LUČKA UPRAVA RIJEKA
Riva 1
Rijeka

Predmet: Koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra – dijela objekta lučke nadgradnje na lučkom području luke Rijeka - treće etaže zgrade u Rijeci, Riva 1, u svrhu obavljanja administrativnih poslova vezanih za pomorski promet, logistiku i slično.

Stručno Povjerenstvo, sukladno točki 1.4. Dokumentacije za nadmetanje te u skladu sa Zakonom o koncesijama i Zakonom o javnoj nabavi, zaprimilo je pravodobne zahtjeve potencijalnog ponuditelja te ovim putem objavljuje službene odgovore i pojašnjenja.

Zamolba za produljenje roka za dostavu ponuda za dodatnih 60 dana

S obzirom na opseg dokumentacije, broj potrebnih priloga, izradu detaljne Studije gospodarske opravdanosti te činjenicu da priprema uključuje koordinaciju više organizacijskih jedinica unutar međunarodne grupacije i vanjskih partnera, ljubazno molimo da razmotrite mogućnost produljenja roka za dostavu ponuda za dodatnih 60 dana. Smatramo kako bi eventualno produljenje roka omogućilo svim zainteresiranim ponuditeljima kvalitetniju pripremu ponuda te davatelju koncesije osiguralo detaljnije i sadržajnije prijedloge vezane uz buduće korištenje predmetnog prostora.

Odgovor:

Sukladno točki 9.5. Dokumentacije za nadmetanje, rok za dostavu ponuda je 30 dana od dana objave namjere davanja koncesije u Elektroničkom oglasniku javne nabave te isti istječe dana 15. listopada 2026. godine u 10:00 sati. U ovom trenutku izmjene Dokumentacije za nadmetanje u pogledu produljenja roka za dostavu ponuda nisu predviđene.

Rok za dostavu ponuda sastavni je dio Odluke Upravnog vijeća Lučke uprave Rijeka o objavi namjere davanja predmetne koncesije, kao i Dokumentacije za nadmetanje kao njenog sastavnog dijela, te bi za eventualno produljenje roka bilo potrebno prethodno ishoditi izmjenu Odluke Upravnog vijeća Lučke uprave Rijeka o objavi namjere davanja predmetne koncesije.

Ukoliko Davatelj koncesije naknadno utvrdi potrebu za produljenjem roka, svi gospodarski subjekti bit će pravodobno i zakonito obaviješteni putem Obavijesti o ispravku u Elektroničkom oglasniku javne nabave (EOJN RH), sukladno važećim propisima.

1. Priznavanje postojeće imovine ponuditelja

Može li se u planirano investicijsko ulaganje uključiti postojeća imovina ponuditelja koja će biti premještena i stavljena u funkciju predmetne koncesije, uključujući:

- uredski namještaj,
- uredsku i dokumentacijsku opremu,
- informacijsku i komunikacijsku opremu,
- službena vozila?

Ako je odgovor potvrdan, molimo pojašnjenje prihvatljive metodologije vrednovanja i dokazne dokumentacije kojom se navedena ulaganja mogu dokazivati.

Odgovor:

Uključivanje postojeće imovine ponuditelja u planirano novo investicijsko ulaganje nije prihvatljivo. Dokumentacijom za nadmetanje (točka 2.2.8. na stranici 17. i točka 5.2.) izričito je propisana obveza razrade ukupnog iznosa planirane nove investicije u visini od minimalno 565.000,00 EUR (bez PDV-a), koja obuhvaća nabavu i postavljanje novog namještaja, uredske i dokumentacijske opreme, zatim informacijsko-komunikacijske opreme te osobnih i dostavnih vozila. Sama činjenica da ponuditelj već posjeduje određenu imovinu ne može se smatrati novim investicijskim ulaganjem, niti se njome može ispuniti traženi minimalni prag investicije.
Skreće se pozornost ponuditeljima na jasnu razliku u Dokumentaciji:

1. **Uvjeti tehničke sposobnosti (točka 4.3.2. i točka 9.1.): Postojeća oprema kojom ponuditelj raspolaže dokazuje se isključivo radi utvrđivanja sposobnosti za izvršenje koncesije (dostavom izvatka iz knjigovodstvene evidencije osnovnih sredstava, ugovora o najmu i sl.).**
2. **Studija gospodarske opravdanosti (točka 5.2.): Prikazuje isključivo planirana nova ulaganja u opremanje i održavanje Koncesijskog područja tijekom predloženog roka trajanja koncesije.**

2. Minimalni investicijski iznos

Može li se minimalni investicijski iznos dokazivati kombinacijom:

- postojeće imovine koja se prenosi u koncesijski prostor i stavlja u funkciju obavljanja djelatnosti,
- novih ulaganja koja će biti realizirana nakon sklapanja ugovora o koncesiji,

ili se minimalni investicijski iznos mora odnositi isključivo na nova ulaganja?

Odgovor: Sukladno točki 2.2.8. i točki 5.2. podtočki 4. Dokumentacije za nadmetanje, procijenjeni minimalni iznos kapitalnih/investicijskih troškova iznosi 565.000,00 EUR (bez PDV-a). Ova vrijednost direktno odgovara tablici „Procjena i opis investicijskih troškova koncesionara“ koja podrazumijeva nabavu novih osnovnih sredstava i uređenje prostora tijekom investicijskog ciklusa, za što se traži i pismo namjere banke u visini 5 % te vrijednosti (točka 11.1.2. Dokumentacije za nadmetanje).

Obzirom na to da se vlasništvo nad postojećom imovinom samo po sebi ne priznaje kao nova investicija (kako je detaljno obrazloženo u Odgovoru 1), minimalni investicijski iznos od 565.000,00 EUR mora se odnositi isključivo na nova ulaganja i kapitalne troškove opremanja te unutarnjeg uređenja koji će biti realizirani nakon sklapanja ugovora o koncesiji.

Postojeća imovina koja se prenosi i stavlja u funkciju predstavlja dobrodošao resurs za operativno poslovanje i priznaje se u sklopu kadrovsko-tehničke opremljenosti ponuditelja, no njezina se procijenjena vrijednost ne može ubrajati u obvezni minimalni investicijski iznos od 565.000,00 EUR (bez PDV-a) predviđen Dokumentacijom za nadmetanje.

3. Dokazivanje poslovnih odnosa s korisnicima luke

Dokumentacijom je predviđena dostava ugovora ili drugog odgovarajućeg dokaza o obavljanju predmetne djelatnosti za korisnike luke.

Budući da pojedini ugovori sadrže povjerljive komercijalne podatke i klauzule o povjerljivosti, molimo potvrdu može li se navedeni uvjet dokazivati:

- potvrdom korisnika luke,
- referentnim pismom poslovnog partnera,
- potvrdom o poslovnoj suradnji,
- drugom odgovarajućom ispravom koja dokazuje postojanje poslovnog odnosa, bez dostavljanja samog ugovora.

Odgovor: Davatelj koncesije uvažava činjenicu da komercijalni ugovori s korisnicima luke mogu sadržavati povjerljive podatke. Međutim, sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (NN broj 83/23.) te točki 9.1. Dokumentacije za nadmetanje, dostava dokaza da ponuditelj ima sklopljen ugovor o obavljanju predmetne djelatnosti s korisnicima luke predstavlja obvezan zakonski uvjet za dobivanje koncesije za pomoćne lučke djelatnosti.
Kako bi se zaštitili povjerljivi komercijalni podaci, ponuditelji su ovlašteni ugovor (ili dio ugovora iz kojeg je razvidno postojanje pravnog odnosa, ugovorne strane i predmet djelatnosti) dostaviti na način da se osjetljivi komercijalni podaci (poput cijena, financijskih uvjeta i sl.) učine nečitljivima (zatamne), te da se ti dijelovi ponude, sukladno važećim propisima, označe kao poslovna tajna. Alternativno, kao „drugi odgovarajući dokaz" u smislu točke 9.1. Dokumentacije, prihvatit će se službena Potvrda korisnika luke o postojećem i važećem sklopljenom ugovoru, pod uvjetom da ta potvrda sadržava sve bitne elemente iz kojih stručno povjerenstvo može nedvojbeno utvrditi da ponuditelj ima aktivan ugovorni odnos za obavljanje pomoćnih lučkih djelatnosti koje su predmet koncesije (naziv i sjedište ugovornih strana, klasa/broj ili datum sklapanja ugovora, te izričit navod o predmetu usluge).

4. Kriterij „iskorištavanje lučkih kapaciteta i utjecaj na rast prometa u luci"

Molimo dodatno pojašnjenje načina vrednovanja navedenog kriterija.

Posebno nas zanima uzima li se u obzir:

- postojeći promet koji ponuditelj već ostvaruje kroz luku Rijeka,
- planirani rast prometa tijekom trajanja koncesije,
- organiziranje regionalnih funkcija iz predmetnog prostora,
- razvoj logističkih i administrativnih aktivnosti povezanih s pomorskim prometom,
- planirano povećanje broja zaposlenih i poslovnih aktivnosti.

Odgovor:

Sukladno točki 12. Dokumentacije za nadmetanje, kriterij „iskorištavanje lučkih kapaciteta i utjecaj na rast prometa u luci" odnosi se isključivo na buduće, planirane učinke koje će ponuditelj ostvariti.

Ponuditelji su u sklopu Studije gospodarske opravdanosti (prema točki 5.2. podtočki 3.) obvezni jasno kvantificirati (izraziti u brojkama) planirani budući rast prometa i njegov utjecaj na lučke kapacitete. Parametri poput razvoja logističkih aktivnosti i organiziranja regionalnih/međunarodnih funkcija iz

predmetnog prostora prihvatljivi su i poželjni u sklopu Studije kao kvalitativno i ekonomsko obrazloženje realnosti tog planiranog rasta, te će se u tom smislu uzeti u obzir prilikom vrednovanja.

Napomena: Sukladno obvezujućim odredbama važećih Zakona o koncesijama i Zakona o javnoj nabavi, a u svrhu poštovanja načela zabrane diskriminacije i osiguranja jednakog tretmana svih gospodarskih subjekata, prošli i postojeći promet ponuditelja se ne neće bodovati pod ovim kriterijem (on služi isključivo u točki 4.3.2. kao dokaz tehničke i stručne sposobnosti). Planirano povećanje broja zaposlenih vrednuje se isključivo kroz zaseban kriterij radnih mjesta (15%) te se ovdje neće dvostruko bodovati.

5. Broj planiranih radnih mjesta

Odnosi li se kriterij broja planiranih radnih mjesta isključivo na novootvorena radna mjesta ili se vrednuje ukupan broj zaposlenika koji će tijekom trajanja koncesije biti angažirani na koncesijskom području?

Odgovor:

Iz Dokumentacije za nadmetanje nedvojbeno proizlazi da kriterij ocjene ponuda (točka 12.) pod stavkom (c) definira formulu kroz "Koef. novih radnih mjesta", dok točka 5.2. izričito zahtijeva da Studija gospodarske opravdanosti sadrži prikaz „broja planiranih novootvorenih radnih mjesta“. Slijedom navedenog, u okviru ovog kriterija ocjene ponuda vrednuju se isključivo novootvorena radna mjesta koja se planiraju otvoriti kao izravna posljedica realizacije ove koncesije. Postojeći zaposlenici koje ponuditelj već ima zaposlene u svom sustavu ne mogu se prikazati niti bodovati u sklopu ovog kriterija.

6. Rok za opremanje prostora

Treba li ponuditelj kroz Studiju gospodarske opravdanosti samostalno predložiti rok za opremanje prostora ili postoji maksimalan rok koji davatelj koncesije smatra prihvatljivim?

Odgovor:

U dokumentaciji za nadmetanje nije naveden fiksni maksimalni rok za opremanje prostora izražen u danima ili mjesecima. Dokumentacija za nadmetanje u točki 5.2. propisuje da Studija mora sadržavati dinamiku i rokove opremanja Koncesijskog područja na temelju tehničke dokumentacije unutarnjeg uređenja. Skreće se pozornost da je cjelokupni financijski model ovog natječaja postavljen na pretpostavci da se investicija realizira na samom početku ugovornog razdoblja, odnosno unutar prve godine koncesije. Dakle, ponuditelj sam predlaže rok opremanja, ali on mora biti ekonomski logičan i osigurati da prostor postane potpuno funkcionalan tijekom prve godine trajanja koncesije. Iz Dokumentacije za nadmetanje 2.2.9 razvidno je sljedeće:

- **Stranica 21. (Tablica-Pregled troškova zamjene imovine): Predviđeno je da se informatička i uredska oprema potpuno mijenja u 6. godini. Budući da joj je vijek trajanja 5 godina, to znači da mora biti nabavljena i u funkciji već u 1. godini.**
- **Stranica 19. (Tablica-Pregled operativnih troškova po godinama): Model predviđa plaćanje punog iznosa promjenjive koncesijske naknade i troškove voznog parka od same 1. godine, što znači da prostor mora biti odmah operativan u prvoj godini.**

- **Stranica 39. (Jamstva za provedbu Ugovora o koncesiji-točka 11.2. Dokumentacije): Ponuditelj je dužan prije zaključenja ugovora o koncesiji ili prije stupanja na snagu ugovora (odnosno do dana zaključenja ugovora) predati bjanko zadužnicu kao jamstvo protiv kašnjenja u provedbi investicija – izvođenju radova na opremanju Koncesijskog područja.**

7. Ulaganja u zaštitu okoliša

Molimo pojašnjenje koje vrste ulaganja davatelj koncesije smatra prihvatljivima za prikaz investicija u zaštitu okoliša.

Odgovor:

U sklopu obveznog elementa Studije gospodarske opravdanosti (točka 5.2. Dokumentacije za nadmetanje), a uzimajući u obzir da je predmet koncesije isključivo administrativni (uredski) prostor unutar postojeće zgrade koja je zaštićeno kulturno dobro, prihvatljivim i poželjnim oblicima ulaganja u zaštitu okoliša smatraju se:

- **sustavi za gospodarenje otpadom: uspostava naprednih sustava za prikupljanje, razvrstavanje, privremeno skladištenje i predaju uredskog otpada ovlaštenim sakupljačima;**
- **energetski učinkovita oprema i sustavi koji dokazivo smanjuju potrošnju energije i emisije;**
- **druga tehnička i infrastrukturna ulaganja: sva ostala ulaganja unutar koncesijskog područja čiji se pozitivan učinak na energetsku učinkovitost i zaštitu okoliša može jasno dokazati i kvantificirati, a koja su u skladu s konzervatorskim uvjetima za predmetnu zgradu.**

8. Regionalne funkcije

Može li se predmetni prostor koristiti za administrativne, logističke, koordinacijske i upravljačke aktivnosti koje podržavaju poslovanje na području više država, pod uvjetom da su navedene aktivnosti povezane s pomorskim prometom i logističkim djelatnostima?

Odgovor:

U natječajnoj dokumentaciji, u točki 2.2.2. (stranica 9. i 10.) jasno je navedena primarna koncesijska djelatnost:
Koncesija se daje za obavljanje usluga administrativne (uredske) naravi, u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi s pomorskim prometom kroz luku Rijeka, koje podrazumijevaju (među ostalim):

- **druge istovrsne administrativne poslove koji su u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi s pomorskim prometom kroz luku Rijeka, što obuhvaća druge administrativne i uredske djelatnosti koje su gospodarski, prometno ili tehnološki povezane s obavljanjem lučkih i pomorsko-prometnih djelatnosti, a predstavljaju njihovu prateću ili dopunsku administrativnu potporu.**

Slijedom navedenog, koncesionar može koristiti prostor i za administrativne, logističke, koordinacijske i upravljačke aktivnosti koje podržavaju poslovanje na području više država, pod uvjetom da su iste u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi s pomorskim prometom kroz luku Rijeka.

9. Postojeći vozni park

Može li se postojeći vozni park ponuditelja koristiti za dokazivanje tehničke i organizacijske sposobnosti za obavljanje djelatnosti bez obveze nabave novih vozila?

Odgovor: Da, postojeći vozni park ponuditelja može se koristiti za dokazivanje tehničke i organizacijske sposobnosti. Sukladno točki 4.3.2. i točki 9.1. Dokumentacije za nadmetanje, ponuditelj dokazuje da raspolaže opremom i sredstvima potrebnim za izvršenje koncesije dostavom izvatka iz knjigovodstvene evidencije osnovnih sredstava, ugovora o najmu, leasingu ili drugog odgovarajućeg dokaza.

Međutim, dokazivanje postojeće tehničke sposobnosti ne oslobađa ponuditelja obveze planiranja i provođenja novih investicija kroz Studiju gospodarske opravdanosti. U procjeni kapitalnih troškova (točka 2.2.8. Dokumentacije za nadmetanje) izričito je navedena stavka nabave novih vozila u iznosu od 150.000,00 EUR (bez PDV-a) u svrhu realizacije ovog specifičnog koncesijskog projekta i ispunjenja obveznog minimalnog investicijskog praga od 565.000,00 EUR.

Stručno Povjerenstvo za koncesiju