



Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Dokument identifikacije investicijskega
projekta (DIIP) za projekt

»UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI«

Naročnik:
Občina Piran

Izdelovalec dokumenta:
ENVIRODUAL, trajnostno okoljsko in energetska upravljanje, raziskave in izobraževanje, d.o.o.

Št. projekta: 004/2017

Datum izdelave: maj 2017

Naziv investicijskega projekta: (naziv projekta)	UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI
Investitor: (naziv investitorja)	OBČINA PIRAN Tartinijev trg 2 6330 Piran
Predvideni sofinancer in program: (ime sofinancerja)	Zasebni partner izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva (v skladu z ZJZP)
Naročnik projekta in odgovorna oseba naročnika: (naziv naročnika, ime in priimek)	OBČINA PIRAN Tartinijev trg 2 6330 Piran Odgovorna oseba: Peter Bossman, župan
Odgovorna oseba za vodenje investicije in njen skrbnik: (str. sodelavec odgovoren za vodenje, pripravo in nadzor nad pripravo invest., proj., teh. in druge dok.) (ime in priimek)	Denis Goja, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana
Upravljavca investicije: (naziv upravljavca)	Občina Piran oz. zasebni partner izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva (JZP)
Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP): (podjetje, ime in priimek odgovorne osebe in izdelovalcev dokumenta)	ENVIRODUAL d.o.o. Spodnje Blato 27 1290 Grosuplje Odgovorna oseba: Katarina Pogačnik, direktorica
Vrsta dokumenta:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)
Datum izdelave dokumenta:	maj 2017



KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO	1
1	INVESTITOR, IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALEC TER STROKOVNI DELAVCI OZIROMA SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	3
1.1	Predstavitev investitorjev	3
1.1.1	Javni partner – nosilec projekta (koncedent)	3
1.1.2	Zasebni partner - koncesionar	3
1.2	Izdelovalec investicijske dokumentacije	4
1.3	Prihodnji upravljavalec investicije	5
1.3.1	Zasebni partner - koncesionar	5
1.4	Odgovorni za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije	6
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	7
2.1	Analiza obstoječega stanja	7
2.2	Razlogi za investicijsko namero	10
2.2.1	Razpršeni hoteli v Italiji	11
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	13
3.1	Razvojne možnosti, cilji in namen investicije	13
3.2	Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami	13
4	OPIS VARIANT	15
4.1	Varianta "brez investicije"	15
4.2	Varianta »z investicijo«	16
4.3	Izbor optimalne variante	19
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	20
5.1	Opredelitev vrste investicije	20
5.1.1	Vrsta investicije	20
5.1.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev	20
5.2	Ocena vrednosti stroškov investicije	25
5.2.1	Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta	25
5.2.2	Ocena vrednosti stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah	25
5.3	Upravičeni in ostali stroški projekta	27
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	28
6.1	Predhodne idejne rešitve ali študije	28
6.2	Analiza lokacije	28
6.3	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim okvirom izvedbe	30
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicije po variantah	30
6.3.2	Dinamika vlaganj po stalnih in tekočih cenah	32
6.4	Varstvo okolja	35
6.4.1	Ocena vplivov na okolje za posamezno varianto	35
6.5	Kadrovsko organizacijska shema	38
6.5.1	Kadrovsko organizacijska shema po variantah	38
6.6	Analiza zaposlenih po posameznih variantah in analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	39
6.6.1	Analiza zaposlenih po posamezni varianti	39
6.6.2	Analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	39
6.7	Predvideni viri financiranja investicije in izračun finančne vrzeli	41
6.7.1	Okvirna finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja po posamezni varianti	41

6.8	Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta	42
7	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV	43
7.1	Izhodišča	43
7.2	Prodajne cene	43
7.2.1	Hotelske storitve	44
7.2.2	Gostinski obrat	44
7.3	Povprečna zasedenost	45
8	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	47
8.1	Projekcija stroškov in prihodkov projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta	47
8.1.1	Stroški iz naslova obratovanja projekta	47
8.1.2	Prihodki iz naslova obratovanja projekta	48
9	FINANČNA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	51
9.1	Predpostavke oz. izhodišča	51
9.2	Finančna analiza s finančnimi kazalniki	52
9.2.1	Izhodišča finančne analize	52
9.2.2	Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta in finančni kazalniki	53
9.2.3	Finančni kazalniki donosnosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Finančne analize projekta«	56
9.2.4	Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta iz vidika lastnika in upravljalca (donosnost javnega in zasebnega kapitala) in finančni kazalniki	57
9.2.5	Kazalniki finančne donosnosti javnega in zasebnega kapitala	61
9.2.6	Finančna vzdržnost investicijskega projekta in investicijskega projekta iz vidika zasebnega partnerja oz. upravljavca v scenariju »z investicijo«	63
10	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO	68
10.1	Analiza občutljivosti	68
10.1.1	Analiza občutljivosti	69
10.2	Analiza tveganj	71
11	ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	75
12	PRIMERJAVA VARIANT Z OPREDELITVIJO OPTIMALNE VARIANTE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	78
12.1	Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante	78
12.2	Predlog in utemeljitev izbora optimalne variante	79
13	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM OKVIROM	81
13.1	Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija	81
13.1.1	Potrebna investicijska dokumentacija	81
13.1.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija	81

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Seznam objektov, stopnja ohranjenosti in predvidene nastanitvene zmogljivosti</i>	1
<i>Tabela 2: Osebna izkaznica občine Piran</i>	7
<i>Tabela 3: Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami</i>	13
<i>Tabela 4: Predstavitev variante »brez investicije«</i>	15
<i>Tabela 5: Predstavitev možnih variant »z investicijo«</i>	16
<i>Tabela 6: Seznam objektov in stopnja ohranjenosti</i>	20
<i>Tabela 7: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR – VARIANTA 1</i>	26
<i>Tabela 8: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR – VARIANTA 2</i>	27
<i>Tabela 9: Časovni načrt investicije – VARIANTA 1</i>	31
<i>Tabela 10: Časovni načrt investicije – VARIANTA 2</i>	31
<i>Tabela 11: Dinamika vlaganj po letih, stalne cene, v EUR - VARIANTA 1</i>	32
<i>Tabela 12: Dinamika vlaganj po letih, tekoče cene, v EUR - VARIANTA 1</i>	33
<i>Tabela 13: Dinamika vlaganj po letih, stalne cene, v EUR - VARIANTA 2</i>	34
<i>Tabela 14: Dinamika vlaganj po letih, tekoče cene, v EUR - VARIANTA 2</i>	34
<i>Tabela 15: Potencialni vplivi na okolje – VARIANTA 1 in 2</i>	36
<i>Tabela 16: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR) – VARIANTA 1</i>	41
<i>Tabela 17: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR) – VARIANTA 2</i>	42
<i>Tabela 18: Prikaz objektov in namestitvenih kapacitet</i>	43
<i>Tabela 19: Pregled po tipu namestitve</i>	43
<i>Tabela 20: Opredelitev sezone po mesecih</i>	44
<i>Tabela 21: Opredelitev cene po tipu sobe in vrsti storitve, z DDV</i>	44
<i>Tabela 22: Število obrokov po sezoni in mesecu</i>	45
<i>Tabela 23: Število gostov, zasedenost po tipu sobe in storitvi, po mesecu in sezoni</i>	46
<i>Tabela 24: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »JAVNI INVESTITOR/PARTNER« za vse obravnavane variante, v EUR</i>	48
<i>Tabela 25: Prikaz letnih investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja zasebnega partnerja za varianto 2 »z investicijo«, v EUR</i>	48
<i>Tabela 26: Prihodki od nočitev za variante »z investicijo«, v EUR</i>	49
<i>Tabela 27: Prihodki od najema, v EUR – VARIANTA 1</i>	49
<i>Tabela 28: Prihodki od gostinske ponudbe, v EUR – VARIANTA 2</i>	50
<i>Tabela 29: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta za vse variante »z investicijo«, v EUR</i>	50
<i>Tabela 30: Prikaz letnih prihodkov/prilivov zasebnega partnerja za varianto 2 »z investicijo«, v EUR</i>	50
<i>Tabela 31: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo«, v EUR</i>	53
<i>Tabela 32: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo«, v EUR</i>	55
<i>Tabela 33: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«</i>	56
<i>Tabela 34: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo« z vidika JAVNEGA INVESTITORJA, v EUR</i>	58
<i>Tabela 35: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika JAVNEGA PARTNERJA, v EUR</i>	59
<i>Tabela 36: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika ZASEBNIKA, v EUR</i>	60
<i>Tabela 37: Finančni kazalniki donosnosti javnega in zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«</i>	62
<i>Tabela 38: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo«, v EUR</i>	63
<i>Tabela 39: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo«, v EUR</i>	65
<i>Tabela 40: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika ZASEBNIKA, v EUR</i>	66
<i>Tabela 41: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – VARIANTA 1</i>	69
<i>Tabela 42: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – VARIANTA 2</i>	70
<i>Tabela 43: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta - PO VARIANTAH</i>	74
<i>Tabela 44: Merila za izbor optimalne variante</i>	80

KAZALO GRAFIKONOV

<i>Grafikon 1: Prenočitve turistov v občini Piran</i>	<i>8</i>
<i>Grafikon 2: Prenočitve turistov v občini Piran po nastanitvenih objektih</i>	<i>9</i>
<i>Grafikon 3: Ležišča (zmogljivosti) po nastanitvenih objektih</i>	<i>9</i>
<i>Grafikon 4: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %</i>	<i>69</i>
<i>Grafikon 5: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %</i>	<i>69</i>
<i>Grafikon 6: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %</i>	<i>70</i>
<i>Grafikon 7: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %</i>	<i>70</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Geografski položaj občine Piran</i>	<i>7</i>
<i>Slika 2: Prikaz obravnavnih objektov v sklopu razpršenega hotela</i>	<i>24</i>
<i>Slika 3: Lokacija in prikaz naselja Padna</i>	<i>28</i>
<i>Slika 4: Dostopnost do naselja Padna</i>	<i>29</i>
<i>Slika 5: Naselje Padna – kulturna dediščina</i>	<i>29</i>
<i>Slika 6: Naselje Padna – Natura 2000</i>	<i>30</i>

0 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« obravnava ureditev razpršenega hotela v naselju Padna v občini Piran.

Predvidena je umestitev osemindvajsetih (28) nastanitvenih enot z enainšestdesetimi (61) ležišči v desetih (10) objektih. Vseh deset objektov je v degradiranem stanju in trenutno bivanje v njih ni mogoče. Predvidene so štiri (4) enoposteljne sobe, dvajset (20) dvoposteljnih sob ter štiri (4) suite. Skupna neto površina objektov znaša 677,49 m², bruto površina objektov pa 1.122,14 m². Predvidena je prenova objektov z upoštevanjem tradicionalnega načina gradnje (kamniti zidovi, leseni konstrukcijski elementi in stavbno pohištvo, kritina s korci). Recepcija hotela bo predvidoma umeščena v obstoječo stavbo Turistično informacijskega centra (TIC). Restavracija s prostori za osebje je predvidena v združenem pritličju dveh objektov v osredjem delu vasi, ki sta za to primerna po legi in dimenziji. V sklopu projekta je predvidena tudi ureditev parkirišč.

Tabela 1: Seznam objektov, stopnja ohranjenosti in predvidene nastanitvene zmogljivosti

Št. objekta	št. parcele (k.o. Nova vas)	stopnja ohranjenosti	predvidene nastanitvene zmogljivosti	
			št. enot	št. ležišč
1	364	a, c	3	6
2	309	a	6	12
3	304	a	2	5
4	285	a	2	3
5	398/1	b, c	2	7
6 in 7	374 in 375	b	3	6
8	433/1	a	3	6
9	437, 438/1	a	6	12
10	453	b	1	4
			28	61

a – ohranjen stavbni ovoj, degradirano stanje

b – ruševina, brez strehe, obodni zidovi deloma porušeni

c – zidove v stiku s terenom je potrebno injecirati

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

Osnovni namen investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna, z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objektov. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno v sklopu izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije in Zavoda RS za varstvo narave, saj je naselje Padna evidentirano kot enota kulturne dediščine (naselbinska dediščina) oziroma se nahaja v območju Natura 2000.

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.824.576,89 EUR z DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**, v kolikor bo projekt izveden po modelu javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju JZP).

DDV, ki ga bo nosil zasebni partner v tem primeru ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poračuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.903.785,96 EUR z DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**, v primeru modela JZP.

V DIIP je glede na izbrano varianto predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov občine Piran ter zasebnih virov (zasebni partner).

Časovni načrt izvedbe projekta je od januarja 2019 pa do decembra 2020, ko je predviden zaključek izvedbenih del projekta in predaja v uporabo in upravljanje. Pripravljalne aktivnosti projekta so se pričele konec leta 2016, z izdelavo Idejne zasnove (IDZ).

Naročnik z izdelavo DIIP-a pričinja predhodni postopek po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006 – v nadaljevanju ZJZP). Del predhodnega postopka je, poleg izdelave investicijskega elaborata, skladno z Uredbo, tudi izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007). Vse navedeno je podlaga za odločanje o nadaljevanju aktivnosti predvidenih v okviru investicijskega projekta.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z ***Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)***.

1 INVESTITOR, IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALEC TER STROKOVNI DELAVCI OZIROMA SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

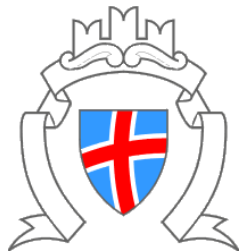
1.1 Predstavitev investitorjev

1.1.1 Javni partner – nosilec projekta (koncedent)

Podatki o investitorju:

OBČINA PIRAN

Tartinijev trg 2
6330 Piran



Telefon: 05/671 03 00

Telefaks: 05/6710 308

E-pošta: obcina.piran@piran.si

Spletna stran: <http://www.piran.si/>

Matična številka: 5883873

Identifikacija številka za DDV: SI 29263930

Šifra dejavnosti: 84.110

Transakcijski računi: IBAN SI56 0129 0849 2103 073
(UJP)

Odgovorna oseba:

Peter Bossman, župan

Telefon:

05/671 03 00

Faks:

03/81 71 626

E-pošta:

obcina.piran@piran.si

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

1.1.2 Zasebni partner - koncesionar

V primeru izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva bo soinvestitor projekta potencialni zasebni partner oziroma koncesionar. Bodoči soinvestitor ob izdelavi DIIP-a še ni znan, saj bo potencialno izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

1.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:



ENVIRODUAL d.o.o.

Spodnje Blato 27
1290 Grosuplje

Telefon: 051 623 444

Telefaks: /

E-pošta: info@envirodual.com

Spletna stran: www.envirodual.com

Matična številka: 6002447000

Identifikacija številka za DDV: SI 60492015

Šifra dejavnosti: M74.900

Transakcijski računi: SI56 1010 0004 9828 313;

Banka Koper d.d.

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Katarina Pogačnik, mag. varstva okolja in naravnih virov

051 623 444

/

info@envirodual.com

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

1.3 Prihodnji upravljavec investicije

1.3.1 Zasebni partner - koncesionar

V primeru izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva bo upravljavec potencialni zasebni partner oziroma koncesionar. Bodoči upravljavec ob izdelavi DIIP-a še ni znan, saj bo potencialno izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

1.4 Odgovorni za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije

Podatki o odgovornih za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije:

OBČINA PIRAN

Tartinijev trg 2
6330 Piran



Telefon: 05/671 03 00

Telefaks: 05/6710 308

E-pošta: obcina.piran@piran.si

Spletna stran: <http://www.piran.si/>

Matična številka: 5883873

Identifikacija številka za DDV: SI 29263930

Šifra dejavnosti: 84.110

Transakcijski računi: IBAN SI56 0129 0849 2103 073
(UJP)

Odgovorna oseba:

Denis Goja, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana

Telefon:

05/6710 354

Faks:

05/6710 308

E-pošta:

denis.goja@piran.esgov.gov.si

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Analiza obstoječega stanja

Občina Piran leži v jugozahodni Sloveniji in je del obalno – kraške statistične regije. Na zahodu meji na Piranski zaliv, na severu na občino Izola, na vzhodu na mestno občino Koper ter na jugu na Republiko Hrvaško. Meri 44,6 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 140. mesto.



Slika 1: Geografski položaj občine Piran

vir: Wikipedia

V začetku leta 2017 (stanje na dan 1.1.) je bilo po podatkih SURS v občini Piran 17.782 prebivalcev – 8.741 moških in 9.041 žensk. Gostota prebivalcev je znašala 398,7 prebivalcev na km².

Tabela 2: Osebna izkaznica občine Piran

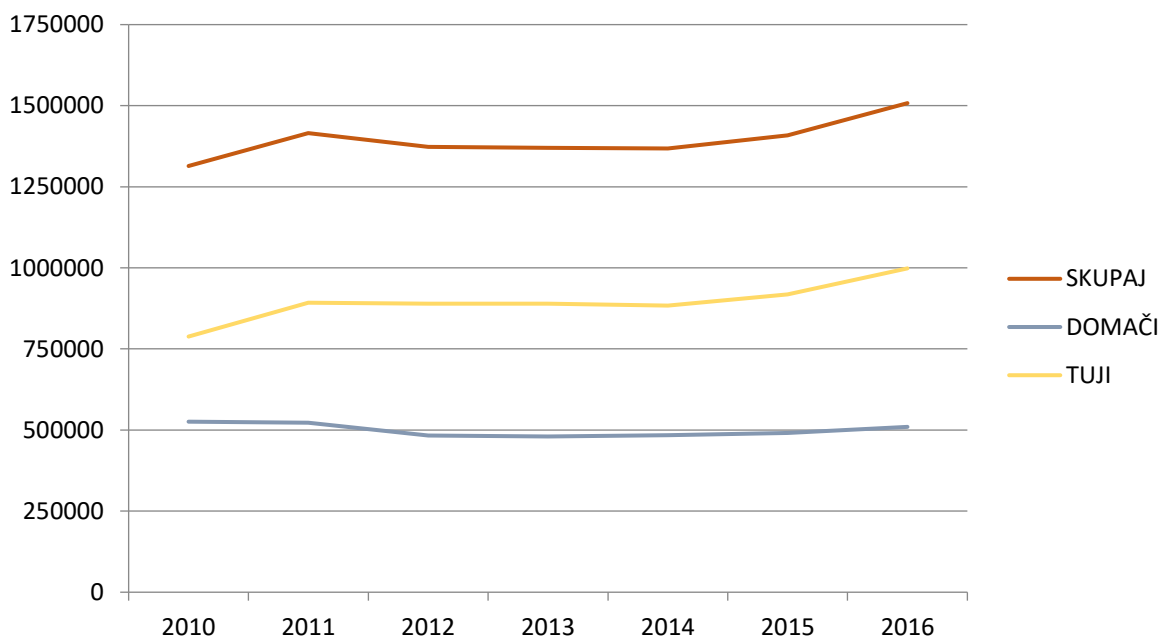
Površina	44,6 km ²
Število prebivalcev (l. 2017)	17.782
Št. gospodinjstev (l. 2015)	8.196
Gostota poselitve (l. 2017)	398,7 prebivalcev na km ²
Povprečna starost (l. 2017)	45,3let
Indeks staranja (l. 2017)	179,2
Naravni prirast (l. 2015)	-69
Naravni prirast/1000 preb. (l. 2015)	-3,9
Selitveni prirast (l. 2015)	37
Selitveni prirast/1000 preb. (l. 2015)	2,1
Skupni prirast (l. 2015)	-32
Skupni prirast/1000 preb. (l. 2015)	-1,8
Št. delovno aktivnega prebivalstva (l. 12/2016)	6.984
Registrirane brezposelne osebe (l. 12/2016)	966
Stopnja registrirane brezposelnosti (l. 12/2016)	12,2

vir: SURS

Največje naselje v občini je naselje Lucija, ki je imelo v začetku leta 2016, kar je tudi zadnji razpoložljiv podatek na SURS, 6.125 prebivalcev, sledita naselji Piran (3.916) in Portorož (2.956). Več kot tisoč prebivalcev imata še naselji Parecag in Seča. Prebivalstvo je skoncentrirano v priobalnem pasu občine.

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju.

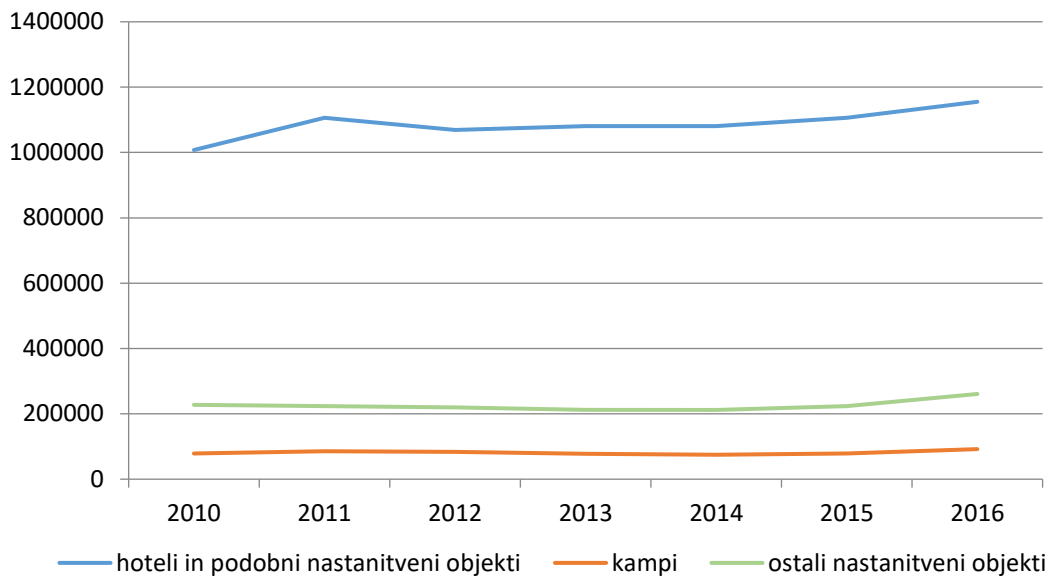
Občina Piran je z 1,5 milijona prenočitvami (SURS, 2016) najmočnejša slovenska turistična destinacija. Prevladujejo nočitve tujih gostov, večina nočitev se zgodi v hotelih in podobnih nastanitvenih objektih¹. Približno dve tretjini prenočitev ustvarijo tuji gostje, povprečno pa gost ostane 3 dni.



Grafikon 1: Prenocitve turistov v občini Piran
vir: SURS

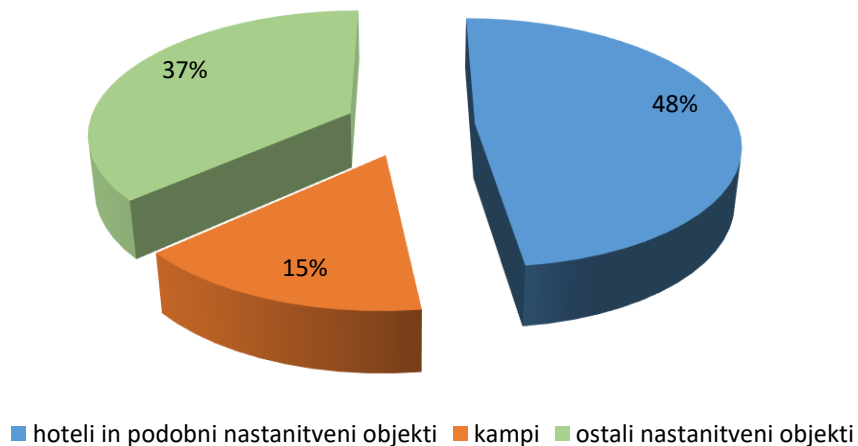
¹

hoteli in podobni objekti: hoteli, moteli, penzioni, gostišča in prenočišča
ostali nastanitveni objekti: apartmajska in počitniška naselja, turistične kmetije z nastanitvijo, zasebne sobe, apartmaji in hiše, planinski domovi in kočice, delavski počitniški domovi in apartmaji, mladinski hoteli, otroški in mladinski počitniški domovi, drugi nastanitveni objekti, začasne nastanitvene zmogljivosti in marine



Grafikon 2: Prenositve turistov v občini Piran po nastanitvenih objektih
vir: SURS

V občini Piran je bilo v letu 2016 14.446 turističnih postelj, od tega 48 % v hotelih in podobnih nastanitvenih objektih, 37 % v ostalih nastanitvenih objektih in 15 % v kampih.



Grafikon 3: Ležišča (zmožljivosti) po nastanitvenih objektih
vir: SURS

Občina Piran si zaradi prostorskih in naravnih omejitev ne sme privoščiti razvoja množičnega turizma in mora svojo prihodnost graditi na gostih z večjo kupno močjo. Preoblikovanje celotnega območja občine Piran v turistično destinacijo, ki bi privabila boljšega gosta, še ni končano, je pa že na točki, ko kakovost namestitvenih objektov in turistične ponudbe že omogoča dobro zasedenost ob doseganju visokih povprečnih cen v hotelih.

2.2 Razlogi za investicijsko namero

Namen investicije je ureditev razpršenega hotela v slikoviti in turistično vedno bolj zanimivi vasi Padna. V Padni je več objektov, ki so po drugi svetovni vojni ostali prazni in so potrebni obnove. Ker so brez funkcionalnega zemljišča, naj bi te objekte povezali v tako imenovani razpršeni hotel in jih namenili turizmu. V vasi že uspešno deluje nekaj nastanitvenih kapacitet, predvsem apartmajev (skupaj 34 postelj). Velik obisk se beleži tudi ob prireditvah ter z organiziranimi izleti, med drugim iz križark.

Kreativno razmišljanje o novostih na področju turistične ponudbe je bistveno za uspeh. Najpomembnejši trendi v turizmu trenutno obsegajo več segmentov, saj si sodoben turist želi pestre in pristne ponudbe. Glavni trendi, ki jim je potrebno za uspeh v turizmu slediti, so:

- Emocionalna doživetja. Sodoben turist se ne zadovolji več samo z ogledi (»videti« in »spoznati«), ampak si želi »doživeti« in »začutiti«.
- Doživetje lokalnih posebnosti, kot so zgodbe, jedi, ljudje, navade, običaji, je za turista na njegovem potovanju ključno. O tem nato lahko izčrpno poroča družini in prijateljem.
- Skrb za telo, ki obsega nudenje storitev za dobro počutje, npr. rekreacija, aktivno preživljanje prostega časa, zdrava prehrana, wellness, spa ...
- Gastronomija, ki vključuje tako gastronomske ture, obiske vinskih kleti, tematske kulinarične večere, kulinarične delavnice ...
- Potrošniška doba, ki smo ji priča, se odraža tudi na področju turizma. Tako je tudi nakupovanje eden ključnih trendov, saj je za turista pomembna dobra ponudba trgovin, tako luksuznih in butičnih kot tudi manjših, kjer se lahko kupi tipične lokalne izdelke in pridelke.
- Beg iz vsakdanjika. Turistu pomeni dopust beg iz vsakdanjega, doživeti želi nekaj novega, drugačnega od rutine. Zmeraj več turistov se odloča za beg iz gneče v mirnejše okolje.

Koncept razpršenega hotela je ena od možnosti razvoja podeželja in obogatitev turistične ponudbe. Uresničitev koncepta je zlasti primerna za vasi oziroma območja, ki se soočajo z demografskimi težavami, propadanjem objektov in z razvojno stangancijo. Koncept je še dokaj neznan v Sloveniji, ja pa razvit v državah Zahodne Evrope.

Razpršeni hotel je koncept povezave malih turističnih ponudnikov na določenem ožjem geografskem območju v širšo in celovito ponudbo turističnih storitev. Model omogoča vasi oziroma nekemu ožjemu območju postati 'hotel' z eno recepcijo, ki nudi možnost nastanitve, gostinske storitve in vključevanje drugih ponudnikov v mrežo aktivnosti, kot so tradicionalne domače obrti, turistično vodenje, prodaja prehrabnih izdelkov, vina in spominkov, ogled lokalnih muzejev in zbirk, izposoja koles,... Skupni so tudi trženje, promocijske dejavnosti in materiali, spletni portal in rezervacijski sistem.

Glavne prednosti razpršenega hotela v primerjavi s tradicionalnimi hoteli so²:

1. kakovosten turistični proizvod, ki je odraz lokalnega območja,
2. deluje brez negativnih okoljskih vplivov, saj ne zahteva zelenih investicij ali kakršne koli druge gradnje - razpršeni hotel je usmerjen v prenovo tega, kar že obstaja, z namenom povečanja

² povzeto po: Možnosti za vzpostavitev razpršenega hotela na Premu, Špela Kranjc, Ljubljana, 2015

vrednosti tradicije in za pridobivanje novih pozitivnih gospodarskih rezultatov znotraj okvirov trajnostnega razvoja;

3. pomaga razviti lokalno turistično ponudbo in medsebojno povezuje ponudnike z različnimi aktivnostmi, ki so obiskovalcem nove in zanimive;
4. spodbuja trajnostni razvoj območij v notranjosti države, v vaseh, zaselkih, zgodovinskih središčih in odročnih krajih ter povečuje ponudbo na turističnem trgu;
5. preprečuje zapuščenost zgodovinskih središč.

2.2.1 Razpršeni hoteli v Italiji

V alpskem delu sosednje Italije je od konca devetdesetih let prejšnjega stoletja dalje nastalo več razpršenih hotelov. Ti po eni strani predstavljajo izjemno pomemben način ohranjanja živega podeželja in poseljenosti, obnavljanja podeželske arhitekturne dediščine, spodbujanja zaposlovanja in samozaposlovanja, odpiranja novih delovnih mest, po drugi strani pa spodbujajo gostinske dejavnosti, ohranjajo tradicionalne domače obrti, splošni turistični razvoj, razvoj turističnih proizvodov in pestrost ponudbe. V severnem delu Furlanije Julijske krajine so deželne oblasti podprle razpršene lokalne pobude za razvoj turizma na osnovi obnove propadajoče avtentične alpske stavbne dediščine in njene revitalizacije. V zadnjih petnajstih letih so tako skozi več razpisov pridobili evropska sredstva. V javno zasebnem partnerstvu so z zainteresiranimi lastniki zapuščenih in propadajočih hiš v več odročnejših naseljih uredili razpršene hotele.

Gre za ponudbo širšega sklopa zasebnih apartmajev in počitniških hiš, preurejenih iz starih kmečkih domovanj, senikov in drugih gospodarskih poslopij z natančno in skrbno rekonstrukcijo, ohranjenimi arhitekturnimi značilnostmi skozi uporabo naravnih materialov (kamen, les) in z upoštevanjem tipologije hiš (leseni ganki, ograje, stopnišča ipd.). Namestitve so primerne za pare, družine in manjše skupine. Imajo skupno recepcijo, informacijski center, servis čiščenja in vzdrževanja. Skupni so tudi trženje, promocijske dejavnosti in materiali, spletni portal in rezervacijski sistem. Sicer pa razpršeni hotel deluje v obliki zadruge. Zasebniki se vanjo vključijo na osnovi pogodbe in podpišejo tudi kodeks pravil in samodiscipline, s katerim se zavežejo k spoštovanju standardov. V razpršeni hotel se lahko poleg ponudnikov namestitev vključijo tudi drugi ponudniki gostinskih storitev in spremljajočih storitvenih dejavnosti: restavracije, bari, vinoteke, prevozniki, različni obrtniki, izdelovalci spominkov, ponudniki športne opreme, trgovine z lokalno tipičnimi proizvodi. Upravljanje hotelov je v rokah direktorja in upravnega odbora. Stalne in sezonske zaposlitve nudijo delovna mesta domačinom v recepcijsko-vratarski službi, informacijskem centru, službi hotelskega gospodinjstva in vzdrževanja. Ponudba takšnega hotela so prenočišča, prenočišča z zajtrkom, polpenzion in penzion ter storitve 'a la carte'. Gostje si lahko v apartmajih kuhajo sami, lahko zajtrkujejo v eni od okrepčevalnic ali restavracij oziroma tam koristijo (pol)- penzijske storitve. Zajtrk si lahko naročijo tudi v 'sobo'. Ta obsega košarico z lokalnimi proizvodi: mleko, jogurt, sir, maslo, domač kruh, domače marmelade, sezonsko sadje,...

Srce razpršenega hotela predstavlja recepcija. V njej zaposleni domačini poleg opravljanja recepcijske, informacijske in prodajne službe gostom z veseljem pripovedujejo o krajevnih legendah, tradiciji in zgodovini. V sodelovanju z lokalnimi turističnimi društvi pa skozi prireditve ohranjajo značilne običaje.

Turistična sezona ima v tem alpskem okolju dve obdobji: letno in zimsko, kar skupno pomeni šest mesecev povpraševanja in dobre zasedenosti. Povprečna letna zasedenost nočitvenih zmogljivosti namreč znaša 45 odstotkov. Težavo tako predstavljata le še predsezona in posezona, ki ju v teh krajih rešujejo z dodatno ponudbo izletov (v Brda, Trst, Devin, Miramar, Benetke – vse te destinacije so oddaljene le uro do uro in pol vožnje), s programi animacije, dograjevanjem turistične infrastrukture (mreža pohodniških poti, urejenih in označenih stez za gorsko kolesarjenje, smučarska infrastruktura, športne dvorane, centri dobrega počutja).

Za vse kraje, kjer so se razvili razpršeni hoteli, je značilna tudi tradicionalna lokalna gastronomija, ki očara s svojo preprostostjo, z dišavami in posebnimi okusi. Razvoj razpršenih hotelov in uspešno trženje sta povsod spodbudila tudi razvoj spremljajočih storitvenih dejavnosti, omogočila lokalnemu prebivalstvu zaposlitve v domačem okolju in dvignila splošno blaginjo.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti, cilji in namen investicije

Osnovni namen investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

Splošni cilji investicije:

- ➔ povečati število nastanitvenih zmogljivosti v naselju Padna;
- ➔ rekonstrukcija propadajočih in praznih objektov ter izboljšanje podobe naselja in s tem revitalizacija kulturne dediščine;
- ➔ medsebojno povezovanje ponudnikov v celovito turistično ponudbo;
- ➔ razvita lokalna turistična ponudba.

Specifični cilji investicije:

- ➔ povprečna zasedenost nočitvenih kapacitet vsaj 50% letno;
- ➔ na letnem nivoju obisk vsaj 11.000 domačih in tujih gostov;
- ➔ nove zaposlitve – min. 4 zaposlitve.

3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

V tabeli v nadaljevanju je prikazana usklajenost obravnavanega investicijskega projekta z ukrepi in cilji razvojnih strategij, politik, dokumentov in programov v Sloveniji in EU.

Tabela 3: Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Strategija/politika	Usklajenost investicije
Strategije razvoja Slovenije 2014-2020 (osnutek, avgust 2013)	<p>Vizija strategije: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«.</p> <p>Na podlagi analize stanja, analize SWOT ter upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, se je identificiralo štiri prioriteta področja na katera se bo osredotočilo v naslednjem obdobju, da se bo lahko izkoristilo razvojne potenciale in priložnosti, ki jih Slovenija ima.</p> <p>Prioritete Strategije so:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. konkurenčno gospodarstvo; 2. znanje in zaposlovanje; 3. zeleno življenjsko okolje; 4. vključujoča družba. <p>Osnutek strategije v sklopu prioritete konkurenčno gospodarstvo predvideva razvoj turizma in dvig kakovosti, konkurenčnosti in učinkovitega ter inovativnega trženja Slovenije kot turistične destinacije. Investicija bo prispevala k uresničevanju predlagane prioritete.</p>
Strategija trajnostne rasti slovenskega	<p>Predlagana strateška vizija slovenskega turizma je:</p> <p>Slovenija je zelena butična globalna destinacija za zahtevnega obiskovalca, ki išče raznolika in aktivna doživetja, notranji mir in osebno zadovoljstvo.</p>

<p>turizma 2017–2021 (predlog, april 2017)</p>	<p>Vizija slovenskega turizma je sestavljena iz več močnih in tržno usmerjenih ključnih elementov:</p> <p><i>... zelena butična ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Poudarek na slovenski zeleni izkušnji v vseh fazah potrošnikovega potovanja. ➤ Visoka kakovost doživetij za obiskovalce. ➤ Občutek butičnosti med počitnikovanjem v Sloveniji. <p><i>... globalna destinacija ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Globalno prepoznavna turistična ponudba in doživetja. ➤ Visoka vrednost tržne znamke – državne in turistične. <p><i>... za zahtevnega obiskovalca ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Turisti z izbranim okusom – priznavanje edinstvenosti doživetij – zelena, aktivna, zdrava. ➤ Zahtevnejši gostje, ki iščejo raznolike in zadovoljujoče izkušnje, drugačne od masovnega turizma in netrajnostnih konceptov. <p><i>... ki išče raznolika in aktivna doživetja ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Raznolika doživetja: od pasivnega sproščanja, umirjenega raziskovanja, ogledovanja turističnih znamenitosti do aktivnih počitnic, adrenalinskih izzivov in premikanja osebnostnih meja. <p><i>... ki išče notranji mir ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Občutek notranjega miru in obujeno počitniško zadovoljstvo. ➤ Poudarek na mirnem okolju – »dih jemajoči« razgledi, krajinska slika, neokrnjena narava in kulturne lepote, gorski vrhovi, jezera, reke, obala ipd. ➤ Poudarek na varnem okolju. <p><i>... ki išče osebno zadovoljstvo ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ S preživljanjem počitnic v Sloveniji obiskovalec občuti koristi na osebni ravni: zadovoljstvo, izpolnitev, samospoznanje, navdih, sprostitev, dobro počutje in učenje ter nova spoznanja. <p>Investicija bo prispevala k uresničitvi predlagane vizije slovenskega turizma, ponudila bo občutek butičnosti z visoko kakovostjo doživetja za goste v edinstvenem okolju, drugačno od masovnega turizma s poudarkom na trajnostnem konceptu.</p>
<p>Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020</p>	<p>Razvojni cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so naslednji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konkurenčna, razvojni propulzivna regija 2. Ustvarjalna, inovativna regija 3. Ljudem prijazna, vključujoča regija 4. Regija z razvitim podeželjem in ohranjeno naravo 5. Trajnostna regija - Regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem, prostorom <p>Razvojne prioritete:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1: Krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanje 2: Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba 3: Razvoj podeželja in trajnostno gospodarjenje z naravnimi in kulturnimi dobrinami 4: Infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj <p>Investicija bo prispevala k uresničevanju zastavljenih ciljev regije. Znotraj prioritete 1: Krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanja je opredeljen program Razvoj trajnostnega turizma z ukrepom Razvoj novih turističnih produktov. Turizem je ena ključnih dejavnosti v regiji z dobrimi potenciali za razvoj tudi v prihodnje. Potenciali temeljijo predvsem na naravnih in kulturnih danostih regije, tradiciji, doseženih kompetencah in razviti infrastrukturi. Izpostavljen je razvoj turističnih storitev v povezavi s kulturno dediščino podeželja (oživljanje objektov kulturne dediščine), ekoturizem, gastronomija in zdrava hrana.</p>

4 OPIS VARIANT

Predmetni dokument obravnava naslednje variante:

- ↳ **varianta »brez investicije«** - investicija ne bo izvedena;
- ↳ **varianta »z investicijo«** - ureditev razpršenega hotela v Padni:
 - **varianta 1 »z investicijo«**: izvedba projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi občine;
 - **varianta 2 »z investicijo«**: izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

4.1 Varianta “brez investicije”

Tabela 4: Predstavitev variante »brez investicije«

Varianta »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno.
Vsebinski vidik	Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se obstoječe stanje in problematika oziroma neizkoriščenost 10 objektov ohranja. Le-ta pomeni nadaljnjo degradacijo okolja in neizkoriščenost turističnega potenciala Padne. V okviru te variante ne bodo izvedeni ustrezni investicijski ukrepi.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge občinske projekte.
Slabosti	Varianta »brez investicije« pomeni nadaljnje propadanje 10 objektov, ki izkazujejo potencial za ureditev turistične infrastrukture, posledično bi prišlo tudi do znatnega izpada potencialnega dohodka iz naslova trženja prenočitvenih kapacitet in ostalih turističnih storitev. Z ne izvedbo projekta se ne realizirajo predvidene nove zaposlitve. Neizkoriščanje turističnega potenciala tudi ni v skladu z razvojno vizijo občine Piran. Varianta »brez investicije«, upoštevajoč navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »brez investicije« ne omogoča doseganje ciljev projekta iz poglavja 3.1 ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno
Pravno lastniško razmerje	Vsi objekti so v lasti nosilca projekta – občina Piran.
Vrednost inv. projekta	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR
Letni obratovalni stroški	0,00 EUR
Trajanje izvajanja	0 mesecev

4.2 Varianta »z investicijo«

V okviru variante »z investicijo« smo obravnavali 2 varianti izvedbe projekta, in sicer:

- ↳ **varianta 1 »z investicijo«:** izvedba investicije v lastni režiji;
- ↳ **varianta 2 »z investicijo«:** izvedba investicije po modelu JZP.

Tabela 5: Predstavitev možnih variant »z investicijo«

Varianta »z investicijo«	Varianta 1 »z investicijo«: »Izvedba projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi občine Piran«	Varianta 2 »z investicijo«: »izvedba projekta po modelu JZP«
Vrsta posega	Ureditev razpršenega hotela v Padni	Ureditev razpršenega hotela v Padni
Investitor	Občina Piran	Zasebni partner (ZP)
Tehnični vidik	<p>Varianta 1 predvideva ureditev razpršenega hotela v Padni, ki zajema prenovo 10 objektov s 28-imi prenočitvenimi enotami oz. 61 ležišči, ureditev restavracije, recepcije ter parkirnih površin.</p> <p>Vsi ukrepi se izvedejo s strani občine Piran.</p> <p>Vsa pripravljala dela in ukrepi se bodo izvedli s strani občine Piran in financirali z lastnimi sredstvi občine. Občina je po tej varianti odgovorna za pripravo celotne pripravljalne dokumentacije, za pridobitev vseh upravnih in ostalih dovoljenj, za pripravo razpisne dokumentacije, izvedbo GOI del, nadzor nad izvedbenimi deli, za informiranje in obveščanje javnosti, vzdrževanje prenovljenih objektov ter trženje in upravljanje razpršenega hotela v Padni. Slednje se po prenovi oz. ureditvi potencialno prenese na Javni zavod v lasti občine Piran, namenjen trženju turističnih kapacitet.</p> <p>Predvideni ukrepi so navedeni v poglavju 5.1.2.</p>	<p>Varianta 2 ureditev razpršenega hotela v Padni, ki zajema prenovo 10 objektov s 28-imi prenočitvenimi enotami oz. 61 ležišči, ureditev restavracije, recepcije ter parkirnih površin.</p> <p>Ukrepi se izvedejo s strani zasebnega partnerja, medtem, ko javni partner financira le stroške informiranja in obveščanja, stroške finančnega nadzora ter stroške osnovne projektne in investicijske dokumentacije. Izvedbeni ukrepi v okviru JZP se financirajo s strani zasebnika (100% udeležba), pri tem ni sovlaganj javnega partnerja. Del svetovalnega inženiringa, ki ga pokriva javni partner se financira iz lastnih sredstev občine Piran.</p> <p>Predvideni ukrepi so opisani v poglavju 5.1.2.</p> <p>Zasebni partner je odgovoren za projektiranje, pridobitev vseh upravnih dovoljenj, financiranje, izvedbo vseh investicijskih ukrepov, ter posledično za vzdrževanje, trženje in upravljanje Razpršenega hotela v Padni.</p>
Vsebinski vidik	<p>Varianta 1 pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike degradiranega območja. Z ureditvijo bo izkoriščen turistični potencial Padne in občine Piran, dodatno pa obstaja možnost razvoja podeželja, s povezovanjem lokalnih ponudnikov in obogatitev obstoječe turistične ponudbe, v obliki agroturizma.</p> <p>Občina bo v celoti v skladu z ZJN-3 z lastnimi sredstvi uredila razpršeni hotel v Padni.</p>	<p>Varianta 2 pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike degradiranega območja. Z ureditvijo bo izkoriščen turistični potencial Padne in občine Piran, dodatno pa obstaja možnost razvoja podeželja, s povezovanjem lokalnih ponudnikov in obogatitev obstoječe turistične ponudbe, v obliki agroturizma.</p> <p>Občina bo v celoti v skladu z ZJN-3 z lastnimi sredstvi uredila razpršeni hotel v Padni.</p> <p>Investicijski projekt se po tej varianti izvede v skladu z ZJZP.</p>
Prednosti	Izkoriščanje turističnega potenciala.	Izkoriščanje turističnega potenciala.

	<p>Razvoj podeželja in povezovanje lokalnih ponudnikov. Nove zaposlitve. Ureditev vasi Padna. Generiranje dodatnega dohodka. Povečanje prenočitvenih kapacitet v občini in Padni.</p>	<p>Razvoj podeželja in povezovanje lokalnih ponudnikov. Nove zaposlitve. Ureditev vasi Padna. Generiranje dodatnega dohodka. Povečanje prenočitvenih kapacitet v občini in Padni. Ustrezna kadrovska struktura strokovnjakov, ki ima potrebno znanje za upravljanje in vzdrževanje hotela. Sredstva ostanejo na razpolago za druge občinske projekte.</p>
Slabosti	<p>Angažiranje večjih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta. Potreba po ustrezni kadrovski strukturi, s katero Občina/zavod trenutno ne razpolaga. Ustrezno usposabljanje kadra ter večja angažiranost javnega investitorja. Potrebno je več truda za doseganje predvidenih prihodkov (manjša angažiranost odgovornih oseb v primerjavi z angažiranostjo zasebnega partnerja). Visoki stroški vzdrževanja. Po ureditvi javni investitor v celoti pokriva stroške obratovanja.</p>	<p>Čeprav zasebnik nekoliko hitreje izvede izvedbena dela, bi sami postopki vzpostavitve JZP vzeli toliko časa, da je končen datum sanacije enak izvedbi investicijskega projekta po varianti 1.</p>
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	<p>Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 in tudi ciljev strategij in OP iz poglavja 3.2. Investicija je usklajena z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni na področju »turizma« ter tudi na področju trajnostnega okoljskega in prostorskega razvoja. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.</p>	
Gradbeno dovoljenje	<p>Je potrebno.</p>	
Pravno lastniško razmerje	<p>Objekti so v lasti investitorja oz. nosilca projekta, občine Piran. Po izvedbi projekta bodo vsa gradbena dela, vgrajene naprave, materiali in oprema v lasti občine (investitorja). Obračun amortizacije vrši javni investitor.</p>	<p>Po izvedbi investicijskih ukrepov bodo vsi objekti in oprema v lasti zasebnega partnerja. Občina Piran mora zasebnemu partnerju podeliti stavbno pravico. Izvedeni ukrepi bodo postali lastnina koncedenta po preteku s pogodbo določenega koncesijskega obdobja, predvidoma brez dodatnih plačil ali omejitev uporabe. Obračun amortizacije vrši izvajalec JZP.</p>
Vrednost inv. projekta (tekoče cene)	<p>Bruto vrednost (z DDV): 1.903.785,96 EUR Neto vrednost (brez DDV): 1.560.480,30 EUR</p>	<p>Bruto vrednost (z DDV): 1.568.595,37 EUR (ni upoštevan povračljiv DDV) Neto vrednost (brez DDV): 1.560.480,30 EUR</p>
Viri financiranja (tekoče cene)	<p>Lastna proračunska sredstva občine: 1.903.785,96 EUR (vključen DDV)</p>	<p>Lastna proračunska sredstva občine: 45.001,76 EUR (vključen DDV) Zasebni partner: 1.523.593,61 EUR brez povračljivega DDV v višini 335.190,59 EUR</p>
Letni obratovalni stroški	<p>199.472,26 EUR brez DDV oz. 220.916,16 EUR z DDV</p>	<p>Javni partner: 0,00 EUR brez DDV oz. 0,00 EUR z DDV</p>

DIIP za projekt: »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI«

		Zasebni partner: 305.414,23 EUR brez DDV oz. 329.837,36 EUR z DDV
Trajanje izvajanja	jan. 2019 – dec. 2020 (finančni zaključek projekta)	jan. 2019 – dec. 2020 (finančni zaključek projekta)

4.3 Izbor optimalne variante

Po primerjavi variant »brez investicije« in »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava ene izmed variant »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« (ne glede katera) razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante »z investicijo« (ne glede katera) uresničuje cilje in usmeritve razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Varianta »z investicijo« (obe varianti »z investicijo«) je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in glede na potrebe z vidika investitorja občine Piran veliko bolj sprejemljiva.

Z izvedbo variante »z investicijo« pripomoremo k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike degradiranega območja. Z ureditvijo bo izkoriščen turistični potencial Padne in občine Piran, dodatno pa obstaja možnosti razvoja podeželja, s povezovanjem lokalnih ponudnikov in obogatitev obstoječe turistične ponudbe, v obliki agroturizma. Varianta »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (DIIPa) obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo« (obe varianti »z investicijo«), saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot varianta »brez investicije«.

V predmetnem DIIP pa je izvedena tudi finančno-ekonomska analiza za vse navedene variante »z investicijo« in utemeljen izbor **optimalne variante izvedbe projekta, t.j. variante 2 »z investicijo« - izvedba investicijskega projekta po modelu JZP.**

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

5.1 Opredelitev vrste investicije

5.1.1 Vrsta investicije

Operacija je opredeljena kot rekonstrukcija obstoječih objektov za namene ureditve razpršenega hotela v naselju Padna.

Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

5.1.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev

Predvidena je umestitev nastanitvenih enot razpršenega hotela v deset (10) objektov v lasti Občine Piran v naselju Padna. Vseh deset objektov je v degradiranem stanju in bivanje v njih ni mogoče. Vsi objekti so grajeni iz kamna, z lesenimi medetažnimi konstrukcijami, lesenim stavbnim pohištvom in ostrejšem. Nekateri so ruševine z delno ohranjenimi obodnimi zidovi, drugi so v boljšem stanju, z ohranjeno streho, stavbnim pohištvom in fasado.

Tabela 6: Seznam objektov in stopnja ohranjenosti

Št. objekta	št. parcele (k.o. Nova vas)	stopnja ohranjenosti
1	364	a, c
2	309	a
3	304	a
4	285	a
5	398/1	b, c
6	374	b
7	375	b
8	433/1	a
9	437, 438/1	a
10	453	b

a – ohranjen stavbni ovoj, degradirano stanje

b – ruševina, brez strehe, obodni zidovi deloma porušeni

c – zidove v stiku s terenom je potrebno injecirati

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016




V desetih objektih je predvidenih skupno osemindvajset (28) nastanitvenih enot z enainšestdeset (61) ležišči. Predvidene so štiri (4) enoposteljne sobe, dvajset (20) dvoposteljnih sob ter štiri (4) suite. Hotelske suite (dvosobni apartmaji) so načrtovane, kjer dimenzije objektov ne dopuščajo organizacije posameznih sob. Skupna neto površina objektov znaša 677,49 m², bruto površina objektov pa 1.122,14 m².




Predvidena je prenova objektov z upoštevanjem tradicionalnega načina gradnje (kamniti zidovi, leseni konstrukcijski elementi in stavbno pohištvo, kritina s korci). Predvidene so standardne električne instalacije skladno z normativi za hotele. Strojne instalacije predvidevajo ogrevanje in hlajenje s klima napravami ter električne radiatorje v kopalnicah.




Oprema prostorov je predvidena po standardih za hotelske sobe.

Recepcija hotela naj bi bila umeščena v obstoječo stavbo Turistično informacijskega centra (TIC). Restavracija s prostori za osebje je predvidena v združeni pritličji dveh objektov (objekta 6 in 7) v osrednjem delu vasi, ki sta za to primerna po legi in dimenziji. V sklopu projekta je predvidena tudi ureditev parkirišč.

Prikaz obravnavanih objektov:

1		<p>parc. št. 364 k.o. Nova vas število enot: 3 skupno število ležišč: 6 neto površine (zaprti prostori): 65,1 m² bruto površine (zaprti prostori): 96,17 m²</p>
2		<p>parc. št. 309 k.o. Nova vas število enot: 6 skupno število ležišč: 12 neto površine (zaprti prostori): 120,22 m² bruto površine (zaprti prostori): 185,93 m²</p>
3		<p>parc. št. 304 k.o. Nova vas število enot: 2 skupno število ležišč: 5 neto površine (zaprti prostori): 55,53 m² bruto površine (zaprti prostori): 93,78 m²</p>

4		<p>parc. št. 285 k.o. Nova vas število enot: 2 skupno število ležišč: 3 neto površine (zaprti prostori): 21,62 m² bruto površine (zaprti prostori): 43,18 m²</p>
5		<p>parc. št. 398/1 k.o. Nova vas število enot: 2 skupno število ležišč: 7 neto površine (zaprti prostori): 50,84 m² bruto površine (zaprti prostori): 152,52 m²</p>
6 in 7		<p>parc. št. 374 in 375 k.o. Nova vas število enot: 3 skupno število ležišč: 6 neto površine (zaprti prostori): 116,71 m² bruto površine (zaprti prostori): 171,28 m²</p>

8		<p>parc. št. 433/1 k.o. Nova vas število enot: 3 skupno število ležišč: 6 neto površine (zaprti prostori): 93,27 m² bruto površine (zaprti prostori): 139,32 m²</p>
9		<p>parc. št. 437, 438/1 k.o. Nova vas število enot: 6 skupno število ležišč: 12 neto površine (zaprti prostori): 119,98 m² bruto površine (zaprti prostori): 183,27 m²</p>
10		<p>parc. št. 453 k.o. Nova vas število enot: 1 skupno število ležišč: 4 neto površine (zaprti prostori): 34,22 m² bruto površine (zaprti prostori): 56,69 m²</p>

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016



LEGENDA

št.objekta	št.parcele (vse k.o. Nova Vas)	oznaka	opis
1	364	A	cerkev Sv. Blaža
2	309	B	kulturni dom Božidarja Jakca
3	304		
4	285	C	TIC + recepcija razpršenega hotela
5	398/1	D	zajtrkovalnica razpršenega hotela
6	374		
7	375	E	parkirišče - obstoječe
8	433/1	F	parkirišče - potencialna lokacija
9	437,438/1		
10	453		

Slika 2: Prikaz obravnavnih objektov v sklopu razpršenega hotela

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

5.2 Ocena vrednosti stroškov investicije

5.2.1 Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta

Ocena vrednosti investicije je narejena na podlagi naslednjih izhodišč:

- ↳ projektne dokumentacije na nivoju Idejne zasnove – popis del s predračunom;
- ↳ stroški svetovalnega inženiringa so ocenjeni % glede na višino izvedbenih ukrepov oz. povzeti po dejansko plačanih stroških in obsegajo izvedbeni nadzor, projektno in investicijsko dokumentacijo ter ostale stroške svetovalnega inženiringa (geodetski posnetki, stavbne pravice, itd.);
- ↳ stroški informiranja in obveščanja javnosti so ocenjeni v višini 0,5 % od vrednosti stroškov izvedbenih del;
- ↳ v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- ↳ predpostavili smo, da v okviru variante »brez investicije« ne bo prišlo do nastajanja investicijskih stroškov;
- ↳ preračun vrednosti investicije iz stalnih cen na tekoče cene je narejen ob upoštevanju napovedi povprečne letne inflacije iz pomladne napovedi gospodarskih gibanj 2017 (UMAR, 2016), ki za leto 2018 napoveduje povprečno stopnjo inflacije v višini 1,6 %, za leti 2019 in 2010 pa 2 %.

5.2.2 Ocena vrednosti stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah

5.2.2.1 Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije« ne predvideva investicijskih vlaganj.

5.2.2.2 Varianta 1 »z investicijo«

Vrednost investicijskega projekta po varianti 1 znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.824.576,89 EUR z DDV**.

Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta po varianti 1 **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.903.785,96 EUR z DDV**.

Skupna vrednost investicije in po posameznih objektih po stalnih in tekočih cenah je prikazana v tabelah v nadaljevanju.

Tabela 7: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR – VARIANTA 1

REKAPITULACIJA VLAGANJ	SKUPAJ VREDNOST – Stalne cene	SKUPAJ VREDNOST – Tekoče cene
GOI dela - objekti	1.142.131,00	1.193.526,90
objekt 1	91.361,50	95.472,77
objekt 2	176.633,50	184.582,01
objekt 3	89.091,00	93.100,10
objekt 4	41.021,00	42.866,95
objekt 5	175.398,00	183.290,91
objekt 6 in 7	196.972,00	205.835,74
objekt 8	132.354,00	138.309,93
objekt 9	174.106,50	181.941,29
objekt 10	65.193,50	68.127,21
Oprema - objekti	111.400,00	116.413,00
Ureditev parkirišč	122.920,00	128.451,40
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	1.376.451,00	1.438.391,30
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	112.221,57	115.008,88
Izvedbeni nadzor	27.529,02	28.767,83
Projektna in investicijska dokumentacija	68.508,04	69.884,49
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	16.184,51	16.356,57
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	6.882,26	7.080,12
DDV	329.022,06	343.305,67
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	1.824.576,89	1.903.785,96

5.2.2.3 Varianta 2 »z investicijo«

Vrednost investicijskega projekta po varianti 2, znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**.

Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta po varianti 2 **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**.

DDV, ki ga bo nosil zasebni partner smo prikazali informativno, le-ta ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

Tabela 8: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR – VARIANTA 2

REKAPITULACIJA VLAGANJ	SKUPAJ VREDNOST – Stalne cene	SKUPAJ VREDNOST – Tekoče cene
GOI dela - objekti	1.142.131,00	1.193.526,90
objekt 1	91.361,50	95.472,77
objekt 2	176.633,50	184.582,01
objekt 3	89.091,00	93.100,10
objekt 4	41.021,00	42.866,95
objekt 5	175.398,00	183.290,91
objekt 6 in 7	196.972,00	205.835,74
objekt 8	132.354,00	138.309,93
objekt 9	174.106,50	181.941,29
objekt 10	65.193,50	68.127,21
Oprema - objekti	111.400,00	116.413,00
Ureditev parkirišč	122.920,00	128.451,40
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	1.376.451,00	1.438.391,30
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	112.221,57	115.008,88
Izvedbeni nadzor	27.529,02	28.767,83
Projektna in investicijska dokumentacija	68.508,04	69.884,49
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	16.184,51	16.356,57
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	6.882,26	7.080,12
DDV	8.033,69	8.115,07
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	1.503.588,51	1.568.595,37
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja	320.988,37	335.190,59
SKUPAJ S POVRAČLJIVIM DDV-jem	1.824.576,89	1.903.785,96

5.3 Upravičeni in ostali stroški projekta

Predvidevamo, da so vsi investicijski stroški tudi upravičeni stroški.

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Predhodne idejne rešitve ali študije

Predmetni dokument temelji na naslednjih strokovnih podlagah:

- ↳ Razpršeni hotel Padna, idejna zasnova, št. proj. IDZ 40/16, izdelalo podjetje PIA Studio d.o.o., Portorož, november 2016;
- ↳ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- ↳ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

6.2 Analiza lokacije

Investicija je predvidena v naselju Padna v občini Piran. Naselje Padna je slikovita gručasta, tesno pozidana vas v jugozahodnem delu Šavrinskega gričevja na nadmorski višini 208 m. Nahaja se na ozkem pomolu na robu slemena, ki se na zahodu strmo spušča v dolino potoka Drnice in na severu v dolino potoka Piševca. V naselju je leta 2016 živel 175 prebivalcev. Od Portoroža in Kopra je oddaljena približno 20 minut vožnje.



Slika 3: Lokacija in prikaz naselja Padna

vir: Atlas okolja, Wikipedia



Slika 4: Dostopnost do naselja Padna

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

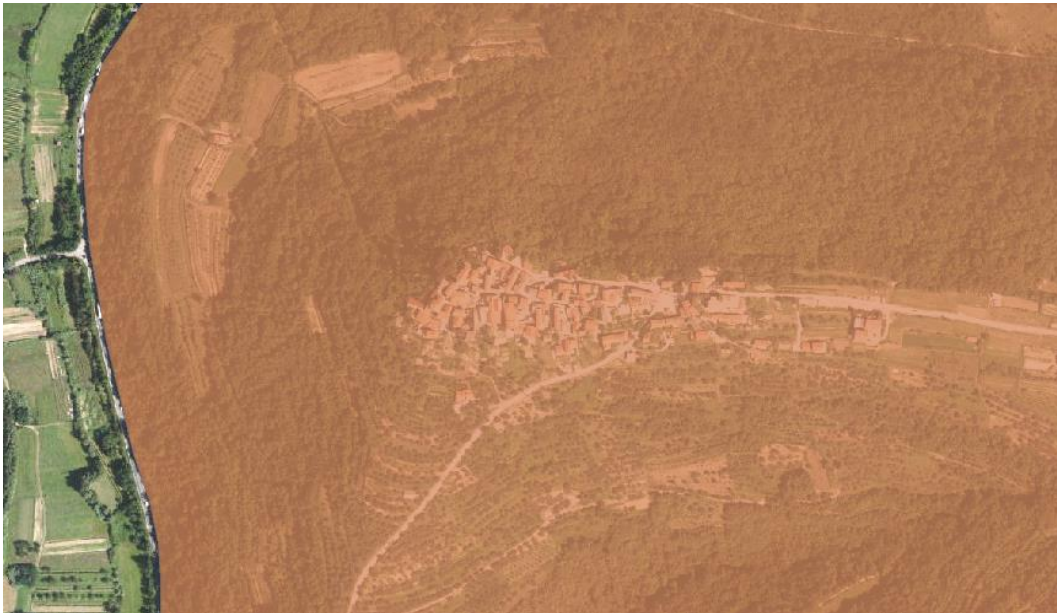
Celotno naselje je evidentirano kot enota kulturne dediščine Padna – Vas (EŠD 508, naselbinska dediščina), in sicer kot spomenik lokalnega pomena (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran, Uradne objave (Primorske novice), št. 26/83-379, 3/2009).



Slika 5: Naselje Padna – kulturna dediščina

vir: Ministrstvo za kulturo

Naselje se nahaja znotraj območja Natura 2000 – Slovenska Istra (SI3000212) in ekološko pomembnega območja Dragonja – porečje.



Slika 6: Naselje Padna – Natura 2000
vir: Atlas okolja

6.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim okvirom izvedbe

6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicije po variantah

V nadaljevanju prikazujemo časovni načrt po posameznih variantah.

6.3.1.1 Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije« ne predvideva investicije.

6.3.1.2 Varianta 1 »z investicijo«

Izvedbeno se bo investicijski projekt izvajal v letu 2019 in 2010. Pripravljalne aktivnosti so se pričele s pripravo IDZ v novembru leta 2016. V letu 2017 bo izdelana investicijska dokumentacija, do sredine leta 2018 pa tudi vsa projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Razpis za izbor izvajalca del, bo objavljen v drugi polovici leta 2018.

Podpis pogodbe z izvajalcem del je planiran v novembru 2018.

Predviden čas izvedbe del s strani izvajalca del je od januarja 2019, pa do decembra 2020, ko bo izveden kvalitativni interni prevzem izvedenih del in primopredaja le-teh investitorju.

Časovni načrt izvajanja obravnavane investicije po Varianti 1 prikazujemo v nadaljevanju.

Tabela 9: Časovni načrt investicije – VARIANTA 1

Okvirni časovni načrt izvedbe	od (mm/IIII) – do (mm/IIII)
<i>Priprava projektne in investicijske dokumentacije:</i>	<i>od 11/2016 do 7/2018</i>
<i>Pridobitev GD:</i>	<i>7/2018</i>
<i>Objava razpisa za izbor izvajalca del:</i>	<i>od 7/2018 do 10/2018</i>
<i>Podpis pogodbe z izvajalcem del:</i>	<i>11/2018</i>
<i>Pričetek del:</i>	<i>01/2019</i>
<i>Zaključek del in primopredaja:</i>	<i>12/2020</i>

6.3.1.3 Varianta 2 »z investicijo«

Izvedbeno se bo investicijski projekt po varianti 2 izvajal v letu 2019 in 2020. Pripravljalne aktivnosti so se pričele s pripravo IDZ v novembru leta 2016. V letu 2017 bo izdelana investicijska dokumentacija, sprejet bo koncesijski akt in objavljen razpis ter podpisana pogodba z izbranim zasebnim partnerjem. Do druge polovice leta 2018 bo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje in izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija.

Predviden čas izvedbe del s strani zasebnega partnerja je od januarja 2019, pa do decembra 2020, ko bo izvedena predaja del namenu in v prihodnje upravljanje zasebnemu partnerju.

Časovni načrt izvajanja obravnavane investicije po Varianti 2 prikazuje spodnja tabela.

Tabela 10: Časovni načrt investicije – VARIANTA 2

Okvirni časovni načrt izvedbe	od (mm/IIII) – do (mm/IIII)
<i>Priprava projektne in investicijske dokumentacije:</i>	<i>od 11/2016 do 12/2018</i>
<i>Objava razpisa za izbor koncesionarja:</i>	<i>od 6/2017 do 10/2017</i>
<i>Podpis pogodbe s koncesionarjem:</i>	<i>11/2017</i>
<i>Pridobitev GD:</i>	<i>10/2018</i>
<i>Pričetek del:</i>	<i>01/2019</i>
<i>Zaključek del in primopredaja:</i>	<i>12/2020</i>

6.3.2 Dinamika vlaganj po stalnih in tekočih cenah

Na osnovi časovnega načrta izvedbe projekta je oblikovana dinamika investicijskih vlaganj po stalnih in tekočih cenah.

6.3.2.1 Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije« ne predvideva izvedbe kakršne koli aktivnosti, temveč pomeni ohranjanje obstoječega stanja, zato v okviru le-te tudi ne bo prišlo do nikakršnih aktivnosti in posledično investicijskih vlaganj.

6.3.2.2 Varianta 1 »z investicijo«

Tabela 11: Dinamika vlaganj po letih, stalne cene, v EUR - VARIANTA 1

DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH	Dinamika po letih				SKUPAJ VREDNOST INV. PROJEKTA	v %
	pred 2017	2017	2018	2019-2020		
GOI dela - objekti	0,00	0,00	0,00	1.142.131,00	1.142.131,00	62,60%
objekt 1	0,00	0,00	0,00	91.361,50	91.361,50	5,01%
objekt 2	0,00	0,00	0,00	176.633,50	176.633,50	9,68%
objekt 3	0,00	0,00	0,00	89.091,00	89.091,00	4,88%
objekt 4	0,00	0,00	0,00	41.021,00	41.021,00	2,25%
objekt 5	0,00	0,00	0,00	175.398,00	175.398,00	9,61%
objekt 6 in 7	0,00	0,00	0,00	196.972,00	196.972,00	10,80%
objekt 8	0,00	0,00	0,00	132.354,00	132.354,00	7,25%
objekt 9	0,00	0,00	0,00	174.106,50	174.106,50	9,54%
objekt 10	0,00	0,00	0,00	65.193,50	65.193,50	3,57%
Oprema - objekti	0,00	0,00	0,00	111.400,00	111.400,00	6,11%
Ureditev parkirišč	0,00	0,00	0,00	122.920,00	122.920,00	6,74%
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	1.376.451,00	1.376.451,00	75,44%
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	11.120,00	11.632,26	61.940,30	27.529,02	112.221,57	6,15%
Izvedbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	27.529,02	27.529,02	1,51%
Projektna in investicijska dokumentacija	8.700,00	4.750,00	55.058,04	0,00	68.508,04	3,75%
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	2.420,00	6.882,26	6.882,26	0,00	16.184,51	0,89%
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	0,00	1.720,56	1.720,56	3.441,13	6.882,26	0,38%
DDV	2.446,40	2.937,62	14.005,39	309.632,65	329.022,06	18,03%
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	13.566,40	16.290,44	77.666,25	1.717.053,80	1.824.576,89	100,00%

Tabela 12: Dinamika vlaganj po letih, tekoče cene, v EUR - VARIANTA 1

DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH	Dinamika po letih				SKUPAJ VREDNOST INV. PROJEKTA	v %
	pred 2017	2017	2018	2019-2020		
GOI dela - objekti	0,00	0,00	0,00	1.193.526,90	1.193.526,90	62,69%
objekt 1	0,00	0,00	0,00	95.472,77	95.472,77	5,01%
objekt 2	0,00	0,00	0,00	184.582,01	184.582,01	9,70%
objekt 3	0,00	0,00	0,00	93.100,10	93.100,10	4,89%
objekt 4	0,00	0,00	0,00	42.866,95	42.866,95	2,25%
objekt 5	0,00	0,00	0,00	183.290,91	183.290,91	9,63%
objekt 6 in 7	0,00	0,00	0,00	205.835,74	205.835,74	10,81%
objekt 8	0,00	0,00	0,00	138.309,93	138.309,93	7,26%
objekt 9	0,00	0,00	0,00	181.941,29	181.941,29	9,56%
objekt 10	0,00	0,00	0,00	68.127,21	68.127,21	3,58%
Oprema - objekti	0,00	0,00	0,00	116.413,00	116.413,00	6,11%
Ureditev parkirišč	0,00	0,00	0,00	128.451,40	128.451,40	6,75%
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	1.438.391,30	1.438.391,30	75,55%
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	11.120,00	11.632,26	63.488,80	28.767,83	115.008,88	6,04%
Izvedbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	28.767,83	28.767,83	1,51%
Projektna in investicijska dokumentacija	8.700,00	4.750,00	56.434,49	0,00	69.884,49	3,67%
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	2.420,00	6.882,26	7.054,31	0,00	16.356,57	0,86%
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	0,00	1.720,56	1.763,58	3.595,98	7.080,12	0,37%
DDV	2.446,40	2.937,62	14.355,52	323.566,12	343.305,67	18,03%
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	13.566,40	16.290,44	79.607,90	1.794.321,22	1.903.785,96	100,00%

6.3.2.3 Varianta 2 »z investicijo«

V okviru variante 2 »z investicijo« smo informativno prikazali višino DDV, ki ga bo nosil zasebni partner, le-ta ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

Tabela 13: Dinamika vlaganj po letih, stalne cene, v EUR - VARIANTA 2

DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH	Dinamika po letih				SKUPAJ VREDNOST INV. PROJEKTA	v %
	pred 2017	2017	2018	2019-2020		
GOI dela - objekti	0,00	0,00	0,00	1.142.131,00	1.142.131,00	75,96%
objekt 1	0,00	0,00	0,00	91.361,50	91.361,50	6,08%
objekt 2	0,00	0,00	0,00	176.633,50	176.633,50	11,75%
objekt 3	0,00	0,00	0,00	89.091,00	89.091,00	5,93%
objekt 4	0,00	0,00	0,00	41.021,00	41.021,00	2,73%
objekt 5	0,00	0,00	0,00	175.398,00	175.398,00	11,67%
objekt 6 in 7	0,00	0,00	0,00	196.972,00	196.972,00	13,10%
objekt 8	0,00	0,00	0,00	132.354,00	132.354,00	8,80%
objekt 9	0,00	0,00	0,00	174.106,50	174.106,50	11,58%
objekt 10	0,00	0,00	0,00	65.193,50	65.193,50	4,34%
Oprema - objekti	0,00	0,00	0,00	111.400,00	111.400,00	7,41%
Ureditev parkirišč	0,00	0,00	0,00	122.920,00	122.920,00	8,18%
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	1.376.451,00	1.376.451,00	91,54%
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	11.120,00	11.632,26	61.940,30	27.529,02	112.221,57	7,46%
Izvedbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	27.529,02	27.529,02	1,83%
Projektna in investicijska dokumentacija	8.700,00	4.750,00	55.058,04	0,00	68.508,04	4,56%
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	2.420,00	6.882,26	6.882,26	0,00	16.184,51	1,08%
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	0,00	1.720,56	1.720,56	3.441,13	6.882,26	0,46%
DDV	2.446,40	2.937,62	1.892,62	757,05	8.033,69	0,53%
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	13.566,40	16.290,44	65.553,48	1.408.178,20	1.503.588,51	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja	0,00	0,00	12.112,77	308.875,60	320.988,37	
SKUPAJ S POVRAČLJIVIM DDV-jem	13.566,40	16.290,44	77.666,25	1.717.053,80	1.824.576,89	

Tabela 14: Dinamika vlaganj po letih, tekoče cene, v EUR - VARIANTA 2

DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH	Dinamika po letih				SKUPAJ VREDNOST INV. PROJEKTA	v %
	pred 2017	2017	2018	2019-2020		
GOI dela - objekti	0,00	0,00	0,00	1.193.526,90	1.193.526,90	76,09%
objekt 1	0,00	0,00	0,00	95.472,77	95.472,77	6,09%
objekt 2	0,00	0,00	0,00	184.582,01	184.582,01	11,77%
objekt 3	0,00	0,00	0,00	93.100,10	93.100,10	5,94%
objekt 4	0,00	0,00	0,00	42.866,95	42.866,95	2,73%
objekt 5	0,00	0,00	0,00	183.290,91	183.290,91	11,69%
objekt 6 in 7	0,00	0,00	0,00	205.835,74	205.835,74	13,12%
objekt 8	0,00	0,00	0,00	138.309,93	138.309,93	8,82%
objekt 9	0,00	0,00	0,00	181.941,29	181.941,29	11,60%
objekt 10	0,00	0,00	0,00	68.127,21	68.127,21	4,34%
Oprema - objekti	0,00	0,00	0,00	116.413,00	116.413,00	7,42%
Ureditev parkirišč	0,00	0,00	0,00	128.451,40	128.451,40	8,19%
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	1.438.391,30	1.438.391,30	91,70%
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	11.120,00	11.632,26	63.488,80	28.767,83	115.008,88	7,33%
Izvedbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	28.767,83	28.767,83	1,83%
Projektna in investicijska dokumentacija	8.700,00	4.750,00	56.434,49	0,00	69.884,49	4,46%
Ostali stroški svetovalnega inženiringa	2.420,00	6.882,26	7.054,31	0,00	16.356,57	1,04%
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	0,00	1.720,56	1.763,58	3.595,98	7.080,12	0,45%

DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH	Dinamika po letih				SKUPAJ VREDNOST INV. PROJEKTA	v %
	pred 2017	2017	2018	2019-2020		
DDV	2.446,40	2.937,62	1.939,94	791,12	8.115,07	0,52%
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	13.566,40	16.290,44	67.192,32	1.471.546,21	1.568.595,37	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja	0,00	0,00	12.415,59	322.775,01	335.190,59	
SKUPAJ S POVRAČLJIVIM DDV-jem	13.566,40	16.290,44	79.607,90	1.794.321,22	1.903.785,96	

6.4 Varstvo okolja

Ocena vpliva na okolje je izdelana na osnovi dokumentov, ki jih navajamo v predhodnih poglavjih in na podlagi spoznanj pri primerljivih investicijah.

V tabeli v nadaljevanju je prikazana ocena vplivov na okolje.

6.4.1 Ocena vplivov na okolje za posamezno varianto

6.4.1.1 Varianta »brez investicij«

Varianta ne predvideva posegov, saj se investicija ne izvede.

6.4.1.2 Varianta 1 in 2 »z investicijo«

V tabeli v nadaljevanju je prikazana ocena vplivov na okolje za vse variante »z investicijo«.

Tabela 15: Potencialni vplivi na okolje – VARIANTA 1 in 2

Sklop		Potencialni vplivi na okolje	Ukrepi za zmanjšanje vplivov
Učinkovitost izrabe naravnih virov in energetska učinkovitost		Investicija ne bo vplivala na rabo naravnih virov. Energetska učinkovitost objektov bo večja, saj bodo objekti rekonstruirani, vgrajeno bo novo stavbno pohištvo, ki bo zagotavljalo učinkovitejšo rabo energije.	/
Okoljska učinkovitost		Okoljska učinkovitost bo pri izvedbi investicije upoštevana, saj bo investitor poskrbel, da se bodo uporabljale najboljše razpoložljive tehnike, da bo zagotovljen nadzor nad emisijami in tveganji ter da se bo ustrezno ravnalo z odpadki.	/
Trajnostna dostopnost		Investicija ne bo imela bistvenih vplivov na trajnostno dostopnost.	/
Zmanjševanje negativnih vplivov na okolje	Zrak	<p><u>Med gradnjo:</u> Pričakovati je vplive na zrak na ožji lokaciji objektov zaradi občasno povečanih emisij izpušnih plinov in prahu zaradi uporabe gradbenih strojev in prevoza gradbenega materiala.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u> Pričakovati je vpliv na kakovost zraka zaradi povečanega obiska na območju (promet in ogrevanje objektov).</p>	- Dostop do območja z javnim potniškim prometom, spodbujanje zmanjšane rabe avtomobilov, usmerjanje mirujočega prometa na predvidena parkirišča na robu naselja.
	Hrup	<p><u>Med gradnjo:</u> Pričakovati občasno povečanje stopenj hrupa zaradi delovanja gradbenih strojev in same gradnje.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u> Pričakovati je vpliv na stopnjo hrupa zaradi povečanega obiska na območju (promet).</p>	<p><u>Med gradnjo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - z ustreznim režimom delovišča, naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa; dela naj potekajo v dnevnem času med 7 in 19 uro.
	Tla in vode	<p><u>Med gradnjo:</u> Pričakovati je vplive na tla in vode, zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja strojne mehanizacije lahko pride do lokalnega onesnaženja (razlitje pogonskih sredstev, olj,..).</p> <p><u>Med obratovanjem:</u> Ne bo vpliva na tla in vode.</p>	<p><u>Med gradnjo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zagotoviti ustrezen prostor za pretakanje pogonskih agregatov in vzdrževanje delovnih strojev.

	Odpadki	<p><u>Med gradnjo:</u> Pričakovati je nastajanje različnih vrst gradbenih in tudi nevarnih odpadkov.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u> Nastajali bodo predvsem komunalni odpadki, za katere bo ustrezno poskrbljeno skladno z občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.</p>	<p><u>Med gradnjo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - potrebno je upoštevati relevantne predpise s področje odpadkov - skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/2008) mora za odpadke ustrezno poskrbeti investitor gradbenih del - zbiranje, pravilno skladiščenje in varno odstranjevanje nastalih odpadkov; ureditev primerne prostor za začasno skladiščenje odpadkov in embalaže pred predajo pooblaščen organizaciji; izdelava načrta ravnanja z odpadki in vodenje primerne evidence, predaja odpadkov za to usposobljenim organizacijam.
	Narava	Naselje se nahaja znotraj območja Natura 2000 – Slovenska Istra ((SI3000212), območje je sicer že urbanizirano.	Potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in soglasje v postopku izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).
	Kulturna dediščina	Naselje je opredeljeno kot naselbinska dediščina Padna – Vas (EŠD 508).	Potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje v postopku izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).

6.5 Kadrovska organizacijska shema

6.5.1 Kadrovska organizacijska shema po variantah

6.5.1.1 Varianta »brez investicije«

Brez investicije ni projekta, posledično ni potrebno določiti kadrovske organizacijske strukture za izvedbo projekta.

6.5.1.2 Varianta 1 »z investicijo«

Za izvedbo investicijskega projekta v okviru variante 1 ni predvidene posebne organizacije. Investitor oziroma nosilec projekta, občina Piran, bo s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

6.5.1.3 Varianta 2 »z investicijo«

Za izvedbo investicijskega projekta v okviru variante 2 je predvidena drugačna organizacija izvedbe projekta kot v primeru lastnega financiranja projekta. Občina Piran bo s svojimi zaposlenimi odgovorni nosilec projekta.

Pripravo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina nosilca projekta (t.j. občina Piran) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo še naprej sprejemal župan občine Piran. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske dokumentacije, projektne dokumentacije, odloka o JZP, razpisne dokumentacije in samo izvedbo postopka javnega naročanja bo vodil nosilec projekta, in sicer odgovorne osebe za izvedbo investicij na občini Piran v sodelovanju z zunanjimi svetovalci/sodelavci. Odgovorni vodja projekta bo v nadaljevanju redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev ter nadziral dela zasebnega partnerja. Ob zaključku investicijskega projekta bo odgovorni vodja pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu v sodelovanju z zasebnim partnerjem.

6.6 Analiza zaposlenih po posameznih variantah in analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

6.6.1 Analiza zaposlenih po posamezni varianti

6.6.1.1 Varianta »brez investicije«

Po varianti »brez« investicije se projekt ne izvede, posledično varianta tudi ne vpliva na zaposlenost na projektnem območju.

6.6.1.2 Varianta 1 »z investicijo«

Z izvedbo investicijskega projekta po varianti 1 je predvidenih **5 novih zaposlitev**:

Delovno mesto	št. zaposlenih
vodja - manager	1
receptor	2
kuhar*	0
kuharski pomočnik*	0
natakar*	0
sobarica/čistilka	1
vzdrževalec/hišnik	1
SKUPAJ	5

*v primeru variante 1, bo javni investitor oddal restavracijo v najem zunanjemu izvajalcu, posledično ni predvidenih zaposlitev v restavraciji s strani javnega investitorja.

6.6.1.3 Varianta 2 »z investicijo«

Z izvedbo investicijskega projekta po varianti 2 je predvidenih **9 novih zaposlitev**:

Delovno mesto	št. zaposlenih
vodja - manager	1
receptor	2
kuhar	1
kuharski pomočnik	2
natakar	1
sobarica/čistilka	1
vzdrževalec/hišnik	1
SKUPAJ	9

6.6.2 Analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

6.6.2.1 Varianta »brez investicije«

Investicija se ne izvede, posledično ni vpliva.

6.6.2.2 Varianta 1 in 2 »z investicijo«

Izvedba predmetne investicije v turistično infrastrukturo vpliva tako na izboljšanje ekonomskih pogojev kakor tudi na socialno-družbene pogoje prebivalcev občine, regije in širše. Urejena turistična infrastruktura posredno vpliva na odpiranje novih delovnih mest v kraju, ob tem pa omogoča pogoje za medsektorsko sodelovanje, idr. Z izvedbo investicije je pričakovati pozitiven vpliv na zaposlovanje pri izvajalcih GOI del in bodočem upravljavcu razpršenega hotela.

6.7 Predvideni viri financiranja investicije in izračun finančne vrzeli

6.7.1 Okvirna finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja po posamezni varianti

Vire financiranja prikazujemo za vse obravnavane variante »z investicijo«. V primeru variante »brez investicije« ni investicije, posledično prikaz virov financiranja ni mogoč. Projekt je mogoče izvesti v dveh oblikah in sicer:

- ↳ *financiranje s strani javnega investitorja – lastno sofinanciranje;*
- ↳ *financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva.*

6.7.1.1 Varianta 1 »z investicijo«

Po Varianti 1 se celotna investicija financira iz proračunskih sredstev javnega investitorja.

Tabela 16: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR) – VARIANTA 1

Viri financiranja	VARIANTA 1					
	PRED L. 2017	LETO 2017	LETO 2018	LETO 2019-2020	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
Proračun občina Piran	11.120,00	13.352,82	65.252,38	1.470.755,10	1.560.480,30	100,00%
Zasebni partner	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Ostali viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV	11.120,00	13.352,82	65.252,38	1.470.755,10	1.560.480,30	100,00%
Proračun občina Piran - DDV 22 %	2.446,40	2.937,62	14.355,52	323.566,12	343.305,67	-
Zasebni partner - povračljiv DDV 22%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	13.566,40	16.290,44	79.607,90	1.794.321,22	1.903.785,96	-
SKUPAJ UDELEŽBA PIRAN z DDV	13.566,40	16.290,44	79.607,90	1.794.321,22	1.903.785,96	100,00%

6.7.1.2 Varianta 2 »z investicijo«

Po varianti 2 se bo investicijski projekt financiral v obliki javno-zasebnega partnerstva. Finančna konstrukcija je pripravljena na sledečih predpostavkah:

- ↳ *javni partner bo iz proračuna zagotovil lastna sredstva v višini 45.001,76 EUR z DDV – gre za vlaganja v pripravljalne aktivnosti projekta (finančni nadzor, stroški inf. in obveščanja, investicijska dokumentacija), ki se izvedejo po klasičnem JN;*
- ↳ *zasebni partner bo financiral izvedbena dela, izvedbeni nadzor in projektiranje v višini 1.523.593,61 EUR. Za zasebnika DDV ne predstavlja stroška in je prikazan zgolj informativno.*

Tabela 17: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR) – VARIANTA 2

Viri financiranja	VARIANTA 2 - SKUPAJ					
	PRED L. 2017	LETO 2017	LETO 2018	LETO 2019-2020	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
Proračun občina Piran	11.120,00	13.352,82	8.817,89	3.595,98	36.886,69	2,36%
Zasebni partner	0,00	0,00	56.434,49	1.467.159,12	1.523.593,61	97,64%
Ostali viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV	11.120,00	13.352,82	65.252,38	1.470.755,10	1.560.480,30	100,00%
Proračun občina Piran - DDV 22 %	2.446,40	2.937,62	1.939,94	791,12	8.115,07	-
Zasebni partner - povračljiv DDV 22%	0,00	0,00	12.415,59	322.775,01	335.190,59	-
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	13.566,40	16.290,44	79.607,90	1.794.321,22	1.903.785,96	-
SKUPAJ UDELEŽBA PIRAN z DDV	13.566,40	16.290,44	10.757,82	4.387,09	45.001,76	2,36%

6.8 Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Finančno-ekonomska upravičenost projekta je podrobneje predstavljena v nadaljevanju predmetnega dokumenta.

7 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

7.1 Izhodišča

Razširjen hotel v Padni, bo razpolagal z 28 prenočitvenimi enotami s skupno 61 ležišči.

Tabela 18: Prikaz objektov in namestitvenih kapacitet

OBJEKT	parc. št.	k.o.	št. enot	Skupno število ležišč	neto površine (zaprti prostori)	bruto površine (zaprti prostori)
objekt 1	364	Nova vas	3	6	65,1	96,17
objekt 2	309	Nova vas	6	12	120,22	185,93
objekt 3	304	Nova vas	2	5	55,53	93,78
objekt 4	285	Nova vas	2	3	21,62	43,18
objekt 5	398/1	Nova vas	2	7	50,84	152,52
objekt 6 in 7	374, 375	Nova vas	3	6	116,71	171,28
objekt 8	433/1	Nova vas	3	6	93,27	139,32
objekt 9	437,438/1	Nova vas	6	12	119,98	183,27
objekt 10	453	Nova vas	1	4	34,22	56,69
SKUPAJ			28	61	677,49	1.122,14

Tabela 19: Pregled po tipu namestitve

TIP namestitve	št. enot
enoposteljne s.	4
dvoposteljne s.	20
suite	4
SKUPAJ	28

7.2 Prodajne cene

Cene namestitvev smo določili glede na tip sobe in sezono, saj gre pri planirani strukturi gostov in storitev za zmanjšanje sezonskih vplivov:

- ↳ *visoka sezona: polna objavljena cena,*
- ↳ *srednja sezona: 10 % znižana cena,*
- ↳ *nizka sezona: 20 % znižana cena.*

Tabela 20: Opredelitev sezone po mesecih

Mesec	Sezona	popust %
Januar	N	20
Februar	N	20
Marec	N	20
April	S	10
Maj	S	10
Junij	V	-
Julij	V	-
Avgust	V	-
September	V	-
Oktober	S	10
November	S	10
December	S	10

Legenda: N – nizka sezona
S – srednja sezona
V – visoka sezona

7.2.1 Hotelske storitve

Pri določanju prodajnih cen namestitev smo se v veliki meri naslanjali na cene primerljivih prenočitvenih objektov v Sloveniji. Prodajne cene smo za pripravo analize zasnovali na način, da smo najprej določili osnovno ceno.

Tako znaša povprečna dosežena cena (z DDV) s popusti, glede na strukturo prodajnih kanalov in ciljnih skupin, ter sezono:

Tabela 21: Opredelitev cene po tipu sobe in vrsti storitve, z DDV

VISOKA SEZONA			
TIP sobe/vrsta storitve	N	NZ	POL
1-posteljna soba	30	35	45
2-posteljna soba	50	60	90
Suita	80	90	120
SREDNJA SEZONA			
TIP sobe/vrsta storitve	N	NZ	POL
1-posteljna soba	27	31,5	40,5
2-posteljna soba	45	54	81
Suita	72	81	108
NIZKA SEZONA			
TIP sobe/vrsta storitve	N	NZ	POL
1-posteljna soba	24	28	36
2-posteljna soba	40	48	72
Suita	64	72	96

7.2.2 Gostinski obrat

Restavracija razpršenega hotela Padna bo namenjena tako gostom hotela (nočitev z zajtrkom, polpenzioni), kot za zunanjim gostom (večje skupine, degustacije, itd.).

Obratovanje restavracije bo odvisno od sezone. V nadaljevanju je prikazana ocenjena količina prodanih obrokov po sezoni zunanjim gostom. Cena obroka je opredeljena v višini 12 EUR/obrok.

Tabela 22: Število obrokov po sezoni in mesecu

SEZONA	mesec	dni	št. obrokov	povpr. cena/obrok
N	jan	31	310	12,00
N	feb	28	280	12,00
N	mar	31	310	12,00
S	apr	30	600	12,00
S	maj	31	775	12,00
V	jun	30	1.050	12,00
V	jul	31	1.240	12,00
V	avg	31	1.240	12,00
V	sep	30	1.050	12,00
S	okt	31	620	12,00
S	nov	30	600	12,00
S	dec	31	775	12,00
SKUPAJ		365	8.850	12,00

7.3 Povprečna zasedenost

Ocenjujemo, da bodo gosti najpogosteje rezervirali 2-posteljne sobe. Seveda je to odvisno tudi od posamezne sezone, tako ocenjujemo, da se bodo v nizki sezoni nekoliko povečale tudi rezervacije suit, saj bodo v tem času omenjene sobe cenovno bolj dostopne. Navedeno smo tudi upoštevali pri planiranju prihodkov od prodaje.

Pri prodaji prenočitvenih storitev smo skozi leta predvideli povprečno 50 % zasedenost kapacitet, kar je glede na malo število kapacitet v tako prepoznavni turistični destinaciji dovolj konservativno.

Tabela 23: Število gostov, zasedenost po tipu sobe in storitvi, po mesecu in sezoni

LETO 1			GOSTI				Zasedenost kapacitet								
SEZONA	mesec	dni	1-posteljna	2-posteljna	suita	SKUPAJ	povpr. zasedenost	1-posteljna	2-posteljna	suita	SKUPAJ	28%	62%	10%	100%
												N	NZ	POL	SKUPAJ
N	jan	31	25	248	106	379	20%	25	124	25	174	49	108	17	174
N	feb	28	17	168	72	257	15%	17	84	17	118	33	73	12	118
N	mar	31	19	186	81	286	15%	19	93	19	131	37	81	13	131
S	apr	30	54	540	230	824	45%	54	270	54	378	106	234	38	378
S	maj	31	81	806	344	1.231	65%	81	403	81	565	158	350	57	565
V	jun	30	102	1.020	434	1.556	85%	102	510	102	714	200	443	71	714
V	jul	31	112	1.116	476	1.704	90%	112	558	112	782	219	485	78	782
V	avg	31	105	1.054	446	1.605	85%	105	527	105	737	206	457	74	737
V	sep	30	78	780	332	1.190	65%	78	390	78	546	153	339	55	546
S	okt	31	31	310	132	473	25%	31	155	31	217	61	135	22	217
S	nov	30	42	420	179	641	35%	42	210	42	294	82	182	29	294
S	dec	31	62	620	264	946	50%	62	310	62	434	122	269	43	434
SKUPAJ		365	728	7.268	3.094	11.090	50%	728	3.634	728	5.090	1.425	3.156	509	5.090

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

8.1 Projekcija stroškov in prihodkov projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta

8.1.1 Stroški iz naslova obratovanja projekta

Predvidevamo, da bo projekt pri vseh variantah »z investicijo« pri svojem obratovanju investitorju oz. zasebnemu partnerju (v odvisnosti glede na izbrano varianto izvedbe projekta) povzročal naslednje vrste odhodkov/stroškov iz obratovanja:

- ➔ **Enkratne odhodke (investicijski stroški) ter**
- ➔ **Odhodke/stroške iz obratovanja – operativne stroške.**

Investicijska vlaganja (enkratni odhodek)

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobna vsebina posameznih investicijskih vlaganj je predstavljena v predhodnih poglavjih predmetnega dokumenta.

Odhodki iz obratovanja

Predvidevamo, da bo projekt pri varianti 1 iz vidika javnega investitorja, pri svojem obratovanju povzročal naslednje vrste odhodkov/stroškov iz obratovanja:

- ➔ *stroške materiala, blaga in storitev;*
- ➔ *stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja;*
- ➔ *stroške dela;*
- ➔ *stroške promocije oz. marketinga;*
- ➔ *stroške amortizacije³ (4% amortizacijska stopnja).*

V primeru variante 2 investicijski projekt javnemu partnerju ne bo povzročal obratovalnih stroškov, saj v primeru JZP vse stroške prevzema koncesionar oziroma zasebni partner.

V nadaljevanju prikazujemo investicijska vlaganja in letne stroške/odhodke iz obratovanja iz vidika javnega investitorja oz. partnerja, tj. »občina Piran« za vse obravnavane variante.

³ Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacije osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za projekt. Za posamezne investicijske ukrepe se je upoštevalo 25 letno amortizacijsko dobo. V skladu z »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (EC, dec. 2014) smo določili 20 letno ekonomsko dobo projekta, kar je krajše od amortizacijske dobe projekta, zato se bo pri izračunih upošteval po koncu ekonomske dobe projekta preostanek vrednosti projekta.

Tabela 24: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »JAVNI INVESTITOR/PARTNER« za vse obravnavane variante, v EUR

Absolutni podatki z vidika OBČINE (v stalnih cenah)	Varianta 1 "z investicijo"		Varianta 2 "z investicijo"	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
INVESTICIJSKI STROŠKI	1.495.554,83	1.824.576,89	36.516,77	44.550,45
STROŠKI MATERIALA, BLAGA in STORITEV	60.038,94	73.247,51	0,00	0,00
STROŠKI TEKOČEGA IN INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	22.433,32	27.368,65	0,00	0,00
STROŠKI DELA	115.200,00	115.200,00	0,00	0,00
STROŠKI MARKETINGA	15.000,00	18.300,00	0,00	0,00
STROŠKI AMORTIZACIJE	67.170,81	81.948,39	0,00	0,00
SKUPAJ ODHODKI / STROŠKI IZ OBRATOVANJA NA LETNI RAVNI	279.843,07	316.064,55	0,00	0,00
Skupaj odhodki / stroški iz obratovanja v ekonomski dobi (20 let)	5.596.861,48	6.321.291,00	0,00	0,00
SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI / ODHODKI na letni ravni brez Amortizacije	212.672,26	234.116,16	0,00	0,00
Skupaj obratovalni stroški / odhodki v ekonomski dobi (20 let)	4.253.445,30	4.682.323,27	0,00	0,00

Projekcijo odhodkov/stroškov projekta smo izdelali glede na realni (dejanski) denarni tok občine (upoštevali smo dejanske odlive občine v ekonomski dobi).

V nadaljevanju prikazujemo tudi stroške/odhodke iz obratovanja, ki jih v primeru variante 2 »z investicijo« prevzema **zasebni partner**.

Tabela 25: Prikaz letnih investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja zasebnega partnerja za varianto 2 »z investicijo«, v EUR

Absolutni podatki za denarni tok ZASEBNEGA PARTNERJA - VARIANTA 2	Varianta 2 "z investicijo"	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
INVESTICIJSKI STROŠKI	1.459.038,06	1.459.038,06
STROŠKI MATERIALA, BLAGA in STORITEV	72.046,73	87.897,01
STROŠKI TEKOČEGA IN INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	18.967,49	23.140,34
STROŠKI DELA	194.400,00	194.400,00
STROŠKI MARKETINGA	20.000,00	24.400,00
STROŠKI AMORTIZACIJE	55.058,04	67.170,81
SKUPAJ ODHODKI / STROŠKI IZ OBRATOVANJA NA LETNI RAVNI	360.472,27	397.008,16
Skupaj odhodki / stroški iz obratovanja v ekonomski dobi (20 let)	7.209.445,32	7.940.163,29
SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI / ODHODKI na letni ravni brez Amortizacije	305.414,23	329.837,36
Skupaj obratovalni stroški / odhodki v ekonomski dobi (20 let)	6.108.284,52	6.596.747,11

8.1.2 Prihodki iz naslova obratovanja projekta

Večino prihodkov investicije predstavljajo predvsem prihodki od prodaje nočitev. V spodnji tabeli so predstavljene projekcije prihodkov iz naslova nočitev. Prihodki so enaki v primeru obeh variant »z investicijo«.

Tabela 26: Prihodki od nočitev za variante »z investicijo«, v EUR

LETO 1			PRIHODKI od nočitev									
SEZONA	m	dni	N			NZ			POL			SKUPAJ
			1-posteljna	2-posteljna	suita	1-posteljna	2-posteljna	suita	1-posteljna	2-posteljna	suita	
N	jan	31	168,00	1.388,80	448,00	434,00	3.690,24	1.116,00	90,00	892,80	240,00	8.467,84
N	feb	28	114,24	940,80	304,64	295,12	2.499,84	758,88	61,20	604,80	163,20	5.742,72
N	mar	31	127,68	1.041,60	340,48	329,84	2.767,68	848,16	68,40	669,60	182,40	6.375,84
S	apr	30	408,24	3.402,00	1.088,64	1.054,62	9.039,60	2.711,88	218,70	2.187,00	583,20	20.693,88
S	maj	31	612,36	5.077,80	1.632,96	1.581,93	13.492,44	4.067,82	328,05	3.264,30	874,80	30.932,46
V	jun	30	856,80	7.140,00	2.284,80	2.213,40	18.972,00	5.691,60	459,00	4.590,00	1.224,00	43.431,60
V	jul	31	940,80	7.812,00	2.508,80	2.430,40	20.757,60	6.249,60	504,00	5.022,00	1.344,00	47.569,20
V	avg	31	882,00	7.378,00	2.352,00	2.278,50	19.604,40	5.859,00	472,50	4.743,00	1.260,00	44.829,40
V	sep	30	655,20	5.460,00	1.747,20	1.692,60	14.508,00	4.352,40	351,00	3.510,00	936,00	33.212,40
S	okt	31	234,36	1.953,00	624,96	605,43	5.189,40	1.556,82	125,55	1.255,50	334,80	11.879,82
S	nov	30	317,52	2.646,00	846,72	820,26	7.030,80	2.109,24	170,10	1.701,00	453,60	16.095,24
S	dec	31	468,72	3.906,00	1.249,92	1.210,86	10.378,80	3.113,64	251,10	2.511,00	669,60	23.759,64
SKUPAJ		365	5.785,92	48.146,00	15.429,12	14.946,96	127.930,80	38.435,04	3.099,60	30.951,00	8.265,60	292.990,04

V nadaljevanju prikazujemo za vsako izmed variant »z investicijo« prihodke iz naslova gostinske dejavnosti/prihodki restavracije. V primeru variante 1, se bo restavracija oddala zunanjemu izvajalcu, posledično predstavlja prihodek najemnika, ki jo bo javnemu investitorju plačeval najemnik.

Tabela 27: Prihodki od najema, v EUR – VARIANTA 1

SEZONA	mesec	dni	SKUPAJ prihodek
N	jan	31	2.200,00
N	feb	28	2.200,00
N	mar	31	2.200,00
S	apr	30	2.200,00
S	maj	31	2.200,00
V	jun	30	2.200,00
V	jul	31	2.200,00
V	avg	31	2.200,00
V	sep	30	2.200,00
S	okt	31	2.200,00
S	nov	30	2.200,00
S	dec	31	2.200,00
SKUPAJ		365	26.400,00

V primeru variante 2, bo zasebni partner upravljal tudi z gostinskim delom razpršenega hotela Padna. Tabela v nadaljevanju prikazuje prihodke ustvarjene iz naslova gostinske ponudbe, namenjene zunanjim gostom hotela.

Tabela 28: Prihodki od gostinske ponudbe, v EUR – VARIANTA 2

SEZONA	mesec	dni	št. obrokov	povpr. cena/obrok	SKUPAJ prihodek
N	jan	31	310	12,00	3.720,00
N	feb	28	280	12,00	3.360,00
N	mar	31	310	12,00	3.720,00
S	apr	30	600	12,00	7.200,00
S	maj	31	775	12,00	9.300,00
V	jun	30	1.050	12,00	12.600,00
V	jul	31	1.240	12,00	14.880,00
V	avg	31	1.240	12,00	14.880,00
V	sep	30	1.050	12,00	12.600,00
S	okt	31	620	12,00	7.440,00
S	nov	30	600	12,00	7.200,00
S	dec	31	775	12,00	9.300,00
SKUPAJ		365	8.850	12,00	106.200,00

V nadaljevanju so po posameznih variantah prikazane projekcije vseh prihodkov (finančnih koristi), ki se bodo pojavile po izvedbi projekta.

Tabela 29: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta za vse variante »z investicijo«, v EUR

<i>Absolutni podatki za denarni tok PROJEKTA (OBČINA) - SKUPAJ</i>	Varianta 1 "z investicijo"		Varianta 2 "z investicijo"	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
PRIHODEK OD NOČITEV	240.155,77	292.990,04	0,00	0,00
PRIHODEK GOSTINSKA PONUDBA/NAJEMNINA	21.639,34	26.400,00	0,00	0,00
PRIHODEK OSTALO	36.000,00	43.920,00	0,00	0,00
PRIHODEK TURISTIČNA TAKSA	14.028,85	17.115,20	14.028,85	17.115,20
SKUPAJ PRIHODKI na leto	311.823,96	380.425,24	14.028,85	17.115,20
Skupaj prihodki v ekonomski dobi (20 let)	6.236.479,30	7.608.504,74	280.577,00	342.303,94

V nadaljevanju prikazujemo tudi prihodke iz obratovanja, ki v primeru variante 2 »z investicijo« pripadajo zasebnemu partnerju.

Tabela 30: Prikaz letnih prihodkov/prilivov zasebnega partnerja za varianto 2 »z investicijo«, v EUR

<i>Absolutni podatki za denarni tok ZASEBNEGA PARTNERJA - VARIANTA 2</i>	Varianta 2 "z investicijo"	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
PRIHODEK OD NOČITEV	240.155,77	292.990,04
PRIHODEK GOSTINSKA PONUDBA/NAJEMNINA	87.049,18	106.200,00
PRIHODEK OSTALO	126.000,00	153.720,00
PRIHODEK TURISTIČNA TAKSA	0,00	0,00
SKUPAJ PRIHODKI na leto	453.204,95	552.910,04
Skupaj prihodki v ekonomski dobi (20 let)	9.064.099,02	11.058.200,80

9 FINANČNA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologijah, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno – tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno analizo investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančno-ekonomske rezultate bo doprinesel investicijski projekt.

9.1 Predpostavke oz. izhodišča

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.

Finančna analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta je narejena na podlagi naslednjih predpostavk:

- *dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 20 letno ekonomsko dobo;*
- *ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 20 letno ekonomsko dobo, zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta;*
- *prvo leto rednega obratovanja je 2021, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala;*
- *finančno donosnost in vzdržnost izvedbe investicijskega projekta smo ocenjevali po t.i. »metodi prirasta«, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez naložbe;*
- *vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV (v primeru variante 1 »z investicijo«) oz. brez DDV (v primeru variante 2 »z investicijo«);*
- *finančne projekcije so pripravljene s stališča investitorja/lastnika občine Piran in bodočega upravljavca oz. zasebnega partnerja;*
- *vsi stroški obratovanja v finančnih projekcijah so ocenjeni na podlagi pridobljenih podatkov iz poglavja 8 tega dokumenta;*
- *analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta;*
- *diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);*
- *diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove zasebnega partnerja oz. kapitala znaša 7%, kolikor ocenjujemo, da bi morala znašati minimalna donosnost vloženih zasebnih sredstev;*
- *v izračunih za zasebnega partnerja DDV ni upoštevan tam, kjer DDV za zasebnika ne predstavlja stroška oz. je povračljiv v okviru obračuna DDV.*

9.2 Finančna analiza s finančnimi kazalniki

9.2.1 Izhodišča finančne analize

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v ASK vključena finančna analiza. Finančna analiza mora biti pripravljena s ciljem, da se:

- ➔ **ugotovi konsolidirana donosnost investicijskega projekta;**
- ➔ **ugotovi donosnost investicijskega projekta za lastnika in upravljalca (donosnost kapitala);**
- ➔ **preveri finančna vzdržnost investicijskega projekta.**

9.2.1.1 Ocena finančne donosnosti investicijskega projekta

Finančno donosnost investicije lahko presojamo na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosnosti investicije (NSVf/C in ISDf/C). *Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani.* Da za projekt lahko zaprosimo za prispevek iz skladov, mora biti NSVf/C negativna, ISDf/C pa nižja od diskontne stopnje, ki smo jo uporabili v analizi, tj. 4% diskontna stopnja.

9.2.1.2 Ocena finančne donosnosti investicijskega projekta za lastnika in upravljalca (donosnost kapitala)

Finančna donosnost (nacionalnega) kapitala se določi tako, da se oceni finančna neto sedanja vrednost in finančna stopnja donosa na kapital (**NSVf/K in ISDf/K**). Ta kazalnika merita stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo finančne vire, ki se zagotovijo iz sredstev na nacionalni ravni (zasebnih in javnih virov). Izračun NSVf/K in ISDf/K zahteva, da:

- ➔ *se finančni viri (brez podpore EU), investirani v projekt, ne glede na stroške naložbe obravnavajo kot odlivi;*
- ➔ *se kapitalski prispevki upoštevajo v trenutku, ko so dejansko izplačani za projekt ali povrnjeni (v primeru posojil);*
- ➔ *se v preglednico za analizo donosa na kapital (NSVf/K) vključijo plačila obresti;*
- ➔ *se subvencije za delovanje ne vključijo v preglednico za analizo donosa na kapital (NSVf/K).*

V primeru investicijskih projektov, ki se izvajajo kot JZP, je potrebno izračunati tudi kazalnik, ki meri *finančno donosnost vložene kapitala za zasebnega vlagatelja (ISDf/Kp)*, s katerim se primerjajo neto prihodki zasebnega partnerja z viri, zagotovljenimi med investicijo (z lastniškim kapitalom ali posojili), da bi se preverila finančna donosnost zasebnega kapitala in preprečil neupravičeno visok dobiček, ustvarjen s podporo EU. Izračunana ISDf/Kp se primerja z nacionalnimi ali mednarodnimi referenčnimi vrednostmi pričakovane donosnosti v danem sektorju.

9.2.1.3 Finančna vzdržnost investicijskega projekta

Analiza finančne vzdržnosti temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se predvsem za prikaz ali bo za projekt vsako leto na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila stalno kritje izdatkov za naložbe in operacije v celotnem referenčnem obdobju.

9.2.2 Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta in finančni kazalniki

V nadaljevanju je prikazan finančni tok za vse obravnavane variante »z investicijo«. Finančni tok je pripravljen na nivoju **celotnega projekta** (upoštevana vsa investicijska vlaganja ne glede na vir in konsolidiran denarni tok).

9.2.2.1 Varianta 1 »z investicijo«

Tabela 31: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo«, v EUR

VARIANTA 1 "Z INVESTICIJO"												
Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	FINANČNA ANALIZA "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI											
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
	PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016 -1	0,00	0,00	0,00	0,00	13.566,40	0,00	13.566,40	0,00	-13.566,40	13.566,40	0,00	-13.566,40
2017 0	0,00	0,00	0,00	0,00	16.290,44	0,00	16.290,44	0,00	-16.290,44	16.290,44	0,00	-16.290,44
2018 1	0,00	0,00	0,00	0,00	77.666,25	0,00	77.666,25	0,00	-77.666,25	74.679,08	0,00	-74.679,08
2019 2	0,00	0,00	0,00	0,00	858.526,90	0,00	858.526,90	-858.526,90	-858.526,90	793.756,38	0,00	-793.756,38
2020 3	0,00	0,00	0,00	0,00	858.526,90	0,00	858.526,90	-858.526,90	-858.526,90	763.227,29	0,00	-763.227,29
2021 4	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	125.065,61	125.065,61
2022 5	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	120.255,39	120.255,39
2023 6	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	115.630,19	115.630,19
2024 7	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	111.182,87	111.182,87
2025 8	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	106.906,61	106.906,61
2026 9	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	102.794,81	102.794,81
2027 10	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	98.841,17	98.841,17
2028 11	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	95.039,58	95.039,58
2029 12	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	91.384,22	91.384,22
2030 13	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	87.869,44	87.869,44
2031 14	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	84.489,84	84.489,84
2032 15	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	81.240,24	81.240,24
2033 16	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	78.115,61	78.115,61
2034 17	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	75.111,16	75.111,16
2035 18	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	72.222,27	72.222,27
2036 19	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	69.444,49	69.444,49

VARIANTA 1 "Z INVESTICIJO"												
Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	FINANČNA ANALIZA "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI											
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
	PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2037 20	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	66.773,55	66.773,55
2038 21	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	64.205,34	64.205,34
2039 22	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	61.735,90	61.735,90
2040 23	380.425,24	234.116,16	146.309,07	335.854,04	0,00	716.279,28	234.116,16	482.163,12	482.163,12	0,00	195.626,27	195.626,27
SKUPAJ	7.608.504,74	4.682.323,27	2.926.181,47	335.854,04	1.824.576,89	7.944.358,78	6.506.900,15	1.544.981,72	1.437.458,63	1.661.519,59	1.903.934,57	242.414,98

9.2.2.2 Varianta 2 »z investicijo«

Tabela 32: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo«, v EUR

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"													
FINANČNA ANALIZA "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI													
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016	-1	0,00	0,00	0,00	0,00	13.566,40	0,00	13.566,40	0,00	-13.566,40	13.566,40	0,00	-13.566,40
2017	0	0,00	0,00	0,00	0,00	16.290,44	0,00	16.290,44	0,00	-16.290,44	16.290,44	0,00	-16.290,44
2018	1	0,00	0,00	0,00	0,00	65.553,48	0,00	65.553,48	0,00	-65.553,48	63.032,19	0,00	-63.032,19
2019	2	0,00	0,00	0,00	0,00	704.089,10	0,00	704.089,10	-704.089,10	-704.089,10	650.969,95	0,00	-650.969,95
2020	3	0,00	0,00	0,00	0,00	704.089,10	0,00	704.089,10	-704.089,10	-704.089,10	625.932,64	0,00	-625.932,64
2021	4	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	140.962,27	140.962,27
2022	5	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	135.540,65	135.540,65
2023	6	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	130.327,55	130.327,55
2024	7	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	125.314,95	125.314,95
2025	8	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	120.495,14	120.495,14
2026	9	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	115.860,71	115.860,71
2027	10	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	111.404,53	111.404,53
2028	11	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	107.119,74	107.119,74
2029	12	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	102.999,75	102.999,75
2030	13	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	99.038,22	99.038,22
2031	14	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	95.229,06	95.229,06
2032	15	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	91.566,40	91.566,40
2033	16	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	88.044,62	88.044,62
2034	17	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	84.658,29	84.658,29
2035	18	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	81.402,20	81.402,20
2036	19	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	78.271,35	78.271,35
2037	20	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	75.260,91	75.260,91
2038	21	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	72.366,26	72.366,26
2039	22	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	0,00	69.582,94	69.582,94
2040	23	470.320,15	305.414,23	164.905,92	275.290,20	0,00	745.610,35	305.414,23	440.196,12	440.196,12	0,00	178.599,16	178.599,16
SKUPAJ		9.406.402,96	6.108.284,52	3.298.118,44	275.290,20	1.503.588,51	9.681.693,16	7.611.873,03	2.165.230,44	2.069.820,12	1.369.791,62	2.104.044,71	734.253,09

9.2.3 Finančni kazalniki donosnosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Finančne analize projekta«

Varianta 1 »z investicijo« – Lastno financiranje javnega investitorja:

Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C) je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 242.414,98 EUR, kar pomeni, da investicijski projekt po varianti 1 »z investicijo« prinaša donos. Ravno tako je pozitivna **finančna interna stopnja donosa (fISD/C)** (5,37%). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C)** je 0,146 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR v projekt prinaša donos v višini 0,146 EUR.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,054 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih slednji v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženih sredstev** po finančni analizi znaša 18,24 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v ekonomski dobi.

Varianta 2 »z investicijo« – javno-zasebno partnerstvo (JZP):

Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C) je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 734.253,09 EUR, kar pomeni, da investicijski projekt po varianti 2 »z investicijo« prinaša donos. Ravno tako je pozitivna **finančna interna stopnja donosa (fISD/C)** (8,72%). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C)** je 0,536 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR v projekt prinaša donos v višini 0,536 EUR.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,145 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih slednji v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženih sredstev** po finančni analizi znaša 11,93 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v ekonomski dobi.

V spodnji tabeli prikazujemo finančne kazalnike posebej za varianto 1 in 2 »z investicijo«.

Tabela 33: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«

Postavka	Varianta 1	Varianta 2
Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/C)	5,37%	8,72%
Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C)	242.414,98 EUR	734.253,09 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C)	0,146 EUR	0,536 EUR
Finančni količnik relativne koristnosti	1,054	1,145
Doba vračanja naložbe (let)	18,24	11,93

9.2.3.1 Sklep »Finančne analize projekta«

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«, se je izkazalo, da je investicijski projekt po vseh variantah »z investicijo« **finančno rentabilen**. Rezultati niso presenetljivi glede na to, da gre za profitabilen projekt v turistično infrastrukturo.

9.2.4 Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta iz vidika lastnika in upravljalca (donosnost javnega in zasebnega kapitala) in finančni kazalniki

V nadaljevanju smo preučili donosnost investicijskega projekta iz vidika javnega (nacionalni kapital) in zasebnega partnerja (zasebni kapital).

Pri diskontiranju zasebnih finančnih tokov je uporabljena **7% diskontna stopnja**.

Podobnega načina se lahko poslužujemo pri izračunu stopnje donosa javnega kapitala – fISD/K, ki primerja prihodke, ki so nastali s strani javnega partnerja, z operativnimi stroški in z finančnimi sredstvi tekom investicije (bodisi kapital ali posojilo). Rezultat je potrebno primerjati z izbrano finančno diskontno stopnjo (pri diskontiranju je upoštevana **4% diskontna stopnja**), da se prepreči nad-financiranje projekta.

9.2.4.1 Varianta 1 »z investicijo«

Tabela 34: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo« z vidika JAVNEGA INVESTITORJA, v EUR

VARIANTA 1 "Z INVESTICIJO"												
Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA "IZ VIDIKA OBČINE" V EKONOMSKI DOBI											
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
	PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016 -1	0,00	0,00	0,00	0,00	13.566,40	0,00	13.566,40	0,00	-13.566,40	13.566,40	0,00	-13.566,40
2017 0	0,00	0,00	0,00	0,00	16.290,44	0,00	16.290,44	0,00	-16.290,44	16.290,44	0,00	-16.290,44
2018 1	0,00	0,00	0,00	0,00	77.666,25	0,00	77.666,25	0,00	-77.666,25	74.679,08	0,00	-74.679,08
2019 2	0,00	0,00	0,00	0,00	858.526,90	0,00	858.526,90	-858.526,90	-858.526,90	793.756,38	0,00	-793.756,38
2020 3	0,00	0,00	0,00	0,00	858.526,90	0,00	858.526,90	-858.526,90	-858.526,90	763.227,29	0,00	-763.227,29
2021 4	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	125.065,61	125.065,61
2022 5	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	120.255,39	120.255,39
2023 6	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	115.630,19	115.630,19
2024 7	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	111.182,87	111.182,87
2025 8	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	106.906,61	106.906,61
2026 9	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	102.794,81	102.794,81
2027 10	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	98.841,17	98.841,17
2028 11	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	95.039,58	95.039,58
2029 12	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	91.384,22	91.384,22
2030 13	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	87.869,44	87.869,44
2031 14	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	84.489,84	84.489,84
2032 15	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	81.240,24	81.240,24
2033 16	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	78.115,61	78.115,61
2034 17	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	75.111,16	75.111,16
2035 18	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	72.222,27	72.222,27
2036 19	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	69.444,49	69.444,49
2037 20	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	66.773,55	66.773,55
2038 21	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	64.205,34	64.205,34
2039 22	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	0,00	61.735,90	61.735,90
2040 23	380.425,24	234.116,16	146.309,07	335.854,04	0,00	716.279,28	234.116,16	482.163,12	482.163,12	0,00	195.626,27	195.626,27
SKUPAJ	7.608.504,74	4.682.323,27	2.926.181,47	335.854,04	1.824.576,89	7.944.358,78	6.506.900,15	1.544.981,72	1.437.458,63	1.661.519,59	1.903.934,57	242.414,98

9.2.4.2 Varianta 2 »z investicijo«

Tabela 35: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika JAVNEGA PARTNERJA, v EUR

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"													
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA "IZ VIDIKA OBČINE" V EKONOMSKI DOBI											
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016	-1	0,00	0,00	0,00	0,00	13.566,40	0,00	13.566,40	0,00	-13.566,40	13.566,40	0,00	-13.566,40
2017	0	0,00	0,00	0,00	0,00	16.290,44	0,00	16.290,44	0,00	-16.290,44	16.290,44	0,00	-16.290,44
2018	1	0,00	0,00	0,00	0,00	10.495,44	0,00	10.495,44	0,00	-10.495,44	10.091,77	0,00	-10.091,77
2019	2	0,00	0,00	0,00	0,00	2.099,09	0,00	2.099,09	-2.099,09	-2.099,09	1.940,72	0,00	-1.940,72
2020	3	0,00	0,00	0,00	0,00	2.099,09	0,00	2.099,09	-2.099,09	-2.099,09	1.866,08	0,00	-1.866,08
2021	4	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	14.630,14	14.630,14
2022	5	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	14.067,44	14.067,44
2023	6	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	13.526,39	13.526,39
2024	7	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	13.006,14	13.006,14
2025	8	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	12.505,91	12.505,91
2026	9	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	12.024,91	12.024,91
2027	10	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	11.562,41	11.562,41
2028	11	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	11.117,71	11.117,71
2029	12	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	10.690,10	10.690,10
2030	13	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	10.278,94	10.278,94
2031	14	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	9.883,60	9.883,60
2032	15	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	9.503,46	9.503,46
2033	16	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	9.137,94	9.137,94
2034	17	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	8.786,48	8.786,48
2035	18	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	8.448,54	8.448,54
2036	19	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	8.123,60	8.123,60
2037	20	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	7.811,15	7.811,15
2038	21	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	7.510,72	7.510,72
2039	22	17.115,20	0,00	17.115,20	0,00	0,00	17.115,20	0,00	17.115,20	17.115,20	0,00	7.221,85	7.221,85
2040	23	17.115,20	0,00	17.115,20	275.290,20	0,00	292.405,40	0,00	292.405,40	292.405,40	0,00	118.636,57	118.636,57
SKUPAJ		342.303,94	0,00	342.303,94	275.290,20	44.550,45	617.594,14	44.550,45	613.395,96	573.043,69	43.755,41	318.474,03	274.718,61

Tabela 36: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika ZASEBNIKA, v EUR

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"													
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA "IZ VIDIKA ZASEBNIKA" V EKONOMSKI DOBI											
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)		
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016	-1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2017	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	1	0,00	0,00	0,00	0,00	55.058,04	0,00	55.058,04	0,00	-55.058,04	51.456,11	0,00	-51.456,11
2019	2	0,00	0,00	0,00	0,00	701.990,01	0,00	701.990,01	-701.990,01	-701.990,01	613.145,26	0,00	-613.145,26
2020	3	0,00	0,00	0,00	0,00	701.990,01	0,00	701.990,01	-701.990,01	-701.990,01	573.032,95	0,00	-573.032,95
2021	4	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	112.748,84	112.748,84
2022	5	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	105.372,74	105.372,74
2023	6	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	98.479,20	98.479,20
2024	7	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	92.036,64	92.036,64
2025	8	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	86.015,55	86.015,55
2026	9	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	80.388,36	80.388,36
2027	10	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	75.129,31	75.129,31
2028	11	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	70.214,31	70.214,31
2029	12	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	65.620,85	65.620,85
2030	13	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	61.327,90	61.327,90
2031	14	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	57.315,79	57.315,79
2032	15	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	53.566,16	53.566,16
2033	16	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	50.061,83	50.061,83
2034	17	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	46.786,76	46.786,76
2035	18	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	43.725,94	43.725,94
2036	19	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	40.865,37	40.865,37
2037	20	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	38.191,93	38.191,93
2038	21	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	35.693,39	35.693,39
2039	22	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	33.358,31	33.358,31
2040	23	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	0,00	31.175,99	31.175,99
SKUPAJ		9.064.099,02	6.108.284,52	2.955.814,50	0,00	1.459.038,06	9.064.099,02	7.567.322,58	1.551.834,48	1.496.776,44	1.237.634,33	1.278.075,17	40.440,85

9.2.5 Kazalniki finančne donosnosti javnega in zasebnega kapitala

Varianta 1 »z investicijo« – Lastno financiranje javnega investitorja:

a. Javni kapital

Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C) je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 242.414,98 EUR, kar pomeni, da je investicijski projekt po varianti 1 »z investicijo« iz vidika javnega kapitala donosen. Ravno tako je pozitivna **finančna interna stopnja donosa (fISD/C)** (5,37%). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C)** je 0,146 EUR, kar pomeni, da vsak vloženi EUR v projekt prinaša javnemu investitorju donos v višini 0,146 EUR.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,054 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih slednji v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženi sredstev** po finančni analizi znaša 18,24 let, kar pomeni, da se vložena javna sredstva povrnejo v ekonomski dobi.

Varianta 2 »z investicijo« – JZP:

a. Javni kapital

Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K) je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 274.718,61 EUR, kar pomeni, da je ob upoštevanju sredstev zasebnika investicijski projekt po varianti 2 »z investicijo« iz vidika javnega kapitala donosen. **Finančna interna stopnja donosa na kapital (fISD/K)** je prav tako pozitivna (22,26%) in presega pričakovano donosnost (min. 4% kot znaša diskontna stopnja). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/K)** je 6,279 EUR, kar pomeni, da vsak vloženi EUR javnemu investitorju prinaša dobiček v višini 6,279 EUR.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **7,279 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih ti v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženi javnih sredstev** po finančni analizi znaša 3,12 let, kar pomeni, da se vložena javna sredstva povrnejo v ekonomski dobi projekta.

b. Zasebni kapital

Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/Kp) je pri uporabljeni 7% diskontni stopnji pozitivna in znaša 40.440,85 EUR, kar pomeni, da je ob upoštevanju javnih sredstev investicijski projekt po varianti 2 »z investicijo« iz vidika zasebnega kapitala donosen. **Finančna interna stopnja donosa na kapital (fISD/Kp)** je prav tako pozitivna (7,39%) in presega pričakovano donosnost (min. 7% kot znaša diskontna stopnja). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/Kp)** je 0,033 EUR, kar pomeni, da vsak vloženi EUR zasebnemu investitorju prinaša dobiček v višini 0,033 EUR.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,010 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih ti v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba**

vračanja vloženih zasebnih sredstev po finančni analizi znaša 18,72 let, kar pomeni, da se vložena zasebna sredstva povrnejo v ekonomski dobi projekta oz. 20 letni koncesijski dobi.

Tabela 37: Finančni kazalniki donosnosti javnega in zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«

Postavka	Varianta 1	Varianta 2
JAVNI KAPITAL (K)		
Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/K)	5,37%	22,26%
Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K)	242.414,98 EUR	274.718,61 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/K)	0,146 EUR	6,279 EUR
Finančni količnik relativne koristnosti	1,054	7,279
Doba vračanja kapitala (let)	18,24	3,12
ZASEBNI KAPITAL (Kp)		
Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/Kp)	-	7,39%
Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/Kp)	-	40.440,85 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/Kp)	-	0,033 EUR
Finančni količnik relativne koristnosti	-	1,010
Doba vračanja kapitala (let)	-	18,72

9.2.5.1 Sklep »Finančne analize projekta« iz vidika lastnika in upravljavca (donosnost javnega in zasebnega kapitala)

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika lastnika oz. javnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika javnega investitorja **donosen** tako v primeru *variante 1 »z investicijo«* kot *variante 2 »z investicijo«*. Rezultati so sicer veliko boljši v primeru *variante 2 »z investicijo«*, saj v tem primeru javni partner finančno ni udeležen v investicijskem strošku izvedbenih del in projektiranja, njegov vložek pa predstavljajo delno le pripravljalne aktivnosti, na drugi strani pa mu pripada celoten prihodek iz naslova pobrane turistične takse.

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika upravljavca oz. zasebnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnega partnerja investitorja **donosen**. *Donosnost (fISD/Kp) tudi presega minimalno zahtevano donosnost, tj. 7%, kot znaša diskontna stopnja, posledično so zasebna vlaganja zaželena oz. priporočljiva.*

9.2.6 Finančna vzdržnost investicijskega projekta in investicijskega projekta iz vidika zasebnega partnerja oz. upravljavca v scenariju »z investicijo«

9.2.6.1 Varianta 1 »z investicijo«

Tabela 38: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 1 »z investicijo«, v EUR

VARIANTA 1 "Z INVESTICIJO"										
Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI									
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			VIRI FINANCIRANJA	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				
	PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	NETO DENARNI TOK na začetku leta	NETO DENARNI TOK na začetku leta
2016 -1	0,00	0,00	0,00	13.566,40	13.566,40	13.566,40	13.566,40	0,00	0,00	0,00
2017 0	0,00	0,00	0,00	16.290,44	16.290,44	16.290,44	16.290,44	0,00	0,00	0,00
2018 1	0,00	0,00	0,00	77.666,25	77.666,25	77.666,25	77.666,25	0,00	0,00	0,00
2019 2	0,00	0,00	0,00	858.526,90	858.526,90	858.526,90	858.526,90	0,00	0,00	0,00
2020 3	0,00	0,00	0,00	858.526,90	858.526,90	858.526,90	858.526,90	0,00	0,00	0,00
2021 4	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	146.309,07
2022 5	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	146.309,07	292.618,15
2023 6	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	292.618,15	438.927,22
2024 7	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	438.927,22	585.236,29
2025 8	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	585.236,29	731.545,37
2026 9	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	731.545,37	877.854,44
2027 10	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	877.854,44	1.024.163,52
2028 11	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.024.163,52	1.170.472,59
2029 12	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.170.472,59	1.316.781,66
2030 13	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.316.781,66	1.463.090,74
2031 14	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.463.090,74	1.609.399,81
2032 15	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.609.399,81	1.755.708,88
2033 16	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.755.708,88	1.902.017,96
2034 17	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	1.902.017,96	2.048.327,03
2035 18	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.048.327,03	2.194.636,11
2036 19	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.194.636,11	2.340.945,18
2037 20	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.340.945,18	2.487.254,25
2038 21	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.487.254,25	2.633.563,33

VARIANTA 1 "Z INVESTICIJO"											
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI									
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			VIRI FINANCIRANJA	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	NETO DENARNI TOK na začetku leta	NETO DENARNI TOK na začetku leta
2039	22	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.633.563,33	2.779.872,40
2040	23	380.425,24	234.116,16	146.309,07	0,00	0,00	380.425,24	234.116,16	146.309,07	2.779.872,40	2.926.181,47
SKUPAJ		7.608.504,74	4.682.323,27	2.926.181,47	1.824.576,89	1.824.576,89	9.433.081,63	6.506.900,15	2.926.181,47		

Na podlagi rezultatov iz zgornje tabele lahko ugotovimo, da je investicijski projekt po varianti 1 finančno vzdržen, kar prikazujejo **POZITIVNI** denarni tokovi v posameznem letu, kakor tudi v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju.

9.2.6.2 Varianta 2 »z investicijo«

Tabela 39: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo«, v EUR

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"											
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI									
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			VIRI FINANCIRANJA	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	NETO DENARNI TOK na začetku leta	NETO DENARNI TOK na začetku leta
2016	-1	0,00	0,00	0,00	13.566,40	13.566,40	13.566,40	13.566,40	0,00	0,00	0,00
2017	0	0,00	0,00	0,00	16.290,44	16.290,44	16.290,44	16.290,44	0,00	0,00	0,00
2018	1	0,00	0,00	0,00	65.553,48	65.553,48	65.553,48	65.553,48	0,00	0,00	0,00
2019	2	0,00	0,00	0,00	704.089,10	704.089,10	704.089,10	704.089,10	0,00	0,00	0,00
2020	3	0,00	0,00	0,00	704.089,10	704.089,10	704.089,10	704.089,10	0,00	0,00	0,00
2021	4	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	164.905,92
2022	5	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	164.905,92	329.811,84
2023	6	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	329.811,84	494.717,77
2024	7	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	494.717,77	659.623,69
2025	8	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	659.623,69	824.529,61
2026	9	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	824.529,61	989.435,53
2027	10	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	989.435,53	1.154.341,45
2028	11	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.154.341,45	1.319.247,38
2029	12	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.319.247,38	1.484.153,30
2030	13	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.484.153,30	1.649.059,22
2031	14	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.649.059,22	1.813.965,14
2032	15	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.813.965,14	1.978.871,06
2033	16	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	1.978.871,06	2.143.776,98
2034	17	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.143.776,98	2.308.682,91
2035	18	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.308.682,91	2.473.588,83
2036	19	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.473.588,83	2.638.494,75
2037	20	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.638.494,75	2.803.400,67
2038	21	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.803.400,67	2.968.306,59
2039	22	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	2.968.306,59	3.133.212,52
2040	23	470.320,15	305.414,23	164.905,92	0,00	0,00	470.320,15	305.414,23	164.905,92	3.133.212,52	3.298.118,44
SKUPAJ		9.406.402,96	6.108.284,52	3.298.118,44	1.503.588,51	1.503.588,51	10.909.991,47	7.611.873,03	3.298.118,44		

Na podlagi rezultatov iz zgornje tabele lahko ugotovimo, da je investicijski projekt po varianti 2 finančno vzdržen, kar prikazujejo **POZITIVNI** denarni tokovi v posameznem letu, kakor tudi v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju.

Glede na to, da se investicijski projekt po varianti 2 izvaja po JZP, smo v nadaljevanju preverili tudi finančno vzdržnost projekta iz vidika zasebnega partnerja.

Tabela 40: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto 2 »z investicijo« z vidika ZASEBNIKA, v EUR

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"										
Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "ZASEBNI PARTNER" V EKONOMSKI DOBI									
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			VIRI FINANCIRANJA	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				
	PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	NETO DENARNI TOK na začetku leta	NETO DENARNI TOK na začetku leta
2016 -1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2017 0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2018 1	0,00	0,00	0,00	55.058,04	55.058,04	55.058,04	55.058,04	0,00	0,00	0,00
2019 2	0,00	0,00	0,00	701.990,01	701.990,01	701.990,01	701.990,01	0,00	0,00	0,00
2020 3	0,00	0,00	0,00	701.990,01	701.990,01	701.990,01	701.990,01	0,00	0,00	0,00
2021 4	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	147.790,72
2022 5	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	147.790,72	295.581,45
2023 6	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	295.581,45	443.372,17
2024 7	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	443.372,17	591.162,90
2025 8	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	591.162,90	738.953,62
2026 9	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	738.953,62	886.744,35
2027 10	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	886.744,35	1.034.535,07
2028 11	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.034.535,07	1.182.325,80
2029 12	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.182.325,80	1.330.116,52
2030 13	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.330.116,52	1.477.907,25
2031 14	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.477.907,25	1.625.697,97
2032 15	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.625.697,97	1.773.488,70
2033 16	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.773.488,70	1.921.279,42
2034 17	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	1.921.279,42	2.069.070,15
2035 18	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.069.070,15	2.216.860,87
2036 19	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.216.860,87	2.364.651,60
2037 20	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.364.651,60	2.512.442,32
2038 21	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.512.442,32	2.660.233,05

VARIANTA 2 "Z INVESTICIJO"											
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "ZASEBNI PARTNER" V EKONOMSKI DOBI									
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			VIRI FINANCIRANJA	INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				
		PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO DENARNI TOK (PRILIVI- ODLIVI)	NETO DENARNI TOK na začetku leta	NETO DENARNI TOK na začetku leta
2039	22	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.660.233,05	2.808.023,77
2040	23	453.204,95	305.414,23	147.790,72	0,00	0,00	453.204,95	305.414,23	147.790,72	2.808.023,77	2.955.814,50
SKUPAJ		9.064.099,02	6.108.284,52	2.955.814,50	1.459.038,06	1.459.038,06	10.523.137,08	7.567.322,58	2.955.814,50		

Na podlagi rezultatov iz zgornje tabele lahko ugotovimo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnika po varianti 2 finančno vzdržen, kar prikazuje POZITIVNI denarni tokovi v posameznem letu, kakor tudi v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju.

10 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO

10.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijskih projekcijah. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta.

Prav zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj neupravičen. *Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.*

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta.

Pri obravnavanem projektu smo izbrali naslednje kritične parametre:

- ↳ *investicijski stroški (vrednost investicije),*
- ↳ *prihodki/koristi investicije.*

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. *V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).* V okviru predmetnega projekta, pa smo kot kritične spremenljivke opredelili predvsem tiste, katere 1% sprememba povzroči več kot 5% spremembo enega izmed ključnih finančnih kazalnikov.

Rezultate analize občutljivosti na ravni celotnega investicijskega projekta prikazujemo v naslednjih tabelah.

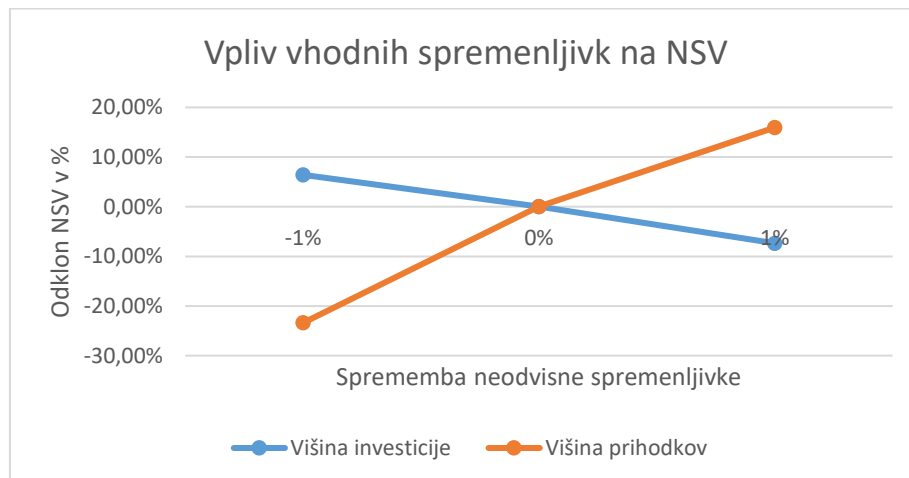
10.1.1 Analiza občutljivosti

10.1.1.1 Varianta 1 »z investicijo«

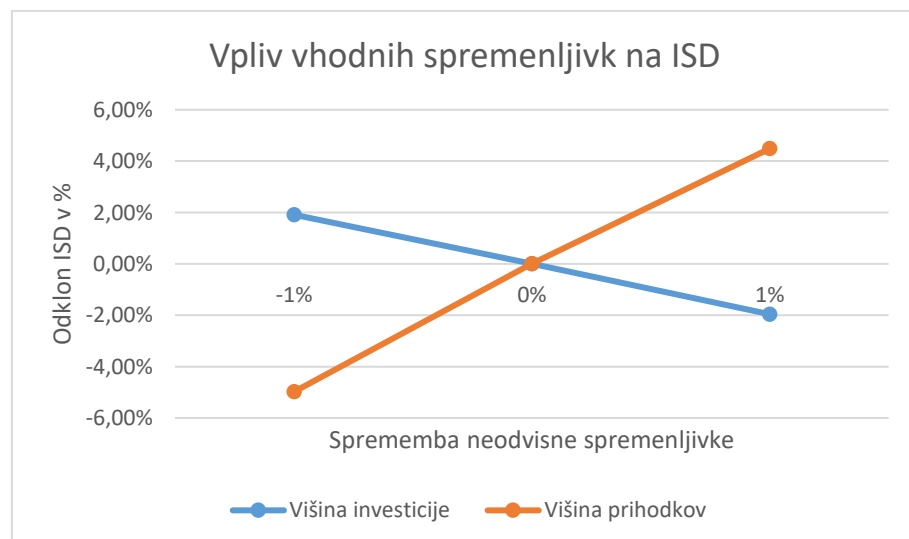
Tabela 41: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – VARIANTA 1

Spremenljivka	Neto sedanja vrednost			Interna stopnja donosnosti		
	-1%	0%	1%	-1%	0%	1%
Višina investicije	259.030,18	242.414,98	225.799,79	5,48%	5,37%	5,27%
odklon	6,41%	0,00%	-7,36%	1,91%	0,00%	-1,96%
Višina prihodkov	196.452,95	242.414,98	288.377,01	5,12%	5,37%	5,62%
odklon	-23,40%	0,00%	15,94%	-4,98%	0,00%	4,49%

Kritično spremenljivko predstavlja višina investicije in višina prihodkov, saj predstavlja sprememba +/-1% predmetnih spremenljivk več kot 5% odklon v finančnem kazalniku NSV. V nadaljevanju projekta bo potrebno posebno pozornost nameniti predvsem čim natančnejšemu planiranju investicijskih stroškov in planiranih prihodkov.



Grafikon 4: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %



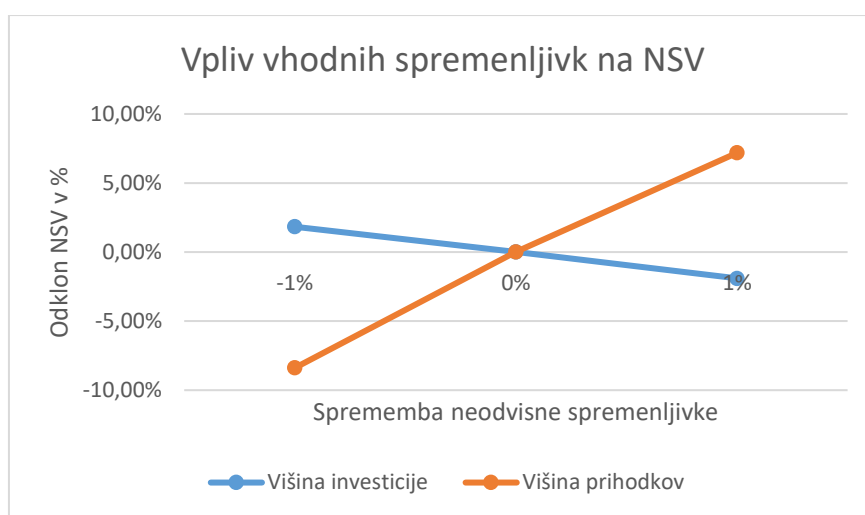
Grafikon 5: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %

10.1.1.2 Varianta 2 »z investicijo«

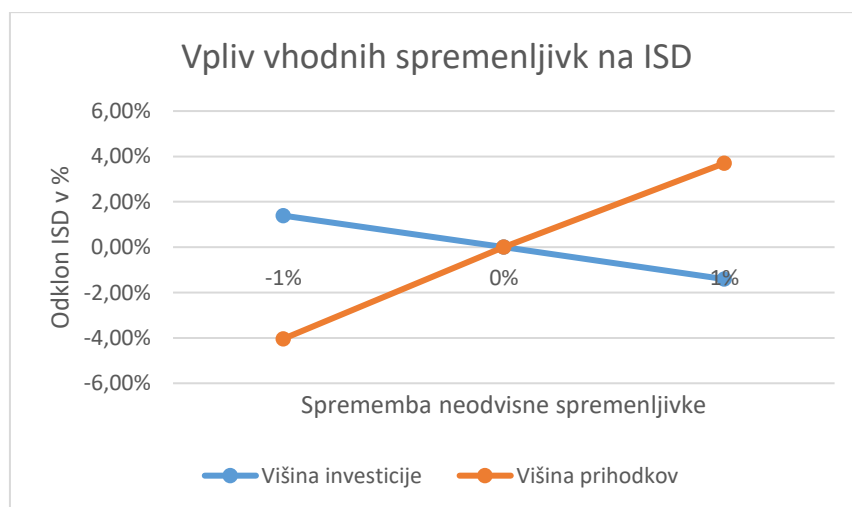
Tabela 42: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – VARIANTA 2

Spremenljivka	Neto sedanja vrednost			Interni stopnja donosnosti		
	-1%	0%	1%	-1%	0%	1%
Višina investicije	747.951,00	734.253,09	720.555,17	8,85%	8,72%	8,60%
odklon	1,83%	0,00%	-1,90%	1,39%	0,00%	-1,41%
Višina prihodkov	677.430,18	734.253,09	791.075,99	8,39%	8,72%	9,06%
odklon	-8,39%	0,00%	7,18%	-4,04%	0,00%	3,70%

Kritično spremenljivko predstavlja višina prihodkov, saj predstavlja sprememba +-1% predmetne spremenljivk več kot 5% odklon v finančnem kazalniku NSV. V nadaljevanju projekta bo potrebno posebno pozornost nameniti predvsem čim natančnejšemu planiranju prihodkov.



Grafikon 6: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %



Grafikon 7: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %

10.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta.

Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so: *tveganje razvoja projekta in splošna tveganja; tveganje v času izgradnje ter tveganje v času obratovanja.*

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja: **0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje); 1 (nizko tveganje); 2 (srednje tveganje); 3 (visoko tveganje).**

I. Opis faktorjev tveganja

TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA

- FT1: Prvi faktor je povezan s **tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta**. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.
- FT2: Drugi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT3: Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT4: Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s **tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi

strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.

FT5: Peti faktor tveganja je povezan s **tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta** (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

FT6: Šesti faktor tveganja je povezan s **tveganjem izvedbe projekta**. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izvajalcu oz. koncesionarju, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.

FT7: Sedmi faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objektov in njihove predaje v upravljanje**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvalitativni pregled in prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba internega kakovostnega prevzema. V primeru, da investitor in izvajalec del oz. koncesionar ne izpolnujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.

FT8: Osmi faktor tveganja je povezan z oceno **tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

FT9: Deveti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3.

FT10: Deseti faktor tveganja je povezan z oceno **tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta. V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.

FT11: Enajsti faktor tveganja je povezan z **okoljskim tveganjem**. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in

standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3.

II. Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za varianto »brez investicije« kot tudi za varianto »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA) analize.

III. Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna stopnje tveganja izhaja, da investicijski projekt pod **varianto 2 »z investicijo - JZP«**, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, v primerjavi z ostalimi variantami, **najmanj tvegan**. Stopnja tveganja izvedbe projekta pod varianto 2 »z investicijo - JZP« znaša **29,8% vseh možnih točk**, kar predstavlja **nizko stopnjo tveganja**. Največje tveganje predstavlja varianta »brez investicije« t.j. ohranjanje obstoječega stanja.

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt pri varianti 1 »z investicijo – lastna izvedba« najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje.

Projekt pa je pri varianti 2 »z investicijo - JZP« najbolj tvegan predvsem iz vidika tveganj v času razvoja projekta in izgradnje.

Zaključimo lahko, da investicijski projekt pod varianto 2 »z investicijo - JZP« (t.j. izvedba projekta po modelu JZP) tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, najmanj tvegan ter je izvedba investicijskega projekta po modelu JZP na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena. Medtem ko izvedba projekta po varianti 1 »z investicijo – lastna izvedba« predstavlja že višje tveganje. Neupravičeno, na podlagi analize tveganja, pa je ohranjanje obstoječega stanja (t.j. varianta »brez investicije«).

Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta je podan v nadaljevanju.

Tabela 43: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta - PO VARIANTAH

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Max. možno št. točk	Varianta "brez investicije"		Varianta "1 z investicijo - lastna izvedba"		Varianta "2 z investicijo - JZP"	
			Ocena tveganja	Rezultat	Ocena tveganja	Rezultat	Ocena tveganja	Rezultat
FT1: tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	0	0	1	2	1	2
FT2: tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0	0	1	2	1	2
FT3: tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	0	0	3	6	3	6
FT4: tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	3	9	3	9	0	0	0	0
FT5: splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	3	3	0	0	0	0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		30		12		10		10
FT6: tveganje izvedbe projekta	3	9	0	0	2	6	1	3
FT7: tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objektov	3	9	0	0	2	6	1	3
FT8: tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	0	0	2	6	1	3
Tveganje v času izgradnje		27		0		18		9
FT9: poslovna tveganja, vključno s tveganjem doseganja prihodkov	3	9	3	9	1	3	1	3
FT10: tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	3	9	1	3	1	3
FT11: okoljska tveganja	3	9	2	6	0	0	0	0
Tveganje v času obratovanja		27		24		6		6
Skupaj število točk		84		36		34		25
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				42,9%		40,5%		29,8%

11 ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu, ter je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture ali drugimi projekti, ki so v javnem interesu, in s tem povezanim izvajanjem gospodarskih in drugih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oziroma drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, oziroma drugo vlaganje zasebnih ali zasebnih in javnih sredstev v zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu, oziroma v dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu.

Javni partner išče partnerstvo pri zasebnih investitorjih predvsem v primerih, kadar:

- ➔ *nima razpoložljivih finančnih sredstev za izvedbo investicije;*
- ➔ *naložbe prinašajo finančne koristi, iz katerih se v dobi vračanja naložbe poplača zasebni partner – investitor;*
- ➔ *se izvajajo specifične investicije, kjer mora imeti investitor izkušnje z investicijo in/ali kasneje z obratovanjem.*

Razmerje javno-zasebnega partnerstva se lahko izvaja kot:

- ➔ *razmerje pogodbenega partnerstva;*
- ➔ *razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva.*

Pogodbeno partnerstvo ima lahko obliko:

- koncesijskega razmerja; tj. dvostranskega pravnega razmerja med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu, ali
- javnonaročniškega razmerja; tj. odplačnega razmerja med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve.

Statusna (institucionalna) partnerstva se lahko izvajajo:

- z ustanovitvijo pravne osebe,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava ali
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali na drug soroden in primerljiv način.

Predpostavke ureditve razpršenega hotela v naselju Padna:

- občina razpolaga z zemljišči,
- občina ne razpolaga s finančnimi sredstvi,
- obstaja javni in zasebni interes za izvedbo projekta.

Pri navedeni investiciji je najprimernejše koncesijsko razmerje – koncesija gradenj.

Koncesija gradnje pomeni pisno sklenjeno odplačno pogodbo, s katero eden ali več javnih naročnikov izvedbo gradenj zaupa enemu ali več gospodarskim subjektom, pri čemer je nadomestilo zgolj pravica do uporabe gradenj, ki so predmet pogodbe, ali ta pravica skupaj s plačilom.

Podelitev koncesije za gradnje pomeni, da se operativno tveganje pri izvajanju teh gradenj prenese na koncesionarja in vključuje tveganje, povezano s povpraševanjem, ali tveganje, povezano z dobavo, ali oboje. Šteje se, da koncesionar prevzame operativno tveganje, če pod običajnimi pogoji delovanja ni zagotovljeno, da se mu bodo povrnila naložbe ali stroški, ki nastanejo pri izvajanju gradenj, ki so predmet koncesije. Del tveganja, ki se prenese na koncesionarja, vključuje dejansko izpostavljenost tržnim nepredvidljivostim, kar pomeni, da ocenjena morebitna izguba za koncesionarja ni zgolj nominalna ali zanemarljiva.

V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza dveh najpogostejših modelov javno-zasebnega partnerstva in izpostavlja njune prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti.

Javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje BTO (zgradi, prenesi v last, upravljaj):

<p>Prednosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja, ↳ večino tveganja nosi zasebni partner kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje na koncesionarja, ↳ po izgradnji postane javni partner lastnik zgrajene infrastrukture, ↳ da se upravljanje dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta, ↳ pregledno sankcioniranje slabega izvajanja javne službe, ↳ javni partner lahko lažje in bolj neposredno zastopa interese uporabnikov javne storitve, ↳ relativno enostavno prenehanje javno zasebnega partnerstva. 	<p>Slabosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ predviden strošek vzdrževanja in upravljanja lahko presega pričakovane prihodke, zato se lahko izpostaviti zahteva, da je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja, ↳ prevzeto tveganje se izrazi pri finančnih parametrih, ↳ večji del razmerja je potrebno opredeliti vnaprej pri razpisu, manjša možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja.
<p>Priložnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene koncesijske pogodbe, ↳ da se najbolj pregledno vnaprej opredelijo pravice in dolžnosti obeh partnerjev, ↳ lahko se najlažje opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije. 	<p>Nevarnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta, ↳ potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene izvajanja storitev.

Javno-zasebno partnerstvo koncesija gradnje - BOT (zgradi, upravlja, prenesi v last):

<p>Prednosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja, ↳ večino tveganja nosi zasebni partner, kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje na koncesionarja, ↳ po izgradnji postane koncesionar lastnik investicije za določeno obdobje, ↳ da se upravljanje dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta, ↳ pregledno sankcioniranje slabega izvajanja storitev, ↳ javni partner lahko lažje in bolj neposredno zastopa interese uporabnikov javne storitve, ↳ relativno enostavno prenehanje javno zasebnega partnerstva. 	<p>Slabosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ javni partner postane lastnik infrastrukture po poteku nekega daljšega časovnega obdobja, ↳ po poteku koncesijskega obdobja bo zgrajena infrastruktura relativno stara (stroški vzdrževanja, obnove, ipd. bodo višji), ↳ zelo podrobno je potrebno vnaprej opredeliti razmerja (manjša fleksibilnost v fazi izvajanja koncesije).
<p>Priložnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ prevzeto tveganje zasebnega partnerja je manjše kot pri BTO, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih, ↳ da se najbolj pregledno vnaprej opredelijo pravice in dolžnosti obeh partnerjev, ↳ lahko se najlažje opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije. 	<p>Nevarnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem javne službe, ↳ potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene izvajanja storitev, ↳ tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP), ↳ javni interes uporabe in upravljanja z zgrajeno infrastrukturo je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja).

Model javno – zasebnega partnerstva za ureditev razpršnega hotela v naselju Padna:

- ↳ koncesija gradnje,
- ↳ občina zagotovi nepremičnine (podeli stavbno pravico),
- ↳ zasebnik projektira – financira – obnovi stavbe na lastne stroške – upravlja za določeno obdobje – prenese v last občine (model DFBOT).

12 PRIMERJAVA VARIANT Z OPREDELITVIJO OPTIMALNE VARIANTE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

12.1 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

Po primerjavi možnih variant izvedbe projekta lahko zaključimo, da med primerjavo variante »brez investicije« in variant »z investicijo«, le izvedba investicijskega projekta v eni izmed variant »z investicijo« omogoča doseganje osnovnega namena in ciljev projekta. Ne glede na izbrano varianto »z investicijo« je le-ta boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja Občine Piran veliko bolj sprejemljiva. **Varianta »brez investicije« se je že na samem začetku pokazala kot neprimerna oz. neustrezna.**

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe projekta smo izbrali 5 skupin meril (kazalnikov), ki možne variante izvedbe projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril bomo izbrali optimalno varianto izvedbe projekta, ki je z vidika investitorja najracionalnejša, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji, predpisi in občinskimi odloki ter finančno upravičena. Merila za odločanje o optimalni varianti izvedbe projekta smo razdelili na 5 skupin, ki zajemajo večje število kazalnikov. Upoštevali smo naslednje skupine meril:

- I. Potrebna finančna sredstva za izvedbo projekta in njegovo stroškovno učinkovitost; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:**
 - vrednost projekta (v EUR z DDV), ki bremeni občinski proračun (z odbitkom zasebnih sredstev);
 - letni obratovalni stroški – realni denarni tok (kar bremeni občinski proračun) (v EUR z DDV);
- II. Izvedljivost projekta in njegovo tveganja; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:**
 - časovna izvedljivost projekta;
 - izvedljivost investicijskega projekta z vidika pripravljenosti dokumentacije, zagotovljenih finančnih sredstev, soglasij in dovoljenj, primerni občinski odloki, ipd.;
 - analiza tveganj;
- III. Okoljevarstveni vidik; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:**
 - varstvo okolja in skrb za varstvo uporabnikov objekta in okoliških prebivalcev;
 - skrb za trajnostni razvoj;
- IV. Usklajenost projekta s predpisi, standardi, odloki in cilji na občinski, državni in EU ravni; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:**
 - potreba po spremembi občinskega odloka, akta ipd.;
 - usklajenost prostorskih in infrastrukturnih rešitev;
 - usklajenost s cilji občine, države in EU ter s predpisi in sodobnimi standardi;
- V. Finančna donosnost projekta iz vidika občine; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:**
 - finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K) javnega kapitala;
 - finančna interna stopnja donosa (fISD/K) javnega kapitala;
 - diskontirana finančna doba vračanja javnih sredstev.

Izbor optimalne variante smo izvedli na podlagi zgoraj navedenih skupin meril za vse možne variante izvedbe projekta. Za posamezno skupino meril smo uporabljali primerne ponderje, glede na pomen posamične skupine v skupni oceni variante.

Ponder za **skupino meril I. in II.** znaša **25,0%**, za **skupino meril III. In IV.** znaša **10,0%**, za **skupino meril V.** pa znaša **30,0%**, kar je razvidno tudi iz tabele v nadaljevanju tega poglavja.

Kot smo že navedli, ima vsaka skupina meril različno število kazalnikov. Kazalniki v posamezni skupini so si med seboj enakovredni, zato lahko pri sami oceni boljšega kazalnika v okviru posamezne skupine izvedemo enostavno točkovanje od 0 do 2 točke, in sicer najboljša varianta pri posameznem kazalniku dobi 2 točki, najslabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, si variante enakovredno razdelijo preostale točke. Pri opisnih ocenah, je bila v primeru, da so vse alternative ustrezale merilom oziroma rešitvam, upoštevana boljša varianta in je tako tudi prejela višjo oceno. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante v vsaki skupini meril. Število točk v okviru posamezne skupine ponderiramo in dobimo varianto z večjim številom točk, ki je po naših kriterijih boljša oz. optimalna varianta izvedbe projekta.

12.2 Predlog in utemeljitev izbora optimalne variante

V tabeli v nadaljevanju je predstavljena primerjava možnih variant izvedbe projekta.

Na podlagi dobljenih rezultatov vidimo, da je varianta 2 »z investicijo«, t.j. izvedba projekta po modelu JZP najboljše ocenjena med obravnavanimi variantami in predstavlja optimalno varianto izvedbe projekta. Navedena varianta 2 »z investicijo« pa zahteva spremembo oz. sprejetje novega občinskega odloka in izvedbo javnega razpisa za podelitev koncesije gradenj po modelu javno-zasebnega partnerstva.

SKLEP:

PREDLAGAMO IZVEDBO INVESTICIJE PO 2 VARIANTI – IZVEDBA INVESTICIJE PO MODELU JZP, ki obravnava ureditev razpršenega hotela v Padni.

Tabela 44: Merila za izbor optimalne variante

PRIMERJAVA OBRAVNAVANIH VARIANT							
Zbirni prikaz rezultatov / Meril	Ponder	Varianta 0		Varianta 1		Varianta 2	
		kazalnik	št. točk	kazalnik	št. točk	kazalnik	št. točk
POTREBNA FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA IN STROŠKOVNA UČINKOVITOST	25,00%		4		0		2
VREDNOST PROJEKTA, ki bremeni občinski proračun, v EUR z DDV (tekoče cene)		0,00	2	1.903.786	0	45.002	1
LETNI OBRATOVALNI STROŠKI (bremeni občinski proračun), v EUR z DDV		0,00	2	234.116	0	0	1
IZVEDLJIVOST PROJEKTA IN NJEGOVO TVEGANJE	25,00%		0		3,5		5,5
ČASOVNA IZVEDLJIVOST PROJEKTA		/	0	do dec. 20	1,5	do dec. 20	1,5
IZVEDLJIVOST PROJEKTA (dokumentacija, finančna sredstva, dovoljenja, odloki ipd.)		/	0	SLABA	1	DOBRA	2
ANALIZA TVEGANJ		VISOKO TVEGANJE	0	SREDNJE TVEGANJE	1	NIZKO TVEGANJE	2
OKOLJEVARSTVENI VIDIK	10,00%		0		3		3
VARSTVO OKOLJA IN SKRB ZA VARSTVO UPORABNIKOV IN OKOLIŠKIH PREBIVALCEV		SLABA	0	DOBRA	1,5	DOBRA	1,5
SKRB ZA TRAJNOSTNI RAZVOJ		NE	0	DA	1,5	DA	1,5
USKLAJENOST PROJEKTA S PREDPISI, CILJI, OBČINSKIMI AKTI, ODLOKI IPD.	10,00%		1,5		4,5		3
POTREBA PO SPREMEMBI OBČINSKEGA ODLOKA, AKTA IPD.		NE	1,5	NE	1,5	DA	0
USKLAJENOST PROSTORSKIH IN INFRASTRUKTURNIH REŠITEV		NE	0	DA	1,5	DA	1,5
USKLAJENOST S CILJI OBČINE IN DRŽAVE TER S PREDPISI IN SODOBNIMI STANDARDI		NE	0	DA	1,5	DA	1,5
FINANČNA ANALIZA JAVNEGA KAPITALA	30,00%		0		3		6
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - fNSV/K (v EUR)		/	0	242.415	1	274.719	2
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - fISD/K		/	0	5,37%	1	22,26%	2
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)		/	0	18,24	1	3,12	2
SKUPAJ ŠTEVILO TOČK	100,00%		1,2		2,5		4,3

13 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM OKVIROM

13.1 Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

13.1.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času njene priprave. Za investicijske projekte, ki se (so)financirajo s proračunskimi sredstvi, z ocenjeno vrednostjo nad 500.000,00 EUR z DDV in pod 2.500.000,00 EUR z DDV, je potrebno zagotoviti **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (INVP)**.

Pred odločitvijo o modelu izvedbe investicijskega projekta in objavo javnega razpisa za izbor zasebnega partnerja je potrebno izdelati tudi **Oceno upravičenosti javno-zasebnega partnerstva**. *Planirana izvedba preostale investicijske dokumentacije in ocene upravičenosti JZP je v juniju 2017.*

13.1.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija

Za izvedbo investicije je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj se skladno z Zakonom o graditvi objektov /ZGO/ (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta ali odstranitev objekta lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno skladno z ZGO in Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) izdelati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora vključevati tudi soglasja pristojnih soglasodajalcev, v primeru ureditve razpršenega hotela v Padni tudi soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije in Zavoda RS za varstvo narave, saj je naselje opredeljeno kot kulturna dediščina (naselbinska dediščina) oziroma se nahaja znotraj območja Natura 2000.

Skladno z ZGO in Pravilnikom o projektni dokumentaciji po pridobitvi gradbenega dovoljenja sledi izdelava projekta za izvedbo (PZI) in po zaključku gradnje projekta izvedenih del (PID), ki je poleg ostalih dokazil osnova za pridobitev uporabnega dovoljenja.

V primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva, je k izdelavi projektne dokumentacije zavezan zasebni partner. Zasebni partner, bo pričel z izdelavo projektne dokumentacije takoj po pravnomočni odločitvi oz. izbiri, izdelava bo predvidoma potekala do druge polovice leta 2018. V primeru Variante 1 »z investicijo«, ki obravnava lastno izvedbo in financiranje investicijskega projekta, bi bil za pripravo projektne dokumentacije odgovoren javni investitor.

Glede na odločitev o izvedbi investicijskega projekta v skladu z varianto 2 »z investicijo«, je potrebno izvesti še naslednje:

- *odločitev o javno-zasebnem partnerstvu na Občinskem svetu Občine Piran;*
- *sprejetje koncesijskega akta na Občinskem svetu Občine Piran;*
- *razpis za izbor zasebnika (koncesionarja);*
- *izbor koncesionarja;*
- *podpis koncesijske pogodbe in*
- *izvedba investicijskega projekta.*