



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka : 544-5/2022
Numero :

Piran :
Pirano : 24.6.2022

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog potrditve investicijskega programa Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

**PREDLOG INVESTICIJSKEGA PROGRAMA NAKUP ZEMLJIŠČA IN GRADNJA
VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA NA PARCELI 1433/1, K.O. SEČOVLJE**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Đenio Zadković, župan Občine Piran
- Boštjan Lavrič, Elmarkt d.o.o.
- Alenka Pograjc, Urad za gospodarstvo in turizem



Župan Občine Piran
Đenio Zadković



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za gospodarstvo in turizem - Ufficio economia e turismo

Številka : 544-5/2022
Numero :

Piran : 24.6.2022
Pirano :

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog potrditve investicijskega programa Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje

UVOD

Občina Piran je investicijo izgradnje javnih najemnih stanovanj na parcelni številki 1433/1, k.o. Sečovlje, v Sečovljah, prijavila na Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki ga je objavilo Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost. Pred nadaljevanjem izvajanja projekta je potrebno pridobiti soglasje občinskega sveta k investicijskem programu za investicije nad 500.000,00 evrov. Zatorej Občinskemu svetu občine Piran posredujemo v obravnavo in potrditev predloga investicijskega programa Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje.

OBRAZLOŽITEV

Občina Piran se kot atraktivno območje za prebivanje, nenehno širi. V zadnjih desetih letih se je število prebivalcev Pirana povečalo za 4,18% (iz cca 17.700 na 18.440), medtem, ko se celotni Sloveniji beleži prirast 2,86%, kar pomeni, da Občina Piran raste hitreje v primerjavi z državnim povprečjem. Trend rasti prebivalstva vpliva tudi na rast cen nepremičnin, tako stanovanj kot zazidljivih zemljišč, poleg tega pa je Občina Piran tudi turistično območje, zaradi česar se veliko stanovanj oddaja v obliki kratkoročnega najema kot počitniški apartma. Opisana dejstva so pripeljala do stanja, kjer si predvsem mlajši občani, ki bi si želeli ali so si ustvarili družino, težko privoščijo najem nepremičnine.

Predmet projekta je izgradnja javnih najemnih stanovanj na parcelni številki 1433/1, k.o. Sečovlje. Osnovni namen projekta je okrepitev fonda javnih najemnih stanovanj, s čimer bi zmanjšali primanjkljaj javni najemnih stanovanj in skrajšali čakalne dobe upravičencev na dodelitev javnega najemnega stanovanja.

Spodaj podajamo oceno vrednosti investicije ter terminski načrt.

Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije:

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Konto	2022	2023	2024	Skupaj	%
1.	Investicijska dokumentacija	420804	7.350,00	0,00	0,00	7.350,00	0,16%
2.	Zemljišče	420600	513.189,00	0,00	0,00	513.189,00	11,37%
3.	Projektna dokumentacija	420804	29.700,00	0,00	22.683,54	52.383,54	1,16%
4.	GOI dela	420401	0,00	2.196.818,40	1.533.245,39	3.730.063,79	82,67%
4.1	Večstanovanjski objekt		0,00	2.196.818,40	963.147,95	3.159.966,35	
4.2	Dvonivojski parkirni objekt		0,00	0,00	537.369,62	537.369,62	
4.3	NN kabelski priključek		0,00	0,00	32.727,82	32.727,82	
5.	Inženiring v izvedbi (3% GOI del)	420802	0,00	65.904,55	45.997,36	111.901,91	2,48%
6.	Strokovni nadzor (1,5% GOI del)	420801	0,00	32.952,28	22.998,68	55.950,96	1,24%
7.	Informiranje in obveščanje javnosti	420899	0,00	0,00	3.695,08	3.695,08	0,08%
8.	Ostali stroški (1,0% GOI del)	420899	0,00	21.968,18	15.332,45	37.300,64	0,83%
	Skupaj brez DDV		550.239,00	2.317.643,41	1.643.952,51	4.511.834,92	100,00%
	DDV 9,5%		0,00	208.697,75	145.658,31	354.356,06	
	DDV 22%		121.052,58	26.581,50	24.355,57	171.989,65	
	Skupaj z DDV		671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63	

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah znaša **4.511.834,92 EUR** brez DDV oziroma **5.038.180,63 EUR z DDV**. Skladno z Javnim razpisom, so vsi predstavljeni stroški, razen DDV-ja, **upravičeni stroški** do sofinanciranja. Upravičeni stroški so tako enaki investicijski vrednosti brez DDV-ja, torej **4.511.834,92 EUR**.

Tabela 2: viri financiranja in finančna konstrukcija po tekočih cenah

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj
Lastna sredstva Občine Piran	396.172,08	1.394.100,96	991.990,13	2.782.263,17
Nepovratna sredstva - NOO	275.119,50	1.158.821,71	821.976,25	2.255.917,46
Skupaj	671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63

Finančna konstrukcija je zaprta po tekočih cenah. Za uspešno izvedbo investicije mora Občina Piran v svojem proračunu zagotoviti sredstva skladno z zgoraj opisano dinamiko. Sredstva Občine Piran so opredeljena kot kreditiranje.

Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo, da sprejme predlog investicijskega programa Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje.

Pripravila:
Alenka Pograjc
višja svetovalka I



Direktor Občinske uprave:
Robert Smrekar, mag. prava





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Predlog sklepa

Številka : 544-5/2022
Numero :

Piran : 22.6.2022
Pirano :

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna ((Uradni list RS, št. 54/10 in 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB2) je Občinski svet Občine Piran na..... redni seji dne.....sprejel naslednji

SKLEP

O POTRĐITVI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA NAKUP ZEMLJIŠČA IN GRADNJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA NA PARCELI 1433/1, K.O. SEČOVLJE

1.

Občinski svet je obravnaval in sprejel investicijski program NAKUP ZEMLJIŠČA IN GRADNJA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA NA PARCELI 1433/1, K.O. SEČOVLJE, ki ga je maja 2022, z oznako št. IP 006/2022, izdelal Elmarkt d.o.o.

2.

Ocenjena vrednost investicije in viri financiranja po tekočih cenah:

- Skupna ocena vrednosti investicije znaša 5.038.180,63 EUR z DDV (z vključenim ne povračljivim davkom na dodano vrednost).
- Vire za financiranje zagotavljajo:
 - nepovratna sredstva zagotavlja Evropska unija iz naslova Sklada za okrevanje in odpornost v znesku 2.255.917,46 EUR,
 - lastna sredstva Občine Piran v znesku 2.782.263,17 evrov.
- Predvidena je dinamika investiranja skladno z investicijskim programom.

3.

S potrditvijo tega sklepa se odobri izvedba investicije in uskladi Načrt razvojnih programov Občine Piran NRP OB090-22-0002 Nakup zemljišča in gradnja večsta. objekta Sečovlje, v imenu kot je navedeno v točki 1. tega sklepa ter s finančno konstrukcijo kot je navedena v točki 2. tega sklepa.

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

Župan Občine Piran
Denio Zadković

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran,
- Samostojna investicijska služba Občine Piran,
- Urad za gospodarstvo in turizem Občine Piran,
- Urad za finance Občine Piran,
- Kabinet župana Občine Piran.



Investitor: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2

6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

INVESTICIJSKI PROGRAM

Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



Funded by the
European Union
NextGenerationEU

št. IP 006/2022

V Piranu, maja 2022

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

OBČINA PIRAN,
Župan:
Denio Zadkovič



IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM

za izvedbo projekta:

**Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli
1433/1, k.o. Sečovlje
(št. IP 006/2022)**

je izdelan skladno z določili:

**UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO
INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC,**

ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS št. 79/99, 124/00, 78/01, 30/02, 56/02 – ZJU in 110/02 – ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 48/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12) izdala vlada Republike Slovenije (Uradni list RS št. 60/06, 54/2010, 27/2016).

V Portorožu, maja 2022

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

SLOVAR KRATIC

DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
GOI	Gradbena, obrtniška in instalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova
IDP	Idejni projekt
IP	Investicijski program
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
NOO	Načrt za okrevanje in odpornost
OVP	Odgovorni vodja projekta
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PID	Projekt izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projekt za izvedbo

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB	8
1.1	Uvodno pojasnilo	8
1.2	Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa	9
1.3	Namen in cilji projekta	10
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove ter pojasnilo poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa	11
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
2.1	Cilji investicije.....	13
2.2	Spisek strokovnih podlag	13
2.3	Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante	14
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije	14
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	15
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije .	16
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov).....	17
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	19
3.1	Investitor in bodoči upravljavec	19
3.2	Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	20
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	21
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	21
4.2	Usklajenost z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti	25
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	27
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	28
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO “Z” INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO “BREZ” INVESTICIJE	45
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	46
8.1	Splošno.....	46
8.2	Ocena investicijskih stroškov	48
9	ANALIZA LOKACIJE	51

10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	53
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	55
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	57
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	59
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	61
14.1	Razlaga pojmov	61
14.2	Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt.....	62
14.2.1	Metodološke predpostavke	62
14.2.2	Ocena likvidnosti z analizo vzdržnosti projekta	63
14.2.3	Izračun finančne donosnosti naložbe	63
14.2.4	Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju	65
14.2.5	Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC).....	65
14.3	Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt.....	65
14.4	Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	66
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	67
15.1	Analiza tveganj.....	67
15.2	Analiza občutljivosti.....	68
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	70

KAZALO TABEL

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, v EUR	16
Tabela 2: viri financiranja in finančna konstrukcija po tekočih cenah	17
Tabela 1: število dodeljenih neprofitnih stanovanj Občine Piran glede na število upravičencev, po letih	21
Tabela 4: neto površina večstanovanjskega objekta (m ²)	29
Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih cenah (maj 2022), v EUR.....	49
Tabela 6: ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, v EUR	49
Tabela 7: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po tekočih cenah (za potrebe priprave proračuna), v EUR	50
Tabela 8: okvirni časovni načrt izvedbe investicije	55
Tabela 9: viri financiranja in ocenjena finančna konstrukcija po tekočih cenah.....	57
Tabela 10: viri financiranja in ocenjena finančna konstrukcija po tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške do sofinanciranja)	58
Tabela 10: specifikacija stroškov po tekočih cenah, glede na konte in vire financiranja (za potrebe priprave proračuna), v EUR	58
Tabela 11: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe	64

Tabela 12: Analiza tveganj.....	67
---------------------------------	----

KAZALO SLIK

Slika 1: ortofoto območja z zarisom parcele 1433/1, k.o. Sečovlje, kjer je predvidena gradnja	23
Slika 2: fotografija parcele 1433/1, k.o. Sečovlje – pogled z JV	23
Slika 3: fotografija parcele 1433/1, k.o. Sečovlje – pogled s SV	24
Slika 4: fotografija parcele 1433/1, k.o. Sečovlje – pogled s S z označenim okvirnim obsegom parcele	24
Slika 5: tloris kleti (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017)	31
Slika 6: tloris pritličja (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017) – reprezentativni tloris tudi za 1. in 2. nadstropje	32
Slika 7: fasade (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017)	33
Slika 8: tloris kletne etaže (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012).....	37
Slika 9: tloris pritličja – povozna streha (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012).....	38
Slika 10: fasade (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012).....	39
Slika 11: prikaz širšega območja z lokacijo investicije	51
Slika 12: parcela 1433/1, k.o. Sečovlje	52

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1 Uvodno pojasnilo

V Sloveniji se trenutno soočamo z občutnim primanjkljajem najemnih stanovanj, zaradi česar je dostop do primerne stanovanja otežen, kar je še posebej opazno pri mladih, socialno ogroženih in drugih marginaliziranih skupinah.

V trenutni situaciji:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po njih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega vprašanja - po podatkih zadnje izvedene analize Stanovanjskega sklada Republike Slovenije iz leta 2019 je na državni ravni izražena potreba po dodatnih 9.150 javnih najemnih stanovanjih, 481 bivalnih enotah in 526 oskrbovanih stanovanjih;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok in običajno zaradi višjih najemnin (pri relativno nizkem prirastu ponudbe) nedostopen ranljivejšim skupinam;
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- se delež pozidanih območij v Sloveniji povečuje, prav tako tudi stopnja degradiranih območij v mestih; s strani investitorjev ni interesa za investiranje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- obstoječa zakonodaja ne nudi zadostne podpore razvoju najemnega trga, pri čemer ni dovolj uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
- je mobilnost prebivalstva nizka v smislu pripravljenosti na menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju;
- se mladi zaradi oteženega dostopa do stanovanj kasneje osamosvajajo in odločajo za oblikovanje družine, kar se odraža na demografskih trendih.

V Občini Piran je interes po najemu neprofitnega stanovanja velik, vendar od leta 2015 ni bilo razpisa za oddajo stanovanj, ker razpoložljivih stanovanj ni dovolj. Strokovne službe Občine Piran sledijo razvoju občine in usmerjajo prostorski razvoj območja, zaradi česar je bila že leta 2010 naročena izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo neprofitnih stanovanj na obravnavanem območju, ki zagotavlja dovoljšno površino za izgradnjo večstanovanjskega objekta z 22-imi stanovanji in ostalo spremljajočo infrastrukturo. Meseca aprila je bil objavljen »Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika,

investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«, preko katerega si Občina Piran nadeja sofinanciranje investicije predstavljene v tem dokumentu. V maju 2022 je bila izdelana analiza projektne dokumentacije s prilagoditvami na Javni razpis ter predinvesticijska zasnova projekta.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa

Investitor in bodoči upravljavec: Občina Piran:

Naloge občine:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj,
- skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega skrbstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, gibalno ovirane in ostarele,
- pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
- upravlja, gradi in vzdržuje javno infrastrukturo,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč,
- ureja javni red v občini,
- predpisuje nekatere davke in občinske dajatve.

Občina opravlja tudi naloge, katerih pristojnost z njenim soglasjem država z zakonom prenese nanjo, če za to država zagotavlja ustrezna sredstva za njihovo opravljanje.

Splošni podatki:

- GEOGRAFSKA LEGA: skrajni jugozahodni del Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter.
- POVRŠINA: 46,6 km².
- NAJVIŠJA TOČKA: Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine.
- NAJVEČJA GLOBINA MORJA: 30 m.
- DOLŽINA MORSKE OBALE: 17,9 km.

- DOLŽINA OBČINSKIH CEST: 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km.
- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m.
- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m.
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodolini, Škrile.
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 18.432 (vir: SURS, podatki za 2022, 1. polletje).
- OBČINSKI PRAZNIK: 15. oktober, Ustanovitev prvega Mornariškega odreda Koper leta 1944.
- OBČINSKO PRIZNANJE: Najvišje občinsko priznanje je Zlati grb Občine Piran.

Izdelovalec investicijskega programa, Elmarkt d.o.o.:

Izdelovalec investicijskega programa je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

1.3 Namen in cilji projekta

Osnovni namen projekta je okrepitev fonda javnih najemnih stanovanj, s čimer bi zmanjšali primanjkljaj javnih najemnih stanovanj in skrajšali čakalne dobe upravičencev na dodelitev javnega najemnega stanovanja.

Splošni cilji projekta so:

- spodbujanje družbene vključenosti ljudi, ki jih ogroža revščina ali socialna izključenost in sicer z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj, ki bodo prednostno namenjena mladim, socialno ogroženim in drugim marginaliziranim skupinam,
- zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva,
- zmanjšati preobremenjenost socialno ogroženih gospodinjstev s stanovanjskimi stroški,

- vzpostaviti vzdržne pogoje za kontinuirano oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji.

Specifični cilji projekta so:

- izgradnja večstanovanjskega objekta (energetska učinkovitost: razred A2) in parkirnega objekta na parceli št. 1433/1, k.o. Sečovlje, ki je v lasti Občine Piran,
- zagotovitev najmanj 22 javnih najemnih stanovanj,
- zmanjšanje števila prosilcev javnih najemnih stanovanj.

Razvojne možnosti se kažejo predvsem v izboljšanju pogojev za bivanje in višji kakovosti življenja v občini ter preprečitev odseljevanja mladih v druga območja, kjer so tržne najemnine bolj dosegljive.

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove ter pojasnilo poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa

Marca 2022 je bil izdelan DIIP »Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje. Predvidena je bila gradnja objekta energetske učinkovitosti razreda B2. Ocena vrednosti investicije je v DIIP znašala 4.143.272,11 EUR + DDV, izvedba je bila predvidena v letih 2023 in 2024, financiranje pa v deležu 30% iz sredstev NOO, 70% pa iz lastnih sredstev Občine Piran. DIIP je bil izdelan pred objavo »Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«

Maja 2022 je bila izdelana PIZ, ki je obravnavala podoben obseg investicije kakor v DIIP, z razliko, da se predvideva gradnja objekta energetske učinkovitosti razreda A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m²a). Izdelovalec projektne dokumentacije, Studio Arhitektura d.o.o., je pripravil »Analizo projektne dokumentacije« v kateri je podal, ključne spremembe izvedbe za gradnjo objekta razreda A2 in pa projektantsko oceno vrednosti GOI del, za izgradnjo objekta energetske učinkovitosti A2. PIZ je obravnavala dve varianti, varianto »gradnja takoj« s sofinanciranjem iz sredstev NOO in varianto »gradnja kasneje«, ki se v celoti financira iz lastnih sredstev Občine Piran. Kot optimalna je bila izbrana varianta »gradnja takoj«, ki je bila obravnavana tudi v IP. Vrednost sofinanciranja je z objavo razpisa določena na 50% upravičenih stroškov, kar pomeni, da Občina sofinancira manj kakor je bilo predvideno v DIIP.

Do priprave IP-ja se obseg investicije izbrane variante ni spremenil, prav tako tudi

vrednost investicije, dinamika izvedbe in finančna konstrukcija ostajajo nespremenjene.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Osnovni namen projekta je okrepitev fonda javnih najemnih stanovanj, s čimer bi zmanjšali primanjkljaj javnih najemnih stanovanj in skrajšali čakalne dobe upravičencev na dodelitev javnega najemnega stanovanja.

Splošni cilji projekta so:

- spodbujanje družbene vključenosti ljudi, ki jih ogroža revščina ali socialna izključenost in sicer z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj, ki bodo prednostno namenjena mladim, socialno ogroženim in drugim marginaliziranim skupinam,
- zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva,
- zmanjšati preobremenjenost socialno ogroženih gospodinjstev s stanovanjskimi stroški,
- vzpostaviti vzdržne pogoje za kontinuirano oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji.

Specifični cilji projekta so:

- izgradnja večstanovanjskega objekta (energetska učinkovitost: razred A2) in parkirnega objekta na parceli št. 1433/1, ki je v lasti Občine Piran,
- zagotovitev najmanj 22 javnih najemnih stanovanj,
- zmanjšanje števila prosilcev javnih najemnih stanovanj.

Razvojne možnosti se kažejo predvsem v izboljšanju pogojev za bivanje in višji kakovosti življenja v občini ter preprečitev odseljevanja mladih v druga območja, kjer so tržne najemnine bolj dosegljive.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

- DIIP »Nakup zemljišča in gradnja večstanovanjskega objekta na parceli 1433/1, k.o. Sečovlje«, št. 006/2022, ki ga je marca 2022 izdelalo podjetje Elmarkt d.o.o.,
- PZI »Večstanovanjski objekt št. 45«, Studio Arhitektura d.o.o., št. proj. 04-17/PZI, junij 2017, OVP Marjan Vrabc, u.d.i.a., ZAPS A-0340.

- PZI »Večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt«, Studio Arhitektura d.o.o., št. proj. 11-06/PZI, junij 2017, OVP Marjan Vrabc, u.d.i.a., ZAPS A-0340.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine za stavbno zemljišče parc. št. 1433/1, k.o. Sečovlje, z dne 28.4.2022, avtor: Salko Pivač u.d.i.a., cenilec in izvedenec gradbene stroke,
- »Analiza projektne dokumentacije (04-17/PZI, junij 2017)«, Studio arhitektura d.o.o., 10.5.2022, OVP Marjan Vrabc, u.d.i.a., ZAPS A-0340.

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

Investicijska dokumentacija je analizirala varianto »brez« investicije in dve varianti »z« investicijo. Varianta »brez« investicije ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. V konkretnem primeru bi to pomenilo, da se investicija ne izvede in investitor ne doseže zastavljenih ciljev.

PIZ je obravnavala dve varianti, varianto »gradnja takoj« s sofinanciranjem iz sredstev NOO in varianto »gradnja kasneje«, ki se v celoti financira iz lastnih sredstev Občine Piran. V tem dokumentu se obravnava varianta, ki je opredeljena kot najoptimalnejša. Pri opredelitvi variante so bili upoštrevani finančni in razvojni kriteriji, ki so za Občino Piran pomembni in lahko bistveno vplivajo na bodoče stanje v občini.

Kot optimalna, je bila izbrana varianta »gradnja takoj«, ki je izvedljiva v krajšem času in je hkrati finančno manj obremenjujoča za investitorja. Ta varianta se obravnava v IP.

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Občina Piran, ki jo zastopa župan,
Đenio Zadković

Vodenje projekta:

Alenka Pograjc, višja svetovalka I,

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, tehnične in druge dokumentacije:

Alenka Pograjc, višja svetovalka I,

Odgovorna oseba za koordinacijo, nadzor nad administracijo in poročanjem o projektu:

Alenka Pograjc, višja svetovalka I

Investicijska dokumentacija

Naziv: ELMARKT d.o.o.,

Kontaktna oseba: Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)

Odgovorna oseba: Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

Projektna dokumentacija

Naziv: STUDIO ARHITEKTURA d.o.o.,

Odgovorni vodja projekta: Marjan Vrabc, u.d.i.a, ZAPS A-0340

Odgovorna oseba: Saša Vuk, u.d.i.a.

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Do sedaj opravljena dela so sledeča:

1. Izdelan in potrjen DIIP.
2. Kupljeno zemljišče (DGD je že bil izdelan in gradbeno dovoljenje je že pridobljeno).
3. Izdelana in potrjena PIZ.
4. Izdelan IP.

Za dokončanje investicije je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

5. Potrditev IP.
6. Prijava projekta na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev.
7. Pridobitev odločbe o sofinanciranju.
8. Izbor izvajalca inženiringa v izvedbi.
9. Priprava dokumentacije, izvedba JN in izbor izvajalca GOI del.
10. Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del.
11. Izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo.
12. Izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu.

13. Uvedba izvajalcev v delo.
14. Začetek gradnje.
15. Dokončanje gradnje.
16. Izdelava PID.
17. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti.
18. Pridobitev uporabnega dovoljenja.

Organizacija izvedbe projekta:

- odgovorne osebe za izvajanje projekta so navedene v predhodnem poglavju,
- za vodenje in koordinacijo aktivnosti obveščanja javnosti bo zadolžena oseba znotraj organizacije,
- za izvajanje naslednji aktivnosti:
 - za izvajanje inženiringa v izvedbi,
 - za izvajanje GOI dela,
 - za izvajanje strokovnega nadzora,
 - za izvajanje koordinacije VZD,
 bodo izbrani zunanji izvajalci.

Zunanji izvajalci so bili/bodo izbrani skladno z Zakonom o javnem naročanju (Zakon o javnem naročanju :Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22).

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Konto	2022	2023	2024	Skupaj	%
1.	Investicijska dokumentacija	420804	7.350,00	0,00	0,00	7.350,00	0,16%
2.	Zemljišče	420600	513.189,00	0,00	0,00	513.189,00	11,37%
3.	Projektna dokumentacija	420804	29.700,00	0,00	22.683,54	52.383,54	1,16%
4.	GOI dela	420401	0,00	2.196.818,40	1.533.245,39	3.730.063,79	82,67%
4.1	Večstanovanjski objekt		0,00	2.196.818,40	963.147,95	3.159.966,35	
4.2	Dvonivojski parkirni objekt		0,00	0,00	537.369,62	537.369,62	
4.3	NN kabelski priključek		0,00	0,00	32.727,82	32.727,82	
5.	Inženiring v izvedbi (3% GOI del)	420802	0,00	65.904,55	45.997,36	111.901,91	2,48%
6.	Strokovni nadzor (1,5% GOI del)	420801	0,00	32.952,28	22.998,68	55.950,96	1,24%
7.	Informiranje in obveščanje javnosti	420899	0,00	0,00	3.695,08	3.695,08	0,08%
8.	Ostali stroški (1,0% GOI del)	420899	0,00	21.968,18	15.332,45	37.300,64	0,83%
	Skupaj brez DDV		550.239,00	2.317.643,41	1.643.952,51	4.511.834,92	100,00%
	DDV 9,5%		0,00	208.697,75	145.658,31	354.356,06	
	DDV 22%		121.052,58	26.581,50	24.355,57	171.989,65	
	Skupaj z DDV		671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63	

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah znaša **4.511.834,92 EUR** brez DDV oziroma **5.038.180,63 EUR z DDV**. Skladno z Javnim razpisom so vsi predstavljeni

stroški, razen DDV, **upravičeni stroški** do sofinanciranja. Upravičeni stroški so tako enaki investicijski vrednosti brez DDV, torej **4.511.834,92 EUR**.

Tabela 2: viri financiranja in finančna konstrukcija po tekočih cenah

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj
Lastna sredstva Občine Piran	396.172,08	1.394.100,96	991.990,13	2.782.263,17
Nepovratna sredstva - NOO	275.119,50	1.158.821,71	821.976,25	2.255.917,46
Skupaj	671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63

Finančna konstrukcija je zaprta po tekočih cenah. Za uspešno izvedbo investicije mora Občina Piran v svojem proračunu zagotoviti sredstva skladno z zgoraj opisano dinamiko. Dodatni prikazi (razdelitev po kontih in virih za potrebe priprave proračuna) so podani v poglavju 12.

Prikazi predstavljajo sofinanciranje glede na nastanek stroškov, ne pa tudi dinamiko črpanja sredstev, glede na vlaganje zahtevkov za povračilo. Skladno z razpisnimi pogoji, je izplačilo sredstev Sklada za načrt in okrevanje predvideno na podlagi končnega poročila stroškov. V konkretnem primeru je torej predvideno, da bo Ministrstvo za okolje in prostor, kot izvajalec Javnega razpisa, upravičencu Občini Piran **izplačalo 2.255.917,46 EUR leta 2024, po pregledu popolnega zahtevka za izplačilo.**

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

Varianta »brez« investicije je tista, ki predvideva, da se projekt ne izvede. Brez investicije investitor ne bo dosegel zastavljenih ciljev, zato to varianto ocenjujemo kot nesprejemljivo. Varianta »z« investicijo se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FISD), hkrati pa so bile predstavljene izrazite ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Končna ugotovitev je, da je izbira variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Občine Piran. Investicija je ekonomsko upravičena poleg tega pa racionalno zastavljena. Investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtovano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost investicije po stalnih cenah z DDV	4.863.254,60 EUR
Vrednost investicije po tekočih cenah z DDV	5.038.180,63 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2022-2024
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve delovanja)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-3.280.408,27 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,71
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	-3,37%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	1.358.074,06 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	4.638.482,33 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1 Investitor in bodoči upravljavec

Investitor in bodoči upravljavec je Občina Piran, ki jo zastopa župan, Đenio Zadković.

Naziv	Občina Piran – Comune di Pirano
Logotip	 <p>OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO</p>
Naslov	Tartinijev trg 2
Odgovorna oseba	Đenio Zadković - župan
Vodja projekta	Alenka Pograjc, višja svetovalka I
Telefon/	05 671 03 18
Spletni naslov E-mail	http://www.piran.si alenka.pograjc@piran.si
Davčna številka	29263930
Matična številka	5883873000

- Odgovorna oseba:

Đenio Zadković, Župan

_____ žig in podpis

- Vodja projekta (odgovoren za nadzor nad pripravo investicijske in druge dokumentacije):

Alenka Pograjc, višja svetovalka I

_____ podpis

3.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

Naziv:	ELMARKT, ekonomski, finančni in investitorski inženiring, d.o.o.
Logotip:	
Naslov	Sončna pot 42, 6320 Portorož – Portorose
Odgovorna oseba	Andraž Eller, univ. dipl. ekon - direktor
Kontaktna oseba	Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN) - vodja projektov
Telefon	08 / 205 06 12
Telefax	08 / 205 06 15
Spletni naslov	www.elmarkt.si
E-mail	info@elmarkt.si

- Avtorja dokumenta:

Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)

Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

- Odgovorna oseba:

Andraž Eller, direktor

žig in podpis

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Kratek opis splošnega stanja v Občini Piran in razlogov za investicijsko namero

Občina Piran se kot atraktivno območje za prebivanje, nenehno širi. V zadnjih desetih letih se je število prebivalcev Pirana povečalo za 4,18% (iz cca 17.700 na 18.440), medtem, ko se celotni Sloveniji beleži prirast 2,86%, kar pomeni, da Občina Piran raste hitreje v primerjavi z državnim povprečjem. Trend rasti prebivalstva vpliva tudi na rast cen nepremičnin, tako stanovanj kot zazidljivih zemljišč, poleg tega pa je Občina Piran tudi turistično območje, zaradi česar se veliko stanovanj oddaja v obliki kratkoročnega najema kot počitniški apartma. Opisana dejstva so pripeljala do stanja, kjer si predvsem mlajši občani, ki bi si želeli ali so si ustvarili družino, težko privoščijo najem nepremičnine.

Občina Piran ima v lasti 193 neprofitnih stanovanj. Od tega je 170 stanovanj neprofitnih, 5 stanovanj je službenih, 2 stanovanji sta dani v upravljanje, 9 stanovanjskih enot je praznih in potrebnih prenove, 2 enoti sta začasne namestitve, 5 enot predstavljajo ruševine.

Stanovanjski fond Občine Piran se nahaja po posameznih naseljih in sicer: 101 enot je v Piranu, 2 enoti v Portorožu, 46 enot v Luciji, 33 enot v Sečovljah, 7 enot v Parecagu, 1 enota v Seči, 1 enota v Sv. Petru in 2 enoti v Padni.

Tabela 3: Število dodeljenih neprofitnih stanovanj Občine Piran glede na število upravičencev, po letih

Leto	Število upravičencev	število dodeljenih stanovanj	% rešenih upravičencev
2000	64	20	31,25%
2006	140	29	20,71%
2008	146	39	26,71%
2015	144	23	15,97%

Iz tabele razberemo, da občina Piran ne objavlja javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem vsako leto, ker je kvota razpoložljivih stanovanj premajhna za vsakoletni razpis. Kvota razpoložljivih neprofitnih stanovanj občine je

odvisna zgolj od odseljenih, preseljenih ali umrlih najemnikov pa tudi od na novo zgrajenih ali pridobljenih stanovanj, česar pa zadnja leta ni bilo. Zaključimo lahko, da je interes po stanovanjih velik, ponudba pa premajhna.

Strokovne službe Občine Piran sledijo razvoju občine in usmerjajo prostorski razvoj območja, zaradi česar je bila že leta 2010 naročena izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo neprofitnih stanovanj na obravnavanem območju, ki zagotavlja dovoljšno površino za izgradnjo večstanovanjskega objekta z 22-imi stanovanji in ostalo spremljajočo infrastrukturo.

Opis zemljišča, kjer je predvidena gradnja

Zemljišče, kjer je predvideva gradnja večstanovanjskega objekta št. 45 se nahaja v naselju Sečovlje – Košta in sicer na območju grebena in se v skladu s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran in Ureditvenega načrta (UN) Sečovlje-Košta (Ur.obj. št.15/02) nahaja v ureditvenem območju CS 11/1, ki je predvideno za stanovanjsko pozidavo. Obravnavani večstanovanjski objekt je predviden na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in ob lokalni cesti za Parecag s katere je predviden tudi dostop do objekta.

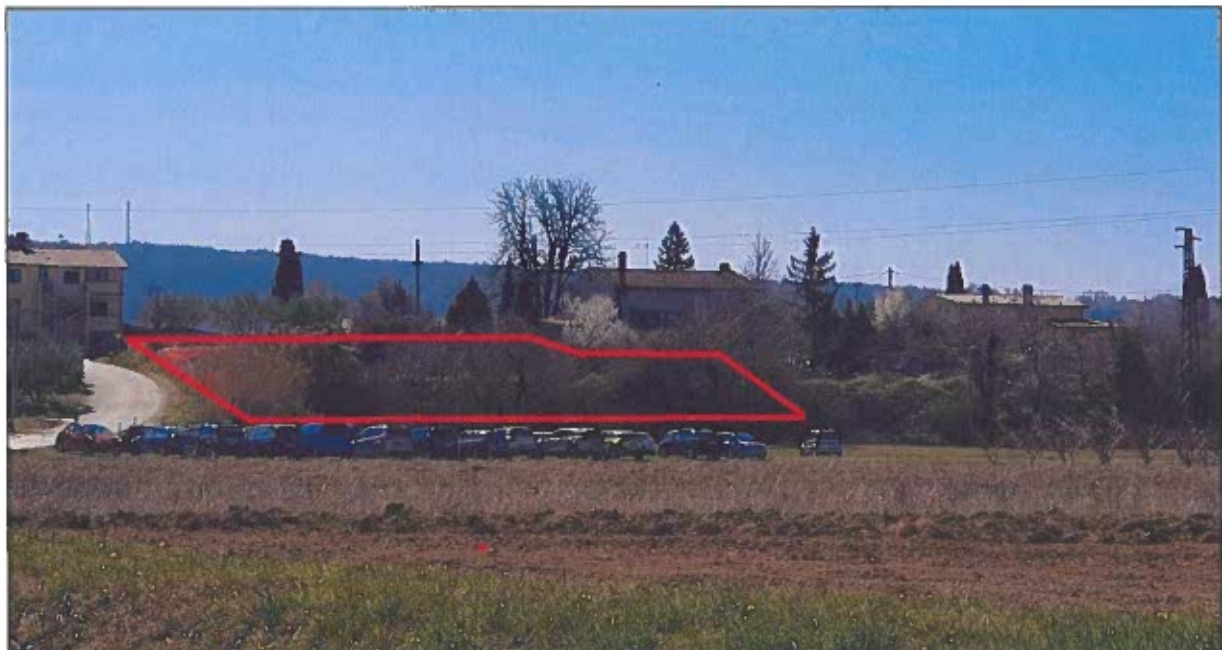
Gradnja objekta je predvidena na parceli številka 1433/1, k.o. Sečovlje. Trenutno parcela ni zasajena s kmetijskimi kulturami in jo nihče ne obdeluje, na njej tudi ni obstoječih objektov. Zaradi predvidene gradnje večstanovanjskega objekta št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta je potrebno delno prestaviti traso dostopne ceste s katere bo dostop do obeh objektov.

Na naslednjih straneh prikazujemo ortofoto območja in fotografije predmetne parcele.

Slika 3: fotografija parcele 1433/1 k.o. Sečovlje – pogled s SV



Slika 4: fotografija parcele 1433/1 k.o. Sečovlje – pogled s S z označenim okvirnim obsegom parcele



4.2 Usklajenost z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Vlada je 7. decembra 2017 sprejela **Strategijo razvoja Slovenije 2030**, krovni razvojni okvir države, ki v ospredje postavlja kakovost življenja za vse. Med dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nove dolgoročne razvojne temelje Slovenije, z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja. Investicija je usklajena z razvojnim 3. razvojnim ciljem »Dostojno življenje za vse«, ki podpira izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, zagotavljanje dostopnosti do primernih stanovanj za vse generacije ter omogočanje prometne povezanosti.

Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 je bil na Vladi Republike Slovenije sprejet 13. novembra 2014, zadnja sprememba je bila sprejeta 6. decembra 2017. Dokument ima 12 prednostnih osi, investicija pa je direktno usklajen z 6. prednostno osjo »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«

- 2. prednostno naložbo »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, specifičnim ciljem 1: »Učinkovita uporaba prostora na urbanih območjih«, ki kot kazalnik omenja količino prenovljenih ali na novo zgrajenih stanovanj v stanovanjskih soseskah, ki so rezultat urbane prenove.

Investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027** v prioriteti 2: »Družbeni razvoj« v,

- ukrepu 2: »Programi za mlade in krepitev zaposlenosti«, ki omenja, da je mladim stanovanjski trg nenaklonjen zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj in visokih cen nepremičnin. Med predvidenimi aktivnostmi se med drugim, našteva: gradnja stanovanj za mlade.

Cilji investicije so usklajeni s cilji **Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050** (osnutek v postopku sprejema), ki poudarjajo: racionalen in učinkovit prostorski razvoj, konkurenčnost slovenskih mest, kakovostno življenje na urbanih območjih in na podeželju, krepitev prostorske identitete in več funkcionalnosti prostora ter odpornost prostora in prilagodljivost na spremembe.

Načrt za okrevanje in odpornost v razvojnem področju: Zdravstvo in socialna varnost, komponenti 3: Stanovanjska politika, zasleduje cilje izboljšanja dostopa do najemnih stanovanj za socialno ogrožene in druge marginalizirane skupine. V okviru te komponente je predvidena investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (v okviru investicije bo vzpostavljena shema financiranja nakupa in gradnje najemnih stanovanj).

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Investicija predvideva izgradnjo javnih najemnih stanovanj za katere je zahtevano, da bo morala biti najemnina določena skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

Iz navedenega sledi, da zgrajena stanovanja ne bodo predmet trženja. Skladno s pogoji Javnega razpisa in navedeno Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin ocenjujemo, da bo prihodek od najemnine za načrtovanih 22 stanovanj znašal 7.200,00 EUR na mesec (upoštevaje napoved povišanja najemnin s 1.4.2024). Znesek je približen, kajti točen izračun bo znan šele v fazi postopka oddaje stanovanj.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju podajamo povzetek iz:

- PZI »Večstanovanjski objekt št. 45«, Studio Arhitektura d.o.o., št. proj. 04-17/PZI, junij 2017, OVP Marjan Vrabec, u.d.i.a., ZAPS A-0340.
- PZI »Večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt«, Studio Arhitektura d.o.o., št. proj. 11-06/PZI, junij 2017, OVP Marjan Vrabec, u.d.i.a., ZAPS A-0340.

Na koncu poglavja pa še dokument:

- »Analiza projektne dokumentacije (04-17/PZI, junij 2017)«, Studio arhitektura d.o.o., 10.5.2022, OVP Marjan Vrabec, u.d.i.a., ZAPS A-0340,

ki je nastal kot dopolnitev projekta, na podlagi katere bo izdelan PZI, ki bo skladen s pogoji Javnega razpisa.

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT

Tlorisna zasnova stanovanjskega objekta je linijska in je sestavljena iz dveh zrcalno enakih enot z ločenima vhodoma in stopniščema. Vsaka enota šteje 11 stanovanj ter druge spremljajoče prostore v tlorisnem gabaritu 39,15m×14,30m, višinskem pa K+P+2 ter podstrešje. Kletna etaža je na južnem delu vkopana.

Klet

V kletni etaži, ki je samo delno vkopana sta dve stanovanji, eno enosobno (1S) in drugo enosobno s kabinetom (1S+K). Poleg zunanjega vhoda z vetrolovom in skupnega predprostora so v tej etaži še skupni prostori za ta vhod in sicer kolesarnica, skupna čistila in dva sklopa kletnih shramb.

Pritličje

V pritličju je glavni vhod z vetrolovom in skupnim predprostorom ter hodnikom. Predvidena so tri stanovanja: dvosobno (2S), dvosobno s kabinetom (2S+K) ter dvosobno stanovanje (2S) brez grajenih ovir za funkcionalno ovirane osebe.

1. nadstropje

V prvem nadstropju so tri stanovanja, dve dvosobni stanovanji (2S) in eno dvosobno s kabinetom (2S+K).

2. nadstropje

V drugem nadstropju so tri stanovanja, dve dvosobni stanovanji (2S) in eno dvosobno s kabinetom (2S+K).

Podstrešje

Dostop do servisnega prostora – kotlovnice na podstrešni etaži je preko protipožarnih

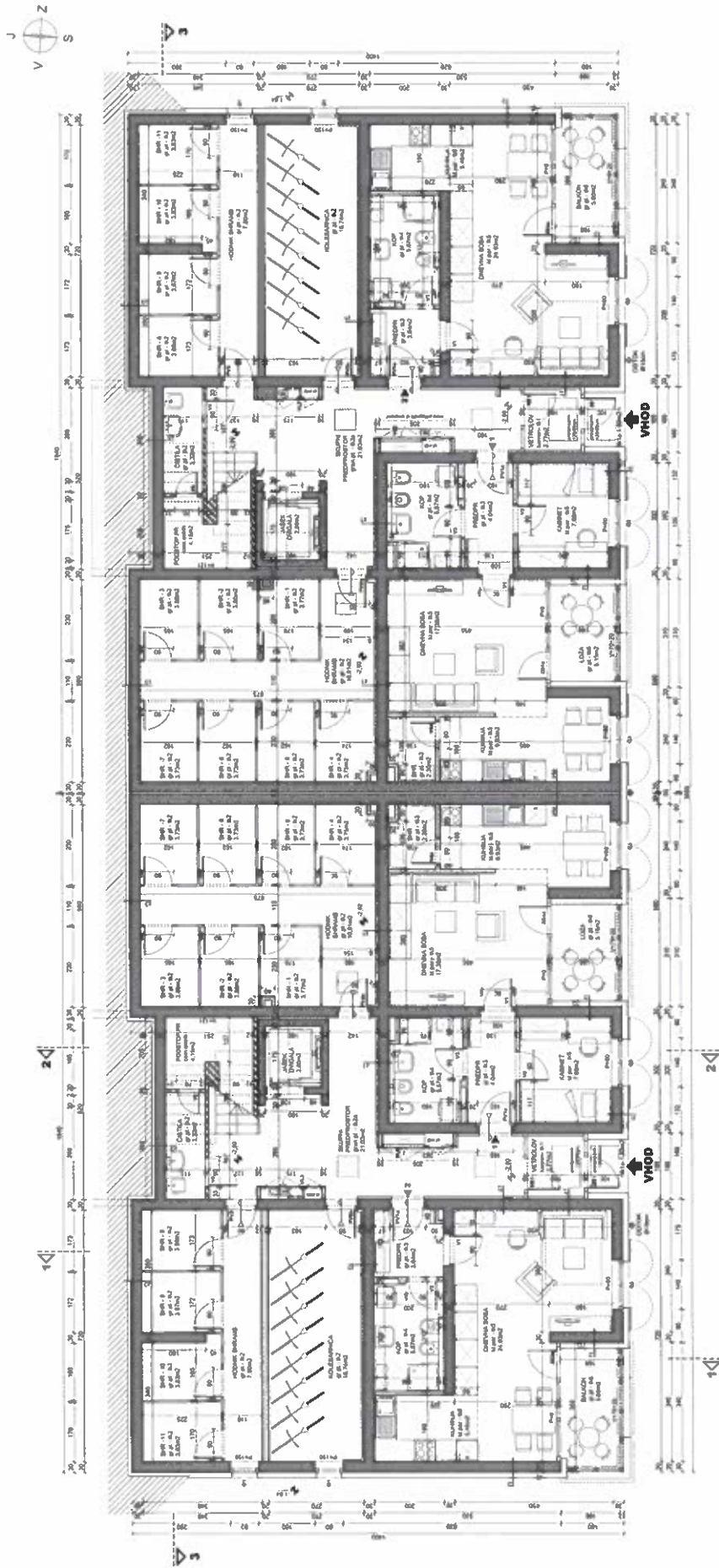
izvlečnih podstrešnih stopnic. Iz tega prostora sta dostopna dva neizkoriščena podstrešna prostora, ter nepohodna ravna streha, kjer je predvidena montaža zunanjih hladilnih enot split hladilnega sistema za stanovanja in skupne toplotne črpalke zrak – voda.

Po tlorisni zasnovi so stanovanja razdeljena na dva dela – dnevni in nočni. Dnevni del sestavljajo dnevna soba, kuhinja in jedilnica, ki jih je možno naknadno ločiti s pregradnimi stenami. Dnevna soba preide preko steklenih površin v ložo oziroma balkon. Nočni del sestavljajo sobe in kabineti, ki so dostopni vedno iz predprostora.

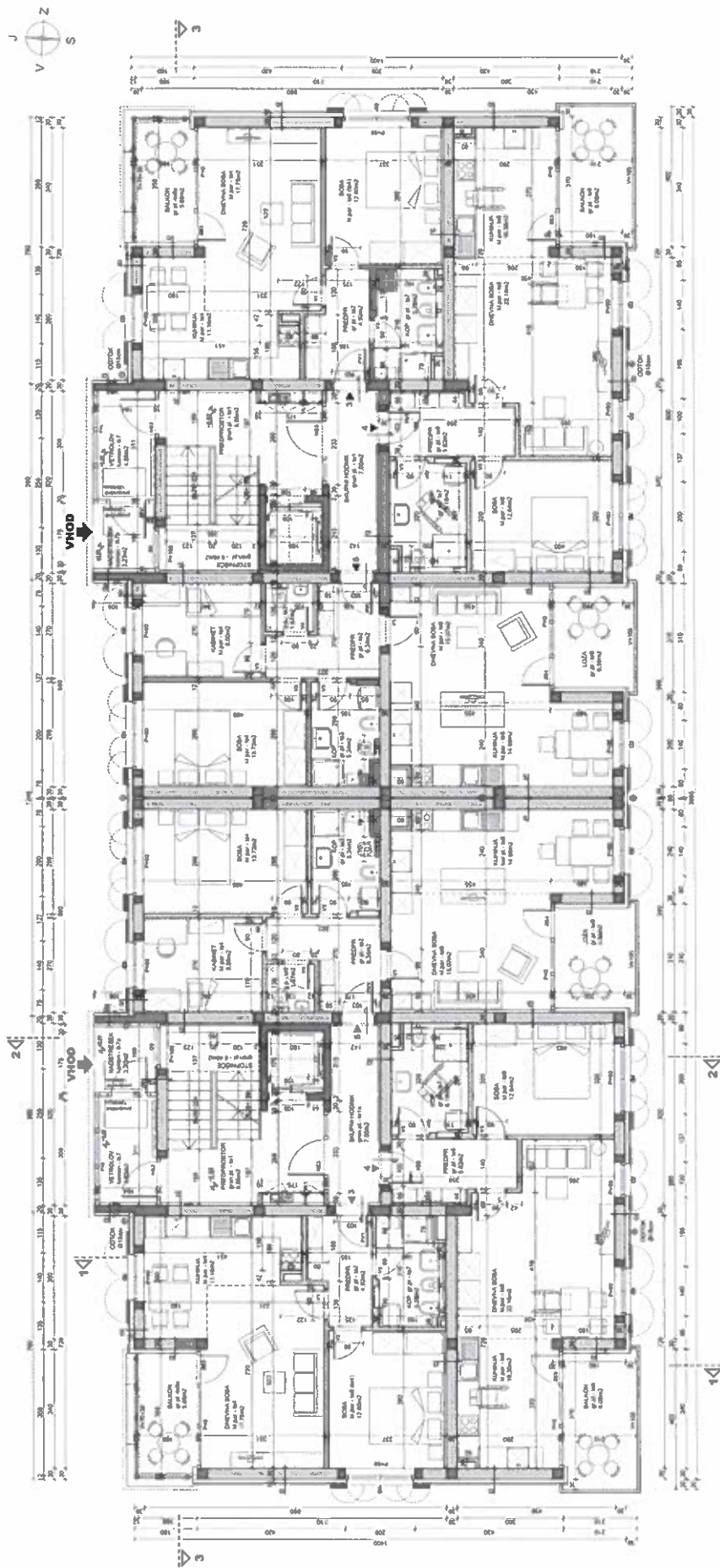
Tabela 4: Neto površina večstanovanjskega objekta (m²)

NTP (m²)	zaprte	pokrite	skupaj
K	398,43	25,10	423,53
P	408,18	47,06	455,24
1	398,66	45,50	444,16
2	398,36	45,50	443,86
ST	379,92		379,92
skupaj	1983,55	163,16	2146,71

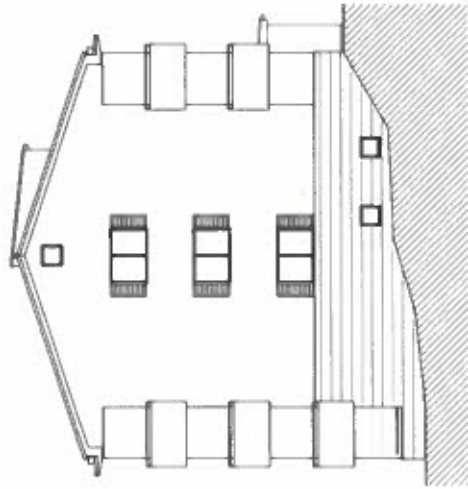
Slika 5: Ikoris kleti (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017)



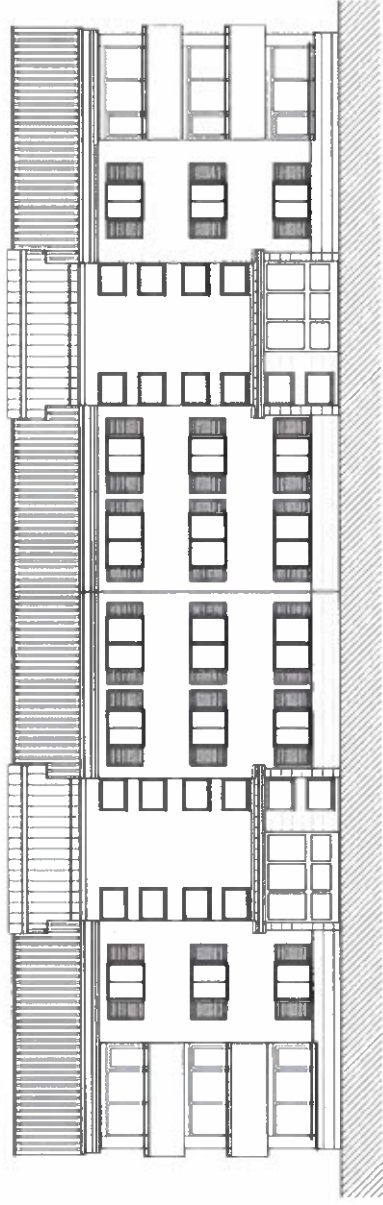
Slika 6: tloris pritličja (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017) – reprezentativni tloris tudi za 1. in 2. nadstropje



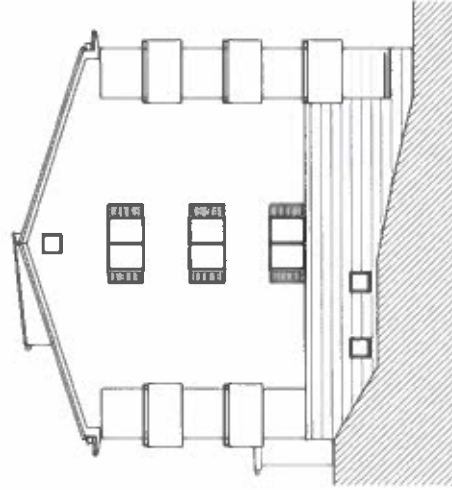
Slika 7: fasade (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., junij 2017)



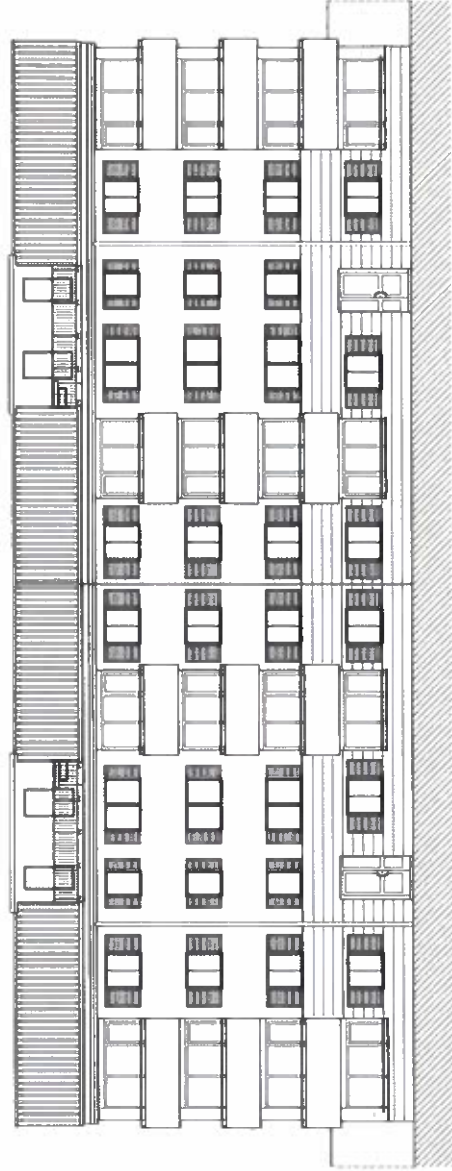
ZAHODNA FASADA



JUŽNA FASADA



VZHODNA FASADA



SEVERNA FASADA

DVONIVOJSKI PARKIRNI OBJEKT

Objekt bo služil parkiranju stanovalcev novo predvidenega večstanovanjskega objekta. Objekt ima kletno etažo in ravno streho – teraso, ki tudi služi parkiranju. Na južni in zahodni strani je v celoti vkopan. Vzhodna in južna fasada pa sta delno vkopani. Tlorisni gabarit objekta je 37,30m x 15,90m, višinski pa K.+P. Ob vzhodni fasadi je predviden prostor za odpadke (7 zabojnikov) za večstanovanjski objekt.

Kletna etaža

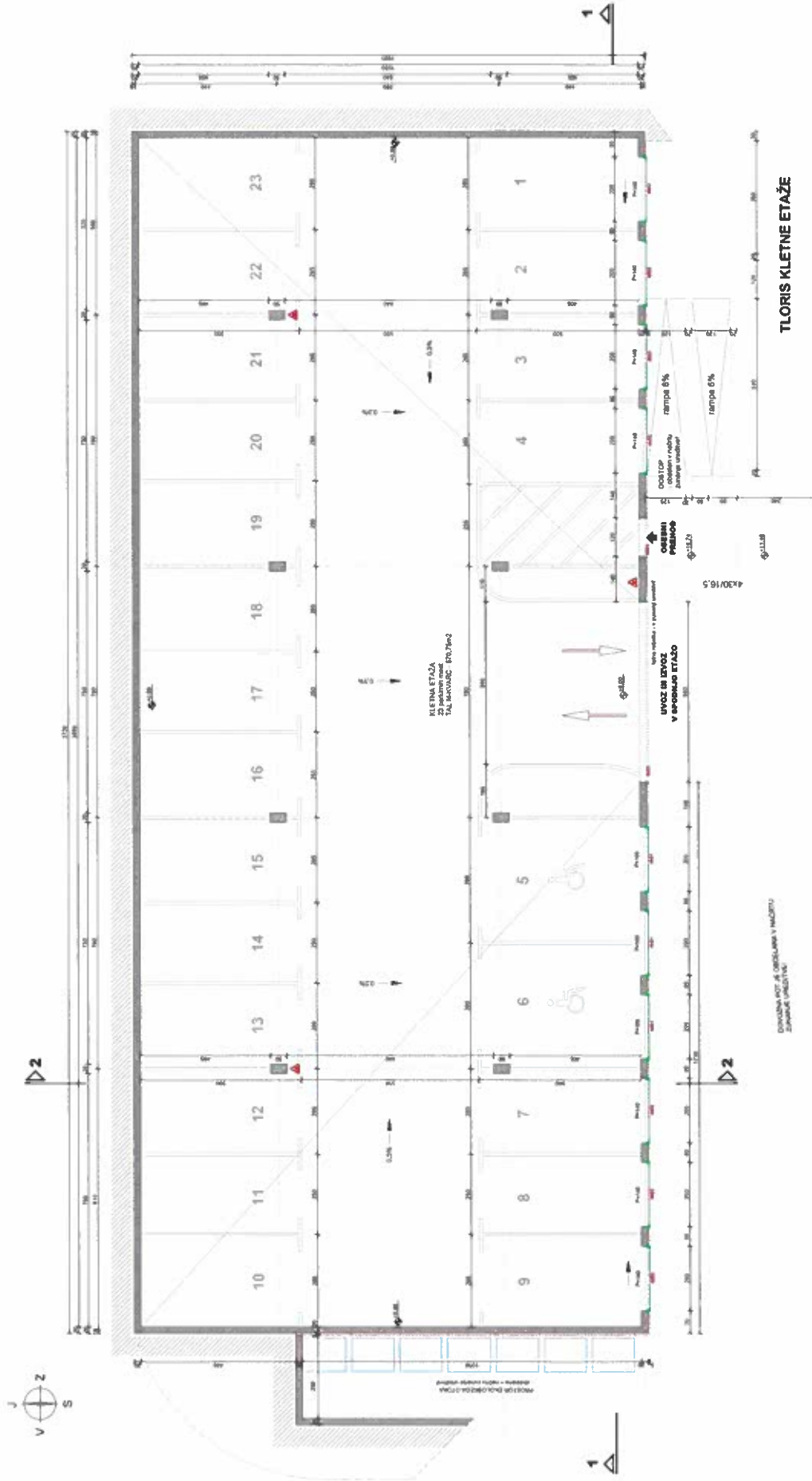
Dovozna rampa v kletno etažo je na severni strani objekta. Predvidena je za dvosmerni promet. Sam uvoz v garažo lahko poteka samo z izmeničnim enostranskim prometom s prednostno smerjo izvoza iz objekta. V spodnjo etažo je omejena dovoljena višina vozila 220cm.

Predvidenih je 23 parkirnih mest, od tega sta dve parkirni mesti namenjeni za vozila funkcionalno oviranih oseb. Peš povezava z večstanovanjskim objektom je po zunanjem stopnišču in klančini ob severni fasadi preko prehoda namenjenega uporabnikom garaže.

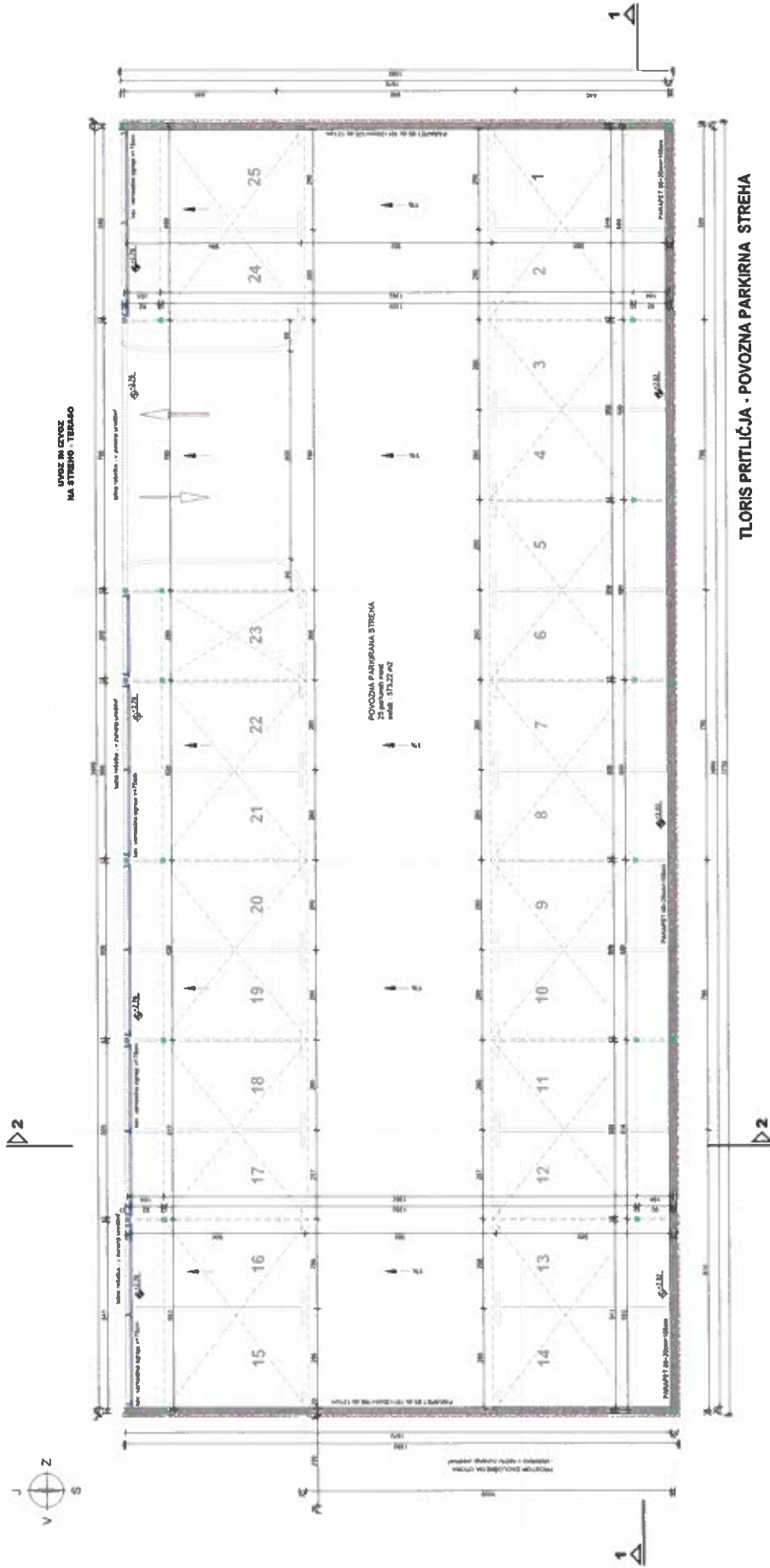
Povozna parkirna streha

Uvoz na odkrito parkirišče na strehi objekta je direktno z grebenske ceste in je predviden za dvosmerni promet. Etaža je odkrita terasa s 25 parkirnimi mesti. Parkirna mesta so zaščitena s pergolo, ki je prekrita s prosojno perforirano tkanino. Peš povezava z večstanovanjskim objektom je po pločniku prestavljene lokalne ceste na vzhodnem delu objekta, kjer je predviden tudi odkrit prostor za odpadke stanovalcev - ekološki otok s 7-imi zabojniki, vsak prostornine 1.100l.

Slika 8: tloris kletne etaže (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012)

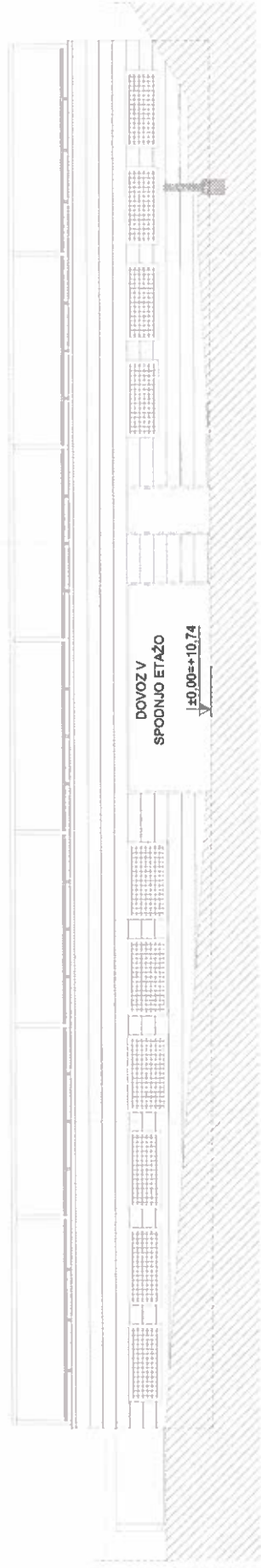


Slika 9: tloris pritličja – povozna streha (vir: P.ZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012)

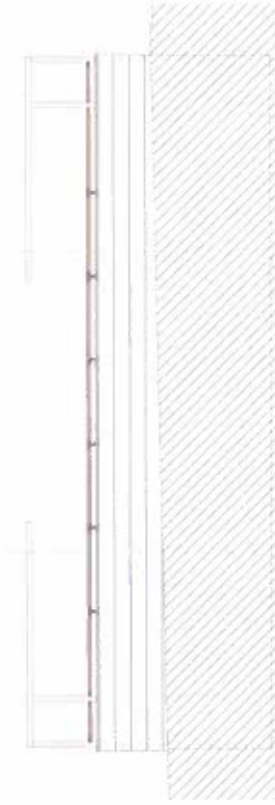


TLORIS PRITLIČJA - POVOZNA PARKIRNA STREHA

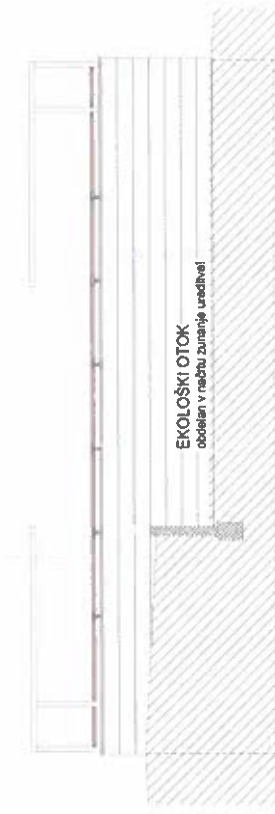
Slika 10: fasade (vir: PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2012)



SEVERNA FASADA



ZAHODNA FASADA



VZHODNA FASADA

V nadaljevanju podajamo ključne podatke glede uskladitve bodoče PZI dokumentacije z Javnim razpisom na podlagi »Analiza projektne dokumentacije (04-17/PZI, junij 2017)«, Studio arhitektura d.o.o., 10.5.2022, OVP Marjan Vrabec, u.d.i.a., ZAPS A-0340.

Od izdelave novelacije PZI projekta do danes se je spremenila gradbeno-tehnična dokumentacija, predvsem:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, 199/21 – GZ-1),
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20),
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18),

zato je potrebna strokovna presoja in dopolnitev projektne dokumentacije v smislu gradbenotehničnih izboljšav v okviru veljavnega gradbenega dovoljenja in odločbe o njegovi podaljšanji veljavi.

Na podlagi spremenjene gradbeno-tehnične zakonodaje in na podlagi zahtev investitorja glede dopolnitve oz. spremembe veljavnega PZI projekta, podajamo naslednje ugotovitve. Iz vidika učinkovite rabe energije je potrebno upoštevati predvsem sledeče predpise:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20, v nadaljevanju: GZ),
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19),
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20; v nadaljnjem besedilu: ZURE),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1; v nadaljnjem besedilu: PURES),
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb, Uradni list RS, št. 42/02.

Prvotni projekt je bil izdelan na podlagi prejšnjega Pravilnika, ki je veljal do 31. decembra 2010 in noveliran na podlagi Pravilnika, ki je v veljavi od 1. julija 2010. Za potrebe javnega razpisa MOP iz 11.4.2022 mora biti projektirana stavba skoraj ničenergijska. Pri prvi novelaciji je bila zahteva investitorja, da objekt dosega energijski kazalnik od 25 do 35 kWh/m²a, to je razred B2. Sedaj investitor želi, da objekt dosega energijski kazalnik od 10 do 15 kWh/m²a, to je razred A2.

Doseganje kriterija A2 bo možno eksaktno definirati v nadaljevanju načrtovanja skozi izdelavo izkaza energijskih lastnosti stavbe. V tej fazi pa z veliko gotovostjo lahko navedemo ukrepe, ki so za to potrebni.

Arhitektura

Potrebno je zagotoviti spremembo oz. izboljšanje toplotnega ovoja stavbe. Toplotno izolacijo na fasadi bo treba povečati iz 12cm na cca 18 cm (točno debelino in tip bo pokazal izračun gradbene fizike).

Stavbno pohištvo se namesto stekla z $U_g = 1,1\text{W/m}^2\text{K}$ in skupne toplotne prehodnosti $U_w = 1,3\text{W/m}^2\text{K}$ predvidi tako z $U_g < 0,8\text{W/m}^2\text{K}$ in skupno toplotne prehodnostjo $U_w < 1,1\text{W/m}^2\text{K}$ (točno vrednost bo pokazal izračun gradbene fizike). Morebitno povečanje debeline tlakov ali zagotovitev spuščenega stropa zaradi prisilnega prezračevanja (v primeru centralnega prezračevanja).

Strojne instalacije

Potrebno je zagotoviti prisilno prezračevanje objekta z vračanjem toplotne energije na strani odpadnega zraka (rekuperacija). V ta namen bo potrebno vgraditi enega od možnih sistemov:

- a. Centralno prezračevanje s skupno prezračevalno napravo (klimatom) za cel objekt, ki bi bil nameščen v kleti ali na strehi. Skupni kanalski razvod po objektu (vertikale, razvod po hodniku in razvod v tlaku ali spuščnem stropu posameznega stanovanja).

Slabosti takšnega sistema so:

- potrebne dodatne površine za kanalski razvod,
- višji tlaki (ali zagotovitev spuščenega stropa) za potrebe kanalskega razvoda,
- ni možno samostojno upravljanje prezračevanja v posameznem stanovanju (konstantno delovanje skladno z urnikom za celoten objekt).

Prednosti takšnega sistema so:

- visok izkoristek rekuperacije centralne naprave,
- redno vzdrževanje in servisiranje le ene naprave,
- redno vzdrževanje in servisiranje naprave brez vstopanja v stanovanja.

- b. Centralno prezračevanje z več prezračevalnimi napravami za posamezno stanovanje, ki bi bile nameščene znotraj stanovanj ali na hodnikih. Kanalski razvod po objektu (vertikale za dovodni in odvodni zrak ter razvod v tlaku ali spuščnem stropu posameznega stanovanja).

Slabosti takšnega sistema so:

- potrebne dodatne površine za kanalski razvod,
- višji tlaki (ali zagotovitev spuščenega stropa) za potrebe kanalskega razvoda,
- večje število naprav in s tem povezano več vzdrževanja in servisiranja,
- višja investicija glede na prejšnjo varianto,
- redno vzdrževanje in servisiranje naprave je možno le z vstopanjem v stanovanja (razen v primeru namestitve na hodnikih).

Prednosti takšnega sistema so:

- samostojno upravljanje prezračevanja za vsako stanovanjsko enoto,
- visok izkoristek rekuperacije centralne naprave.

c. Decentralno prezračevanje z lokalnimi prezračevalnimi napravami vgrajenimi na stene posameznih prostorov.

Slabosti takšnega sistema so:

- slabši izkoristek rekuperacije,
- zunanji izgled (veliko število rešetk na fasadi objekta),
- redno vzdrževanje in servisiranje naprave je možno le z vstopanjem v stanovanja.

Prednosti takšnega sistema so:

- ni kanalskega razvoda in posledično niso potrebni višji tlaki ali zagotovitev
- spuščene stropa,
- samostojno upravljanje prezračevanja za vsako stanovanjsko enoto.

Gradbene konstrukcije

Načrti gradbene konstrukcije so bili izvedeni z uporabo Eurokodov. V medetažnih ploščah so vgrajeni Schock elementi. Pred naročilom elementov je potrebno le-te preveriti vključno s kontrolo medetažne konstrukcije, ker je v času od izdelave projektne dokumentacije prišlo do sprememb standardov in proizvodnje na tem področju. Izvedbeni načrti gradbene konstrukcije so ustrezni glede na trenutno zakonodajo in tehnične predpise, tako da se gradnja objektov lahko izvaja po projektni dokumentaciji PZI za večstanovanjski objekt št.45 (12/2012) in PZI za Dvonivojski parkirni objekt (11/2012).

Elektro instalacije

Elektro načrt bo potrebno uskladiti z novo zakonodajo:

- Niskonapetostne električne instalacije - tehnična smernica TSG-N-002:2021.
- Zaščita pred delovanjem strele – tehnična smernica TSG-N-003:2021.
- Pravilnik o tehničnih normativih za zaščito niskonapetostnih omrežij in pripadajočih transformatorskih postaj (Ur. list RS 90/15 in 202/21).
- Tehnična smernica Požarna varnost TSG-1-001-2019.
- Tehnična smernica, učinkovita raba energije v stavbah TSG-01-004_2021.

V novem elektro načrtu bo potrebno upoštevati tudi spremembe, ki bodo predvidene v strojnih načrtih in spremembe, ki jih bo predvidel nov požarni elaborat.

Na željo investitorja se predvidi namestitev sončne elektrarne na strehi večstanovanjskega objekta, na parkirišču nad garažo pa polnilna postaja za električna vozila.

Zunanja ureditev

Od izdelave projektne dokumentacije se je do danes spremenil Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste UR RS števil. 86/09, 109/10. Ostalo glede zunanje ureditve ostaja isto.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Investicija neposredno ne bo vplivala na število delovnih mest ali na spremembo kadrovske organizacije pri investitorju, Občini Piran. Po zaključku investicije bo z objektom upravljala Občina Piran, ki pa že ima urejeno upravljavsko kadrovsko strukturo.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Splošno

Za izvedbo posegov predvidenih s predstavljenimi variantami je, skladno s področno zakonodajo, potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Slednje je bilo pridobljeno leta 2012.

V fazi načrtovanja in priprave investicije je bila izdelana projektna dokumentacija (IDP, PGD, PZI). Pridobljena so bila vsa dovoljenja za izvedbo. Potrebno je bilo izdelati investicijsko dokumentacijo (DIIP, PIZ, IP). Nakup zemljišča je bil izveden. Po potrditvi IP-ja je potrebno zagotoviti sredstva za izvedbo v proračunu Občine Piran. Po prijavi na javni razpis za zagotovitev sofinanciranja izvedbe, bo izbran izvajalec inženiringa v izvedbi in bo objavljeno javno naročilo za pridobitev izvajalca GOI del. Poleg same gradnje je v fazi izvedbe potrebno izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo ter izvajanje koordinacije VZD. Izvedba se zaključi z izdelavo projektne dokumentacije izvedenih del (PID), tehničnim pregledom, vpisom objekta v kataster stavb in pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Sledi primopredaja objekta investitorju, ki je tudi upravljavec. Vsa naročila se izvajajo skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22).

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je predvidena dinamika izvedbe investicije daljša od enega leta, smo investicijsko vrednost revalorizirali glede na datum nastanka stroška. Skladno s pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2022 (Urad RS za makroekonomske analize in razvoj) znaša napovedana povprečna letna inflacija za leto 2023 3,2%, za leto 2024 pa 2,3%.

V zadnjem letu smo pričali izrazitim nihanjem cen gradbenih materialov, pogonskih goriv in maziv, zato je kakršnokoli načrtovanje cen zgolj ugibanje. Prav tako so se zaradi situacije COVID-19 in vojne v Ukrajini dobavne poti in roki dobave surovin ter materialov spremenile in se še spreminjajo iz meseca v mesec. Zaradi navedenega investitorju svetujemo, da pred vsako investicijo preveri stanje na trgu, ker je bilo storjeno z »Analize projektne dokumentacije (04-17/PZI, junij 2017)«, ki jo je odgovorni vodja projekta pripravil 10.5.2022.

Osnovni podatki »Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« (v nadaljevanju: Javni razpis)

Namen javnega razpisa je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj:- z gradnjo stanovanj,- z odkupom stanovanj z namenom rabe kot javna najemna stanovanja.

Cilj javnega razpisa je okrepitev fonda javnih najemnih stanovanj na območju celotne države, s čimer bi zmanjšali primanjkljaj javnih najemnih stanovanj in skrajšali čakalne dobe upravičencev na dodelitev javnega najemnega stanovanja.

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje investicij za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj z gradnjo ali odkupom (s prenovo stanovanj, ko bo to potrebno glede na ohranjenost stanovanja, energetska učinkovitost ali funkcionalnost stanovanja).

Upravičenci za pridobitev sredstev za financiranje gradnje ali odkupa javnih najemnih stanovanj so lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije ter druge organizacije, ustanovljene s ciljem zadovoljevanja potreb po javnih stanovanjih.

Predvidena višina sredstev je 60 milijonov evrov, obdobje upravičenosti stroškov je od 20.2.2020 do 30.6.2026, pri čemer pa morajo biti uporabna dovoljenja za pridobljena javna najemna stanovanja zagotovljena do 31. 12. 2025. Projekti bodo sofinancirani v višini 50% upravičenih stroškov projekta z nepovratnimi sredstvi Sklada za okrevanje in odpornost. Izplačilo sofinanciranja se izvede enkratno, na podlagi končnega poročuna stroškov.

Upravičeni stroški investicije bodo zajemali sledeče investicijske postavke:

I. GRADBENA, OBRTNIŠKA IN INŠTALACIJSKA DELA:- Gradbena, obrtniška, strojna in elektro dela, vključno s stroški gradbišča ter zunanjo ureditev s komunalno infrastrukturo.

II. DRUGI STROŠKI

- Nakup zemljišč.
- Prostorsko načrtovanje in izvedba natečajev.
- Izdelava projektne dokumentacije.
- Investicijska dokumentacija.
- Komunalni prispevek.
- Stroški vodenja projekta, svetovalni inženiring, itd.,.
- Gradbeni nadzor, inženiring, super nadzor, itd.,.
- Stroški informiranja in komuniciranja.
- Izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih.

DDV, drugi davki, dajatve in takse niso upravičen strošek.

8.2 Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za oceno vrednosti:

- DDV znaša 9,5% za GOI dela (54. člen PZDDV, Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08, 123/08, 105/09, 27/10, 104/10, 110/10, 82/11, 106/11, 108/11, 102/12, 54/13, 85/14, 95/14, 39/16, 45/16, 86/16, 50/17 in 84/18, 77/19, 58/21, 205/21, 16/22) ter 22% za vse ostale stroške. DDV je za to investicijo neodbiten (nepovračljiv) in v celoti predstavlja strošek investitorja.
- Strošek izdelave investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ in IP) je podan na podlagi ponudbe izbranega izdelovalca in znaša 7.350,00 EUR + DDV.
- Vrednost zemljišča je na podlagi izvedenega nakupa in podana skladno s cenitvijo pooblaščenega cenilca in znaša 513.185,00 EUR + DDV (cenitveno poročilo št. 93/22, z dne 28.4.2022, Salko Pivač u.d.i.a., cenilec in izvedenec gradbene stroke). Skupaj z zemljiščem je Občina Piran pridobila tudi pravnomočno in veljavno gradbeno dovoljenje.
- Strošek izdelave sprememb PZI je podan skladno s ponudbo izdelovalca projektne dokumentacije in znaša 29.700,00 EUR + DDV, strošek izdelave PID je ocenjen na 0,6% vrednosti GOI del.
- Strošek izvajanja inženiringa v izvedbi je ocenjen na 3% vrednosti GOI del.
- Strošek GOI del je na podlagi »Analize projektne dokumentacije (04-17/PZI, junij 2017)«, Studio arhitektura d.o.o., 10.5.2022, OVP Marjan Vrabc, u.d.i.a., ZAPS A-0340 in sicer:
 - večstanovanjski objekt: 3.041.000,00 EUR + DDV,
 - dvonivojski parkirni objekt: 509.000,00 EUR + DDV,
 - NN kabelski priključek: 31.000,00 EUR + DDV,SKUPAJ: 3.581.000,00 EUR + DDV
- Strošek izvajanja strokovnega nadzora nad gradnjo je ocenjen na 1,5% GOI del.
- Ostali stroški (geodetske storitve, vpis v kataster stavb, varnostni načrt, koordinacija VZD, tehnični pregled, drugo...) so ocenjeni na 1% vrednosti GOI del.
- Strošek investicijske rezerve za izvajanje GOI del je ocenjen na 5% vrednosti GOI del.

V nadaljevanju ne bomo posebej prikazovali tabelo ločeno na upravičene in neupravičene stroške, saj so skladno z Javnim razpisom, vsi predstavljeni stroški, razen DDV-ja, upravičeni stroški do sofinanciranja.

Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih cenah (maj 2022), v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Konto	2022	2023	2024	Skupaj	%
1.	Investicijska dokumentacija	420804	7.350,00	0,00	0,00	7.350,00	0,17%
2.	Zemljišče	420600	513.189,00	0,00	0,00	513.189,00	11,79%
3.	Projektna dokumentacija	420804	29.700,00	0,00	21.486,00	51.186,00	1,18%
4.	GOI dela	420401	0,00	2.128.700,00	1.452.300,00	3.581.000,00	82,26%
4.1	Večstanovanjski objekt		0,00	2.128.700,00	912.300,00	3.041.000,00	
4.2	Dvonivojski parkirni objekt		0,00	0,00	509.000,00	509.000,00	
4.3	NN kabelski priključek		0,00	0,00	31.000,00	31.000,00	
5.	Inženiring v izvedbi (3% GOI del)	420802	0,00	63.861,00	43.569,00	107.430,00	2,47%
6.	Strokovni nadzor (1,5% GOI del)	420801	0,00	31.930,50	21.784,50	53.715,00	1,23%
7.	Informiranje in obveščanje javnosti	420899	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00	0,08%
8.	Ostali stroški (1,0% GOI del)	420899	0,00	21.287,00	14.523,00	35.810,00	0,82%
	Skupaj brez DDV		550.239,00	2.245.778,50	1.557.162,50	4.353.180,00	100,00%
	DDV 9,5%		0,00	202.226,50	137.968,50	340.195,00	
	DDV 22%		121.052,58	25.757,27	23.069,75	169.879,60	
	Skupaj z DDV		671.291,58	2.473.762,27	1.718.200,75	4.863.254,60	

Ocena stroškov investicije po stalnih cenah znaša **4.353.180,00 EUR brez DDV**, oziroma **4.863.254,60 EUR z DDV**.

Tabela 6: ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Konto	2022	2023	2024	Skupaj	%
1.	Investicijska dokumentacija	420804	7.350,00	0,00	0,00	7.350,00	0,16%
2.	Zemljišče	420600	513.189,00	0,00	0,00	513.189,00	11,37%
3.	Projektna dokumentacija	420804	29.700,00	0,00	22.683,54	52.383,54	1,16%
4.	GOI dela	420401	0,00	2.196.818,40	1.533.245,39	3.730.063,79	82,67%
4.1	Večstanovanjski objekt		0,00	2.196.818,40	963.147,95	3.159.966,35	
4.2	Dvonivojski parkirni objekt		0,00	0,00	537.369,62	537.369,62	
4.3	NN kabelski priključek		0,00	0,00	32.727,82	32.727,82	
5.	Inženiring v izvedbi (3% GOI del)	420802	0,00	65.904,55	45.997,36	111.901,91	2,48%
6.	Strokovni nadzor (1,5% GOI del)	420801	0,00	32.952,28	22.998,68	55.950,96	1,24%
7.	Informiranje in obveščanje javnosti	420899	0,00	0,00	3.695,08	3.695,08	0,08%
8.	Ostali stroški (1,0% GOI del)	420899	0,00	21.968,18	15.332,45	37.300,64	0,83%
	Skupaj brez DDV		550.239,00	2.317.643,41	1.643.952,51	4.511.834,92	100,00%
	DDV 9,5%		0,00	208.697,75	145.658,31	354.356,06	
	DDV 22%		121.052,58	26.581,50	24.355,57	171.989,65	
	Skupaj z DDV		671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63	

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah znaša **4.511.834,92 EUR brez DDV** oziroma **5.038.180,63 EUR z DDV**. Skladno z Javnim razpisom, so vsi predstavljeni stroški, razen DDV-ja, **upravičeni stroški** do sofinanciranja. Upravičeni stroški so tako enaki investicijski vrednosti brez DDV-ja, torej **4.511.834,92 EUR**.

Tabela 7: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po tekočih cenah (za potrebe priprave proračuna), v EUR

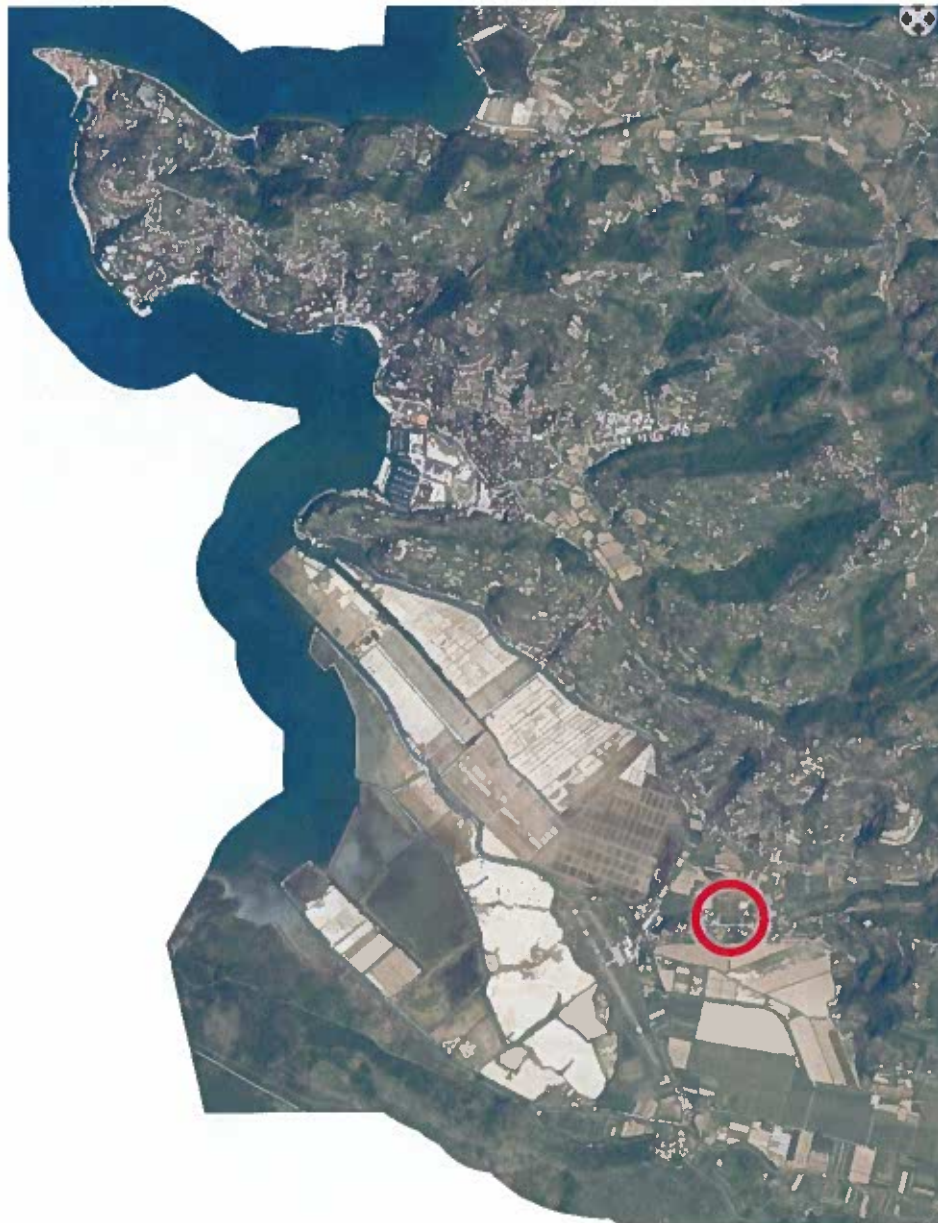
Postavka	Konto	Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj
Novogradnje	420401	lastna sredstva	0,00	1.307.106,95	912.281,01	2.219.387,96
		NOO	0,00	1.098.409,20	766.622,70	1.865.031,90
Nakup zemljišč	420600	lastna sredstva	369.496,08	0,00	0,00	369.496,08
		NOO	256.594,50	0,00	0,00	256.594,50
Investicijski nadzor	420801	lastna sredstva	0,00	23.725,64	16.559,05	40.284,69
		NOO	0,00	16.476,14	11.499,34	27.975,48
Investicijski inženiring	420802	lastna sredstva	0,00	47.451,28	33.118,10	80.569,38
		NOO	0,00	32.952,28	22.998,68	55.950,96
Načrti in druga projektna dokumentacija	420804	lastna sredstva	26.676,00	0,00	16.332,15	43.008,15
		NOO	18.525,00	0,00	11.341,77	29.866,77
Plačila drugih storitev in dokumentacije	420899	lastna sredstva	0,00	15.817,09	13.699,82	29.516,91
		NOO	0,00	10.984,09	9.513,76	20.497,86
Skupaj			671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63

9 ANALIZA LOKACIJE

Makrolokacija:

Regija: Obalno-kraška statistična regija, Občina: Piran, Naselje: Sečovlje

Slika 11: prikaz širšega območja z lokacijo investicije



Mikrolokacija:

Gradnja predvidenih objektov je predvidena na parcelah št. 1433/1, k.o. Sečovlje, v izmeri 2.169 m². Lastnik parcele je Občina Piran.

Slika 12: parcela 1433/1, k.o. Sečovlje



Gradbeno dovoljenje za predvideni poseg je bilo pridobljeno v skladu z dokumentom Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran na podlagi katerega se poseg nahaja v območju SC 11/1, ki se ureja z Odlukom o ureditvenem načrtu Sečovlje-Košta (Ur.obj. št.15/02).

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Iz okoljskega vidika je predvidena bodoča uporaba območja, poselitveno območje, skladno s prostorskim aktom, ki velja za to območje. Projekt je pridobil vsa potrebna soglasja z vidika okoljevarstva, na podlagi česar je bilo izdano gradbeno dovoljenje.

V nadaljevanju je razvidno, da se bo projekt izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne, 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in sprememba Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L 198, 22. junija 2020, str. 13). V nadaljevanju je podana samooocena izvedbe projekta v skladu z navednim načelom.

1. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov:

Ali se pričakuje, da bo projekt škodil:

- (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico; ali*
- (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda?*

Projekt ne bo škodoval dobremu stanju ali dobremu okoljskemu stanju vodnih teles, saj predstavlja gradnjo objekta, ki je pridobil vsa potrebna dovoljenja tudi s področja varovanja voda.

2. Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem:

Ali se pričakuje, da bo projekt:

- (i) povzročil znatno povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali*
- (ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, ali*
- (iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva?*

Projekt ne bo povzročil znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov. Med samo gradnjo ni predvideno, da bi se znatno povečalo nastajanje odpadkov, po izgradnji stanovanj se bodo osebe, ki se bodo v njih naselile, preselile iz drugih območij. Iz tega vidika, odpadki, ki bodo na tem mestu nastali, trenutno nastajajo na drugih lokacijah. Iz enakega razloga ne bo povzročil bistvenih neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v času uporabe novozgrajenega objekta ali bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva.

3. Blažitev podnebnih sprememb:

Ali se pričakuje, da bo projekt povzročil precejšnje emisije toplogrednih plinov?

Projekt bo imel pozitiven vpliv na blažitev podnebnih sprememb, saj je predvidena gradnja objekta energetskega razreda učinkovitosti A2, ki proizvaja manj emisij toplogrednih plinov kot objekti klasične gradnje, ki so najbolj razširjeni.

4. Prilagajanje podnebnim spremembam:

Ali se pričakuje, da bo projekt povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva?

Projekt spodbuja pozitivne učinke podnebne strategije za doseganje podnebne nevtralnosti, saj predvideva gradnjo objekta energetskega razreda učinkovitosti A2, ki ima manjši vpliv na podnebne spremembe od klasično grajenih objektov, ki so najbolj razširjeni.

5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal:

Ali se pričakuje, da bo projekt znatno povečal emisije, onesnaževal v zrak, vodo ali tla?

Projekt ne vpliva na znatno povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vode ali tal, saj obsega gradnjo stanovanjskega objekta, ki je regulirana in nadzorovana dejavnost, za katero je potrebno izpolnjevati množico pogojev, hkrati pa taka dejavnost ne spada med tiste, ki predstavljajo grožnje zaradi znatnega povečanja emisij, onesnaževanja zraka, vode ali tal.

6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov:

Ali je projekt:

(i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov; ali

(ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije?

Predvidena gradnja stanovanjskega objekta se nahaja na območju, ki je že danes namenjen poselitvi. Projekt ni bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov, prav tako ni škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije. Projekt je pridobil vsa potrebna dovoljenja z vidika varstva narave.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Tabela 8: okvirni časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOSTI / OBDOBJE	2022												2023												2024						
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7		
1. Izdelava in priditev DIIP																															
2. Nakup zemljišča																															
3. Izdelava in priditev PIZ																															
4. Izdelava in priditev IP																															
5. Umestitev projekta v proračun in NRP																															
6. Pnjava na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev																															
7. Izdelava spremembe PZI																															
8. Pridobitev sklepa o izboru (sof. z nepovratnimi sredstvi)																															
9. Izvedba JN za izbor inženiringa v izvajanju																															
10. Priprava razpisne dokumentacije za JN																															
11. Izvedba JN za izbor izvajalca GOI del																															
12. Izvedba JN za izbor nadzornika GOI del																															
13. Izvajanje GOI del																															
14. Izdelava PID																															
15. Vpis objekta v kataster stavb																															
16. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti																															
17. Pridobitev uporabnega objekta in primoredaja objekta																															

Izvajanje aktivnosti informiranja in komuniciranja bodo potekale v celotnem obdobju izvajanja investicije.

Analiza izvedljivosti

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v predhodni shemi. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22). Organizacija vodenja projekta je podrobno podana v poglavjih 2.4 in 2.5.

V nadaljevanju podajamo ključne mejnike izvedbe investicije ter analize mejnikov:

- Izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in oddaja vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja:
Dokumentacija je bila izdelana, gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno že leta 2012. Izpolnjen je eden ključnih pogojev za pridobitev sofinanciranja investicije s sredstvi NOO.
- Pridobitev odločbe o sofinanciranju:
Vloga na javni razpis bo oddana v predvidenem roku. Za uspešno izvedbo projekta je bistveno, da investitor pridobi načrtovana nepovratna sredstva.
- Izdelava spremembe PZI:
Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno na podlagi dokumentacije, ki ni predvidevala izgradnje objekta energetske učinkovitosti razreda B2. Skladno s pogoji Javnega razpisa, bo PZI spremenjen, da bo načrtovani objekt izpolnjeval pogoje razreda A2. Izdelava spremembe PZI je ključna za pridobitev nepovratnih sredstev in je podlaga za izvedbo JN za izbor izvajalca GOI del.
- Pridobitev izvajalca GOI del:
Za uspešno pridobitev izvajalca je predpogoj izvedba postopka JN. Aktivnost je pomembna, ker se postopki oddaje naročila lahko podaljšajo zaradi morebitnih pritožb ali pa je postopek lahko neuspešen zaradi previsokih ponudb, oziroma se na javno naročilo ne prijavi noben izvajalec.
- Pridobitev uporabnega dovoljenja:
Uporabno dovoljenje je ključni dokument, ki naznanja, da je bil poseg uspešno izveden in se objekt lahko začne uporabljati v namen za katerega je bil zgrajen.

Glede na to, da ima Občina Piran izkušen projektni tim in znanje iz izvajanja primerljivih projektov, ocenjujemo, da je projekt izvedljiv v začrtanih okvirih upošteva navedene mejnike in nevarnosti, ki lahko izhajajo iz njih. V kolikor samo eden od naštetih mejnikov ne bi bil dosežen, projekt ne bi bil izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Financiranje investicije je predvideno:

- iz lastnih sredstev Občine Piran,
- z nepovratnimi sredstvi mehanizma za okrevanje in odpornost, ki so finančna podpora EU Republiki Sloveniji, namenjena financiranju ukrepov vključenih v Načrta za okrevanje in odpornost.

Skladno s pogoji »Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« so upravičeni stroški projekta financirani do v višini 50% s Sklada za okrevanje in odpornost. V poglavju 8.1 podajamo povzetek Javnega razpisa, v poglavju 8.2 pa pojasnjujemo, da so vsi predstavljeni stroški investicije, razen DDV-ja, upravičeni stroški do sofinanciranja.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je predvidena dinamika izvedbe investicije daljša od enega leta, smo investicijsko vrednost revalorizirali glede na datum nastanka stroška. Skladno s pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2022 (Urad RS za makroekonomske analize in razvoj) znaša napovedana povprečna letna inflacija za leto 2023 3,2%, za leto 2024 pa 2,3%.

Tabela 9: viri financiranja in ocenjena finančna konstrukcija po tekočih cenah

Vir financiranja / leto	2022	2023	2024	Skupaj	%
Lastna sredstva Občine Piran	396.172,08	1.394.100,96	991.990,13	2.782.263,17	55,22%
Nepovratna sredstva - NOO	275.119,50	1.158.821,71	821.976,25	2.255.917,46	44,78%
Skupaj	671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63	100,00%

Finančna konstrukcija je zaprta po tekočih cenah. Za uspešno izvedbo investicije mora Občina Piran v svojem proračunu zagotoviti sredstva skladno z zgoraj opisano dinamiko.

Na naslednji strani prikazujemo tabelo, z ločenim prikazom upravičenih in neupravičenih stroškov do sofinanciranja.

Tabela 10: viri financiranja in ocenjena finančna konstrukcija po tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške do sofinanciranja)

Vir financiranja / leto	2022	2023	2024	Skupaj	%
<i>Upravičeni stroški</i>					
Lastna sredstva Občine Piran	275.119,50	1.158.821,71	821.976,25	2.255.917,46	50,00%
Nepovratna sredstva - NOO	275.119,50	1.158.821,71	821.976,25	2.255.917,46	50,00%
Upravičeni stroški skupaj	550.239,00	2.317.643,41	1.643.952,51	4.511.834,92	100,00%
<i>Nepravičeni stroški</i>					
Lastna sredstva Občine Piran (DDV)	121.052,58	235.279,25	170.013,88	526.345,71	
Neupravičeni stroški skupaj	121.052,58	235.279,25	170.013,88	526.345,71	
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški skupaj	671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63	

Upravičeni stroški investicije so ocenjeni na 4.511.834,92 EUR, kar predstavlja ocenjeno vrednost investicije brez DDV-ja. Neupravičeni stroški pa so ocenjeni na 526.345,71 EUR, kar predstavlja ocenjeno vrednost DDV-ja.

Tabela 11: specifikacija stroškov po tekočih cenah, glede na konte in vire financiranja (za potrebe priprave proračuna), v EUR

Postavka	Konto	Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj
Novogradnje	420401	lastna sredstva	0,00	1.307.106,95	912.281,01	2.219.387,96
		NOO	0,00	1.098.409,20	766.622,70	1.865.031,90
Nakup zemljišč	420600	lastna sredstva	369.496,08	0,00	0,00	369.496,08
		NOO	256.594,50	0,00	0,00	256.594,50
Investicijski nadzor	420801	lastna sredstva	0,00	23.725,64	16.559,05	40.284,69
		NOO	0,00	16.476,14	11.499,34	27.975,48
Investicijski inženiring	420802	lastna sredstva	0,00	47.451,28	33.118,10	80.569,38
		NOO	0,00	32.952,28	22.998,68	55.950,96
Načrti in druga projektna dokumentacija	420804	lastna sredstva	26.676,00	0,00	16.332,15	43.008,15
		NOO	18.525,00	0,00	11.341,77	29.866,77
Plačila drugih storitev in dokumentacije	420899	lastna sredstva	0,00	15.817,09	13.699,82	29.516,91
		NOO	0,00	10.984,09	9.513,76	20.497,86
Skupaj			671.291,58	2.552.922,66	1.813.966,39	5.038.180,63

Prikazi predstavljajo sofinanciranje glede na nastanek stroškov, ne pa tudi dinamiko črpanja sredstev, glede na vlaganje zahtevkov za povračilo. Skladno z razpisnimi pogoji, je izplačilo sredstev Sklada za načrt in okrevanje predvideno na podlagi končnega poročila stroškov. V konkretnem primeru je torej predvideno, da bo Ministrstvo za okolje in prostor, kot izvajalec Javnega razpisa, upravičencu, Občini Piran, izplačalo 2.255.917,46 EUR leta 2024, po pregledu popolnega zahtevka za izplačilo.

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Stroške in prihodke projekta delimo na:

1. stroške v obdobju izvajanja: stroški potrebni za vzpostavitev operacije,
2. stroške in prihodke po obdobju izvajanja: stroški potrebni za obratovanje in prihodki kot posledica obratovanja,
3. preostanek vrednosti ob izteku referenčnega obdobja.

A. Stroški v obdobju izvajanja

Ti stroški obsegajo investicijske stroške v obdobju izvajanja operacije. Podrobno so opredeljeni v poglavju »8. Ocena vrednosti...«.

B. Odhodki in prihodki po obdobju izvajanja

Prihodki

Skladno s pogoji Javnega razpisa in navedeno Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) ocenjujemo, da bo prihodek od najemnine za načrtovanih 22 stanovanj znaša 7.200,00 EUR na mesec (upoštevaje napoved povišanja najemnin s 1.4.2024). Znesek je približen, kajti točen izračun bo znan šele v fazi postopka oddaje stanovanj. Letni prihodki so tako ocenjeni na 86.400,00 EUR.

Odhodki

Stroški upravljanja so, skladno s podatki investitorja ocenjeni na 12,00 EUR po stanovanju na mesec 3.432,00 EUR.

Stroški investicijskega vzdrževanja:

- do konca 10. leta življenjske dobe objekta: 0,00 EUR letno,
- od 11. do konca 20. leta življenjske dobe objekta: 2,00 EUR/m² letno,
- od 21. leta življenjske dobe objekta: 4,00 EUR/m² letno.

C. Preostanek vrednosti

Izračun ponderirane življenjske dobe je izdelan na podlagi priporočil priručnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«.

Izračun ponderirane življenjske dobe projekta:

Investicija po stalnih cenah:	4.863.254,60 EUR – 100% delež
Amortizacijska doba:	<u>33,33 let (stopnja odpisa 3% letno)</u>
Ponderirana življenjska doba	33,33 let

Analiza po zaključku referenčnega obdobja 3,33 let.

V finančni analizi je ostanek vrednosti enak vsoti letnih finančnih neto prihodkov projekta po koncu referenčnega obdobja pomnoženih z vsakokratnimi diskontnimi faktorji v letih od konca referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe. Tako izračunan ostanek vrednosti znaša **223.104,65 EUR**.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

14.1 Razlaga pojmov

Finančno neto sedanjo vrednost lahko opredelimo kot razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe ali kot vsoto diskontiranih neto prilivov iz finančnega toka naložbe, izračunanem za čas življenjske dobe investicije

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t}$$

NPV.....neto sedanja vrednost
NDT.....neto denarni tok
r.....diskontna stopnja
t.....čas denarnega toka
N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosnosti je tista diskonta stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. Matematično to lahko izrazimo s formulo

$$\sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t} = 0$$

NDT.....neto denarni tok
r.....diskontna stopnja
t.....čas denarnega toka
N.....celotno obdobje projekta

v kateri je tista *r*, pri kateri navedena enačba velja, interna stopnja donosnosti. Interna stopnja donosnosti nam pove tudi višino obrestne mere, ki jo lahko plača investitor za posojilo, ne da bi utrpel izgubo, če vso naložbo financira s posojilom.

Ker donosi praviloma niso enaki, interno stopnjo donosnosti praviloma ne moremo izračunati tako, da izpostavimo iz zgoraj navedene formule temveč s poskusi, v

katerih (v zgoraj navedeni formuli) variramo diskontno stopnjo (r), dokler ne dosežemo enakosti.

Relativna neto sedanja vrednost ali količnik relativne koristnosti

Relativna NSV ali količnik relativne koristnosti meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.

Doba vračanja investicijskih sredstev

Doba vračanja investiranih sredstev je časovno obdobje, ki je potrebno, da se vložena sredstva v investicijski projekt povrnejo.

Izračunamo jo po sledeči formuli:

$$DVIS = \frac{1}{(\text{dobiček/investicija})}$$

14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt

14.2.1 Metodološke predpostavke

Uporabljen je pristop primerjave prihodkov in odhodkov variante »z investicijo« in »brez investicije« v prihodnjih 30 letih od pričetka obratovanja objekta, kar je referenčna doba investicijskega projekta.

Razlika med projekcijo »z« in »brez« investicije je finančni tok investicije, iz katerega neto prilivov so izračunani kazalci donosnosti obravnavane investicije.

Za predmetno oceno veljajo iste predpostavke in omejitveni pogoji kot veljajo za metodološka izhodišča (zaprt reprodukcijski cikel, ni reinvestiranja neto prilivov, izračun po stalnih cenah).

Zaradi predpisane metodologije so v projekciji za varianto »z« investicijo, prikazani le na novo nastali prihodki in odhodki investicije, povzročeni z aktiviranjem obravnavane investicije. Varianta »brez« investicije ne prinaša nič dodatnih prihodkov ali odhodkov, varianta »z« investicijo pa prinaša določene odhodke in prihodke. Seveda lahko omenimo tudi dodatne stroške amortizacije osnovnih sredstev, ki pa ne pomenijo tudi odlivov denarja, saj je amortizacija le »knjižni strošek«.

14.2.2 Ocena likvidnosti z analizo vzdržnosti projekta

Stroške izvedbe namerava investitor pokriti iz lastnega proračuna, kakor tudi s pomočjo nepovratnih sredstev. Sredstva za prihodnje vzdrževanje in upravljanje objekta bodo zagotovljena iz prejema najemnine.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

Razlika med projekcijo »z« investicijo in projekcijo »brez« investicije je učinek projekta, na katerega so merjena obravnavana investicijska vlaganja. V skladu z metodologijo so kazalci rentabilnosti izračunani iz neto prilivov finančnega toka naložbe. Neto prilivi so razlika med prilivi in odlivi naložbe.

Kot prilivi naložbe so vzeti prihodki prikazani v poglavju 13, med odlivi pa so prikazani investicijska vlaganja v času investiranja in odhodki prikazani v poglavju 13.

Kot je razvidno iz gornjih elementov, način financiranja investicije na sam izračun donosnosti neposredno ne vpliva (vpliva seveda na likvidnost).

Torej, v finančni analizi donosnosti se izračunajo naslednji kazalniki: finančna neto sedanja vrednost (FNSV), relativna FNSV, doba vračanja naložbe in že omenjena finančna interna stopnja donosnosti (FISD).

V finančnem toku imamo odlive za plačilo stroškov izvedbe ter odlive in prilive za zaradi operativnih prihodkov in stroškov. Na tej osnovi je iz neto prilivov finančnega toka naložbe, kar predstavlja **neto finančni tok naložbe**, izračunana finančna neto sedanja vrednost (FNSV), finančna interna stopnja donosnosti (FISD), relativna neto sedanja vrednost in doba vračanja naložbe.

Tabela 12: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

n	Leto	VREDNOSTI V STALNIH CENAH				DISKONTIRANE VREDNOSTI 4%					
		Investicijski odhodki	Stroški	Pridinki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski stroški	Stroški	Pridinki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	671.291,58	0,00	0,00	0,00	-671.291,58	671.291,58	0,00	0,00	0,00	-671.291,58
1	2023	2.473.762,27	0,00	0,00	0,00	-2.473.762,27	2.378.617,57	0,00	0,00	0,00	-2.378.617,57
2	2024	1.718.200,75	1.056,00	28.800,00	0,00	-1.690.456,75	1.588.573,18	976,33	26.627,22	0,00	-1.562.922,29
3	2025	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.816,34	76.809,29	0,00	73.992,94
4	2026	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.708,02	73.855,08	0,00	71.147,06
5	2027	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.603,87	71.014,50	0,00	68.410,64
6	2028	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.503,72	68.283,18	0,00	65.779,46
7	2029	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.407,42	65.656,90	0,00	63.249,48
8	2030	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.314,83	63.131,63	0,00	60.816,81
9	2031	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.225,79	60.703,49	0,00	58.477,70
10	2032	0,00	3.168,00	86.400,00	0,00	83.232,00	0,00	2.140,19	58.368,74	0,00	56.228,56
11	2033	0,00	4.599,14	86.400,00	0,00	81.800,86	0,00	2.987,51	56.123,79	0,00	53.136,28
12	2034	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	4.660,38	53.965,19	0,00	49.304,80
13	2035	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	4.481,14	51.889,60	0,00	47.408,47
14	2036	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	4.308,78	49.893,85	0,00	45.585,06
15	2037	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	4.143,06	47.974,85	0,00	43.831,79
16	2038	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.983,71	46.129,67	0,00	42.145,95
17	2039	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.830,49	44.355,45	0,00	40.524,96
18	2040	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.683,17	42.649,47	0,00	38.966,30
19	2041	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.541,51	41.009,11	0,00	37.467,60
20	2042	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.405,29	39.431,83	0,00	36.026,54
21	2043	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.274,32	37.915,22	0,00	34.640,90
22	2044	0,00	7.461,42	86.400,00	0,00	78.938,58	0,00	3.148,39	36.456,95	0,00	33.308,56
23	2045	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	4.769,25	35.054,76	0,00	30.285,51
24	2046	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	4.585,82	33.706,50	0,00	29.120,68
25	2047	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	4.409,44	32.410,09	0,00	28.000,65
26	2048	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	4.239,84	31.163,55	0,00	26.923,71
27	2049	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	4.076,77	29.964,95	0,00	25.888,18
28	2050	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	3.919,97	28.812,45	0,00	24.892,48
29	2051	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	3.769,21	27.704,28	0,00	23.935,08
30	2052	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	3.624,24	26.638,73	0,00	23.014,50
31	2053	0,00	11.754,84	86.400,00	0,00	74.645,16	0,00	3.484,84	25.614,17	0,00	22.129,32
32	2054	0,00	7.836,56	57.600,00	223.104,85	272.868,09	0,00	2.233,87	16.419,34	63.597,75	77.783,22
Skupaj		4.863.254,80	226.704,88	2.592.000,00	223.104,85	-2.274.854,83	4.638.482,33	105.257,51	1.399.733,82	63.597,75	-3.280.408,27

- Ugotovljena FNSV je negativna in znaša: **-3.280.408,27 EUR**;
- FISD je negativna in znaša: **-3,37%**;
- posledično je tudi relativna FNSV negativna in znaša: **-0,71**;
- **doba vračanja naložbe** pa je daljša od 30 let oziroma se investitorju investicija nikoli ne povrne v finančnem smislu.

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoji, da je investicijski poseg primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je ISD višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, vendar pa v konkretnem primeru ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost, pač pa v izgradnjo stanovanj za neprofitno oddajanje.

14.2.4 Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju

V tabeli izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe je prikazan tok prilivov in odlivov investitorja in upravljavcev objektov v referenčnem obdobju, iz katerega je izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta na osnovi diskontiranja neto prihodkov v referenčnem obdobju **vrednost teh »neto prihodkov«** upošteva tudi preostanek vrednosti. Prihodki posojil niso upoštevani v izračunu, ker ne predstavljajo proizvodnega prihodka.

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4% diskontni stopnji znaša **1.358.074,06 EUR** (prihodki iz turistične takse).

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **4.638.482,33 EUR**.

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

Za potrebe ekonomske analize stroškov in koristi naložbe s širšega družbenega vidika so upoštevani stroški in prihodki že predstavljeni v finančni oceni, poleg tega pa še ekonomski učinki, ki jih bo investicija generirala. Ekonomska analiza investicije mora upoštevati koristi naložbe s širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. Ker projekt predstavlja investicijo javnega značaja širšega pomena, ki zaradi svoje specifične narave ne ustvarja finančnega presežka lahko predpostavimo, da **vsak odhodek ustvari vsaj enak prihodek družbene skupnosti**. Pri izračunih ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo obravnavana investicija imela na širšo družbeno skupnost. Zaradi narave investicije, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

V tem kontekstu je investicija v izgradnjo javnih najemnih stanovanj vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- pridobitev javnih najemnih stanovanj, ki jih sedaj primanjkuje,
- izboljšanje življenjskega standarda novih stanovalcev,
- zmanjšanje stanovanjske problematike v Občini Piran,
- izboljšanje kakovosti bivanja v Občini Piran,
- povečanje učinkovitosti rabe zemljišč v Sečovljah,
- nadaljnji razvoj Občine Piran,
- ohranjanje poseljenosti ruralnih območij,

- in še mnogi drugi pozitivni učinki.

Glede na navedeno lahko predpostavimo, da je **ekonomska doba vračanja investicijskih sredstev** enaka ekonomski dobi investicije, torej se investicija povrne ob njenem izteku. Pod temi pogoji in ob upoštevanju visokih nedenarnih koristi, ki jih investicija zagotavlja, je pozitivna odločitev o investiciji ekonomsko upravičena. Uporabljena je ekonomska diskontna stopnja 5%.

Ocenjujemo, da tabelarični prikaz izračuna ni smiselno saj iz predhodno navedenega jasno sledi da:

- **ENSV znaša vsaj 0,00 EUR,**
- **EISD znaša vsaj 5%,**
- **relativna ENSV znaša vsaj 0,00,**
- **količnik koristnosti znaša vsaj 1,**
- **doba vračanja naložbe je največ 30 let.**

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Gre predvsem za učinke, ki smo jih že našli v ekonomski oceni investicije. Narava investicije je pač taka, da so pri odločitvi za investicijo v izgradnjo javnih najemnih stanovanj pomembni tudi nefinančni vidiki in cilji investicije. Denarni vidiki so pomembni »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, to pomeni, da vrednost investicije bistveno ne odstopa od vrednosti tovrstnih gradenj na trgu.

Niso pa denarni vidiki pobudniki ideje o izgradnji javnih najemnih stanovanj niti jih v primeru izboljšanja življenjskega standarda novih stanovalcev, izboljšanja stanja na strani ponudbe javnih najemnih stanovanj in drugih bolj posrednih pozitivnih učinkov ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotiti.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Pri analizi tveganja je bistvena operacija, da ločimo tveganje na grožnjo in nevarnost. Da ugotovimo, kaj se utegne zgoditi, kakšne so lahko posledica in kaj to nevarnost vpeljuje, torej kaj je tisto, kar grozi.

Tabela 13: Analiza tveganj

GROŽNJA (okoliščina)	NEVARNOST (dogodek)	TAKTIKE ZMANJŠEVANJA TVEGANJ
višanje cen dela in materiala kot posledica krize zaradi pandemije COVID-19 ter vojne v Ukrajini	strošek izvedbe investicije višji od planiranega	v naprej določiti ustrezno višino investicijske rezerve
težave pri izvedbi javnih naročil za pridobitev izvajalcev	zamik pričetka izvedbe	ustrezna priprava projektne, razpisne in/ali gradbene dokumentacije
predvidena nepovratna sredstva niso zagotovljena	pomanjkanje sredstev – ne izvedba projekta	pred sprejemom obveznosti naj bodo nepovratna sredstva zagotovljena
zamuda pri izvedbi	pojav nepredvidljivih okoliščin	dobro planiranje, določiti ustrezno časovno rezervo, pridobiti izkušene in preverjene izvajalce
nepredvidena dela	dodatna dela ob gradnji objekta	analize objekta, ustrezno upoštevanje analiz pri projektiranju

V tabeli je opisana ocena možnih tveganj ob izvajanju predmetne investicije. Ukrepi za zmanjševanje tveganj ne predstavljajo dodatnega stroška za investitorja, temveč le opozarjajo na ključne aktivnosti pri izvajanju posameznih sklopov investicije. Če bodo ključne aktivnosti izvedene v skladu s predpisi in uzancami, ki veljajo v panogi, potek projekta ne bo ogrožen.

Upravna dovoljenja za izvedbo investicije so pridobljena, potrebno je še pripraviti spremembo PZI. Prepoznano tveganje je povezano predvsem s splošno krizo po pandemiji COVID-19 in zaradi napovedi pomanjkanja/podražitve določenih surovin in energentov kot posledica vojne v Ukrajini.

15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Cilj te analize je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta. To izvedemo s spreminjanjem spremenljivk projekta za določen odstotek, potem pa opazujemo posledice teh sprememb na kazalnike finančnih in ekonomskih učinkov. Spremenljivke je treba spreminjati posamično, preostali parametri pa ostanejo nespremenjeni. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Kot splošno pravilo velja, da je spremenljivka kritična, ko njeno spreminjanje (pozitivno ali negativno) za 1% povzroči porast opazovanih parametrov za vsaj 5%.

Rezultati analize občutljivosti

Za analizo občutljivosti investicije smo glede na v predhodnem poglavju predstavljeno finančno in ekonomsko oceno izbrali spremenljivke, ki imajo vpliv na finančno neto sedanjo vrednost v življenjski dobi investicije, ki je ocenjena na 30 let.

Z višanjem ali nižanjem vhodnih podatkov (spremenljivk) ugotavljamo, kateri faktorji najbolj vplivajo na občutljivost investicije. Možnih scenarijev je več, vendar smo v tej analizi občutljivosti želeli prikazati črni scenarij, to pomeni, da smo spremenljivke vnašali tako, da so vplivale na poslabšanje rezultatov za investitorja.

Parametri, ki smo jih opazovali pri spreminjanju vrednosti spremenljivk, so:

- finančna neto sedanja vrednosti,
- finančna interna stopnja donosnosti,
- finančna relativna neto sedanja vrednosti.

Spremenljivke uporabljene za analizo občutljivosti finančne ocene

- Povišanje investicijskih stroškov.
- Povišanje stroškov v obratovanju.
- Padec prihodkov v obratovanju.

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- sprememba vrednosti investicijskih stroškov za 1% povzroči 1,41% spremembo NSV, 0,41% spremembo RNSV in 1,54% spremembo ISD,
- povišanje stroškov investicije za 15% ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV -3.976.180,62 EUR, RNSV -0,75, ISD pa -4,04%,
- sprememba vrednosti odhodkov v obratovanju za 1% povzroči 0,03% spremembo NSV, 0,03% spremembo RNSV in 0,14% spremembo ISD,
- povišanje odhodkov v obratovanju investicije za 15% ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV -3.296.196,89 EUR, RNSV -0,71, ISD pa -3,44%,
- sprememba vrednosti prihodkov v obratovanju za 1% povzroči 0,43% spremembo NSV, 0,43% spremembo RNSV in 1,40% spremembo ISD,
- zmanjšanje prihodkov v obratovanju investicije za 15% ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV -3.490.368,34 EUR, RNSV -0,75, ISD pa -4,11%.

Zaključimo lahko, da je projekt relativno neobčutljiv. Kritičnih spremenljivk pri investicijskem projektu ni zaznati (spremenljivka je kritična, ko 1 % njene spremembe povzroči vsaj 5 % spremembo osnovne vrednosti).

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Varianta »brez« investicije je tista, ki predvideva, da se projekt ne izvede. Brez investicije investitor ne bo dosegel zastavljenih ciljev, zato to varianto ocenjujemo kot nesprejemljivo. Varianta »z« investicijo se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FIRD), hkrati pa so bile predstavljene izrazite ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Končna ugotovitev je, da je izbira variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Občine Piran. Investicija je ekonomsko upravičena poleg tega pa racionalno zastavljena. Investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je začrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost investicije po stalnih cenah z DDV	4.863.254,60 EUR
Vrednost investicije po tekočih cenah z DDV	5.038.180,63 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2022-2024
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve delovanja)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-3.280.408,27 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,71
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	-3,37%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	1.358.074,06 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	4.638.482,33 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%