

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

OCENA UPRAVIČENOSTI JAVNO ZASEBNEGA
PARTNERSTVA
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		
Upravljavalec investicije: (naziv upravljavca)	Zasebni partner izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva (JZP)		
Izdelovalec dokumenta: (podjetje, ime in priimek odgovorne osebe in izdelovalcev dokumenta)	ENVIRODUAL d.o.o. Spodnje Blato 27 1290 Grosuplje	 envirodual d.o.o.	
	Odgovorna oseba: Katarina Pogačnik, direktorica		
Vrsta dokumenta:	OCENA UPRAVIČENOSTI	JAVNO	ZASEBNEGA PARTNERSTVA
Datum izdelave dokumenta:	maj, 2017		

KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO	1
1	PRAVNE PODLAGE	2
2	OSNOVNI PODATKI O UDELEŽENCIH NA PROJEKTU	3
2.1	Nosilec projekta	3
2.2	Izdajatelj vloge o zainteresiranosti izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva	3
2.3	Izdelovalec ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP	3
3	OPIS IN CILJI PROJEKTA	4
3.1	Opis projekta	4
3.2	Namen projekta	8
3.3	Cilji projekta	8
4	OPREDELITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	9
5	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE	12
6	NAČRT FINANCIRANJA	13
7	PROJEKCIJA STROŠKOV IN PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ..	14
7.1	Stroški iz naslova obratovanja projekta	14
7.2	Prihodki iz naslova obratovanja projekta	15
8	PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE	16
8.1	Predpostavke oz. izhodišča	16
8.2	Prikaz rezultatov	17
9	OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA OZ. ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	18
10	ANALIZA TVEGANJ	21
10.1	Poslovna tveganja	21
10.2	Finančna tveganja	21
10.3	Tveganje javnega interesa	21
10.4	Vodstvena in organizacijska tveganja	21
10.5	Tehnična tveganja, poveza z gradbenimi deli (izvedbeno tveganje)	22
10.6	Tveganja preostanka vrednosti: prihodnja tržna cena	22
10.7	Razdelitev tveganj med javnega in zasebnega partnerja	22
11	SKLEPNA UGOTOVITEV	23

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Osnovni podatki o nosilcu projekta</i>	3
<i>Tabela 2: Osnovni podatki o izdajatelju vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu JZP</i>	3
<i>Tabela 3: Osnovni podatki o izdelovalcu Ocene možnosti izvedbe projekta po modelu JZP</i>	3
<i>Tabela 4: Seznam objektov, stopnja ohranjenosti in predvidene nastanitvene zmogljivosti</i>	4
<i>Tabela 5: Predstavitev variante »brez investicije«</i>	9
<i>Tabela 6: Predstavitev možnih variant »z investicijo«</i>	10
<i>Tabela 7: Obseg investicijskih stroškov, v EUR – STALNE IN TEKOČE CENE</i>	12
<i>Tabela 8: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)</i>	13
<i>Tabela 9: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »OBČINA«, v EUR</i>	14
<i>Tabela 10: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta za vse variante »z investicijo«, v EUR</i>	15
<i>Tabela 11: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna interna stopnja donosnosti</i>	17
<i>Tabela 12: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna neto sedanja vrednost</i>	17
<i>Tabela 13: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – doba vračanja naložbe</i>	17
<i>Tabela 14: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna relativna neto sedanja vrednost</i>	17
<i>Tabela 15: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančni količnik relativne koristnosti</i>	17
<i>Tabela 16: Tveganja razdeljena med zasebnega in javnega partnerja</i>	22

0 UVODNO POJASNILO

Skladno z zahtevo 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju: ZJZP) je ob upoštevanju dejstva, da je projekt ureditve razpršenega hotela v Padni lahko predmet javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP), potrebno v tem primeru zaradi spodbujanja JZP pri izbiri načina izvajanja projekta oceniti ali ga je mogoče izvesti po modelu JZP oziroma ali bi bila izvedba projekta po JZP upravičena.

Občina Piran (v nadaljevanju: Občina) je kot javni partner prejela vlogo o zainteresiranosti za izvedbo JZP, in sicer s strani enega zainteresiranega zasebnega vlagatelja, tj. PORTVAL d.o.o. iz Kopra.

Pri izdelavi dokumenta smo upoštevali naslednje predhodne dokumente, ki jih je Občina že izdelala oziroma pridobila:

- ↳ Promotorska vloga oz. vloga o zainteresiranosti izvedbe projekta po modelu JZP za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, izdelalo podjetje Portval d.o.o., Koper, junij 2016, dopolnitev april 2017;
- ↳ Razpršeni hotel Padna, idejna zasnova, št. proj. IDZ 40/16, izdelalo podjetje PIA Studio d.o.o., Portorož, november 2016;
- ↳ Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, izdelalo podjetje Envirodual d.o.o., št. projekta 004-2017, Grosuplje, maj 2017.

Namen Ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva je:

- ❖ izvesti presojo o upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva;
- ❖ v primeru ugotovitve obstoja javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, se izvede raziskava možnih načinov izvedbe javnozasebnega partnerstva za konkretni projekt;
- ❖ opredelitev temeljnih pravnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT analizo predmetnih modelov javno-zasebnega partnerstva in določitvijo argumentacije za vsebino Akta o javno-zasebnem partnerstvu;
- ❖ opredeliti optimalni model in obliko javno-zasebnega partnerstva za konkreten investicijski projekt.

Ocena upravičenosti javno zasebnega partnerstva za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« je prikazana v nadaljevanju.

1 PRAVNE PODLAGE

Pri izdelavi ocene upravičenosti smo upoštevali naslednje pravne podlage:

- ↳ Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP);
- ↳ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- ↳ Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007);
- ↳ Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2013-popr., 101/2013, 55/2015-ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617);
- ↳ Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/2007);
- ↳ Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/2007 in 36/2009).

2 OSNOVNI PODATKI O UDELEŽENCIH NA PROJEKTU

2.1 Nosilec projekta

Tabela 1: Osnovni podatki o nosilcu projekta

INVESTITOR	
Naziv:	Občina Piran
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Identifikacijska št. za DDV:	SI 29263930
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0129 0849 2103 073 (UJP)
Odgovorna oseba:	Peter Bossman, župan
Telefon:	05/6710 300
E-mail:	obcina.piran@piran.si
Kontaktna oseba:	Denis Goja, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana
Telefon:	05/6710 354
E-mail:	denis.goja@piran.esgov.gov.si

2.2 Izdajatelj vloge o zainteresiranosti izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva

Tabela 2: Osnovni podatki o izdajatelju vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu JZP

IZDAJATELJ VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA PO MODELU JZP	
Naziv:	PORTVAL d.o.o.
Naslov:	Ankaranska cesta 5C, 6000 Koper - Capodistria
Identifikacijska št. za DDV:	SI 49266462
Transakcijski račun:	SI56 1010 0005 2330 137 (BANKA KOPER d.d.)
Odgovorna oseba:	Dejan Pencelj, direktor
Telefon:	05/9343 331
Kontaktna oseba:	Bogdan Glavina
Telefon:	031 310 555
E-mail:	bogdan.glavina@portval.si

2.3 Izdelovalec ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP

Tabela 3: Osnovni podatki o izdelovalcu Ocene možnosti izvedbe projekta po modelu JZP

IZDELOVALEC OCENE MOŽNOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JZP	
Naziv:	ENVIRODUAL d.o.o.
Naslov:	Spodnje Blato 27, 1290 Grosuplje
Identifikacijska št. za DDV:	SI 60492015
Transakcijski račun	SI56 1010 0004 9828 313, Banka Koper d.d.
Odgovorna oseba:	Katarina Pogačnik, direktorica
Telefon:	051 623 444
E-mail:	info@envirodual.com

3 OPIS IN CILJI PROJEKTA

3.1 Opis projekta

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 osrednjem delu vasi, ki sta za to primerna po legi in dimenziji. V sklopu projekta je predvidena tudi ureditev parkirišč.

Tabela 4: 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


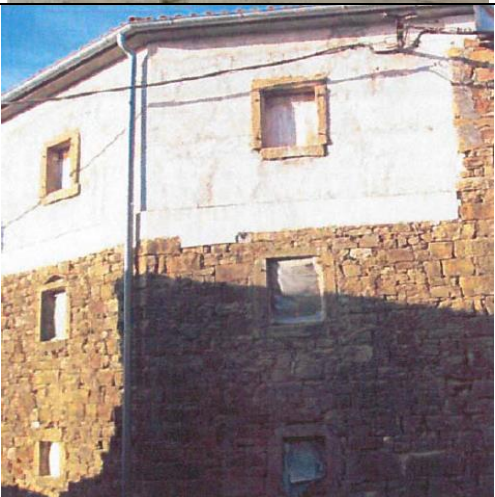

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

Prikaz obravnavanih objektov:

1		parc. št. 364 k.o. Nova vas število enot: 3 skupno število ležišč: 6 neto površine (zaprti prostori): 65,1 m ² bruto površine (zaprti prostori): 96,17 m ²
---	---	--

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

3.2 Namen projekta

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.

3.3 Cilji projekta

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. 9 zaposlitev.

4 OPREDELITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V investicijski dokumentaciji so bile obdelane 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.

Tabela 5: 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

Tabela 6: 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. 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 možnosti 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 možnosti 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	<p>Izkoriščanje turističnega potenciala.</p> <p>Razvoj podeželja in povezovanje lokalnih ponudnikov.</p> <p>Nove zaposlitve.</p> <p>Ureditev vasi Padna.</p> <p>Generiranje dodatnega dohodka.</p> <p>Povečanje prenočitvenih kapacitet v občini in Padni.</p>	<p>Izkoriščanje turističnega potenciala.</p> <p>Razvoj podeželja in povezovanje lokalnih ponudnikov.</p> <p>Nove zaposlitve.</p> <p>Ureditev vasi Padna.</p> <p>Generiranje dodatnega dohodka.</p> <p>Povečanje prenočitvenih kapacitet v občini in Padni.</p> <p>Ustrezna kadrovska struktura strokovnjakov, ki ima potrebno znanje za upravljanje in vzdrževanje hotela.</p> <p>Sredstva ostanejo na razpolago za druge občinske projekte.</p>
Slabosti	Angažiranje večjih finančnih sredstev	Čeprav zasebnik nekoliko hitreje izvede

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

5 OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE

Skupna vrednost investicije po posamezni varianti »izvedbe« je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 7: Obseg investicijskih stroškov, v EUR – STALNE IN TEKOČE CENE

REKAPITULACIJA VLAGANJ	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji		Varianta 2 – izvedba po modelu JZP	
	Stalne cene	Tekoče cene	Stalne cene	Tekoče cene
GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ	1.376.451,00	1.438.391,30	1.376.451,00	1.438.391,30
STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA	112.221,57	115.008,88	112.221,57	115.008,88
STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI	6.882,26	7.080,12	6.882,26	7.080,12
DDV	329.022,06	343.305,67	8.033,69	8.115,07
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	1.824.576,89	1.903.785,96	1.503.588,51	1.568.595,37

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**.

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 ne prikazujemo, saj ta ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

6 NAČRT FINANCIRANJA

Celotna finančna konstrukcija različnih variant investicije je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 8: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)

Viri financiranja	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji		Varianta 2 – izvedba po modelu JZP	
	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
Proračun občina Piran	1.560.480,30	100,00%	36.886,69	2,36%
Zasebni partner	0,00	0,00%	1.523.593,61	97,64%
Ostali viri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV	1.560.480,30	100,00%	1.560.480,30	100,00%
Proračun občina Piran - DDV 22 %	343.305,67	-	8.115,07	-
Zasebni partner - povračljiv DDV 22%	0,00	-	335.190,59	-
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	1.903.785,96	-	1.903.785,96	-
SKUPAJ UDELEŽBA PIRAN z DDV	1.903.785,96	100,00%	45.001,76	2,36%

V primeru variante 1, občina Piran financira 100% vrednost investicije. V primeru variante 2 javni partner financira 2,36% vrednosti investicije, medtem ko zasebni partner financira 97,64 % vrednosti investicije oz. 100 % JZP pogodbe.

7 PROJEKCIJA STROŠKOV IN PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

7.1 Stroški iz naslova obratovanja projekta

Predvidevamo, da bo projekt pri obeh 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 (enkraten 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 amortizacije.*

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.

Tabela 9: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »OBČINA«, v EUR

Absolutni podatki z vidika OBČINE (v stalnih cenah)	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji		Varianta 2 – izvedba po modelu JZP	
	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 OBRAT. NA LETNI RAVNI	279.843,07	316.064,55	0,00	0,00
Skupaj odhodki/stroški iz obratovanja v ekon. dobi (20 let)	5.596.861,48	6.321.291,00	0,00	0,00
SKUPAJ OBRAT. STROŠKI/ODHODKI na letni ravni brez amort.	212.672,26	234.116,16	0,00	0,00
Skupaj obrat. stroški/odhodki v ekonomski dobi (20 let)	4.253.445,30	4.682.323,27	0,00	0,00

7.2 Prihodki iz naslova obratovanja projekta

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

Tabela 10: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta za vse variante »z investicijo«, v EUR

Absolutni podatki za denarni tok PROJEKTA (OBČINA)	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji		Varianta 2 – izvedba po modelu JZP	
	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 primeru izvedbe projekta po varianti 2, tj. po modelu JZP, vsi prihodki iz naslova obratovanja (razen prihodki iz naslova turistične takse) pripadajo zasebnemu partnerju.

8 PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE

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.

8.1 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.*

8.2 Prikaz rezultatov

Tabela 11: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna interna stopnja donosnosti

Postavka	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji	Varianta 2 – izvedba po modelu JZP
Skupaj za projekt	5,37%	8,72%
Za javnega partnerja	5,37%	22,26%
Za zasebnega partnerja	-	7,39%

Tabela 12: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna neto sedanja vrednost

Postavka	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji	Varianta 2 – izvedba po modelu JZP
Skupaj za projekt	242.414,98 EUR	734.253,09 EUR
Za javnega partnerja	242.414,98 EUR	274.718,61 EUR
Za zasebnega partnerja	-	40.440,85 EUR

Tabela 13: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – doba vračanja naložbe

Postavka	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji	Varianta 2 – izvedba po modelu JZP
Skupaj za projekt	18,24 let	11,93 let
Za javnega partnerja	18,24 let	3,12 let
Za zasebnega partnerja	-	18,72 let

Tabela 14: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančna relativna neto sedanja vrednost

Postavka	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji	Varianta 2 – izvedba po modelu JZP
Skupaj za projekt	0,146 EUR	0,536 EUR
Za javnega partnerja	0,146 EUR	6,279 EUR
Za zasebnega partnerja	-	0,033 EUR

Tabela 15: Prikaz rezultatov upravičenosti investicije – finančni količnik relativne koristnosti

Postavka	Varianta 1 – izvedba v lastni režiji	Varianta 2 – izvedba po modelu JZP
Skupaj za projekt	1,054	1,145
Za javnega partnerja	1,054	7,279
Za zasebnega partnerja	-	1,010

Na osnovni »finančne analize projekta« je bilo v investicijski dokumentaciji, ki jo je pripravil javni partner ugotovljeno, da je izvedba projekta v vseh primerih finančno upravičena, saj finančni kazalniki upravičenosti presegajo mejne vrednosti, ki določajo finančno upravičenost projekta.

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika lastnika oz. javnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize« 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 OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA OZ. ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE 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, prenese v last, upravlja):

<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 razpršenega 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).

10 ANALIZA TVEGANJ

V okviru izvedbe javno zasebnega partnerstva se lahko pojavijo naslednja tveganja tveganja:

10.1 Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je javno-zasebno partnerstvo izpostavljeno prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjimi tveganji. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu tveganju, predvsem prodajnemu, zaradi zunanjega upravljavca srednje visoka, saj bo velikost prodaje odvisna predvsem od izkušenj in agilnosti upravljavca. Poslovno tveganje predstavlja tudi javno-zasebno partnerstvo, saj v primeru nesoglasij ne bo možno izvesti projekta. Potrebno se je verodostojno in formalno dogovoriti in skleniti akt o javno-zasebnem partnerstvu, ki opredeljuje obveznosti in pravice obeh partnerjev.

10.2 Finančna tveganja

Občina Piran ne more sama vstopati v investicijo, saj nima zagotovljenih finančnih sredstev oziroma bi morala za navedeno investicijo najeti dolgoročno posojilo. Za delitev finančnega tveganja se je oblikovalo javno zasebno partnerstvo.

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za javno-zasebno partnerstvo, saj javni partner brez zasebnega partnerja ne bo mogel zapirati finančne konstrukcije. Kreditno tveganje je prav tako pristojno, saj bo zasebni partner po vsej verjetnosti najel dolžniški vir financiranja. Tveganje predstavlja izpostavljenost naraščanja obrestne mere in v primeru najema kredita v tuji valuti, razmerje med domačo in tujo valuto. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

10.3 Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto življenja v okolju, po drugi strani pa bo izboljšal tudi turistično ponudbo, ki bo neposredno vplivala na povečanje ekonomskega potenciala vseh ciljnih skupin.

10.4 Vodstvena in organizacijska tveganja

V projektu je vedno prisotno tveganje neustreznega vodenja in pomanjkljive organizacije pri izvajanju načrtovanih aktivnosti. Medsebojne relacije med prijaviteljem in njegovimi pogodbenimi izvajalci bodo določene v pogodbah, prav tako njihove odgovornosti, zato ne pričakujemo, da bi na tem področju nastali problemi.

10.5 Tehnična tveganja, poveza z gradbenimi deli (izvedbeno tveganje)

Tveganje ne dovolj kakovostne in natančne izvedbe del, se bo preprečilo s projektantskim in gradbenim nadzorom celotnega poteka gradbenih del.

Glavno dilemo predstavlja vprašanje ali je projekt lahko zaključen v predvidenih rokih in znotraj predvidenega proračuna.

10.6 Tveganja preostanka vrednosti: prihodnja tržna cena

Tovrstno tveganje je opredeljeno s tem, kakšna vrednost bodo imeli ukrepi po preteku ekonomske dobe projekta. Lahko uporabimo amortizacijsko vrednost oziroma tržno vrednost. V naših izračunih smo uporabili amortizacijsko vrednost po preteku 20 let.

10.7 Razdelitev tveganj med javnega in zasebnega partnerja

V spodnji tabeli prikazujemo delitev tveganj med javnega in zasebnega partnerja.

Tabela 16: Tveganja razdeljena med zasebnega in javnega partnerja

Vrsta tveganja	Zasebni partner	Javni partner	Opomba:
Tveganje več del oz. dodatnih del	X		Navedeno tveganje praviloma prevzema zasebni partner, razen v primerih, ko bil bilo več del oz. dodatna dela posledica novih zahtev javnega partnerja, ki niso bile opredeljene v fazi javnega razpisa.
Tveganje financiranja projekta	X		Navedeno tveganje nosi izključno zasebni partner.
Tveganje upravljanja	X		Navedeno tveganje je na strani zasebnega partnerja
Tveganje izrabe zmogljivosti		X	Navedeno tveganje je na strani javnega partnerja
Tveganje rentabilnosti	X		Navedeno tveganje je na strani zasebnega partnerja.
Tveganje finančne stabilnosti zasebnega partnerja		X	Navedeno tveganje nosi javni partner, vendar ga bo poskušal minimizirati z uporabo različnih instrumentov (npr. bančne garancije, stavbne pravice, ...)

11 SKLEPNA UGOTOVITEV

V oceni upravičenosti izvedbe JZP za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« smo ugotovili, da varianta brez investicije iz okoljskega in družbenega vidika ni sprejemljiva.

Nadalje smo ugotovili, da je izvedba v lastni režiji občine Piran (brez zasebnega partnerja) slabša kot v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. Slednje potrjujejo tako ekonomsko-finančni kazalniki, kot potencialna tveganja ter sama višini potrebih investicijskih vlaganj in finančnih sredstev, ki bi jih moral javni partner nameniti v času obratovanja.

Tudi iz vloge promotorja za zainteresiranost za izvedbo projekta po modelu JZP izhaja, da se izvedba projekta po modelu JZP spodbuja in izkazuje pozitivne finančne rezultate.

Nekateri razlogi za vključitev zasebnega partnerja so sicer:

- ↳ Občina Piran nima dovolj proračunskih sredstev za izvedbo investicije oziroma bi morala najeti dolgoročno posojilo, ki bi še dodatno obremenjevalo kreditni potencial občine;
- ↳ brez zasebnega partnerja se investicija ne bo izvedla ali se pa bo izvedba časovno zamaknila;
- ↳ zasebni partner bo imel interes po čim bolj racionalni rešitvi (ne le investicija ampak tudi v zvezi s stroški upravljanja, vzdrževanja, ...)
- ↳ Občina bi morala v vsakem primeru pridobiti najemnika oz. upravljavca in vzdrževalca investicijskega projekta.

Ker je za investicijo po JZP izkazan tako javni kot zasebni interes in izpolnjeni potrebni pogoji predlagamo nadaljevanje postopka JZP. Predlagane nadaljnje aktivnosti so:

1. Odločitev o JZ partnerstvu in sprejem koncesijskega akta;
2. Razpis za izbor zasebnega partnerja/koncesionarja;
3. Konkurenčen dialog;
4. Izbor izvajalca/zasebnika;
5. Podpis pogodbe in
6. Izvedba.

V nadaljevanju postopka JZP oz. v fazi razpisa in konkurenčnega dialoga, bo potrebno s potencialnimi zasebnimi partnerji zastaviti optimalno obliko in obseg ukrepov oz. vsebin, s ciljem doseganja najugodnejšega ekonomsko-turističnega potenciala.