Zapisnik koji je izdala Carinska uprava Split 16. ožujka 2018., stranica 7.

[40] Navedeno, na primjer, u zapisniku koji je izdala Carinska uprava Split 16. ožujka 2018., stranica 8.

na temelju ugovora o koncesiji te dodatno navodi da davatelj koncesije treba utvrditi procijenjenu vrijednost koncesije prije početka postupka davanja koncesije.

81 U ovom potpoglavlju Vještak također navodi sljedeće: *„Na temelju javno dostupnih podataka vrijednost koncesije samo u 2017. godini iznad je vrijednosnog praga. "U tom slučaju postupak davanja koncesije trebao bi započeti danom objave obavijesti o namjeri davanja koncesije u Službenom listu Europske unije, a završava izvršnošću odluke o davanju koncesije ili odluke o poništenju davanja koncesije."*[41]

82 Napominjemo da Vještak do ove točke u svom Vještačenju nije dao informaciju o vrijednosti koncesije za 2017. godinu. Iznošenje tvrdnji bez prethodnog objašnjenja i podastiranja relevatnih informacija nije uobičajen standard kod izrade nalaza vještačenja jer nalaze vještačenja općenito čini manje pouzdanima i narušava logičan tijek njihovog sadržaja.

83 Osim toga, za rečenicu koju je Vještak citirao u svojoj izjavi, navedenu pod točkom 81, Vještak se pozvao na članak iz RRIF-a od rujna 2017. godine. Iako je sadržaj navedene rečenice suštinski isti, napominjemo da Vještak tu rečenicu nije prenio u cijelosti kako je napisana u tom članku[42]. Ovo također izlazi iz okvira uobičajenog standarda za izradu nalaza vještačenja, zbog čega se nalazi vještačenja s takvim citatima općenito čine manje pouzdanima.

84 Vještak dalje navodi odjeljak iz članka objavljenog u RRIF-u u rujnu 2017. kojim se objašnjava kriterij koji će davatelj koncesije koristiti pri odabiru najpovoljnije ponude. Vještak ponovno ne citira tekst u cijelosti kako je iznesen u članku, tj. ne označava u svome citatu intervencije napravljene u izvornom tekstu na način koji je standardan pri izradi nalaza vještačenja[43].

85 Pored opisanih slabosti Vještačenja koje su više tehničke prirode, još su važnije one konceptualne. Naime, osim same činjenice da Vještak uopće elaborira određena pravila za dodjelu koncesija kada to nije bilo predmet njegovog zadatka, te ih elaborira u potpoglavlju "Procijenjena vrijednost koncesije" (vjerojatno zbog toga što ta pravila za dodjelu koncesija ovise o određenim vrijednosnim pragovima koncesije), još je manje jasno zašto Vještak, poznavajući ili s obzirom na to da je trebao poznavati predmet i okolnosti ove konkretne koncesije (tj. da je društvo Excelsa Nekretnine vlasnik infrastrukture žičare i pripadajućeg zemljišta)[44], smatra da bi se ovdje mogao primijeniti drugačiji postupak za dodjelu koncesije i da bi ponude mogli dati i drugi koncesionari osim Excelsa Nekretnina.

86 Navedeno je tim više nejasno jer se čini da je Vještak svjestan jedinstvenosti Žičare Srđ, s obzirom na to da u nastavku Vještačenja tvrdi: *„Koncesija za žičaru na području K.O. Dubrovnik jedinstvena je i ne može se uspoređivati s npr. koncesijama za naknadu za koncesiju mineralnih sirovina."*[45]

87 Prema našem razumijevanju informacija koje smo primili od gospodina Ruskovića, koncesija koja se primjenjuje u ovom slučaju je tzv. *Koncesija na zahtjev* definirana u članku 39., stavak 1., točka 3. Zakona o koncesijama, tj. riječ je o koncesiji koja se dodjeljuje na zahtjev koncesionara čija gospodarska aktivnost na određenoj lokaciji čini s predmetom koncesije neodvojivu tehnološku ili funkcionalnu cjelinu, a ne koncesija koja se može dodijeliti putem javnog natječaja bilo kojem koncesionaru.

---

[41] Financijsko vještačenje, stranica 9. Za ovdje korišteni citat, Vještak se pozvao na članak pod nazivom "Prikaz novog Zakona o koncesijama", objavljen u RRIF-u u rujnu 2017. godine, autora Goran Vojkovića.

[42] Tekst u članku glasi "Postupak davanja koncesija u ovom slučaju započinje danom objave obavijesti o namjeri davanja koncesije u Službenom listu Europske unije, a završava izvršnošću odluke o davanju koncesije ili odluke o poništenju postupka davanja koncesije.", dok ga je Vještak citirao na sljedeći način: "U tom slučaju postupak davanja koncesije trebao bi započeti danom objave obavijesti o namjeri davanja koncesije u Službenom listu Europske unije, a završava izvrsnošću [pretpostavljamo da je riječ o pogrešci u pisanju] odluke o davanju koncesije ili odluke o poništenju davanja koncesije.".

[43] Tekst u članku glasi "Kao i u prethodnom slučaju, odluku o davanju koncesije, [...]", dok ga je Vještak citirao na sljedeći način: "Odluku o o davanju koncesije, [...]".

[44] Čak i ako pretpostavimo da Vještak u sklopu svog zadatka nije dobio informaciju da je društvo Excelsa Nekretnine vlasnik infrastrukture žičare i pripadajućeg zemljišta, što smatramo da je malo vjerojatno, vještak koji svoju dužnost izrade vještačenja obavlja s dužnom profesionalnom pažnjom trebao je ovu informaciju znati na temelju pregledanih dokumenata, kao što su zapisnik Carinske uprave Split od 16. ožujka 2018. ili javno dostupni financijski izvještaji.

[45] Financijsko vještačenje, stranica 20.

88 Nadalje, iako bi u ovom dijelu Vještačenja trebalo biti riječi o visini i načinu plaćanja naknade za koncesiju u odnosu na procijenjenu vrijednost koncesije, Vještak ne iznosi nikakve informacije, usporedbe ili analize kako bi došao do procijenjene vrijednosti koncesije, niti obrazlaže zašto ne daje ili ne može dati takvu procjenu, ili zašto takvu procjenu Grad Dubrovnik već nije izradio.

3.3.3 *Rok trajanju koncesija*

89 U ovom potpoglavlju Vještak navodi da je na temelju javno dostupnih financijskih izvještaja rok trajanja koncesije 50 godina.

90 Iako bi u ovom dijelu Vještačenja trebalo biti riječi o visini i načinu plaćanja naknade za koncesiju u odnosu na procijenjenu vrijednost koncesije, Vještak ne iznosi nikakve informacije, usporedbe ili analize kako bi prikazao povezanost koncesijske naknade i trajanja koncesije, niti bilo kakve analize ili usporedbe s razdobljima koncesije za slične predmete koncesije.

3.3.4 *Rizici i troškovi koje preuzima koncesionar*

91 U ovom potpoglavlju Vještak iznosi informacije iz bilješki o izvještavanju po segmentima u nekonsolidiranim financijskim izvještajima Excelsa Nekretnina, usredotočujući se na segment poslovanja žičare, koji je definiran kao zasebni segment poslovanja u 2016. godini[46].

92 Vještak prikazuje *Tabelu 1" Pregled podatka koji se odnose na poslovni segment - Žičare / (bilješke 21 financijska izvješća) u 000 kn*. Međutim, prikazana tablica sadrži pogreške jer se nekoliko prikazanih podataka za 2017. odnosi na cijelo društvo, a ne na poslovni segment žičare. Tablica u nastavku prikazuje Tabelu 1 u obliku u kojem je prikazana u Vještačenju, utvrđene pogreške i točne iznose.

U 000 HRK

Opis	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ispravno
Prihodi	14.427	20.896	25.229	31.733	37.436	43.226	53.311	
Ostali prihodi	116	131	74	86	145	656	198	
Troškovi zaposlenika	(1.452)	(1.647)	(2.465)	(2.749)	(2.928)	(3.091)	(3.296)	
Amortizacija	(1.208)	(1.237)	(2.338)	(2.391)	(2.175)	(2.226)	(2.317)	
Ostali poslovni rashodi	(2.264)	(1.803)	(4.101)	(2.936)	(4.065)	(15.586)	(12.235)	
Ostali gubici - neto	-	-	(5)	-	(8)	(94)	(9)	
Financijski rashodi	(884)	(1.031)	(802)	(880)	(366)	(145)	-	
Dobit prije oporezivanja	8.735	15.309	15.592	22.863	28.039	22.740	35.652	
Porez na dobit	(1.529)	(2.533)	(1.337)	(2.263)	(5.661)	(4.196)	(6.471)	
Neto dobit	7.206	12.776	14.255	20.600	22.378	18.544	29.181	
Ukupna imovina	42.490	41.951	41.634	38.014	37.804	39.448	266.142 →	38.136
Ukupne obveze	18.591	17.461	29.730	25.489	10.551	10.186	21.561 →	17.258
Kapitalna ulaganja	-	436	178	350	121	3.557	1.036 →	335

Izvor: Financijsko vještačenje, stranica 10/18; javno objavljeni financijski izvještaji Društva

93 Vještak je napravio istu pogrešku i u tekstu ispod Tabele 1, kada navodi ukupne obveze za 2017. godinu[47].

94 Nadalje, Vještak se ovdje pogrešno poziva na bilješke 21 iz financijskih izvještaja, iako se brojevi bilješki o izvještavanju po segmentima u godinama o kojima je riječ razlikuju[48].

95 Napominjemo da iako naslov ovog potpoglavlja glasi „Rizici i troškovi koje preuzima koncesionar", Vještak zapravo ne daje informacije o rizicima koje preuzima društvo Excelsa Nekretnine i govori više o kontinuiranoj dobiti i povećanju prihoda, nego o preuzetim troškovima. Naime, osim prikaza strukture troškova u Tabeli 1 i komentara da su rashodi po osnovi koncesije sadržani u okviru *„ostalih poslovnih*

[46] Financijsko vještačenje, stranica 9/10.
[47] Financijsko vještačenje, stranica 9.
[48] U financijskim izvještajima za 2014. godinu broj bilješke o izvještavanju po segmentima bio je 22, za 2015. godinu 19, za 2016. godinu 20, a za 2017. godinu 19.

rashoda", Vještak ne daje nikakve druge informacije o troškovima koje je društvo Excelsa Nekretnine preuzelo.

96 Osim rizika vezanih uz daljnji razvoj Dubrovnika kao turističke destinacije u odnosu na ostale turističke destinacije, na temelju informacija koje smo primili od gospodina Ruskovića, razumijemo da bi gradnja dijelom nove ceste koja vodi do Srđa mogla dovesti do slabijeg korištenja žičare, odnosno do smanjenja budućih prihoda društva Excelsa Nekretnine – zbog specifičnih uvjeta na postojećoj cesti, žičara predstavlja češće birano sredstvo za prijevoz do Srđa, što će se vjerojatno promijeniti s budućom izgradnjom nove ceste. Osim toga, prema informacijama koje smo primili od gospodina Ruskovića, razumijemo da dodatni rizici proizlaze iz gradnje nove žičare koja je ucrtana u prostorne planove s polaznom stanicom u luci Gruž, kao i iz planiranog povećanja broja ostalih turističkih atrakcija u gradu, na koje će se dio turista preusmjeriti.

97 Napominjemo da, iako bi u ovom poglavlju Vještačenja, po svoj prilici, trebalo biti riječi o visini i načinu plaćanja koncesijske naknade u odnosu na rizike i troškove koje preuzima koncesionar, Vještak ne daje nikakve informacije, usporedbe ili analize u tom pogledu, niti daje informacije o tome zašto takve analize nisu provedene.

3.4 Financijska izvješća Excelsa Nekretnina

98 Kao uvod u četvrto poglavlje svoga Vještačenja, Vještak daje osnovne podatke o društvu Excelsa Nekretnine (adresu, MBS, OIB, dionički kapital, registrirani predmet poslovanja, itd.).

99 Nadalje, Vještak navodi sljedeće: *"U odnosu na 2017. godinu u Izvješću neovisnog revizora PricewaterhouseCoopers d.o.o. navedeno je:*

'Osnovna djelatnost Društva i, do puštanja u rad žičare Dubrovnik – brdo Srđ, jedina, jest eksploatacija nekretnina koje Društvo posjeduje u različitim krajevima priobalne Hrvatske, kupnja podcijenjenih nekretnina i kupnja nekretnina za koje se smatra da dugoročno mogu postati znatno vrijednije od njihove sadašnje vrijednosti, te razvoj nekretnina u smislu privođenja novoj svrsi ili poboljšanju stanja u tekućoj svrsi.

U 2017. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bila Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. U 2017. godini žičara je prevezla 9,5% više putnika nego u prethodnoj godini te je premašila, za tu godinu.'

Dakle, iz izvješća neovisnog revizora (za cijelo vrijeme promatranja od 2010. do 2017. godine reviziju obavlja PricewaterhouseCoopers d.o.o.) vidljivo je da je zapravo osnovna djelatnost t.d. EXCELSA NEKRETNINA d.d. upravljanje žičarom te najveći dio prihoda društvo ostvaruje upravo iz tog segmenta poslovanja."[49]

100 Citirani dio Vještačenja sadrži i netočne podatke i konceptualnu pogrešku:

(a) Citat nije uzet iz Izvješća neovisnog revizora, već iz godišnjeg *Izvješća poslovodstva društva za 2017. godinu* („Izvješće poslovodstva za 2017. godinu")[50];

(b) Nerazumljivo je kako je Vještak povezao citirani dio godišnjeg Izvješća poslovodstva za 2017. godinu sa svojim zaključkom da *„Dakle, [...] vidljivo je da je zapravo osnovna djelatnost t.d. EXCELSA NEKRETNINA d.d. upravljanje žičarom te najveći dio prihoda društvo ostvaruje upravo iz tog segmenta poslovanja."*. Izjave poput ove, kod kojih nedostaje logična veza, dovode u pitanje cjelokupni pristup i metodologiju Vještaka.

101 Nadalje, Vještak prikazuje Tabelu 2 s računom dobiti i gubitka društva Excelsa Nekretnine za razdoblje od 2010. godine do 30. lipnja 2018. godine i zaključuje da prihodi Društva kontinuirano rastu od 2010.

---

[49] Financijsko vještačenje, stranica 12.

[50] http://www.excelsa-realestate.com/upload/tbl_izvjesca_clanci/godisnje_izvjesce_2017_183046.pdf

godine, da se dobit svake godine povećava, dok rashodi rastu znatno sporije[51]. Tabela 2 prikazana je u Dodatku 1 ovog našeg izvještaja.

102 I ovdje podaci sadrže konceptualne pogreške i netočne tvrdnje:

(a) Računi dobiti i gubitka za 2010. i 2011. godinu koji su u Vještačenju prikazani u Tabeli 2 predstavljaju konsolidirane brojke društva Excelsa Nekretnine, dok su podaci za druge godine nekonsolidirani. Točni podaci prikazani su na drugoj stranici Dodatka 1.

(b) Vještak je također prikazao podatke iz računa dobiti i gubitka za „30.6.2018.". S obzirom na to da se račun dobiti i gubitka odnosi na razdoblje, a ne na određeni datum, pretpostavljamo da je Vještak želio prikazati podatke za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2018. godine, tj. kumulativne podatke za drugo tromjesečje 2018. godine. Međutim, podaci iz računa dobiti i gubitka koje je Vještak prikazao u Tabeli 2 odnose se na podatke samog drugog tromjesečja 2018. godine, tj. ne radi se o kumulativnim podacima za drugo tromjesečje 2018. godine. Točni podaci prikazani su na drugoj stranici Dodatka 1.

(c) Iz Tabele 2 vidljivo je da je bilo određenih fluktuacija u dobiti, npr. u 2013. godini dobit je bila niža nego u 2012. godini, a u 2016. godini bila je niža nego u 2015. godini, iako Vještak navodi da se dobit svake godine povećava.

103 Vještak na Slici 1 u Financijskom vještačenju također prikazuje kretanje poslovnih prihoda i rashoda u razdoblju od 2010. do 2017. godine, pri čemu ponavlja pogrešku prikaza nedosljednih podataka (podaci za 2010. i 2011. godine su konsolidirani, dok su podaci za ostale godine nekonsolidirani)[52].

3.4.1 Prihodi i rashodi od upravljanja žičarom

104 Kako bi naglasio da se prihodi društva Excelsa Nekretnine kontinuirano povećavaju, dok rashodi ne prate taj rast, u Tabeli 3 Vještak prikazuje stope rasta prihoda, rashoda i dobiti u razdoblju od 2010. do 2017. godine, koristeći 2010. kao baznu godinu, ali opet koristeći pogrešne podatke za 2010. i 2011. godinu. Iako korištenje pogrešnih podataka 2010. godine kao bazne godine za analizu u Tabeli 3 nije u konačnici rezultiralo značajno pogrešno iskazanim stopama rasta dobiti, ipak je rezultiralo netočno iskazanim svim stopama rasta, kao i netočnim tekstualnim objašnjenjima stopa rasta koje Vještak navodi kasnije u tekstu[53]. Tabela 3 kako je prikazana u Vještačenju i njena ispravljena verzija nalaze se u Dodatku 2.

105 Vještak nadalje prikazuje (tekstualno, u tabeli i grafu) informacije o poslovnim segmentima[54] od 2011. do 2017. godine kako bi naglasio da poslovanje žičare ima veći udio u ukupnim prihodima Društva te kako bi ponovno naglasio *„ubrzan i konstantan rast"* prihoda u poslovnom segmentu žičare u odnosu na stalne, pa čak i smanjene prihode od poslovnog segmenta upravljanja nekretninama[55]. Napominjemo da je do sada Vještak koristio podatke od 2010. do 2017. godine ili 30.6.2018., te stoga nije jasno zašto ovdje nisu prikazani podaci za 2010. godinu.

106 U Tabeli 5 Vještak daje pregled troškova zaposlenih, amortizacije i ostale poslovne rashode po poslovnim segmentima u razdoblju od 2011. do 2017. godine, kao i udjele u ukupnim rashodima Društva po pojedinom poslovnom segmentu[56]. Tabela 5 prikazana je u Dodatku 3. Postoji nekoliko problema s podacima prikazanima u Tabeli 5:

(a) Prikazani podaci su u tisućama kuna, međutim u tablici to nije navedeno;

(b) Podaci za poslovni segment upravljanja nekretninama za 2017. godinu su netočni, tj. ostali poslovni prihodi su iskazani u visini od 228 (tisuća) kuna, a zapravo su iznosili 2.228 (tisuća) kuna, čime su prikazani ukupni troškovi segmenta upravljanja nekretninama niži za 35%,

[51] Vještačenje, stranice 12-14.
[52] Financijsko vještačenje, stranica 15.
[53] Financijsko vještačenje, stranica 15.
[54] Uz poslovni segment žičare, drugi poslovni segment društva Excelsa Nekretnine je upravljanje nekretninama.
[55] Financijsko vještačenje, stranica 16.
[56] Financijsko vještačenje, stranica 17.

kako je prikazano u Dodatku 3[57]. Iako je to najvjerojatnije posljedica pogreške u pisanju, tj. ispuštenog broja, činjenica da nije uočena pogreška takvog značaja dovodi u pitanje dostatnost Vještakovih postupaka za provjeru kvalitete nalaza. Napominjemo da su postupci provjere kvalitete nalaza vrlo važan dio cjelokupnog postupka vještačenja.

107 Ista pogreška nalazi se u Slici 3, koja prikazuje ukupne rashode po poslovnom segmentu, kao i ukupne rashode na razini Društva[58].

3.4.2 Neto dobit ostvarena u u segmentu upravljanja žičarom

108 U ovom potpoglavlju Vještak zapravo ponavlja podatke koje je u Vještačenju već prikazao u potpoglavlju „Rizici i troškovi koje preuzima koncesionar", pri čemu dolazi do istih pogrešaka opisanih u točkama 92 do 94[59].

109 Nadalje, Vještak izjavljuje sljedeće: *„[...] vidljivo je da takav eksponencijalni rast prihoda uz raznjerno niske troškove zaposlenika, amortizacije i ostalih poslovnih rashoda ima za posljedicu i eksponencijalni rast dobiti koja je u 2011. godini iznosila 7.206.000 kuna da bi u 2018. godini iznosila 29.181.000 kuna* [podcrtao PwC radi isticanja]"[60] Vještak pogrešno navodi da je iznos dobiti za 2018. godinu 29.181.000 kuna, jer se zapravo radi o dobiti 2017. godine.

3.4.3 Sadašnje stanje u odnosu na segment poslovanja sa žičarama

110 Ovo potpoglavlje započinje riječima *„Iz gore navedenih podataka utvrđeno je: [...]"*. Vještak potom navodi nekoliko točaka, između ostaloga, sljedeće[61]:

(a) *„Dubrovnik je jedan od najatraktivnijih i najpoznatijih gradova Sredozemlja, grad izuzetne povijesti, svjetski poznate spomeničke baštine i ljepote i u UNESCO-vu registru svjetske kulturne baštine"*

(b) *„Žičara koja se nalazi na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik zbog lokaliteta i atraktivnosti jedinstvena je u RH i koncesija za žičaru ne može se komparativno uspoređivati niti s jednim objektom u RH tim više što se radi i o trenutno jedinoj žičari u RH i sama žičara doprinosi jednom od najatraktivnijih vizualnih identiteta na Sredozemlju"*

111 Napominjemo da ove informacije prethodno nisu nigdje prikazane u Vještačenju, pa stoga nije jasno kako su te izjave proizašle *„Iz gore navedenih podataka"*.

112 U cijelom potpoglavlju Vještak često ponavlja već izrečeno, te cjelokupna logička struktura, kao i poruka koju ovo poglavlje želi prenijeti, nisu jasne. Vještak ovdje:

(a) ponavlja izjave o većoj profitabilnosti poslovnog segmenta žičare u odnosu na poslovni segment upravljanja nekretninama te o *„eksponencijalnom"* rastu prihoda od prodaje i dobiti od 2010. do 2017. godine, na koje recesija u zemlji i regiji nije utjecala; prikazuje ukupne prihode, rashode i neto dobit segmenta žičare za razdoblje od 2011. do 2017. godine; čak uspoređuje neto dobit po zaposleniku poslovnog segmenta žičare (1.945 tisuća kuna po zaposleniku)[62] s neto dobiti po zaposleniku društva Jadranski luksuzni hoteli d.d. (62.337 kuna po zaposleniku), *„koji se nalaze u Grupaciji Lukšić"*; napominjemo da bi takva usporedba imala smisla samo da je Vještak identificirao društvo koje se bavi istom ili vrlo sličnom poslovnom djelatnošću kao i Excelsa Nekretnine;

---

[57] Ukupni rashodi segmenta poslovanja upravljanja nekretninama za 2017. godinu kako su prikazani u Vještačenju su 3.755 (379 + 3.148 + 228), dok bi točan iznos trebao biti 5.755 (379 + 3.148 + 2.228). 35% = (5.755 - 3.755) / 5.755.

[58] Financijsko vještačenje, stranica 17.

[59] Financijsko vještačenje, stranica 17, 18.

[60] Financijsko vještačenje, stranica 17.

[61] Financijsko vještačenje, stranica 19, 20.

[62] Neto dobiti za 2017. godinu podijeljena s 15, tj. brojem zaposlenika društva Excelsa Nekretnine na dan 31. prosinca 2017. godine. Vještak izjavljuje da informacije o broju zaposlenika u poslovnom segmentu žičare nisu dostupne u financijskim izvještajima.

(b) ponavlja nejasne konstrukcije o drugačijem postupku za dodjelu koncesije koje se, po navodu Vještaka, trebaju primjeniti u ovom slučaju;

(c) komentira da je nerealno raditi bilo kakve projekcije za razdoblje od 50 godina, što je razdoblje dodjele koncesije; da je za izradu financijskih projekcija uobičajeno razdoblje od 3 do 5 ili eventualno 10 godina, te da su projekcije poslovanja za razdoblje duže od 3 godine izložene brojnim rizicima, *„[...] tim više jer ostvareni eksponencijalni rast prihoda od poslovanja žičarom ima svoje limite kako u tehničkom tako i u financijskom pogledu."*[63] Budući da Vještak ne daje informacije o limitima koje spominje, ovo je nejasno, pogotovo u smislu limita s financijskog stajališta.

113 Vještak ovo potpoglavlje završava rečenicom: *„Sadašnji način obračuna koncesije izrazito favorizira koncesionara na način da koncesionar ostvaruje izrazito visoku neto dobit u odnosu na rashode koje društvo ima s te osnove"*[64].

114 Nejasno je kako je Vještak došao do takvog zaključka - po našem mišljenju, izjava o tome da je koncesionar (izrazito) favoriziran mogla bi se dati tek nakon usporedbe koncesijske naknade Društva i dobiti (ako je to izabrano kao referentna vrijednost) s koncesijskom naknadom i dobiti društva koje se bavi istom ili vrlo sličnom poslovnom djelatnošću.

3.5 Visina i način plaćanja naknade za koncesiju prema novom Zakonu o žičarama

115 U prvoj tvrdnji ovog potpoglavlja postoji pogreška – Vještak se poziva na članak 20. stavak 12. Zakona o žičarama, koji definira da se naknada za koncesiju dijeli između davatelja koncesije na način da svakom davatelju pripadne dio naknade proporcionalno vlasništvu dijela nekretnine na kojoj je izgrađena infrastruktura žičare i vlasništvu nekretnine iznad koje prolazi trasa žičare, ali se pogrešno navodi da se radi o članku iz Zakona o koncesijama, a ne iz Zakona o žičarama[65].

116 Vještak nadalje navodi da nema podataka o *„[...] vlasništvu nekretnine koja se odnosi na korištenje žičare – Srđ, ali se može zaključiti da žičara prolazi kroz relativno uzak pojas koji je potreban za prometovanje žičarom."*[66]

117 Kako Vještak u Vještačenju ne spominje da je zemljište na kojem je izgrađena infrastruktura žičare u vlasništvu društva Excelsa Nekretnine, nejasno je na koje se *„nekretnine"* Vještak referira, odnosno referira li se samo na zemljište preko koje žičara prolazi ili i na zemljište na kojem je infrastruktura žičare izgrađena[67].

118 Vještak nastavlja navodeći da je dotična koncesija jedinstvena i da se, matematički gledano, koncesijska naknada najbliže može izračunati u skladu s *Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru*, ali da ne raspolaže dostatnim podacima, studijom procjene vrijednosti koncesije i knjigovodstvenim podacima za izračun vrijednost koncesije na taj način. Vještak ne objašnjava razloge zbog kojih smatra da bi to bio najbliži način izračuna koncesijske naknade.

---

63 Vještačenje, stranica 20.

64 Financijsko vještačenje, stranica 20.

65 Financijsko vještačenje, stranica 20. Kao što je ranije spomenuto, Vještak također pogrešno citira Narodne novine u kojima je objavljen Zakon o žičarama.

66 Financijsko vještačenje, stranica 20.

67 Na temelju dokumenata koje je Vještak pregledao, Vještak je trebao biti svjestan činjenice da je zemljište na kojoj je izgrađena infrastruktura žičare u vlasništvu društva Excelsa Nekretnine. To se, primjerice, navodi u zapisniku koji je izdala Carinska uprava u Splitu 16. ožujka 2018. godine, stranica 8.

119 U Tabeli 7 Vještak dalje navodi *„simulaciju"* koncesijske naknade za 2015., 2016. i 2017. godinu uz varijabilni dio koncesijske naknade od 15%, 20%, 25% i 30% prihoda od žičare i usporedbu te naknade s neto dobiti segmenta žičare u tim godinama[68]. Tabela 7 je prikazana u nastavku:

U HRK

Opis	2015.	2016.	2017.
Prihod žičare	37.436.000	43.226.000	53.311.000
naknada 15%	5.615.400	6.483.900	7.996.650
naknada 20%	7.487.200	8.645.200	10.662.200
naknada 25%	9.359.000	10.806.500	13.327.750
naknada 30%	11.230.800	12.967.800	15.993.300
Ostvarena neto dobit	22.378.000	18.544.000	29.181.000

Izvor: Financijsko vještačenje, stranica 21

120 Ispod Tabele 7 Vještak napominje da je *„Ostvarena neto dobit iskazana u odnosu na naknadu za koncesiju od 15%"*[69]. Poruka koju Vještak pokušava prenijeti ovom izjavom nije sasvim jasna - vjerojatno Vještak upućuje na činjenicu da su troškovi koncesijske naknade, izračunati kao 15% prihoda od žičare, uključeni u iskazanu neto dobit u odgovarajućim godinama[70] (iako Vještak to nije ranije naveo u Vještačenju).

121 Vještak nastavlja navodeći *„Iz gore navedene simulacije vidljivo je da čak i pod pretpostavkom naknade od 30% (varijabilni dio), još uvijek bi koncesionar polučio veći pozitivni efekt od davatelja koncesije."*[71]

122 Ova tvrdnja, zajedno s prethodnom tvrdnjom Vještaka da trenutni izračun koncesije *„izrazito favorizira koncesionara"*[72] podrazumijeva da Vještak smatra da koncesionar ne bi trebao biti favoriziran, odnosno ako je favoriziran, da to ne bi trebalo biti značajno, tj. da vrijednost prihoda koje ostvari davatelj koncesije i dobiti koju ostvari koncesionar trebaju biti približne.

123 Nejasno je na čemu Vještak zasniva to mišljenje, odnosno koju je stručnu literaturu i dokumentaciju Vještak konzultirao i kakve je analize proveo da bi formirao takvo mišljenje.

124 Ovo mišljenje je čak suprotno prethodnom Vještakovom navodu u kojem citira članak iz stručnog časopisa RRIF: *„Ako je, primjerice, koncesija za djelatnost koja može imati veća godišnja odstupanja, npr. turizam, najčešće je dobro ugovoriti barem dio naknade varijabilnim – kako u slučaju lošije sezone koncesionar ne bi bio opterećen previsokom naknadom, dok će u slučaju dobre sezone ta naknada biti veća. Sorha koncesije nije da se koncesionaru naplati maksimalna svota koja će ga ometati u razvoju, nego da se napravi kompromis između razvoja gospodarske djelatnosti i plaćanja primjerene naknade za koncesiju.* [podcrtao PwC radi isticanja]"[73].

125 Nadalje, iako Vještak navodi da je *„Iz gore navedene simulacije vidljivo [...]"* da čak i uz varijabilnu naknadu od 30% *„[...] još uvijek bi koncesionar polučio veći pozitivni efekt od davatelja koncesije"*, napominjemo da je nejasno što Vještak smatra *„pozitivnim efektom"*. Vjerojatno se Vještak referira na neto dobit poslovnog segmenta žičare, koju uspoređuje s varijabilnom koncesijskom naknadom i zaključuje da bi npr. u 2017. godini uz koncesijsku naknadu od 30% Grad ostvario 15.993 tisuća kuna

[68] Financijsko vještačenje, stranica 21. Iako Vještak to ne navodi u tablici, „Ostvarena neto dobit" odnosi se na dobit poslovnog segmenta žičare.

[69] Financijsko vještačenje, stranica 21.

[70] Napominjemo da to ne vrijedi za 2015. godinu - prema javno dostupnim financijskim izvještajima i prema informacijama od gospodina Ruskovića razumijemo da koncesijska naknada za 2015. godinu nije obračunata i iskazana u neto dobiti za 2015. godinu (navedeno u bilješci *17.2 Potencijalne obveze* u financijskim izvještajima za 2015. godinu). Koncesijska naknada za dio 2015. godine (od 8. srpnja do 31. prosinca 2015.) obračunata je i proknjižena u 2016. godini na temelju odluke Grada Dubrovnika iz siječnja 2017. godine (navedeno u Godišnjem izvješću društva Excelsa Nekretnine za 2016. godinu, točka *2) Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2016.*). Koncesijska naknada za razdoblje od 1. siječnja do 8. srpnja 2015. godine nije obračunata.

[71] Financijsko vještačenje, stranica 21.

[72] Financijsko vještačenje, stranica 20.

[73] RRIF, rujan 2017., Goran Vojković, „Prikaz novog Zakona o koncesijama", točka 7.2.

prihoda od koncesijske naknade (kao što Vještak prikazuje u Tabeli 7), dok bi neto dobit društva Excelsa Nekretnine bila 21.184 tisuća kuna (kao što je prikazano u tablici u nastavku). Pod pretpostavkom da je to bila Vještakova logika, kako bi njegova analiza i tvrdnja bile potpuno jasne i podržane vidljivim informacijama, Vještak je također trebao prikazati sljedeću tablicu:

U HRK

Opis	2015.	2016.	2017.
Prihodi žičare	37.436.000	43.226.000	53.311.000
Neto dobit žičare (uključena koncesijska naknada od 15%)	22.378.000	18.544.000	29.181.000
20% koncesijska naknada - povećanje 5%	*1.871.800*	*2.161.300*	*2.665.550*
Neto dobit žičare s 20% koncesijskom naknadom	20.506.200	16.382.700	26.515.450
25% koncesijska naknada - povećanje 10%	*3.743.600*	*4.322.600*	*5.331.100*
Neto dobit žičare s 25% koncesijskom naknadom	18.634.400	14.221.400	23.849.900
30% koncesijska naknada - povećanje 15%	*5.615.400*	*6.483.900*	*7.996.650*
Neto dobit žičare s 30% koncesijskom naknadom	16.762.600	12.060.100	21.184.350

Izvor: Preračun iz tablice 7 Financijskog vještačenja, stranica 21

Napomena: kako je koncesijska naknada od 15% (varijabilni dio) uključena u ostvarenu neto dobit žičare, neto dobit žičare s pretpostavljenom 20%, 25% i 30% koncesijskom naknadom (varijabilni dio) je preračunata iz stvarno ostvarene neto dobiti uzimajući u obzir inkrementalno povećanje koncesijske naknade za 5%, 10% i 15%.

3.6 Zaključna razmatranja

126 Prije konačnog zaključka, u ovom poglavlju Vještak nastavlja navoditi neke prilično nestrukturirane izjave[74]. Neke su ponovno nejasne, nepodržane prethodno navedenim informacijama i pretjerano pojednostavljene.

127 U tom smislu Vještak navodi da *„Društvo nema iskazane dugoročne obveze prema dobavljačima u segmentu upravljanja žičarom što znači da je ulaganje u predmet koncesije isplaćeno u cijelosti"*[75]. Predmet koncesije je zračni koridor žičare, pa pod pretpostavkom da Vještak u ovoj izjavi govori o infrastrukturi žičare, pogrešno je naziva *„ulaganjem u predmet koncesije"*. Iako je, pod pretpostavkom da se Vještak ovdje referira na infrastrukturu žičare, izjava točna, ipak je nejasno kako je Vještak zaključio da Društvo nema dugoročnih obveza u poslovnom segmentu žičare, s obzirom na to da bilješka o poslovnom segmentu žičare u financijskim izvještajima iskazuje "Ukupne obveze", tj. nema podjelu na dugoročne i kratkoročne obveze.

128 Vještak ponavlja svoje tvrdnje da bi se ovdje trebao primijeniti drugačiji postupak dodjele koncesije jer procijenjena vrijednost jednogodišnje koncesije premašuje određeni prag iz Zakona o koncesijama.

129 U smislu koncesijskog razdoblja, Vještak navodi da je on „[...] *neprihvatljivo dug iz razloga jer ne postoji niti jedan službeni dokument koji bi projicirao strategiju razvoja Grada Dubrovnika duže od 2022. godine, također ne postoje makroekonomske analize (npr. HNB, Ekonomski institute i sl) koje bi projicirale broj turista, ekonomski rast i sl. za sljedećih 40 godina."*[76]

130 Vještak nadalje navodi sljedeće: *„Realni pokazatelji bi bili za 3 do 5 godina tim više što je i sama investicija otplaćena u nepunih četiri godine."*[77]. Nejasno je što Vještak ovdje podrazumijeva pod *„realnim pokazateljima"*, misli li na svoju procjenu realnog koncesijskog razdoblja ili općenito na razdoblje za koje se mogu izraditi realne projekcije. Vještak nije pokazao izračun kojim je utvrdio da je investicija otplaćena u nepune četiri godine, niti je na bilo koji drugi način ovo spomenuo u bilo kojem drugom dijelu Vještačenja.

---

74 Financijsko vještačenje, stranica 21 do 22.
75 Financijsko vještačenje, stranica 21.
76 Financijsko vještačenje, stranica 21.
77 Financijsko vještačenje, stranica 21.

131 Vještak ponavlja svoju izjavu o povećanoj dobiti: *„Koncesionar ostvaruje izuzetno visoku dobit koja eksponencijalno raste iz godine u godinu (u 2018. godini je 4 puta veća od dobiti u 2011. godini – dobit u 2011. godini 7.206.000 kuna, a u 2017. godini dobit je iznosila 29.181.000 kuna)"*[78]. Osim činjenice da se Vještak ponovno pogrešno poziva na 2018. godinu umjesto na 2017. godinu, napominjemo da izjava o eksponencijalnom povećanju dobiti nije točna. U tablici u nastavku prikazujemo promjenu po godinama („YoY") neto i bruto dobiti Društva – kako je vidljivo iz tablice, povećanje neto i bruto dobiti je neujednačeno, čak i uz smanjenje u 2016. godini.

U 000 HRK	2011.	2012.	2013.	2014.	2016.	2018.	2017.
Neto dobit	7.206	12.778	14.255	20.800	22.378	18.544	29.181
YoY promjena		*77%*	*12%*	*45%*	*9%*	*(17%)*	*57%*
Dobit prije oporezivanja	8.735	15.309	15.592	22.863	28.039	22.740	35.652
YoY promjena		*75%*	*2%*	*47%*	*23%*	*(19%)*	*57%*

Izvor: Financijsko vještačenje, stranica 10 i 18; javno objavljeni godišnji financijski izvještaji Društva

132 Vještak nastavlja navodeći sljedeće: *„Društvo EXCELSA NEKRETNINE d.d. u 2015. godini zapošljava 15 djelatnika što je u odnosu na lokalnu zajednicu zanemariv doprinos."*[79]. Osim činjenice da je nejasno zašto se Vještak poziva na 2015. godinu kada postoje noviji podaci o broju raspoloživih zaposlenika, nejasno je zašto je takva izjava uopće uključena u Vještačenje, s obzirom na to da nema značaja za vrijednost koncesije.

133 Vještak zaključuje da bi čak i pod pretpostavkom varijabilog dijela koncesijske naknade od 30% društvo Excelsa Nekretnine i dalje bilo *„favorizirano"*.

134 Vještak završava navodeći da na temelju prikazanih podataka ne može izračunati *„realan iznos koncesijske naknade"* zbog nedostatka knjigovodstvene dokumentacije, kao i *„planskih izračuna društva u dijelu modernizacije i održavanja žičare"*[80]. Napominjemo da je u nalazima vještaka uobičajeno da se takve izjave o ograničenjima navode na početku samog nalaza.

135 Iako se slažemo s time da je Vještak bio ograničen u pogledu raspoložive dokumentacije, zbog koje nije mogao u cijelosti procijeniti vrijednost koncesijske naknade, na temelju izjava Vještaka opisanih u točkama 132 i 133, čini se da je jedini čimbenik koji je Vještak zapravo uzeo u obzir prilikom procjene vrijednosti koncesijske naknade (ili njenog gornjeg raspona) jednostavno iznos plaćanja društva Excelsa Nekretnine prema Gradu, odnosno simuliranih mogućih plaćanja, u usporedbi s usklađenom povijesnom neto dobiti društva Excelsa Nekretnine.

136 Na temelju našeg pregleda Vještačenja i dostupne dokumentacije, Vještačenje se doima nepouzdanim. U sažetku:

(a) svrha Vještačenja i nalogodavac su nepoznati;

(b) Vještakov zadatak je nejasan – nije jasno je li Vještak angažiran da komentira okolnosti vezane uz procjenu same vrijednosti koncesije ili i vrijednosti koncesije i koncesijske naknade;

(c) pod pretpostavkom da je Vještak angažiran da komentira okolnosti vezane uz procjenu koncesijske naknade, Vještak u svome pokušaju procjene ne uzima u obzir sve relevantne čimbenike iz Zakona o koncesijama i ne provodi nikakve značajne analize; i

(d) cjelokupni tekst Vještačenja sadrži mnogo netočnosti, pogrešaka, metodoloških nelogičnosti, nedokumentiranih tvrdnji, uz gotovo naivnu razinu pojednostavljenja.

[78] Financijsko vještačenje, stranica 22.
[79] Financijsko vještačenje, stranica 22.
[80] Financijsko vještačenje, stranica 22.

20. svibnja 2019.

Per Sundbye

pwc
PricewaterhouseCoopers
Savjetovanje d.o.o.
Zagreb, Heinzelova 70

Dodatak 1: Račun dobiti i gubitka po godinama (1/2)

Tabela 2 iz Financijskog vještačenja

Naziv pozicije	AOP oznaka	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	30.6.2018.
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	25.446.622	35.318.677	32.639.974	35.602.216	45.100.908	47.662.549	54.043.555	63.085.984	23.080.063
1. Prihodi od prodaje	112	25.217.457	35.025.474	32.508.677	35.353.861	40.918.544	47.576.307	53.545.619	62.979.026	22.981.261
2. Ostali poslovni prihodi	113	229.165	293.203	131.297	248.355	4.182.264	86.242	497.636	106.958	98.802
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	19.099.519	21.530.386	11.218.466	18.520.136	15.790.717	14.178.218	25.594.261	23.601.894	4.327.102
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	6.009.614	8.558.508	3.090.298	3.347.742	3.003.828	3.222.012	4.505.846	4.044.180	1.282.715
a) Troškovi sirovina i materijala	117	2.104.242	2.008.147	256.734	324.093	324.164	308.933	356.816	382.139	106.533
b) Troškovi prodane robe	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) Ostali vanjski troškovi	119	3.905.372	6.952.359	2.831.564	3.023.649	2.679.664	2.913.079	4.149.030	3.662.041	1.176.182
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	4.755.440	5.834.530	2.544.625	2.762.753	3.051.698	3.268.615	3.496.129	3.875.164	1.172.255
a) Neto plaće i naknade	121	2.766.735	3.281.319	1.250.154	1.474.833	1.612.028	1.743.293	1.855.890	1.978.276	619.409
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.280.474	1.553.361	947.683	923.390	1.000.931	1.045.798	1.117.155	1.156.529	380.808
c) Doprinosi na plaće	123	708.231	839.850	346.778	364.530	438.740	479.724	513.084	539.358	172.038
4. Amortizacija	124	3.405.762	4.036.914	3.770.768	6.044.247	5.647.249	5.396.439	5.388.810	5.465.109	1.374.799
5. Ostali troškovi	125	4.829.609	2.606.871	1.591.970	1.607.267	1.607.513	1.948.491	2.011.363	2.492.550	497.333
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	-	180.755	41.184	-	-	22.037	36.767	-	-
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128	-	180.755	41.184	-	-	22.037	36.767	-	-
7. Rezeniranja	129	88.075	81.560	74.421	85.993	60.956	56.127	9.215.610	7.685.203	-
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.019	11.250	5.500	4.672.133	2.419.472	369.285	239.658	239.688	-
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	31.861	173.990	436.331	894.590	584.816	545.377	643.220	93.440	19.203
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132	-	11.380	-	-	-	-	-	-	-
2. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduz. i drugim osobama	133	31.861	162.610	436.331	894.590	584.816	545.377	643.220	93.440	19.203
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Ostali financijski prihodi	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. FINACIJSKI RASHODI (138 DO 141)	137	1.675.204	2.043.533	1.156.315	1.294.408	941.270	611.951	748.883	486.084	541.821
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični rashodi s povezanim poduzetnicima	138	620.893	731.935	375.098	437.529	311.023	67.000	-	-	-
2. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični rashodi iz odnosa s nepovezanim poduz. i drugim osobama	139	1.054.311	1.311.598	781.220	856.877	630.247	544.951	748.883	486.084	541.821
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Ostali financijski rashodi	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	29.000	26.000	-	-	-	-	-	-	-
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	73.179	30.748	-	-	-	-	-	-	-
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	158.077	90.612	-	-	-	-	-	-	-
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142+144)	146	25.580.662	35.549.415	33.076.305	36.496.806	45.685.724	48.207.926	54.686.875	63.179.424	23.099.266
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143+145)	147	20.932.800	23.664.531	12.374.784	19.814.541	16.731.987	14.790.167	26.343.144	24.087.978	4.868.923
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	4.647.862	11.884.884	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.731	39.091.446	18.230.343
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.647.862	11.884.884	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.731	39.091.446	18.230.343
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. POREZ NA DOBIT	151	997.232	2.578.916	3.204.732	1.429.548	2.865.598	6.747.149	5.230.235	7.095.263	-
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	3.650.630	9.304.968	17.496.789	15.252.717	26.088.139	26.670.610	23.113.496	31.996.183	18.230.343
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	3.650.630	9.304.968	17.496.789	15.252.717	26.088.139	26.670.610	23.113.496	31.996.183	18.230.343
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: Financijsko vještačenje, stranice 13 do 14

Dodatak 1: Račun dobiti i gubitka po godinama (2/2)

Korigirana Tabela 2 iz Financijskog vještačenja

U HRK

Naziv pozicije	AOP oznaka	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	1-6/2018.
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	14.573.138	24.887.092	32.639.974	35.602.216	45.109.908	47.662.549	54.043.655	63.085.984	25.436.465
1. Prihodi od prodaje	112	14.516.011	24.765.971	32.508.677	35.353.861	40.918.644	47.576.307	53.545.819	62.979.026	25.312.980
2. Ostali poslovni prihodi	113	57.127	121.121	131.297	248.355	4.192.264	86.242	497.836	106.958	123.485
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	8.473.874	10.887.347	11.218.466	18.520.135	15.790.717	14.178.216	25.594.261	23.801.894	7.479.010
1. Promjene vrijednosti zalihe proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	1.198.951	2.237.275	3.090.298	3.347.742	3.003.828	3.222.012	4.505.846	3.044.180	1.808.665
a) Troškovi sirovina i materijala	117	137.466	219.920	258.734	324.093	324.164	308.933	356.816	382.139	192.463
b) Troškovi prodane robe	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) Ostali vanjski troškovi	119	1.061.485	2.017.355	2.831.564	3.023.649	2.679.664	2.913.079	4.149.030	3.662.041	1.616.202
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	1.766.680	2.530.183	2.544.625	2.762.753	3.051.699	3.268.815	3.496.129	3.675.184	2.038.896
a) Neto plaće i nadnice	121	920.803	1.338.080	1.250.164	1.474.833	1.612.028	1.743.293	1.865.890	1.979.276	1.072.073
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	578.071	820.776	947.693	923.390	1.000.931	1.045.796	1.117.155	1.158.529	687.599
c) Doprinosi na plaće	123	257.806	371.327	346.778	364.530	438.740	479.724	513.084	539.359	299.224
4. Amortizacija	124	2.901.464	3.634.998	3.770.769	6.044.247	5.647.249	5.296.439	5.388.910	5.465.109	2.747.051
5. Ostali troškovi	125	2.517.585	2.211.326	1.691.670	1.607.287	1.607.513	1.946.491	2.011.383	2.492.580	884.398
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	-	180.755	41.184	-	-	22.037	36.767	-	-
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128	-	180.755	41.184	-	-	22.037	36.767	-	-
7. Rezeriranja	129	88.075	81.560	74.421	85.993	60.956	66.127	9.916.810	7.685.203	-
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.019	11.250	5.500	4.672.133	2.419.472	368.295	239.656	239.688	-
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	7.263	118.791	438.331	894.590	584.816	545.377	843.220	93.440	306.311
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132	-	11.380	-	-	-	-	-	-	-
2. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduz. i drugim osobama	133	7.263	107.411	438.331	894.590	584.816	545.377	843.220	93.440	306.311
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Ostali financijski prihodi	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. FINACIJSKI RASHODI (138 DO 141)	137	1.528.650	1.908.657	1.156.318	1.294.406	941.270	611.951	748.863	486.084	1.645.045
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični rashodi s povezanim poduzetnicima	138	620.893	731.835	375.098	437.529	311.023	67.000	-	-	-
2. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični rashodi iz odnosa s nepovezanim poduz. i drugim osobama	139	907.757	1.176.922	781.220	856.877	630.247	544.951	748.863	486.084	1.645.045
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Ostali financijski rashodi	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142+144)	146	14.580.401	25.005.883	33.076.305	36.496.806	45.695.724	48.207.926	54.886.875	63.179.424	25.742.776
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143+145)	147	10.002.524	12.796.204	12.374.784	19.814.541	16.731.987	14.790.167	26.343.124	24.087.978	9.124.055
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	4.577.877	12.209.679	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.751	39.091.446	16.618.721
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.577.877	12.209.679	20.701.521	16.682.265	28.953.737	33.417.759	28.343.751	39.091.446	16.618.721
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. POREZ NA DOBIT	151	997.232	2.579.916	3.204.732	1.429.548	2.865.598	5.747.149	5.230.235	7.095.263	-
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	3.580.645	9.629.763	17.496.789	15.252.717	26.088.139	28.670.610	23.113.496	31.996.183	16.618.721
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	3.580.645	9.629.763	17.496.789	15.252.717	26.088.139	28.670.610	23.113.496	31.996.183	16.618.721
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: Javno objavljeni financijski izvještaji Excelsa Nekretnina za razdoblje 2010. do 1-6/2018.

Dodatak 2: Stope rasta prihoda i rashoda

Tabela 3 iz Financijskog vještačenja, 2010 korištena kao baza

Godina	Prihodi	Stope rasta	Rashodi	Stope rasta	Dobit	Stope rasta
2010.	25.446.622	100,00	19.099.519	100,00	3.650.630	100,00
2011.	25.217.457	99,10	21.530.386	112,73	9.304.968	254,89
2012.	32.639.974	128,27	11.218.466	58,74	17.496.789	479,28
2013.	35.602.216	139,91	18.520.135	96,97	15.252.717	417,81
2014.	45.100.908	177,24	15.790.717	82,68	26.088.139	714,62
2015.	47.662.549	187,30	14.178.216	74,23	26.670.610	730,58
2016.	54.043.655	212,38	25.594.281	134,00	23.113.496	633,14
2017.	63.085.984	247,91	23.601.894	123,57	31.996.183	876,46

Izvor: Financijsko vještačenje, stranica 15

Korigirana Tabela 3 iz Financijskog vještačenja, 2010 korištena kao baza

u HRK

Godina	Poslovni prihodi	Stope rasta	Poslovni rashodi	Stope rasta	Dobit	Stope rasta
2010.	14.573.138	100,00	8.473.874	100,00	3.580.645	100,00
2011.	24.887.092	170,77	10.887.347	128,48	9.629.763	268,94
2012.	32.639.974	223,97	11.218.466	132,39	17.496.789	488,65
2013.	35.602.216	244,30	18.520.135	218,56	15.252.717	425,98
2014.	45.100.908	309,48	15.790.717	186,35	26.088.139	728,59
2015.	47.662.549	327,06	14.178.216	167,32	26.670.610	744,85
2016.	54.043.655	370,84	25.594.281	302,04	23.113.496	645,51
2017.	63.085.984	432,89	23.601.894	278,53	31.996.183	893,59

Izvor: Javno objavljeni godišnji financijski izvještaji Excelsa Nekretnina za godine od 2011. do 2017.

Dodatak 3: Struktura rashoda po segmentima poslovanja

Tabela 5 iz Financijskog vještačenja

	Upravljanje nekretninama			Žičara					
Godina	Trošak zaposlenika	Amortizacija	Ostali poslovni rashodi	Trošak zaposlenika	Amortizacija	Ostali poslovni rashodi	Ukupno	Udio nekretnina u ukupnom rashodu	Udio žičara u ukupnom rashodu
2011.	1.078	2.427	2.463	1.452	1.208	2.264	10.892	54,79%	45,21%
2012.	898	2.534	3.125	1.647	1.237	1.803	11.244	58,32%	41,68%
2013.	298	3.706	5.614	2.465	2.338	4.101	18.522	51,93%	48,07%
2014.	303	3.256	1.840	2.749	2.391	2.936	13.475	40,07%	59,93%
2015.	341	3.121	1.538	2.928	2.175	4.065	14.168	35,29%	64,71%
2016.	405	3.163	1.123	3.091	2.226	15.586	25.594	18,33%	81,67%
2017.	379	3.148	228	3.296	2.317	12.235	21.603	17,38%	82,62%

Izvor: Financijsko vještačenje, stranica 17

Korigirana Tabela 5 iz Financijskog vještačenja

u 000 HRK	Upravljanje nekretninama			Žičara					
Godina	Trošak zaposlenika	Amortizacija	Ostali poslovni rashodi	Trošak zaposlenika	Amortizacija	Ostali poslovni rashodi	Ukupno	Udio nekretnina u ukupnom rashodu	Udio žičara u ukupnom rashodu
2011.	1.078	2.427	2.463	1.452	1.208	2.264	10.892	54,79%	45,21%
2012.	898	2.534	3.125	1.647	1.237	1.803	11.244	58,32%	41,68%
2013.	298	3.706	5.614	2.465	2.338	4.101	18.522	51,93%	48,07%
2014.	303	3.256	1.840	2.749	2.391	2.936	13.475	40,07%	59,93%
2015.	341	3.121	1.538	2.928	2.175	4.065	14.168	35,29%	64,71%
2016.	405	3.163	1.123	3.091	2.226	15.586	25.594	18,33%	81,67%
2017.	379	3.148	2.228	3.296	2.317	12.235	23.603	24,38%	75,62%

Izvor: Javno objavljeni godišnji financijski izvještaji Excelsa Nekretnina za godine od 2011. do 2017.

EXCELSA
NEKRETNINE

1861762	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik	
Primljeno:	24.05.2019	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
711-02/19-01/55	2117/01-01	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-19-06	0	-

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
URED GRADONAČELNIKA
Pred dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

10/16

PREDMET: Očitovanje Excelsa nekretnina na dokument naziva "Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA-SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik" od 20. prosinca 2018.

Poštovani gosp Gradonačelniče,

u odnosu na dokument naziva "Financijsko vještačenje na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA-SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik" od 20. prosinca 2018. godine izrađenog od strane gđe Ljerke Živković ("Financijsko vještačenje iz prosinca 2018.") Excelsa nekretnine d.d. se očituju kako je nastavno izloženo.

Excelsa nekretnine su angažirale društvo PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. iz Zagreba, Heinzelova 70 ("PWC"), da izradi analizu Financijskog vještačenja iz prosinca 2018. PWC je dio globalne kompanije PricewaterhouseCoopers s sjedištem u Londonu koja posluje u 158 zemalja s 250 tisuća zaposlenih. U Hrvatskoj PricewaterhouseCoopers posluje od 1997. godine pružajući usluge na području revizije financijskih izvještaja, računovodstvenog savjetovanja, poslovnog savjetovanja i poreznih usluga s 200 zaposlenih. PricewaterhouseCoopers je jedna od 4 najveće tvrtke na svijetu u svojoj branši (skupa s KPMG, Ernst&Young i Deloitte). PWC nam je dostavio svoje izvješće od 20. svibnja 2019. godine pod nazivom "Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018" ("PWC-ovo izvješće") koje Vam dostavljamo u privitku.

Obzirom na činjenicu da Financijsko vještačenje iz prosinca 2018. sugerira kako koncesijska naknada kakva je određena zaključcima Gradskog vijeća grada Dubrovnika od 18. i 19. prosinca 2017. te utvrđena u Odluci o dodjeli koncesije od 09. travnja 2018. godine donesenoj od strane Gradskog vijeća grada Dubrovnika nije dovoljno visoka, mi smo angažirali društvo KPMG Croatia d.o.o. da izradi pregled koncesija u Republici Hrvatskoj kako bi bilo moguće utvrđenu koncesijsku naknadu staviti u kontekst. KPMG Croatia ("KPMG") dio je globalne kompanije KPMG s sjedištem u Švicarskoj koja posluje u 152 države svijeta s 190 tisuća zaposlenih. U Hrvatskoj KPMG posluje od 1993. godine pružajući usluge na području revizije financijskih izvještaja, savjetovanja i poreza s 180 zaposlenih. KPMG nam je dostavio svoje izvješće od 20. svibnja 2019. godine pod nazivom "Analiza koncesijskih naknada u Hrvatskoj – ažuriranje izvještaja izdanog 27. ožujka 2017." ("KPMG-ovo izvješće") koje vam dostavljamo u privitku.

Frana Supila 35a, HR 20000 Dubrovnik • T +385 20 414 355 • F +385 20 414 366 • www.excelsa-realestate.com

EXCELSA
NEKRETNINE

U odnosu na Financijsko vještačenje iz prosinca 2018. za istaknuti je:

1) Predmetni dokument koristi veći broj pogrešnih podataka kada pokušava prezentirati financijske podatke Excelsa nekretnina, sadrži netočne tvrdnje, ne koristi u struci uobičajenu metodologiju te izvodi zaključke koji nisu potkrijepljeni podacima navedenima u samom dokumentu. Sve ove slabosti dokumenta detaljno su navedene u PWC-ovom izvješću koje se dostavlja u privitku;

2) Predmetni dokument je izrađen (i) za nepoznatog naručitelja (u prvoj rečenici dokumenta se navodi da je vještakinju za izradu istog angažirala "stranka" koje se nigdje u dokumentu ne imenuje), (ii) u nepoznate svrhe budući je naručen i izrađen nakon što su dovršene pripremne radnje za davanje koncesije propisane Zakonom o koncesijama (NN 69/17, "ZOK") i nakon što je Gradsko vijeće grada Dubrovnika dana 09. travnja 2018. godine donijelo Odluku o dodjeli koncesije;

3) Predmetni dokument je vrste nepoznate pozitivnim propisima budući (i) nije Studija opravdanosti davanja koncesije jer ne sadrži elemente propisane člankom 19. ZOK-a; (ii) nije Procjena vrijednosti koncesije jer ne sadrži elemente propisane člankom 20. ZOK-a; (iii) nije Izračun naknade za koncesiju jer ne sadrži elemente propisane člankom 57. stavak 3. ZOK-a;

4) Predmetni dokument je, čini se, izrađen na shvaćanju da je cjelokupna infrastruktura žičare izgrađena na zemljištu u vlasništvu grada Dubrovnika, čak možda da je cijelu žičaru sam grad Dubrovnik i izgradio, što proizilazi iz navoda "Predmet koncesije je gospodarsko korištenje Žičara-Srđ kao općeg ili drugog dobra..." (*podertale Excelsa nekretnine*) (str. 8, poglavlje III dokumenta);

5) Predmetni dokument podrazumijeva da bi ovu koncesiju mogao dobiti bilo tko što proizilazi iz navoda da bi se koncesija trebala dati putem natječaja na razini Europske unije (str. 5, poglavlje II dokumenta, str. 20 poglavlje IV dokumenta) čime se dodatno potkrijepljuje kako autor predmetnog dokumenta ne zna da se radi o potpuno privatnoj žičari te da koncesiju ne može dobiti nitko treći nego vlasnik iste;

6) Predmetni dokument tvrdi da bi se naknada za koncesiju "najbliže" mogla izračunati sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (str. 20, poglavlje V dokumenta) zanemarujući činjenicu da se u slučaju koncesija na pomorskom dobru radi o obavljanju djelatnosti u cijelosti na javnom dobru dok je u ovom slučaju infrastruktura žičare izgrađena na zemljištu u privatnom vlasništvu;

7) Predmetni dokument, čini se, podrazumijeva da bi davatelj koncesije od poslovanja žičare, koju su Excelsa nekretnine vlastitim sredstvima izgradile na vlastitom zemljištu, trebao zarađivati isto koliko i Excelsa nekretnine budući se u dokumentu navodi da čak i kada bi koncesijska naknada iznosila 30% prihoda (str. 21, poglavlje V dokumenta) da bi i u tom slučaju Excelsa nekretnine polučile "veći pozitivni efekt od davatelja koncesije" ("pozitivni efekt" bila bi, pretpostavljamo, netto dobit);

8) Predmetni dokument svoju sugestiju o nekakvoj većoj potrebnoj koncesijskoj naknadi pokušava opravdati tvrdnjom da Excelsa nekretnine "koristi resurse jednog od

najatraktivnijih vizualnih identiteta na Sredozemlju" (str. 21, poglavlje VI dokumenta) zanemarujući činjenice (i) da taj vizualni identitet ne čini samo grad Dubrovnik već i teritorij Općine Konavle, Općine Dubrovačko primorje te more kao pomorsko dobro i (ii) da je taj "vizualni identitet" korišten na jednaki način na koji ga koriste hotelske kuće, restorani, vlasnici privatnog smještaja te turističke agencije a nitko od njih ne plaća nekakve posebne i/ili uvećane naknade zbog korištenja tog "vizualnog identiteta";

9) Predmetni dokument izražava stav da je rok trajanja koncesije od 50 godina "neprihvatljivo dug" s objašnjenjem da ne postoji niti jedan dokument koji projicira strategiju razvoja grada Dubrovnika dulje od 2022. godine (str. 21, poglavlje VI dokumenta). Istovremeno, po javno dostupnim podacima poznato je da niti jedna županija ili grad pa niti sama Republika Hrvatska nema strategiju razvoja niti za sljedećih 20 godina pa ipak u Republici Hrvatskoj postoje stotine koncesija datih na rok od 30 godina a najdulje su izdane na rok od čak 99 godina, što je i vidljivo iz KPMG-ovog izvješća. To onda, po stajalištu autora predmetnog dokumenta, očito znači da je rok kod svih tih koncesija "neprihvatljivo dug" i da su svi oni koji su te koncesije dali pogriješili a samo je autor predmetnog dokumenta u pravu. Navedeni stav također implicira da je zakon koji propisuju da se u području žičara koncesija može dati na rok do najdulje 50 godina pogrešan i da bi ga trebalo izmijeniti;

10) Predmetni dokument tek u svojoj posljednjoj rečenici, iako se radi o ključnoj činjenici, izrijekom navodi da njegov autor ne može izračunati realan iznos koncesijske naknade jer da ne posjeduje potrebnu dokumentaciju (str. 22, poglavlje VI dokumenta). Međutim, iako po vlastitom priznanju ne može izračunati realnu koncesijsku naknadu ipak može procijeniti da je varijabilna koncesijska naknada od 15% prihoda preniska. Pa se postavlja logično pitanje kako itko može prosuditi da li je neka naknada prevelika ili premala ako nije u mogućnosti procijeniti što bi to bila "realna" naknada?

Uzevši u obzir da je Financijsko vještačenje iz prosinca 2018. dokument koji svojim sadržajem ne obuhvaća zakonom propisane sastavne djelove niti jednog od tri vrste dokumenata koji se izrađuju u postupku davanja koncesije, da je isti naručen i izrađen mjesecima nakon što je postupak davanja koncesije dovršen, da kod izrade istog autoru nije bilo poznato da je predmet koncesije korištenje zračnog koridora žičare a ne sama žičara (kao sklop nekretnina i postrojenja) i na kraju, ali ne najmanje važno, da predmetni dokument sadrži brojne pogreške, to isti nije podoban za korištenje u bilo kakvom postupku koji za cilj ima donošenje zakonite odluke.

Koliko je koncesijska naknada za žičaru u vlasništvu Excelsa nekretnina, određena zaključcima Gradskog vijeća od 18.i 19. prosinca 2017. godine, iznimno visoka vidljivo je kada se ista stavi u kontekst s ostalim koncesijskim naknadama u Republici Hrvatskoj. U KPMG-ovu izvješću navodi se pregled usporedivih koncesijskih naknada u Republici Hrvatskoj i posebno na području grada Dubrovnika za nautičke marine, plaže te crpljenje rudnog blaga bilo da se radi o mineralima poput nafte i kamena bilo o izvorskim vodama.
Tako, vidimo da se u slučaju nautičkih marina varijabilna koncesijska naknada uobičajeno kreće u rasponu od 1,5%-8%, u slučaju crpljenja izvorskih voda uobičajeno iznose 2,5% od prihoda ili 30 kn za 1000 litara (0,3 lipe po litri), za vađenje kamena iznose 5% prihoda, za vađenje nafte 10% prihoda, u slučaju plaža uobičajeno u rasponu od 2%-9% prihoda s izuzetkom plaže ispred hotel Amarin u Rovinju za koju varijabilna naknada iznosi 20% prihoda. U odnosu na hotelske plaže za istaknuti je da u pravilu iznos varijabilne koncesijske naknade zapravo nema značaja,

naime na istima se ostvaruje prihod od ležaljki i suncobrana (što gosti hotela viših kategorija dobijaju besplatno) i eventualno sportskih rekvizita a što je zanemarivo, glavnina prihoda ostvaruje se od ugostiteljske djelatnosti no ugostiteljski objekti u pravilu su smješteni izvan same plaže, na zemljištu u vlasništvu hotela (vid npr. www.maistra.com/amarin-rovinj/plaze-bazeni).

U KPMG-ovu izvješću su posebno obrađene koncesijske naknade u slučaju marina u vlasništvu društva ACI d.d. gdje vidimo da je ACI u 2018. godini imao 22 marine s ukupno 5.649 vezova zauzimajući pri tome cca 1,4 milijuna m2 pomorskog dobra. Tijekom 2018. godine ACI je na ime koncesija platio 5,507 milijuna kuna što daje iznos od 3,95 kuna po m2 zauzetog pomorskog dobra godišnje.

Sukladno Odluci o dodjeli koncesije od 09. travnja 2018. godine Excelsa nekretninama se je dodijelila koncesija na općem dobru što čini zračni prostor trase žičare duljine 778,17 metara i širine 10,64 metra (točka III odluke) tj. na općem dobru površine 8.279,73 m2. Da je kojim slučajem tijekom 2018. godine na snazi bio ugovor o koncesiji, sukladno sadržaju kakav je naveden u predmetnoj Odluci, Excelsa nekretnine bi na ime koncesije bile platile gradu Dubrovniku iznos od 9.051.720,96 HRK. Tako bi Excelsa nekretnine platile 3,5 milijuna kuna ili 64% više na ime koncesijske naknade nego ACI za sve svoje 22 marine iako Excelsa nekretnine koriste 169 puta manju površinu općeg dobra nego ACI (Excelsa nekretnine zrak, ACI more i obalu).

Zaključno, iskoristiti će mo priliku istaknuti kako se u kontekstu koncesije za žičaru učestalo javno iskazuju dvije tvrdnje kojima se posve zanemaruju ili krivo interpretiraju pozitivni propisi.

Tvrdi se tako da bi grad Dubrovnik za žičaru u vlasništvu Excelsa nekretnina trebao odrediti veću koncesijsku naknadu od 12.000,00 kuna godišnje fiksno i 15% od prihoda ostvarenih prodajom karata za vožnju žičarom na ime varijabilne koncesijske naknade.
Međutim, valja naglasiti da se u slučaju ove žičare radi o koncesiji tipa "Koncesija na zahtjev" propisanoj odredbama članka 39. ZOK-a a gdje je stavkom 10. propisano da davatelj koncesije donosi odluku o davanju koncesije ako je, između ostalih uvjeta, ponuđena naknada za koncesiju viša ili jednaka naknadi za koncesiju utvrđenoj posebnim zakonom. Napominjemo da do danas nije donesen nikakav posebni zakon, čak niti podzakonski propis, koji bi regulirao visinu koncesijske naknade u području žičara (Uredba koja će uskoro biti donesena propisivati će da je minimalna varijabilna koncesijska naknada 2,5% prihoda a minimalna fiksna 1 kunu godišnje po m2). Iz navedenog je vidljivo da grad Dubrovnik u odnosu na Zahtjev za dobivanjem koncesije kojeg su Excelsa nekretnine podnijele 06. prosinca 2017. godine (Grad ga zaprimio 08. prosinca 2017.) može istog prihvatiti i dati zatraženu koncesiju ili istog odbiti te ne dati koncesiju. Ukoliko Grad donese akt kojim određuje nekakve drukčije koncesijske uvjete u odnosu na one ponuđene u Zahtjevu Excelsa nekretnina od 06. prosinca 2017. godine onda Grad, obzirom da nije ovlašten mijenjati tuđu ponudu, pravno gledajući, odbija zahtjev Excelsa nekretnina za dobivanjem koncesije.

Grad Dubrovnik je, međutim, već prihvatio Zahtjev Excelsa nekretnina od 06. prosinca 2017. godine jer je na sjednici Gradskog vijeća grada Dubrovnika održanoj dana 09. travnja 2018. godine donio Odluku o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra (Klasa: UP/I-343-01/18-01/01, Urbroj: 2117/01-09-18-02). Navodi koji se iznose kako predmetna Odluka nije valjana ili nije postojeća stoga što nije objavljena u Službenom glasniku Grada i/ili što nije dostavljena Excelsa nekretninama osobnom dostavom bez odgode (kako to nalaže ZOK), po našem mišljenju nisu pravno utemeljeni. To stoga što je sam grad Dubrovnik predmetnu

EXCELSA
NEKRETNINE

Odluku, 6 mjeseci nakon donošenja iste, priznao kao valjanu i postojeću tužbom koju je pod brojem 17.P-580/18 dana 18. listopada 2018. godine podnio protiv Excelsa nekretnina Trgovačkom sudu u Splitu-Stalna služba u Dubrovniku (stranica 9 tužbe) prilažući pri tome i dva primjerka same Odluke kao dokaz, kako bi se jedan primjerak dostavio Excelsa nekretninama. Excelsa nekretnine su tako od 05. studenog 2018. godine u posjedu Odluke od 09. travnja 2018. godine i na istu u zakonom propisanom roku od 10 dana (tj. do 16. studenog 2018.) nisu izjavile žalbu. Stoga je ova Odluka, po našem uvjerenju, na snazi.

Ovime još jednom izražavamo nadu da će te nam uskoro dostaviti na potpis Ugovor o koncesiji u sadržaju kakav je utvrđen Odlukom od 09. travnja 2018. godine kako bi ga mogli potpisati i time okončati ovaj, nepotrebno, iznimno dugotrajni postupak.

Uz poštovanje

ZA DRUŠTVO
UPRAVA
Anto Rusković

EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik

Prilozi -2:
1) "Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018";
2) "Analiza koncesijskih naknada u Hrvatskoj – ažuriranje izvještaja izdanog 27. ožujka 2017.";

Dubrovnik, 24. svibnja 2019.

VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ d.o.o.
vještačenja iz područja financija, poreza i računovodstva
Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 8 b
OIB: 41890063552

Ljerka Živković mr. oec.
Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar
Tel/Fax 01 2331 189 Mob 091 560 8282 adresa: ljerka.zivkovic@inet.hr

Zagreb, 13. lipnja 20

1866351	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	14.06.2019	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
711-02/19-01/59	2117/01-08;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-19-07	1	=

GRAD DUBROVNIK
Pred Dvorom 1
20000 DUBROVNIK

Ročun dostaviti računovodstvu

Predmet: **Očitovanje vještaka na "Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018. od 20. svibnja 2019. godine" koje potpisuje Per Sundbye iz Pricewaterhouse Savjetovanje d.o.o.**

Po zahtjevu Grada Dubrovnika u sporu koji se vodi s društvom Excelsa nekretnine d.o.o. pozvana sam očitovati se na navode iznesene u gore opisanom materijalu koji potpisuje PWC Savjetovanje d.o.o..

Pored gore navedenog materijala, vještak je imao na uvid i "Analizu koncesijskih naknada Hrvatskoj – ažuriranje izvještaja izdanog 27. ožujka 2017. godine" za društvo Excelsa nekretnine od 20. svibnja 2019. godine izdanog od KPMG Croatia d.o.o..

U odnosu na gore navedene materijale očitujem se kako slijedi:

A) Očitovanje na iznesene komentare društva Pricewaterhous Savjetovanje d.o.o. u "Posebnom pregledu Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018. godine." (dalje u tekstu "Poseban pregled")

U gore navedenom "Posebnom pregledu" (PWC Savjetovanje d.o.o.") angažirano je po zahtjevu društva Excelsa nekretnine d.d. kako bi dalo komentare na Financijsko vještačenje izrađeno po ovom vještaku u prosincu 2018. godine.

Kako se i iz samog naslova vidi radi se o "posebnom pregledu" sa osnovnom ciljem omalovažiti i neprimjerenim komentarima umanjiti iznesene navode i činjenice ovog vještaka, koje se zasniva na javno objavljenim revizijskim izvješćima društva PricewaterhouseCoopers d.o.o.

U "Posebnom pregledu" se citira veći dio teksta i detaljno analizira svaka rečenica vještaka i u ukupno 136 točaka se u većem dijelu prepisuje kako tekst iz Financijskog vještačenja i daju komentari s vrlo neprimjerenim izričajem s namjerom da se impresionira naručitelj takvog "posebnog pregleda" kako bi na taj način stvorio dojam o pogrešnosti utvrđenja i izračuna iz samog Financijskog vještačenja.

Zbog vrlo kratkog roka za očitovanje na ove komentare vještak se nije u mogućnosti očitovati po svakoj točki iznesenoj u gore navedenom "Posebnom pregledu" međutim svako bih se htjela referirati na nekoliko puta navedeni komentar kako "*cjelokupni tekst vještačenja sadrži mnogo netočnosti, pogrešaka, metodoloških nelogičnosti, nedokumentiranih tvrdnji, uz gotovo naivnu razinu pojednostavljivanja*".

U "Posebnom pregledu" PWC Savjetovanje d.o.o. se osim neprimjerenog načina komuniciranja, kako je već navedeno ne nudi niti jedan konstruktivni prijedlog rješenja spora odnošno postizanja nagodbe između Grada Dubrovnika i društva Excelsa nekretnine d.o.o..

Vještak je Financijsko vještačenje izradio po nalogu stranke – Grada Dubrovnika sa ciljem da se **postigne konstruktivni dogovor na okolnost visine procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA – SRĐ**. Kao prilog tome u nastavku se daje i "Obavijest društva Excelsa neokretne o materijalno značajnoj činjenici" koje je objavljena na stranicama Zagrebačke burze dana 25.04.2019. [1]

NEKRETNINE

OBAVIJEST
O NASTALOJ MATERIJALNO ZNAČAJNOJ ČINJENICI

Društvo Excelsa nekretnine d.d. Dubrovnik, Sv. Đurđa 1, (u daljnjem tekstu Društvo) izdaje obavijest o nastaloj materijalno značajnoj činjenici.

Danas, 25. travnja 2019. godine, inspektori Carinske uprave Ministarstva financija RH izdali su rješenje o zabrani obavljanja djelatnosti prijevoza putnika žičarom Dubrovnik – brdo Srđ koja žičara je u vlasništvu našeg Društva.

Rješenje o zabrani obavljanja djelatnosti prijevoza putnika žičarom, izdano sukladno odredbama Zakona o koncesijama, temelji se na činjenici da Društvo nema sklopljeni ugovor o koncesiji.

Društvo nema sklopljeni ugovor o koncesiji iz razloga što grad Dubrovnik nakon donošenja odluke o davanju koncesije od 09. travnja 2018. godine istog do danas nije dostavio Društvu na potpis. Inače, Društvo je od grada Dubrovnika koncesiju zatražilo još 2015. godine sukladno tada usuglašenim koncesijskim uvjetima. Grad Dubrovnik je donio dluku o davanju koncesije sukladno uvjetima usuglašenima 2015. godine donio u travnju 2018. godine.
Kao razlog za neskladanje ugovora o koncesiji ističe se nužnost prethodnog rješavanja sudskih sporova koji se odnose na navodna dugovanja za prošlost i to spram Republike Hrvatske i spram samog Grada.

Prvostupanjskom presudom na koju je izjavio žalbu Društvo je naloženo platiti Republici Hrvatskoj za period od 10.07.2010. do 28.02.2014. godine iznos od 8,07 milijuna kuna s zakonskim zateznim kamatama.
Prvostupanjskom presudom na koju je izjavio žalbu Društvo je naloženo platiti gradu Dubrovniku za period od 01.03.2014. do 30.06.2017. godine iznos od 20,1 milijun kuna s zakonskim zateznim kamatama.

Istovremeno, činjenica da je Carinska uprava u listopadu 2018. godine od Društva naplatila iznos od 17,67 milijuna kuna na ime "naknade s obilježjem koncesijske naknade" za period od 24.08.2015. – 31.10.2017. dovodi do djelomičnog prekinjanje perioda za koje grad Dubrovnik potražuje sredstva i perioda za koje je Carinska uprava već oduzela sredstva.

Društvo pokušava razriješiti postojeću situaciju u cilju čega već više tjedana traje proces usuglašavanja nagodbe koja bi bila prihvatljiva svim uključenim stranama te se sklopio ugovor o koncesiji sukladno odluci o davanju koncesije koju je donijelo Gradsko vijeće grada Dubrovnika na sjednici od 09. travnja 2018. godine.

Društvo će nastaviti aktivnosti usmjerene na razrješenje postojeće situacije te poduzimati druge radnje u okviru zakonskih mogućnosti u nastojanju zaštite svojih opravdanih interesa.

ZA DRUŠTVO
UPRAVA
Anto Ruskonjić

EXCELSA
NEKRETNINE
d.d. Dubrovnik

Dubrovnik, 25. travnja 2019. godine

Frana Supila 35a, HR 20000 Dubrovnik • T +385 20 414 355 • F +385 20 414 358 • www.excelsa-realestate.com

---

Izvor: Zagrebačka burza d.d.
https://www.zse.hr/userdocsimages/novosti/CQGsDyi7BZTzepdYdAJZdA==.pdf

---

1

Dakle, bit prijepora Grada Dubrovnika i društva Excelsa nekretnine d.o.o. je pored ostalog i dogovor oko pravične naknade za koncesiju.

Člankom 57 Zakona o koncesijama (Nar. nov. 69/17) visina i način plaćanja naknade za koncesiju određuje se ovisno:

- predmetu koncesije,
- procijenjenoj vrijednosti koncesije,
- roku trajanja koncesije,
- rizicima i troškovima koje koncesionar preuzima i očekivanoj dobiti,
- opsegu koncesije,
- opremljenosti i vrijednosti imovine,
- odnosno opremljenosti i površini općeg,
- javnog ili drugog dobra od interesa za Republiku Hrvatsku koja se daje u koncesiju.

Sukladno gore navedenom bilo bi potrebno da društvo Excelsa nekretnine d.o.o. **uz suradnju gore navedene revizorske** kuće u cilju dinamike rješenja prijepora društva i Grada Dubrovnika dostavi točne i provjerljive podatke na temelju koje bi stranke u sporu usuglasile iznos naknade.

Iako se u "Posebnom pregledu" prigovara vještaku da je krajnje pojednostavnio problem, vještak i vidi da se radi o jednostavnom problemu kojim se mora sagledati da:

- žičara Srđ je jedina žičara u RH i ista se nalazi u području najposjećenijeg turističkog grada u okruženju i bisera Jadrana
- žičara pruža jedinstven pogled, a putovanje žičarom predstavlja jedinstveno iskustvo
- broj turista u Gradu Dubrovniku neprestano raste pa se postavlja čak i problem ograničenja ulaska turista u staru jezgru
- turistička sezona u hotelima traje gotovo punih jedanaest mjeseci
- neto dobit društva u segmentu koji se bavi upravljanjem žičara kontinuirano raste, kako je to prikazano u tabeli 7 na str. 21. Financijskog vještačenja

SIMULACIJA VARIJABILNOG DIJELA NAKNADE U ODNOSU NA OSTVARENI PRIHOD I OSTVARENU NETO DOBIT

TABELA 7

OPIS	2015.	2016.	2017.
Prihod žičare	37.436.000,00	43.226.000,00	53.311.000,00
naknada 15%	5.615.400,00	6.483.900,00	7.996.650,00
naknada 20%	7.487.200,00	8.645.200,00	10.662.200,00
naknada 25%	9.359.000,00	10.806.500,00	13.327.750,00
naknada 30%	11.230.800,00	12.967.800,00	15.993.300,00
OSTVARENA NETO DOBIT	22.378.000,00	18.544.000,00	29.181.000,00

NAPOMENA: Ostvarena neto dobit iskazna u odnosu na naknadu za koncesiju od 15%

No prema PWC Savjetovanje d.o.o. ta bi tablica trebala izgledati kako slijedi (str. 24 Posebnog pregleda"

u HRK

Opis	2015.	2016.	2017.
Prihodi žičare	37.436.000	43.226.000	53.311.000
Neto dobit žičare (uključena koncesijska naknada od 15%)	22.378.000	18.544.000	29.181.000
20% koncesijska naknada - povećanje 5%			
Neto dobit žičare s 20% koncesijskom naknadom	*1.871.800*	*2.161.300*	*2.665.550*
	20.506.200	16.382.700	26.515.450
25% koncesijska naknada - povećanje 10%			
Neto dobit žičare s 25% koncesijskom naknadom	*3.743.600*	*4.322.600*	*5.331.100*
	18.634.400	14.221.400	23.849.900
30% koncesijska naknada - povećanje 15%	*5.615.400*	*6.483.900*	*7.996.650*
Neto dobit žičare s 30% koncesijskom naknadom	16.762.600	12.060.100	21.184.850

Izvor: Proračun iz tablice 7 Financijskog vještačenja, stranica 21

Napomena: kako je koncesijska naknada od 15% (varijabilni dio) uključena u ostvarenu neto dobit žičare, neto dobit žičare s pretpostavljenom 20%, 25% i 30% koncesijskom naknadom (varijabilni dio) je preračunata iz stvarno ostvarene neto dobiti uzimajući u obzir inkrementalno povećanje koncesijske naknade za 5%, 10% i 15%.

Iako se u "Posebnom pregledu" ne obrazlaže zašto bi simulirani iznos varijabilnog dijela neto naknade trebao izgledati kako je prezentirano u tablici 2., vještak napominje da bi i pod pretpostavkom "*inkrementalnog povećanja naknade*" i pod pretpostavkom koncesijske naknade od 30% još uvijek bi društvo ostvarivalo značajnu neto dobit koja bi primjerice prema tako korigiranoj tabeli za 2017. godinu iznosila 21.184.350,00 kn.

U "Posebnom pregledu" pod točkom 96 navodi se "*na temelju informacija koje smo dobili od gospodina Ruskovića, razumijemo da bi gradnja dijela nove ceste koja vodi do Srđa mogla dovesti do slabijeg korištenja žičare, odnosno do slabijeg korištenja žičare, odnosno do smanjenja budućih prihoda društva Excelsa Nekretnine – zbog specifičnih uvjeta na postojećoj cesti, žičara bira češće birano sredstvo za prijevoz do Srđa, što će se vjerojatno promijeniti s budućom izgradnjom ove ceste. Osim toga, prema informacijama koje smo primili od gospodina Ruskovića, razumijemo da dodatni rizici proizlaze iz gradnje nove žičare koja je ucrtana u prostorne planove s polaznom stanicom u luci Gruž, kao i iz planiranog povećanja broja turističkih atrakcija u gradu na koje će se dio turista preusmjeriti.*"

Vještak napominje da gore navedeni rizici koji se vrlo općenito navode u točki 96 su toliko neodređeni, kako u rokovima, tako i u brojčanim pokazateljima, temeljni na usmenim informacijama i ne daju nikakv kvantitativni pokazatelj na temelju kojeg se mogu bar približno procijeniti.

U odnosu na ispravke i korekcije tabela koje se daju u Dodatku "Posebnog pregleda" vještak napominje i da nakon korekcija pod PWC Savjetovanju d.o.o. pokazuju čak i povoljnije rezultate poslovanja društva Excelsa nekrenine d.d. iako je cilj korekcija bio prikazati vještaka kao nestručne i neupućene osobe.

Primjer 1.: Dodatak 1. – Račun dobiti i gubitka po godinama

Prigovara se da podaci sadrže konceptualne pogreške i netočne tvrdnje. Vještak napominje da je podatke izravno prenio iz javno objavljenih financijskih izvješća i da pogreške koji se navode pod točkom 102 nemaju bitni utjecaj na konačna utvrđenja, a što se posebno prikazuje u sljedećem primjeru

Primjer 2.: Dodatak 2 – Stope rasta prihoda i rashoda

GODINA	STOPE RASTA Po vještaku	STOPE RASTA Po PWC Savjetovanje	Razlika u %
2010.	100,00	100,00	0,00%
2011.	254,89	268,94	5,51%
2012.	479,28	488,65	1,96%
2013.	417,81	425,98	1,96%
2014.	714,62	728,59	1,95%
2015.	730,58	744,85	1,95%
2016.	633,14	645,51	1,95%
2017.	876,46	893,58	1,95%

Dakle stope rasta i po korigiranim iznosima u odnosu na izračune vještaka koje u 2011. godini se razlikuju 5,51% u ostalim godinama se razliku za manje od 2% što ne utječe na konačan zaključak.

Primjer 3.: Dodatak 3 – Struktura rashoda po segmentima poslovanja

GODINA	UDIO ŽIČARA U UKUPNOM RASHODU Izračun po vještaku	UDIO ŽIČARA U UKUPNOM RASHODU Izračun po PWC Savjetovanje	Razlika u %
2011.	45,21%	45,21%	0,00%
2012.	41,68%	41,68%	0,00%
2013.	48,07%	48,07%	0,00%
2014.	59,93%	59,93%	0,00%
2015.	64,71%	64,71%	0,00%
2016.	81,67%	81,67%	0,00%
2017.	82,62%	75,62%	-8,47%

Vještak prihvaća prigovor da je došlo do omaške u prijepisu u 2017. godini u dijelu koji se odnosi na iznos ukupnih rashoda (napisano je 228 umjesto 2228). Međutim i nakon korekcije PWC Savjetovanje d.o.o. ne postoji bitno odstupanje koje bi utjecalo na konačno mišljenje vještaka.

PWC Savjetovanje d.o.o. potvrdio je i svojim ispravcima i korekcijama sve izrečene navode vještaka u Financijskom vještačenju.

B) Očitovanje na "Analizu koncesijskih naknada Hrvatskoj – ažuriranje izvještaja izdanog 27. ožujka 2017. godine" , do 20 svibnja 2019. izrađeno po KPMG Croatia d.o.o.

U gore navedenoj analizi navodi se "da u Hrvatskoj ne postoje druge, usporedive koncesije za upravljanje žičarama" pa je analiza koncesija uključivala

- Koncesije za luke i marine
- Koncesije za marine – ACI d.d.
- Koncesije za plaže
- Koncesije za naftu i plin te termalne i mineralne vode

U Analizi se navodi "*Naša je analiza obuhvatila primjere sljedećih koncesija: plaže (posebno s fokusom na Dubrovačko područje), marine (s fokusom na uvjete koje ima ACI d.d. i koncesionari na području Dubrovnika) , eksploatacije nafte, plina, voda i kamena.*
Za tražene kategorije Registar sadrži oko 5,000 koncesija (aktivnih i neaktivnih) od čega je u naš pregled uključeno oko 65 koncesija (i 201 koju drži INA d.d.). Napominjemo kako smo, zbog nedostupnosti cjelokupne baze podatka, našu analizu usmjerili na društva koja ostvaruju značajnije prihode ili imaju značajne koncesije u smislu lokacije."

Iz gore navedenog sasvim je jasno da za koncesiju za žičaru nema usporedivih podatka u RH te bi ista mogla jedino usporediti s zemljama u okruženju npr. žičara u Crnoj Gori, žičara na Zlatiboru (Srbija), žičare u Sloveniji dok usporedivost sa marinama, plažama ili eksploatacijama nafte, plina, vode ili kamena nema puno dodirnih točaka.

S obzirom na sve prethodno navedeno uz prihvaćanje prigovara koje se odnose na omaške u pisanju koje nemaju bitni utjecaj na donošenje zaključka i utvrđenja i dalje ostajem u cijelosti kod danog Financijskog vještačenja na okolnost procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA – SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik izrađeno 20. prosinca 2018. godine.

VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ
d.o.o.
Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 8B

Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar

mr. oec. Ljerka Živković

EXCELSA NEKRETNINE

1866659	REPUBLIKA HRVATSKA Grad Dubrovnik
Primljeno:	17.06.2019
Klasifikacijska oznaka: 711-02/19-01/59	Org. jed.: 2117/01-01;
Urudžbeni broj: 378-19-08	Prilozi: 0 / Vrijednost: -

1082

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
URED GRADONAČELNIKA
Pred dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

PREDMET: Očitovanje Excelsa nekretnina na dokument naziva "Očitovanje vještaka na Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018. od 20. svibnja 2019. godine koje potpisuje Per Sundbye iz Pricewaterhouse Savjetovanja d.o.o."

Poštovani gosp Gradonačelniče,

u odnosu na dokument naziva "Očitovanje vještaka na Poseban pregled Financijskog vještačenja koje je izdala Ljerka Živković u prosincu 2018. od 20. svibnja 2019. godine koje potpisuje Per Sundbye iz Pricewaterhouse Savjetovanja d.o.o." ("Očitovanje vještaka") putem e pošte primljenog 13. lipnja 2019. godine Excelsa nekretnine d.d. se očituju kako je nastavno izloženo.

U Očitovanju vještaka daje se kritika PWC-ovog izvješća od 20. svibnja 2019. godine koje izvješće je dalo kritiku na dokument naziva "Financijsko vještačenje na okolnosti procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA-SRĐ za gospodarsko korištenje na području K.O. Dubrovnik, Grad Dubrovnik" od 20. prosinca 2018. godine ("Financijsko vještačenje iz prosinca 2018."). U odnosu na taj dio Očitovanja vještaka bilo bi potrebno predmetni dokument dostaviti društvu PWC Savjetovanja da sad ono izradi svoj osvrt. Međutim, mišljenja smo da to nije nužno već da svatko može usporedno čitati Financijsko očitovanje iz prosinca 2018. skupa s PWC-ovim izvješćem i skupa s ovim Očitovanjem vještaka te samostalno steći mišljenje tko iznosi ispravne navode a tko ne. Svakako je dobro da je vještakinja u svojem Očitovanju vještaka priznala da je u Financijskom vještačenju iz prosinca 2018. godine napravila pogrešku (str. 5, predposljednji odjeljak).

Ovdje će mo se osvrnuti na druge dijelove Očitovanja vještaka koje smatramo ispravnim komentirati.

U prvom odjeljku na prvoj stranici Očitovanja vještaka navodi se: "Po zahtjevu Grada Dubrovnika u sporu koji se vodi s društvom Excelsa nekretnine d.o.o. pozvana sam očitovati se....". Ponajprije Excelsa nekretnine nisu "d.o.o." već "d.d.". S druge strane Excelsa nekretnine ne znaju o kakvom to sporu vještakinja govori.
Također, u drugom odjeljku na drugoj stranici Očitovanja vještaka prigovara se društvu PWC Savjetovanja da u svom izvješću "ne nudi niti jedan konstruktivni prijedlog rješenja spora odnosno postizanja nagodbe između Grada Dubrovnika i društva Excelsa nekretnine d.o.o." . Ponovno, o kojem to sporu vještakinja govori?

Frana Supila 35a, HR 20000 Dubrovnik • T +385 20 414 355 • F +385 20 414 366 • www.excelsa-realestate.com

U trećem odjeljku na drugoj stranici Očitovanja vještaka navodi se: "Vještak je Financijsko vještačenje izradio po nalogu stranke - Grada Dubrovnika s ciljem da se postigne konstruktivni dogovor na okolnost visine procjene vrijednosti koncesije ŽIČARA-SRĐ."
Međutim potrebno je istaknuti da je konstruktivni dogovor na navedenu temu postignut u prosincu 2017. godine i temeljem tog dogovora je Gradsko vijeće grada Dubrovnika dana 09. travnja 2018. godine donijelo Odluku o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra Klasa: UP/I-343-01/18-01/01, Urbroj: 2117/01-09-18-02.
Pa se postavlja pitanje zašto je grad Dubrovnik 8 mjeseci nakon što je završio postupak dodjele koncesije angažirao ovog vještaka da radi posao koji je obavljen godinu i pol dana prije njegova vještačenja? I zašto onda vještak, kada je već bio angažiran, nije izradio dokument propisan člankom 57. stavak 3. Zakona o koncesijama tj. Izračun naknade za koncesiju?

Vještak u predposljednjem odjeljku na stranici 6. Očitovanja vještaka navodi: "...sasvim je jasno da za koncesiju za žičaru nema usporedivih podataka u RH te bi ista mogla jedino usporediti s zemljama u okruženju npr. žičara u Crnoj Gori, žičara na Zaltiboru (Srbija), žičare u Sloveniji dok usporedivost sa marinama, plažama ili eksploatacijama nafte, plina, vode ili kamena nema puno dodirnih točaka."
Pa se postavlja pitanje zašto vještak onda nije naveo koncesijske naknade za žičare u zemljama u okruženju?

Također, potrebno je primjetiti da sada vještakinja tvrdi kako nema puno dodirnih točaka između koncesija za žičaru i koncesija za marine i plaže iako je u svom Financijskom vještačenju iz prosinca 2018. godine vještakinja navela doslovno "Matematički gledano najbliže se naknada može izračunati sukladno Uredbi o postupku davanja koncesija na pomorskom dobru...". A Uredba o postupku davanja koncesija na pomorskom dobru se baš odnosi na koncesije koje se daju za plaže i marine.

Pa se onda postavlja pitanje kojem stavu vještakinje pokloniti vjeru, onome da se koncesija za žičaru može izračunati sukladno Uredbi o postupku davanju koncesija na pomorskom dobru ili onome da nema puno dodirnih točaka između koncesija za plaže i marine i koncesije za žičaru?

Excelsa nekretnine su mišljenja da je rasprava o Financijskom vještačenju iz prosinca 2018. godine uistinu nepotrebna jer predmetni dokument, kao što je ukazano i u našem dopisu od 24. svibnja 2019. godine, ni na koji način ne pridonosi konačnom sklapanju ugovora o koncesiji. Sasvim suprotno, isti pokušava unijeti zabunu i pokušava dokazati da je 15% od prihoda žičare na ime varijabilne koncesijske naknade malo iako, kako sam tvrdi, nije u stanju izračunati kolika to varijabilna naknada ne bi bila mala, iako ne nudi podatke kolika se koncesijska naknada plaća za druge žičare tvrdeći istovremeno da bi jedino takva usporedba bila valjana.

Između grada Dubrovnika i Excelsa nekretnina je nakon dugih pregovora postignuta suglasnost o koncesijskim uvjetima temeljem kojih bi grad Dubrovnik tijekom 2018. godine bio ostvario prihod od 9,05 milijuna kuna da je tijekom te godine ugovor o koncesiji bio na snazi. Toliki prihod bio bi 65% veći nego prihod grada Dubrovnika od svih drugih koncesija tijekom 2018. godine koji je iznosio 5,48 milijuna kuna (Izvor informacije: Godišnji izvještaj o izvršenju proračuna grada Dubrovnika za 2018. godinu od 07. svibnja 2019. godine koji dokument se nalazi na web stranici Grada). Toliki prihod bio bi 64% veći nego što je ACI d.d. tijekom 2018. godine platio na ime koncesijskih naknada za sve svoje 22 marine s kojima zauzima 1,4 milijuna metara kvadratnih pomorskog dobra. I to sve usprkos činjenici da su Excelsa nekretnine žičaru izgradile na vlastitom zemljištu s vlastitim sredstvima bez bilo kakve javne potpore ili subvencije.

EXCELSA
NEKRETNINE

U takvim okolnostima dogovorena koncesijska naknada svojom visiniom te prihodom kojeg bi generirala Gradu značajno odskače od svih drugih koncesijskih naknada i na teritoriju Grada i uopće u Republici Hrvatskoj.

Excelsa nekretnine su pristale plaćati tako iznimno visoku koncesijsku naknadu želeći s Gradom okončati tadašnje prijepore i omogućiti uspostavljanje partnerskih odnosa kakvi su primjereni u odnosu jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva koje ima sjedište i velike ekonomske interese na teritoriju te jedinice lokalne samouprave.

Obzirom na sve navedeno u našem dopisu od 24. svibnja 2019. godine, PWC-ovom izvješću i KPMG-ovu izvješću, Financijskom vještačenju iz prosinca 2018. godine te Očitovanju vještaka ukazuje se da ne bi bilo ekonomski opravdano ustanoviti nekakvu veću koncesijske naknadu kao obvezu Excelsa nekretnina niti kao pravo Grada Dubrovnika.

Kao što smo i istaknuli u našem dopisu od 24. svibnja 2019. godine Odluka o dodjeli koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra od 09. travnja 2018. godine donesena je temeljem Zahtjeva za dobivanjem koncesije Excelsa nekretnina kojeg je Grad zaprimio 08. prosinca 2017. godine. Ukoliko Grad namjerava izmijeniti istu Odluku na način da poveća koncesijsku naknadu time Grad Dubrovnik odbija Zahtjev Excelsa nekretnina za dobivanjem koncesije (iako ga je već prihvatio) i time, po drugi put, okončava postupak davanja koncesije bez sklapanja ugovora o koncesiji. Time žičara ostaje zatvorena a Grad i Excelsa nekretnine ostaju s sudskim sporom o pitanju pravne valjanosti takve nove odluke te iz toga proizlazećih novih sporova i nastavnim dugogodišnjim lošim odnosima. A zašto? Zato što postoji netko tko kaže da ne zna izračunati koliko bi trebalo plaćati ali da je to svakako više od 15% prihoda bez obzira što drugi koncesionari u Republici Hrvatskoj plaćaju manje od 15% prihoda i bez obzira što ne zna koliko druge žičare plaćaju.

Excelsa nekretnine se nadaju da će ovome predugom procesu konačno doći kraj dobrovoljnim sklapanjem ugovora o koncesiji koji će omogućiti nastavak generiranja gospodarskih koristi svim zainteresiranim stranama te utrti put ostvarenju drugih projekata od zajedničkog interesa Grada i Excelsa nekretnina.

Uz poštovanje

ZA DRUŠTVO
UPRAVA
Anto Rusković

EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 17. lipnja 2019.