



Investitor:  
Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.  
Arze 1b  
6330 Piran



## NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju  
Sečovlje – Košta – večstanovanjski objekt št. 45 in  
dvonivojski parkirni objekt, dopolnitev novelacije, julij 2017

**PROJEKT** d.d.  
NOVA GORICA

Projekt d.d. Nova Gorica, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica  
Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje

tel.: +386 5 338 00 00 fax: +386 5 302 44 93 e-mail: projekt@slol.net matična št.: 5075742 ID št. za DDV: SI81396589

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta –  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt, dopolnitev novelacije,  
julij 2017

**IZDELOVALEC:**

**Družba:** PROJEKT D.D. NOVA GORICA  
KIDRIČEVA 9A  
5000 NOVA GORICA



**Št. dokumenta:** 09/2016

**Odgovorni vodja projekta:** Anita Lojk, univ.dipl.ekon.

**Izdelali:** Anita Lojk, univ.dipl.ekon. *Anita Lojk*  
Matej Trošt, mag.ekon. *Matej Trošt*

**Direktor:** Durcik Vladimir, univ.dipl.inž.grad. *Durcik Vladimir*



**Datum: september 2016, dopolnitev, julij 2017**

## VSEBINA

1. Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev novelacije investicijskega programa, namena in ciljev investicijskega projekta.....	4
2. Povzetek novelacije investicijskega programa .....	11
3. Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcev investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu z žigi in podpisi odgovornih oseb .....	14
4. Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija, ter usklajenosti investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti ter strategijami posameznih področij in dejavnosti ...	15
5. 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 ... ..	17
6. Tehnično – tehnološki del .....	18
7. Analiza zaposlenih za alternativo »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije .....	29
8. Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah, ločeno za upravičene in preostale stroške .....	30
9. Analiza lokacije .....	34
10. Analiza vpliv investicijskega projekta na okolje ter ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	37
11. Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta in izdelano analizo izvedljivosti .....	38
12. Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja .....	41
13. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta .....	44
14. Finančni ekonomski kazalniki, tveganje, občutljivost projekta .....	47
15. Predstavitev in razlaga rezultatov .....	49
Viri in literatura .....	50

**1. UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV  
INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA****Uvodno pojasnilo**

Občina Piran bo skupaj s Stanovanjskim skladom RS zgradila 22 neprofitnih stanovanj in dvonivojski parkirni objekt, saj tako uresničuje Nacionalni stanovanjski program na lokalni ravni, na območju Ureditvenega načrta Sečovlje – Košta. Vsa stanovanja bodo za neprofitno najemnino oddana proslcem na osnovi javnega razpisa.

**1.1 NAVEDBA INVESTITORJA****Osnovni podatki:**

1. Naziv:	Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.
2. Naslov:	<b>Arze 1b, 6330 Piran</b>
3. Direktor:	Alen Radojkovič, spec. manag.
4. Telefonska številka:	05 61 75 000
5. Elektronski naslov:	<a href="mailto:info@okoljepiran.si">info@okoljepiran.si</a>
6. Fax:	05 61 75 015
7. Matična številka:	5105633000
8. Davčna številka:	SI73819174

**Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.** je gospodarska družba v lasti **Občine Piran**. Na podlagi Zakona o gospodarskih javnih službah izvajamo številne javne storitve s področja varstva okolja in javne higijene. Na podlagi ustanovitvenega akta in potreb ustanovitelja upravljamo z javno infrastrukturo za opravljanje javne službe in objekti v lasti občine, med drugim nastopa tudi investitor v posameznih investicijah.

**Dejavnosti družbe so organizirane v naslednjih sektorjih:**

- Sektor javnih storitev
- Sektor čistilna naprava in kanalizacija
- Sektor turistične infrastrukture
- Sektor splošnih služb
- Investicijsko-tehnični sektor

**JP Okolje Piran izvaja naslednje dejavnosti s področja javnih služb:**

- ravnanje s komunalnimi odpadki
- upravljanje, vzdrževanje kanalizacijskih in ostalih komunalnih objektov in naprav
- javna snaga in čiščenje javnih površin
- urejanje javnih poti, površin za pešce parkov in zelenih površin
- upravljanje s pokopališči, urejanje in vzdrževanje pokopališč
- pogrebne storitve
- urejanje prometa, javnih parkirišč in garažnih hiš
- urejanje in vzdrževanje javnih kopališč ter obalnega morskega pasu in obalnega morja
- upravljanje pristanišč – luk
- urejanje in vzdrževanje javnih tržnic
- urejanje in vzdrževanja javnih sanitarij

**Poslanstvo podjetja:**

Temeljno poslanstvo družbe je skrb za čisto in urejeno okolje. Z našimi dejavnostmi skrbimo tako za čistost morja v katerem nudimo tudi kopanje na naših kopališčih, kakor tudi za čistost javnih površin in urejene parke. Pri tem zasledujemo najvišje okoljske standarde, ki jih narekuje evropska in slovenska zakonodaja.

Za izvrševanje poslanstva je pomembna urejena organizacija in povezanost z drugimi službami, ki skrbijo za okolje tako na strateški ravni (občina in država), kakor tudi s službami in podjetji, ki nudijo najsodobnejše okoljske storitve. Zato smo odprta sodelujoča družba, ki se ne boji kritik in predlogov, če so le usmerjene v izboljšanje okolja.

Svoje poslanstvo razumemo kot zavezujoče za vse naše zaposlene, tako v službenem času kot v zasebnem življenju, saj ni možno dobro skrbeti za okolje, če sam ne verjameš v pomen ohranjanja narave in moralno zavezo vseh nas do nje.

**Filozofija podjetja:**

Verjamemo, da je napredek možen samo s sodelovanjem vseh zainteresiranih udeležencev.

Uporabnike naših storitev raje spodbujamo k ohranjanju čistega in zdravega okolja kot, da kritiziramo slab in nemaren odnos do njega. Verjamemo v moč dobrega zgleda, zato v naše dejavnosti vključujemo uporabnike in izobraževalne institucije.

Zdravo življenje zadovoljnih uporabnikov v čistem okolju, je naj pomembnejši cilj, ki ga kot družbeno odgovorno podjetje vztrajno zasledujemo.

**Občina Piran:**

Občina Piran leži na skrajnem severozahodnem predelu Istrskega polotoka in skrajnem jugozahodnem delu Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Celoten zahodni in jugozahodni del ozemlja občine obliva morje, ki se s Strunjanskim, Portoroškim in Sečoveljskim zalivom precej globoko zajeda v kopno.

**Splošni podatki:**

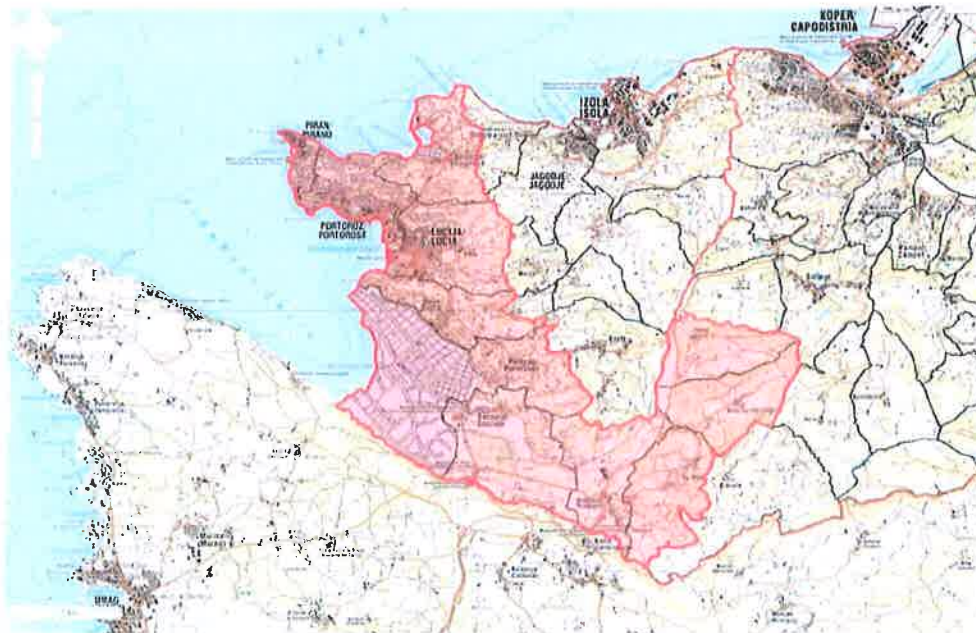
- **POVRŠINA:** 46,6 km<sup>2</sup> (po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 140. mesto med 212 občinami – podatki SURS)
- **NAJVIŠJA TOČKA:** Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine.
- **NAJVEČJA GLOBINA MORJA:** 30 m.
- **DOLŽINA MORSKE OBALE:** 17,9 km
- **DOLŽINA OBČINSKIH CEST:** 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km

**Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt



- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m.
- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodolini, Škrile
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 16 758 (vir: popis leta 2002)
- OBČINSKI PRAZNIK: 15. oktober, Ustanovitev prvega Mornariškega odreda Koper leta 1944
- OBČINSKO PRIZNANJE: Najvišje občinsko priznanje je Zlati grb Občine Piran.



Slika 1.1: Lega občine Piran

Občina Piran v okviru ustave in zakona samostojno ureja in opravlja javne zadeve lokalnega pomena, ki zadevajo prebivalce občine in naloge iz državne pristojnosti, ki so po predhodnem soglasju občinskega sveta nanjo prenesene z zakonom.

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena - izvorne naloge, ki so določene s statutom in zakoni ter prenesene naloge. V okviru lokalnih zadev javnega pomena pa občina na podlagi in v skladu z zakoni, ki urejajo posamezna področja, kot svoje naloge opravlja še z zakonom določene naloge iz državne pristojnosti – prenesene naloge.

#### 1.4 IZDELOVALEC NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

PROJEKT d.d. Nova Gorica je ena izmed večjih družb za inženiring in svetovanje v Sloveniji, ki deluje na principih sodobnega projektnega vodenja ter izkušnjah in know-how-u njenih strokovnjakov.

Obstoj podjetja sega v leto 1952, sedanjo statusno obliko kot gospodarska delniška družba pa ima od leta 1990.

Danes vodilna družba skupine Projekt d.d. zagotavlja široko teritorialno pokrivanje območja in realizacijo kompleksnih investicijskih procesov. To ji omogočajo hčerinska podjetja kot so Geoinženiring d.o.o., Proarc d.o.o. in Pro – concrete d.o.o., ter več kot 120 visoko usposobljenih

---

**Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

strokovnjakov, ki zagotavljajo izvedbo projektov od ideje do predaje naročniku ter asistenco v času življenjske dobe objekta. Družbo vodi direktor Vladimir Durcik, njegovo delo nadzira nadzorni svet.

Glavne dejavnosti družbe so:

- vodenje investicij
- priprava investicij in izdelava investicijske dokumentacije
- priprava in vodenje postopkov javnih razpisov
- arhitekturno in gradbeno projektiranje in z njim povezano tehnično svetovanje,
- prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje,
- izdelava PVO, CPVO, okoljskih poročil, strokovnih ocen na področju varstva okolja,
- geodetske meritve in kartiranje.
- strokovni nadzor nad gradnjami

Izvajanje dejavnosti poteka v teamih po matričnem principu vodenja projektov. Odgovorni vodje projektov oz. teamov imajo ustrezno strokovno izobrazbo in strokovne izkušnje, ki jih zahteva Inženirska zbornica Slovenije.

#### Osnovni podatki:

Naziv:	PROJEKT D.D. NOVA GORICA
Naslov:	Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 338 0000
Telefax:	05 332 4493
Direktor:	Vladimir Durcik, univ.dipl.inž.grad.
Odgovorna oseba za izdelavo novelacije investicijskega programa:	Anita Lojk, univ.dipl.ekon.
E-mail:	<a href="mailto:anita.lojk@projekt.si">anita.lojk@projekt.si</a>

#### 1.5 CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Osnovni cilj investitorja in njegovega lastnika Občine Piran je zagotovitev zadostnega in primerne okolja družinam, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnih stanovanj.

Cilji, ki bodo doseženi s predmetno investicijo, so:

- zagotovilo se bo 22 neprofitnih stanovanj, v vsakem vходу 11 stanovanj, z dvonivojskim parkirnim objektom
- družine bodo imele možnost najeti stanovanje po ceni, ki bo nižja od tržne,
- zagotovilo se bo primerno bivalno okolje za 22 družin občine Piran,
- zmanjšalo se bo število prosilcev neprofitnih stanovanj.

## 1.6 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA iz septembra 2012

Predhodni investicijski program »Izgradnje stanovanj za mlade družine v ureditvenem območju sečovlje – košta - večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojsko parkirišče« je v septembru 2012 izdelalo Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., povzetek je razviden v nadaljevanju.

V skladu z veljavnim Ureditvenim načrtom Sečovlje – Košta je predvidena gradnja stanovanjskih objektov št. 42, 43, 44 in 45 ter poslovno-stanovanjskega objekta št. 46. Najprej se je pristopilo k izgradnji stanovanjskega stolpiča št. 42 na zemljišču, ki je v celoti last Občine Piran. Javno podjetje OKOLJE Piran je lastnik parc. št. 1433/1 k.o. Sečovlje in bo pristopilo k izgradnji naslednjega stolpiča št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta. Na podlagi izdelane projektne dokumentacije je bilo za stolpič št. 45 dne 10.02.2012 pridobljeno gradbeno dovoljenje števil. 351-234/2010-20, ki je bilo z Odločbo o podaljšanju veljavnosti gradbenega dovoljenja št. 351-563/13-2 z dne 20. 8. 2013 podaljšano do vključno dne 28. 2. 2016.

### Lokacija, predvidene stanovanjske površine

Lokacija izgradnje večstanovanjskega objekta stolpič št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta se nahaja v naselju Sečovlje – Košta in sicer na območju grebena, kjer je predvidena pozidava stanovanjskega tipa. Obravnavani večstanovanjski objekt je predviden na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in ob lokalni cesti za Parecag, s katere je predviden tudi dostop do objekta.

Parcela št. 1433/1 k.o. Sečovlje, na kateri bo zgrajen stolpič št. 45 in dvonivojski parkirni objekt, se nahaja na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in meri skupaj 2606 m<sup>2</sup>.

Na južni strani objekta je na isti parceli predvidena izvedba delno vkopanega dvonivojskega parkirišča, ki bo služil za potrebe novo zgrajenega stanovanjskega objekta št. 45. Objekt se bo izvedel v dveh ločenih enotah kot dvojček z dvema vhodoma, lastnima stopniščema in dvigali.



Tabela 1. 1: površina in število stanovanj v objektu – Vhod 1 in Vhod 2

Vrsta stanovanj in etažnost VHOD 1 IN VHOD 2	1 sobna stanovanja v m <sup>2</sup>	1 sobna stanovanja v m <sup>2</sup> s kabinetom	2 sobna stanovanja v m <sup>2</sup>	2 sobna stanovanja v m <sup>2</sup> s kabinetom	Skupaj število stanovanj	SKUPAJ površine stanovanj v m <sup>2</sup>	SKUPAJ površine stanovanj s shrambo, ložo ali balkonom v m <sup>2</sup>
KLET	78,88	93,50			4	172,38	208,38
PRITLIČJE			217,40	131,66	6	349,06	410,80
I. NADSTROPJE			217,90	131,66	6	349,56	416,38
II. NADSTROPJE			217,40	131,66	6	349,06	416,40
<b>SKUPAJ:</b>	<b>78,88</b>	<b>93,50</b>	<b>652,70</b>	<b>394,98</b>	<b>22</b>	<b>1220,06</b>	<b>1451,96</b>

#### Okvirni terminski plan izvajanja investicijskega projekta

Predvideni rok pričetka del je 1. 8. 2016.  
Zaključek investicije je predviden 1. 8. 2018.  
Terminsko naj bi sama investicija trajala 24 mesecev.

#### Ocena vrednosti investicije in predvideni viri financiranja

Ocenjena vrednost investicije zajema izvedbo objekta do zadnje faze oz. izdelavo vseh stanovanj do finalizacije ter vse ostale pripravljalne in zaključne stroške in znaša 2.700.000 EUR brez DDV.

Glede na to, da je bilo predvideno, da se objekt v celoti proda, je bila predvidena naslednja finančna konstrukcija:

#### PRODAJNE POVRŠINE STANOVANJ

STANOVANJA	M <sup>2</sup>	1.220,06	X	1.700,00 €	=	2.074.102,00 €
BALKONI + SHR.	M <sup>2</sup>	231,90	X	1.063,00 €	=	246.510,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.451,96</b>				<b>2.320.612,00 €</b>

#### GARAŽNI BOKSI

Zaprti	23	x	10.000,00 €	=	230.000,00 €
Odpri	25	x	7.000,00 €	=	175.000,00 €

**SKUPAJ** 405.000,00 €

SKUPAJ PRODAJA 405.000,00 + 2.320.612,00 = 2.725.612,00 €

#### IZRAČUN POLNE CENE ZA OSTALE KUPCE

Obračunana površina za komunalni prispevek po odločbi  
2.136,46 + 1.143,97 = 3.280,43 m<sup>2</sup>

Delež komunalnega prispevka na skupno površino  
 $584.150,06 : 3.280,43 = 178 \text{ €/ m}^2$

$2.136,46 \times 178 = 380.290,00 \text{ €}$  (stanovanjski del)  
 $1.143,97 \times 178 = 203.627,00 \text{ €}$  (garaže)

Garažni boksi (cena)

$23 \times 15.000,00 = 345.000,00 \text{ €}$   
 $25 \times 10.500,00 = 262.500,00 \text{ €}$   
-----  
607.500,00 €

$2.700.902,00 : 2.320.612 = 1,163$  (faktor )

$1.700,00 \times 1,163 = 1.980,00 \text{ €/ m}^2$   
 $1.063,00 \times 1,163 = 1.240,00 \text{ €/ m}^2$

$1.220,06 \times 1.980,00 = 2.415.719,00 \text{ €}$   
 $231,90 \times 1.240,00 = 287.556,00 \text{ €}$   
-----  
2.703.275,00 €

$2.703.275,00 + 607.500,00 = 3.310.775,00 \text{ €}$

$3.310.775,00 - 2.725.612,00 = 585.163,00 \text{ €}$

#### **Spremembe, ki so nastale od priprave investicijskega programa iz septembra 2012:**

- do realizacije investicije do danes ni prišlo, izdelala se je samo projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje,
- spremenila se je ocenjena vrednost izvedbe objekta,
- terminski plan ne drži več, potrebno ga je razdelati in novelirati.

#### **1.7 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA IZ SEPTEMBRA 2016**

V septembru 2016 je bila izdelana novelacija investicijskega programa, v kateri je bilo predvideno sledeče:

Občina Piran bo skupaj s Stanovanjskim skladom RS zgradila 22 neprofitnih stanovanj in dvonivojski parkirni objekt na območju Ureditvenega načrta Sečovlje – Košta. Vsa stanovanja bodo za neprofitno najemnino oddana prosilcem na osnovi javnega razpisa.

Cilji, ki bodo doseženi s predmetno investicijo, so:

- zagotovilo se bo 22 neprofitnih stanovanj, v vsakem vходу 11 stanovanj, z dvonivojskim parkirnim objektom
- družine bodo imele možnost najeti stanovanje po ceni, ki bo nižja od tržne,
- zagotovilo se bo primerno bivalno okolje za 22 družin občine Piran,
- zmanjšalo se bo število prosilcev neprofitnih stanovanj.

**Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije**

Vrednost celotne investicije po stalnih cenah znaša 2.405.463,41 EUR vključno z DDV, od tega:

- Izvedbena dela: Izgradnja večstanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo: 1.267.165,50 EUR
- Izvedbena dela: dvonivojski parkirni objekt: 281.400 EUR
- Komunalni prispevek: 203.849,27 EUR
- Nakup zemljišč znaša: 268.460,00 EUR
- Vrednost projektne dokumentacije: 85.793,00 EUR
- Vrednost inženiringa in strokovnega nadzora nad gradnjo: 38.714,14 EUR
- Stroški soglasji, prispevkov, investicijske dokumentacije in nepredvideni stroški znašajo: 76.332,35 EUR
- DDV: 183.749,15 EUR.

Izdelan je tudi izračun vrednosti investicije po tekočih cenah. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša vključno z DDV 2.438.457,44 EUR. Za izračun je upoštevana rast cen po podatkih iz Jesenskega poročila gospodarskih gibanj, ki ga je pripravil UMAR v septembru 2016.

Obravnavana investicija bo predvidoma financirana iz dveh virov in sicer:

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo zagotovil skupaj 1.230.774,11 EUR,
- Občina Piran pa 1.207.683,33 EUR, vse po tekočih cenah z upoštevanjem DDV.

Tabela 2: Razdelitev stroškov naložbe med investitorja po letih

<b>Viri financiranja z DDV</b>	<b>Skupaj EUR, tekoče cene</b>	<b>realizirano do vključno septembra 2016</b>	<b>oktober - dec. 2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Občina Piran	1.207.683,33	583.001,46	8.385,22	394.258,54	222.038,11
Stanovanjski sklad RS	1.230.774,11	0,00	0,00	627.694,80	603.079,32
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.438.457,44</b>	<b>583.001,46</b>	<b>8.385,22</b>	<b>1.021.953,34</b>	<b>825.117,42</b>

**Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

## 2. POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, JULIJ 2017

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bi zgradilo 22 neprofitnih stanovanj in dvonivojski parkirni objekt na območju Ureditvenega načrta Sečovlje – Košta. Vsa stanovanja bodo za neprofitno najemnino oddana prosilcem na osnovi javnega razpisa.

### 2.1 Cilji Investicije

Cilji, ki bodo doseženi s predmetno investicijo, so:

- zagotovilo se bo 22 neprofitnih stanovanj, v vsakem vходу 11 stanovanj, z dvonivojskim parkirnim objektom
- družine bodo imele možnost najeti stanovanje po ceni, ki bo nižja od tržne,
- zagotovilo se bo primerno bivalno okolje za 22 družin občine Piran,
- zmanjšalo se bo število prosilcev neprofitnih stanovanj.

### 2.2 Spisek strokovnih podlag:

1. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) (Uradni list RS št. 92.2015)
2. Nacionalni stanovanjski program 2015-2025, Ljubljana, 27.2.2015
3. Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF)
4. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list RS št. 127/04, 69/05)
5. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15)
6. Ureditveni načrt Sočevlje – Košta (Uradne objave Primorskih novic, št. 15/2002),
7. PGD – A- večstanovanjski objekt št. 45, B- dvonivojski parkirni objekt, Vodilna mapa, št. projekta 11-06, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
8. PGD - večstanovanjski objekt št. 45, načrt arhitekture, št. načrta 11-06-A/PGD, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
9. PGD - dvonivojski parkirni objekt, načrt arhitekture, št. načrta 11-06- B/PGD, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
10. PZI - večstanovanjski objekt št. 45, načrt arhitekture, št. načrta 11-06-A/PZI, ki ga je oktobra 2012 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
11. PZI - dvonivojski parkirni objekt, načrt arhitekture, št. načrta 11-06- B/PZI, ki ga je oktobra 2012 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
12. PZI - A- večstanovanjski objekt št. 45, B- dvonivojski parkirni objekt, načrt zunanje ureditve, št. načrta 81/09, ki ga je novembra 2012 izdelal Isan 12 d.o.o. Koper, Ankaranska cesta 5,
13. Gradbeni dovoljenji za gradnjo večstanovanjskega objekta št. 45 in dvonivojskega parkirišča: št. 351-234/2010-20 z dne 10.2.2012 in odločba o podaljšanju veljavnosti št. 351-563/2013-2 z dne 20.8.2013;
14. Gradbeno dovoljenje za spremembo trase dostopne ceste št. 351-230/2010-12 z dne 23.3.2011;
15. Gradbeni dovoljenji za gradnjo električnega daljnovoda in novo trafo postajo št. 351-233/2010-12 z dne 21.3.2011 in odločba o podaljšanju veljavnosti št. 351-57/2013-2 z dne 13.3.2013.

### 2.3 Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Tehnične variante na projektu skorajda niso možne, saj je bilo zemljišče pridobljeno že pred leti, gabariti in namen objektov pa so bili definirani v Ureditvenem načrtu Sečovlje – Košta.

---

**Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

### Varianta »z investicijo«

Ob izgradnji 22 novih stanovanj z dvonivojskim parkirnim objektom se bo število prosilcev v občini Piran in problemi, ki jih imajo družine pri iskanju družinskega bivalnega prostora, zmanjšalo. Navedena stanovanja bodo po neprofitni najemnici lahko pridobile družine, ki bodo ustrezale razpisanim kriterijem, ki jih bo objavila tako Občina Piran kot Stanovanjski sklad RS, kot lastnika objekta.

### Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije«, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov in pomeni ohranjanje obstoječega stanja na področju stanovanjske politike, pomeni nazadovanje v razvoju in neizpolnjevanje Resolucije o temeljih oblikovanja družinske politike v Republiki Sloveniji.

V primeru, da se investicija ne izvede, se bo število prosilcev po stanovanjih samo še povečalo, predvsem mlade družine pa se zaradi nerešenih stanovanjskih problemov ne bodo odločale za otroke, ki jim ne bi mogli nuditi niti osnovnih bivanjskih pogojev.

## **2.4 Odgovorna oseba za izdelavo novelacije investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta**

### **Novelacija investicijskega programa**

- Izdelal: Projekt d.d. Nova Gorica  
Naslov: Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica  
Odgovorna oseba: Anita Lojk, univ.dipl.ekon.

### **Projektna dokumentacija**

- Izdelal: STUDIO ARHITEKTURA, projektiranje, svetovanje in inženiring, d.o.o.  
Naslov: Pittonijeva 9, 6310 Izola  
Odgovorna oseba: Marjan Vrabc, univ.dipl.inž.arh.

### **Izvedba projekta**

- Izvedba: Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.  
Naslov: Arze 1b, 6330 Piran  
Odgovorna oseba: Alen Radojkovič, spec. manag.

## **2.5 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije**

Vrednost celotne investicije po stalnih cenah znaša 2.910.636 EUR vključno z DDV, od tega:

- Izvedbena dela: Izgradnja večstanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo: 1.593.000 EUR
- Izvedbena dela: dvonivojski parkirni objekt: 304.000 EUR
- Komunalni prispevek: 203.849,27 EUR
- Nakup zemljišč znaša: 344.300 EUR
- Pripravljalna dela: 12.392 EUR
- Vrednost projektne dokumentacije: 103.623 EUR
- Investicijska dokumentacija in revizija projekta: 11.950 EUR
- Vrednost inženiringa in strokovnega nadzora nad gradnjo: 85.000 EUR
- DDV: 252.520 EUR.

Izdelan je tudi izračun vrednosti investicije po tekočih cenah. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša vključno z DDV 2.984.542,63 EUR. Napovedane inflacijske stopnje so pridobljene iz Pomladanskega poročila gospodarskih gibanj, ki ga je pripravil UMAR v marcu 2017.

---

### **Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt



Obravnavana investicija bo predvidoma financirana iz dveh virov in sicer:  
V okviru primerne cene za odkup neprofitnih stanovanj bodo sredstva po prikazani dinamiki zagotovili:

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo zagotovil skupaj 1.091.688,28 EUR,
- Občina Piran pa 1.091.688,28 EUR, vse po tekočih cenah z upoštevanjem DDV.

Ker ocenjena investicijska vrednost presega primerno ceno, kot je določena s strani Stanovanjski sklad Republike Slovenije, bo razliko med dejansko in primerno investicijsko vrednostjo krila Občina Piran in sicer v višini 618.487,49 EUR. Prav tako bo občina Piran odkupila dodatna parkirna mesta, ki bodo zgrajena v okviru obravnavane investicije in sicer v vrednosti 186.382,67 EUR. Prikazane vrednosti vključujejo 9,5% DDV, ter so izražene v tekočih cenah.

Pokrivanje stroškov investicije, pred pričetkom odkupa (financiranja) s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in Občine Piran bo zagotovilo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Tabela 2: Razdelitev stroškov naložbe med investitorja po letih

Viri financiranja z DDV	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
Občina Piran	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.964,41	370.643,33
Stanovanjski sklad RS (50% primerne cene)	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.964,41	370.643,33
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.183.215,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.441.928,81</b>	<b>741.286,67</b>
Občina Piran (dodatek do primerne cene)	615.134,84	0,00	0,00	0,00	406.272,61	208.862,23
Občina Piran (dodatna parkirna mesta)	186.192,31	0,00	0,00	0,00	122.972,77	63.219,54
<b>SKUPAJ s dodatnimi parkirnimi mesti</b>	<b>2.984.542,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.971.174,19</b>	<b>1.013.368,44</b>

## 2.6 Prikaz rezultatov izračunov uspešnosti investicije

Novo zgrajena stanovanja bodo odkupljena iz sredstev Občine Piran in Javnega stanovanjskega sklada Republike Slovenije, stanovanja bodo oddana v neprofitni najem, kjer je višina najemnine zakonsko določena.

Finančni in ekonomski kazalniki se izračunavajo na osnovi bilance uspeha posamezne naložbe za ekonomsko dobo projekta ter likvidnostnega toka kot kombinacije finančne konstrukcije naložbe in bilance uspeha. Prav zaradi narave in namena objekta, izračuni oz. finančni in ekonomski kazalniki (neto sedanja vrednost investicije, interna stopnja donosnosti, ...) niso računani, saj upravičenosti investicije ne moremo meriti z višino najemnine. Namen izgradnje neprofitnih stanovanj je reševanje najbolj perečih stanovanjskih problemov. Z izgradnjo neprofitnih stanovanj in dajanje v najem po neprofitni najemnini lastnika objekta ne bosta dosegala dobička, ker v tem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost.

Z izgradnjo neprofitnih stanovanj bo 22 družinam rešen stanovanjski problem.



**3. OSNOVNI PODATKI INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB**

**NOSILEC INVESTICIJE**

Investitor: Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.  
Naslov: Arze 1b  
Pošta: 6330 Piran

Direktor: Alen Radojkovič, spec.manag. Žig

Podpis: .....



**IZDELOVALEC NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

Izdelovalec: Projekt d.d. Nova Gorica  
Naslov: Kidričeva 9a, p.p. 372  
Pošta: 5000 Nova Gorica

Odgovorna oseba: Anita Lojk, univ.dipl.ekon.

Podpis: *Anita Lojk*

Izdelali: Anita Lojk, univ.dipl.ekon.

Podpis: *Anita Lojk*

Matej Trošt, mag. ekon

Podpis: *Matej Trošt*

Direktor: Vladimir Durcik, univ.dipl.inž.grad.

Žig

Podpis: .....



**UPRAVLJALEC STANOVANJSKEGA BLOKA**

Upravlavec stanovanjskega bloka trenutno še ni znan, izbrali ga bodo lastniki stanovanj oz. objekta z javnim razpisom.

## **4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI TER STRATEGIJAMI POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI**

### **4.1 Uvod**

Piran (italijansko: Pirano) je pristaniško mesto na slovenski obali in središče Občine Piran. Leži na samem rtu Piranskega polotoka v neposredni bližini Portoroža. Piran je zelo posebno, dragoceno mesto in je najbolje ohranjeni mestni kulturni spomenik Slovenske Istre. Njegova podoba je prepoznavna po vsem svetu. Prečudovito in romantično mesto je prežeto s kulturno dediščino oz. starimi trgi, starimi primorskimi hišami, palačami in mnogimi cerkvami. Mesto obdaja obzidje, zaradi katerega je Piran pomemben član Evropskega združenja obzidnih mest. Piran je v celoti spomeniško zaščiten, zato prebivalci v njem živijo v glavnem od turizma.

Danes uvrščamo občino Piran med najbolj razvite in izrazito v turistično dejavnost usmerjene slovenske občine, kjer prinaša turizem najvišje dohodke med vsemi slovenskimi občinami in je prebivalstvo v ekonomskem smislu skoraj povsem odvisno od turizma.

### **4.2 Analiza stanja in razlogi za investicijsko namero**

V Občini Piran, ki meri 44,6 km<sup>2</sup> in je v letu 2015 imela 17.857 prebivalcev, primanjkuje neprofitnih stanovanj, predvsem tistih za mlade družine. Prav tako na trgu ni zadostne količine stanovanj oz. so le ta predvsem za mlade družine predraga.

V Občini Piran je danes 172 neprofitnih stanovanj, zadnji neprofitni blok pa je bil zgrajen pred deseti leti. Občina je zadnji razpis za oddajo praznih neprofitnih stanovanj v najem objavila februarja 2015, še prej pa leta 2008. V občini primanjkuje neprofitnih stanovanj, kar je pokazalo tudi število prosilcev zadnjega razpisa, saj se jih je na čakalno listo uvrstilo kar 144. Težave s pomanjkanjem neprofitnih najemniških stanovanj je občina v preteklih letih delno reševala tudi s podeljevanjem neprofitnih subvencij.

Na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v lasti Občine Piran, ki je bil objavljen dne 27.7.2015 in zaključen 30.10.2015 se je prijavilo 176 prosilcev. Od vseh prosilcev se jih je 137 uvrstilo na listo A, stanovanja je dobilo 6 prosilcev in 7 na listo B, od katerih je stanovanja dobilo 5 prosilcev. Ostali niso izpolnjevali razpisnih pogojev.

Podobna situacija je bila leta 2008, ko je občina v decembru objavila razpis, na katerega je prispelo 166 vlog, na listo A se jih je uvrstilo 133, na listo B 13, ostali niso izpolnjevali razpisnih pogojev oz. so umaknili vlogo. Dodeljenih je bilo 18 stanovanj, 13 stanovanj prosilcem iz liste A in 5 stanovanj prosilcem iz liste B. Iz navedenih podatkov izhaja, da 133 prosilcev ni dobilo stanovanj.

Lista A je za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14, v nadaljevanju pravilnik) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Lista B pa je za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo dohodka določeno v 9. členu pravilnika in so po 10. členu pravilnika glede na dohodek lahko zavezani plačati lastno udeležbo in varščino.

Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda minister.

Po podatkih Občine Piran je bilo v obdobju med obema razpisoma, na podlagi veljavne prednostne liste, dodeljenih 5 stanovanj v letu 2012, 8 stanovanj v letu 2013 in 1 stanovanje v letu 2014. Največ prosilcev je za 1, 2, 3 in 4 člansko gospodinjstvo, dodelitve stanovanj pa se, po podatkih Urada za premoženjsko pravne zadeve Občine Piran, izvajajo v skladu s predpisanimi površinskimi normativi. Občina Piran trenutno ne razpolaga s prostimi stanovanjskimi enotami (dopis 13.9.2016).

Iz podatkov je mogoče zaključiti, da se je število prostih neprofitnih stanovanj glede na podatke iz razpisov, zmanjšalo, prosilcev pa je še vedno veliko.

Da bi vsaj delno zadostili potrebam po neprofitnih stanovanjih v občini Piran, se bo zgradilo nova neprofitna stanovanja, kjer je zakonsko predpisana neprofitna najemnina nižja od prosto oblikovane tržne najemnine. Najemnina je velik strošek glede na družinske prejemke, še posebej s to pozna pri občanah z nizkimi dohodki, saj najemniki občinskih stanovanj v večini primerov niso zainteresirani za najem večjega stanovanja.

Na podlagi razpisa Stanovanjskega sklada RS ter ugotovitve, da primanjkuje neprofitnih stanovanj, bo Občina Piran skupaj s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije zgradila neprofitna stanovanja za družine s stalnim bivanjem v občini Piran.

Občina Piran, posredno pa tudi Republika Slovenija, ustvarjajo možnosti, da si prebivalci oziroma državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Tako skuša Občina Piran zagotoviti oz. zmanjšati potrebe po takih stanovanjih.

#### **4.3 Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije ter drugimi razvojnimi programi in usmeritvami**

Osnovni cilj investicije je izgradnja neprofitnih stanovanj na območju občine Piran in s tem zmanjšanja števila prosilcev za taka stanovanja.

Investicija je usklajena z naslednjimi razvojnimi strategijami in politikami:

- Strategija razvoja Slovenije,
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 -2025,
- Resolucija o temeljih oblikovanja družinske politike v Republiki Sloveniji.

Investicija je usklajena tudi s prostorskimi akti Občine Piran:

- Spremembe in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Uradne objave, št. 26/1998, 22/1999, 31/1999, 37/1999, 46/2000, 17/2002, 24/2002, 36/2002, 7/2003, 37/2003, 26/2004 in 36/2004).
- Odlok o ureditvenem načrtu Sečovlje - Košta (Uradne objave, št. 15/2002)

**5. 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**

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. bo gradilo neprofitna stanovanja z dvonivojskim parkirnim objektom na območju Ureditvenega načrta Sečovlje - Košta.

Namen izgradnje neprofitnih stanovanj je reševanje najbolj perečih stanovanjskih problemov. Vseh stanovanj bo 22, od katerih bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije v investiciji nastopal kot kupec 11 stanovanj.

Neprofitna stanovanja bosta investitorja na osnovi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in prejetih vlog dodelila posameznim prosilcem.

Iz podatkov o stanju upravičenih prosilcev, ki so bili objavljeni v letu 2015 je razvidno, da še vedno primanjkuje cca 140 neprofitnih stanovanj, zato bodo zgrajena stanovanja takoj dobila svoje najemnike.

## 6. TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL

Lokacija izgradnje večstanovanjskega objekta stolpič št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta se nahaja v naselju Sečovlje – Košta in sicer na območju grebena, kjer je predvidena pozidava stanovanjskega tipa. Obravnavani večstanovanjski objekt je predviden na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in ob lokalni cesti za Parecag, s katere je predviden tudi dostop do objekta.

Parcela št. 1433/1 k.o. Sečovlje, na kateri bo zgrajen stolpič št. 45 in dvonivojski parkirni objekt, se nahaja na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in meri skupaj 2606 m<sup>2</sup>.

### 6.1. STANOVANJSKI OBJEKT

#### 6.1.1. PROGRAM IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

Večstanovanjski objekt je namenjen neprofitnim stanovanjem. V njem je predvidenih skupno 22 stanovanjskih enot - v vsakem stopnišču po 11 stanovanjskih enot.

Funkcionalna zasnova dveh večstanovanjskih enot objekta št. 45 je zrcalno enaka. Enoti sta zasnovani tako, da so vhodi vanje omogočeni iz obeh strani - glavni z zgornje na nivoju pritličja in sekundarni s spodnje na nivoju kletne etaže. Oboje vertikalnih komunikacijskih jeder, ki povezujeta vse etaže dveh enot objekta sta sestavljeni iz dvoramnega stopnišča in osebnega električnega dvigala.

#### Klet

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

#### Pritličje

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

#### 1. nadstropje

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

#### 2. nadstropje

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

#### Podstrešje

Dostop do servisnega prostora – kotlovnice na podstrešni etaži je preko protipožarnih izvlečnih podstrešnih stopnic.

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

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

---

#### Investicijski program:

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

ki so dostopni vedno iz predprostora. Kopalnice so opremljene z umivalnikom, kopalno kadjo, straniščno školjko, bidejem in priključki za pralni stroj. V steni kopalnice, ki meji na predprostor je vgrajena stanovanjska toplotna postaja z vgrajenim vodomerom.

Kopalnice za funkcionalno ovirane osebe imajo predvideno tuš kad, vgrajeno z nivojem tal in nimajo bideja.

Tlorisni gabarit objekta je 39,15m x 14,30m, višinski pa K+P+2. Kletna etaža je na južnem delu vkopana.

Glavna vhoda v pritlično etažo na južni strani sta na koti +11,45m n.m., sekundarna vhoda v kletno etažo pa na severni strani na koti +8,55m n.m., kjer je predvidena intervencijska pot. Objekt spada med objekte, ki morajo biti brez ovir, zato so dostopi do vhodov in tudi sami vhodi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Dve stanovanji, na vsakem vhodu po eno, sta prilagojeni bivanju funkcionalno oviranim osebam. Svetla širina vhoda v stanovanje in svetle širine vrat v vse stanovanjske prostore so najmanj 80cm, vsi prostori so dovolj veliki, da omogočajo gibanje z invalidskim vozičkom. Oprema napeljav in naprav v stanovanju so prilagojene posebnim potrebam funkcionalno oviranih oseb.

Tabela 6.1: Struktura in število stanovanj v eni enoti

Št. stanovanja	Tip stanov.	VHOD 1	Površina				
			m <sup>2</sup> - neto (SIST ISO 9836)	korekcijski faktor	Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja *		
Klet 1		Prostor					
		1	1S+K	Predprostor	4,04	1	4,04
				Kopalnica	5,57	1	5,57
				Kabinet	7,68	1	7,68
				Shramba	2,30	1	2,30
				Dnevna soba	17,38	1	17,38
				Kuhinja	9,93	1	9,93
				<b>Skupaj</b>	<b>46,90</b>		<b>46,90</b>
				Loža	5,15	0,75	3,86
				Shramba 1	3,77	0,75	2,83
				<b>Skupaj</b>	<b>55,82</b>		<b>53,59</b>
2	1S	Predprostor	3,64	1	3,64		
		Kopalnica	5,67	1	5,67		
		Dnevna soba z ležiščem	24,93	1	24,93		
		Kuhinja	5,46	1	5,46		
		<b>Skupaj</b>	<b>39,70</b>		<b>39,70</b>		
		Balkon	5,60	0,5	2,8		
		Shramba 2	3,80	0,75	2,85		
		<b>Skupaj</b>	<b>49,1</b>		<b>45,35</b>		

Pritličje					
3	2S	Predprostor	4,92	1	4,92
		Kopalnica	5,29	1	5,29
		Soba	12,80	1	12,80

Investicijski program:  
Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt



		Dnevna soba	17,75	1	17,75
		kuhinja	11,18	1	11,18
		<b>Skupaj</b>	<b>51,94</b>		<b>51,94</b>
		Balkon	5,69	0,50	2,85
		Shramba 3	3,80	0,75	2,85
		<b>Skupaj</b>	<b>61,43</b>		<b>57,64</b>
4	2S	Predprostor	5,82	1	5,82
	invalidi	Kopalnica	6,19	1	6,19
		Soba	12,64	1	12,64
		Dnevna soba	22,16	1	22,16
		Kuhinja	10,30	1	10,30
		<b>Skupaj</b>	<b>57,11</b>		<b>57,11</b>
		Balkon	8,08	0,50	4,04
		Shramba 4	3,75	0,75	2,81
		<b>Skupaj</b>	<b>68,94</b>		<b>63,96</b>
5	2S+K	Predprostor	6,34	1	6,34
		Kopalnica	5,24	1	5,24
		Soba	13,72	1	13,72
		stranišče	1,67	1	1,67
		Kabinet	9,00	1	9,00
		Dnevna soba	15,07	1	15,07
		Kuhinja	14,66	1	14,66
		<b>Skupaj</b>	<b>65,70</b>		<b>65,70</b>
		Loža	6,56	0,75	4,92
		Shramba 5	3,73	0,75	2,80
		<b>Skupaj</b>	<b>75,99</b>		<b>73,42</b>

<b>1.</b>						
	<b>Nadstropje</b>					
	6	2S	Predprostor	4,92	1	4,92
			Kopalnica	5,29	1	5,29
			Soba	12,80	1	12,80
			Dnevna soba	17,75	1	17,75
			Kuhinja	11,18	1	11,18
			<b>Skupaj</b>	<b>51,94</b>		<b>51,94</b>
			Balkon	8,09	0,50	4,05
			Shramba 6	3,73	0,75	2,80
			<b>Skupaj</b>	<b>63,76</b>		<b>58,78</b>
	7	2S	Predprostor	5,82	1	5,82
			Kopalnica	5,75	1	5,75
			Soba	13,27	1	13,27
			Dnevna soba	22,16	1	22,16
			Kuhinja	10,30	1	10,30

**Investicijski program:**  
Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

		<b>Skupaj</b>	<b>57,30</b>		<b>57,30</b>
		Balkon	8,09	0,50	4,05
		Shramba 7	3,73	0,75	2,80
		<b>Skupaj</b>	<b>69,12</b>		<b>64,14</b>
8	2S+K	Predprostor	6,34	1	6,34
		Kopalnica	5,24	1	5,24
		Soba	13,72	1	13,72
		stranišče	1,63	1	1,63
		Dnevna soba	15,07	1	15,07
		Kuhinja	14,66	1	14,66
		Kabinet	9,00	1	9,00
		<b>Skupaj</b>	<b>65,66</b>		<b>65,66</b>
		Loža	6,57	0,75	4,93
		Shramba 8	3,89	0,75	2,92
		<b>Skupaj</b>	<b>76,12</b>		<b>73,51</b>

<b>2. Nadstropje</b>					
9	2S	Predprostor	4,92	1	4,92
		Kopalnica	5,29	1	5,29
		Dnevna soba	17,75	1	17,75
		Soba	12,80	1	12,80
		Kuhinja	11,18	1	11,18
		<b>Skupaj</b>	<b>51,94</b>		<b>51,94</b>
		Balkon	8,09	0,50	4,05
		Shramba 9	3,87	0,75	2,90
		<b>Skupaj</b>	<b>63,90</b>		<b>58,89</b>
10	2S	Predprostor	5,82	1	5,82
		Kopalnica	5,75	1	5,75
		Dnevna soba	22,16	1	22,16
		Soba	13,27	1	13,27
		Kuhinja	10,18	1	10,18
		<b>Skupaj</b>	<b>57,18</b>		<b>57,18</b>
		Balkon	8,09	0,50	4,05
		Shramba 10	3,83	0,75	2,87
		<b>Skupaj</b>	<b>69,10</b>		<b>64,10</b>
11	2S+K	Predprostor	6,34	1	6,34
		Kopalnica	5,24	1	5,24
		stranišče	1,60	1	1,60
		Kabinet	9,00	1	9,00
		Soba	13,72	1	13,72
		Dnevna soba	15,07	1	15,07
		Kuhinja	14,66	1	14,66

Investicijski program:  
Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

	<b>Skupaj</b>	<b>65,63</b>		<b>65,63</b>
	Loža	6,57	0,50	3,29
	Shramba 11	3,83	0,75	2,87
	<b>Skupaj</b>	<b>76,03</b>		<b>71,79</b>

\* faktorji v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 127/04, 69/05)

Večstanovanjski objekt je sestavljen iz dveh med seboj zrcalnih enakih enot.

SKUPAJ večstanovanjski objekt	Površina			Stanovanja (zaprta površina - brez balkona - lož in shramb v kleti)
	m <sup>2</sup> - neto z balkonom, ložo in shrambo (SIST)		Uporabna popravljen neto tlorisna površina stanovanja *	
VHOD 1	729,31		685,16	611
VHOD 2	729,31		685,16	611
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.458,62</b>		<b>1.370,32</b>	<b>1.222,00</b>

Tabela 6.2: Skupni in pomožni prostori

**KLET**

PROSTOR	I. VHOD	II. VHOD	SKUPAJ
	Površina v m <sup>2</sup>	Površina v m <sup>2</sup>	OBA VHODA m <sup>2</sup>
pokrit vhod	1,80	1,80	3,64
vetrolov	2,77	2,77	5,28
skupni predprostor	20,03	20,03	41,84
podstopn. prostor	4,15	4,15	8,30
hodnik shramb	18,71	18,71	37,00
kolesarnica	18,47	18,47	36,50
prostor za čistila	3,32	3,32	6,64
jašek dvigala	2,80	2,80	5,60
<b>Skupaj površina</b>	<b>72,05</b>	<b>72,05</b>	<b>144,80</b>

**PRITLIČJE**

PROSTOR	I. VHOD	II. VHOD	SKUPAJ
	Površina v m <sup>2</sup>	Površina v m <sup>2</sup>	OBA VHODA m <sup>2</sup>
nadstrešek	3,20	3,20	6,40
vetrolov	4,93	4,93	9,86
stopnišče	8,46	8,46	16,92
predprostor	8,95	8,95	17,90
skupni hodnik	7,00	7,00	14,00
<b>Skupaj površina</b>	<b>32,54</b>	<b>32,54</b>	<b>65,08</b>

**I. NADSTROPJE**

PROSTOR	I. VHOD	II. VHOD	SKUPAJ
	Površina v m <sup>2</sup>	Površina v m <sup>2</sup>	OBA VHODA m <sup>2</sup>
predprostor	8,95	8,95	17,90
stopnišče	8,48	8,48	16,96
skupni hodnik	7,00	7,00	14,00
<b>Skupaj površina</b>	<b>24,43</b>	<b>24,43</b>	<b>48,86</b>

**II. NADSTROPJE**

PROSTOR	I. VHOD	II. VHOD	SKUPAJ
	Površina v m <sup>2</sup>	Površina v m <sup>2</sup>	OBA VHODA m <sup>2</sup>
predprostor	8,95	8,95	17,90
stopnišče	8,48	8,48	16,96
skupni hodnik	7,00	7,00	14,00
<b>Skupaj površina</b>	<b>24,43</b>	<b>24,43</b>	<b>48,86</b>

**OSTREŠJE**

PROSTOR	I. VHOD	II. VHOD	SKUPAJ
	Površina v m <sup>2</sup>	Površina v m <sup>2</sup>	OBA VHODA m <sup>2</sup>
servisni prostor	13,33	13,33	26,66
vrh jaška dvigala	4,30	4,30	8,60
podstrešni prostor	95,45	95,45	190,90
podstrešni prostor	76,88	76,88	153,76
<b>Skupaj površina</b>	<b>189,96</b>	<b>189,96</b>	<b>379,92</b>

Tabela 6.3: skupaj vsa stanovanja v objektu (vhod I in vhod II)

Vrsta stanovanj in etažnost	1 sobna stanovanja v m <sup>2</sup>	1 sobna stanovanja v m <sup>2</sup> s kabinetom	2 sobna stanovanja v m <sup>2</sup>	2 sobna stanovanja v m <sup>2</sup> s kabinetom	Skupaj število stanovanj	SKUPAJ površine stanovanj v m <sup>2</sup>	SKUPAJ površine stanovanj s shrambo, ložo ali balkonom v m <sup>2</sup>
KLET	79,40	93,8			4	173,2	209,84
PRITLICJE			218,10	131,40	6	349,5	412,72
I. NADSTROPJE			218,48	131,32	6	349,8	418,00
II. NADSTROPJE			218,24	131,26	6	349,5	418,06
<b>SKUPAJ:</b>	<b>79,40</b>	<b>93,8</b>	<b>654,82</b>	<b>393,98</b>	<b>22</b>	<b>1.222,00</b>	<b>1.458,62</b>

**SKUPAJ POVRŠINA STANOVANJ S SHRAMBAMI IN OSTALIMI SKUPNIMI IN POMOŽNIMI PROSTORI V OBJEKTU: 2.145,44 m<sup>2</sup>**



### 6.1.2. OGREVANJE, HLAJENJE IN PREZRAČEVANJE

Objekt bo opremljen s skupnim vodovodnim priključkom, posamezna stanovanja pa s samostojnim vodomerom, ki bo vgrajen v stanovanjsko toplotno postajo (STP). Glavni cevni razvodi bodo speljani v instalacijskem jašku, tlakih in stenah. Priprava tople vode bo urejena preko STP.

Ogrevanje objekta se bo vršilo s skupno toplotno črpalko zrak – voda na skupni terasi. Posamezno stanovanje bo opremljeno s STP preko katere bo posamezna stanovanjska enota priključena na skupni ogrevalni sistem in preko katere bo omogočena priprava tople sanitarne vode. Ogrevanje v posameznih stanovanjih bo radiatorsko z radiatorji iz jeklene pločevine.

Prezračevanje je predvideno lokalno za posamezne kopalnice in pomožne prostore (s samostojnimi ventilatorji) ter za skupne shrambe (s skupnim ventilatorjem).

Hlajenje bo s klasičnimi »split« napravami z eno notranjo in eno zunanjo enoto. V posameznem stanovanju se hladi le dnevni prostor.

### 6.1.4. FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE

Po opravljeni parcelaciji bo naslednje predvideno stanje za stanovanjski objekt:

- površina stavbišča	559,85 m <sup>2</sup>
- površina funkcionalnega zemljišča (brez stavbišča)	590,15 m <sup>2</sup>

---

Skupaj: 1.150,00 m<sup>2</sup>

### 6.1.5. KONSTRUKCIJA

#### *Nosilna konstrukcija*

Objekt je sestavljen iz dveh pravokotnih zrcalno simetričnih dilatiranih enot. Kletna etaža bo izvedena v celoti s sklenjenimi armiranobetonskimi stenami debeline 30 cm. Nad togo kletno etažo bodo tri etaže zidane z opečnimi bloki (stene debeline 29 cm). Zidovje bo v nivoju etaže povezano z armirano betonsko ploščo debeline 22 cm. Konstrukcijski sistem bo pravilen po višini ter po razporeditvi sten v tlorisu. Stopnice bodo izvedene v armiranem betonu in dvoramne izvedbe. Vpete bodo v nosilne zidove in v medetažne konstrukcije preko toplotno izolacijskih elementov, ki imajo tudi funkcijo zaščite pred udarnim zvokom.

#### *Temeljenje objekta*

Temeljno konstrukcijo predstavljajo pasovni temelji višine 80cm, ki so povezani s talno ploščo debeline 20cm, ki je izvedena nad njimi. Širine pasovnih temeljev so različne glede na obtežbo, ki pade na posamezen temelj.

### 6.1.6. GRADBENI ELEMENTI IN FINALNE OBDELAVE

Investicijski program:  
Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovelje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

### *Tlaki*

Tlaki bodo plavajoče izvedbe. Vetrolovi, skupni hodniki in hodniki ter stopnišče bodo iz naravnega kamna, kletne shrambe stanovanj, kolesarnica in prostor za čistila pa granitogres ploščice. V dnevnih sobah stanovanj in sobah bo klasični parket položen kot ladijski pod, ki bo brušen in lakiran s poliuretanskim mat lakom.

V predprostorih, kopalnicah, kuhinjah in shrambah bodo enobarvne mat keramične ploščice.

V loggiah in balkonih bodo zunanje nedrseče granitogres ploščice. Ob ograjah bo tlak zaključen s ploščami iz kamna širine 30 cm z odkapnim robom.

### *Streha*

Streha je kombinacija dvokapnice v naklonu 18° krite s korci, manjše enokapne (6°) strehe krite z bakreno pločevino in ravne nepohodne strehe v naklonu 3%.

Naklon ravne strehe je izveden z naklonskimi izolacijskimi ploščami, na katerih je položena varjena izolacija. Finalni sloj so kulir plošče položene na distančne nosilne podložke.

### *Fasada*

V kletni etaži je predvidena prezračevana fasada obložena z naravnim kamnom, v etažah pa ometana fasada, ki bo toplotno izolirana s fasadnimi izolacijskimi ploščami iz kamene volne.

### *Stene in stropovi*

Stene in stropovi bodo ometani s strojnimi ometi ter pleskani s poldisperzijskimi barvami.

Stene sanitarnih prostorov so do višine vratnega podboja obložene z enobarvnimi mat stenski keramičnimi ploščicami. Keramična obloga sten ob kuhinjskih nizih bo izvedena do višine 1,60 m.

Stene skupnih prostorov bodo ometane in barvane z disperzijsko barvo. Stene glavnih hodnikov in stopnišč bodo barvane z latex mat barvo do višine 1.60 m. Stropovi bodo zglačeni in slikani z visoko pokrivno zidno barvo na vodni osnovi.

### *Ograje*

Notranje stopniščne ograje so kovinske izvedbe z lesenim ročajem Ø50mm in vertikalnimi prečkami narazmaku max. 12cm. Zaščitene so z antikorozijskim premazom in končno barvo po izbiri projektanta. Ograje balkonov in lož so iz nosilne inox konstrukcije in visokotlačnih laminatnih plošč. Višina ograj na balkonih in ložah je skupno 105cm.

### *Stavbno pohištvo*

Okna bodo iz PVC osemkomornih profilov z ALU polkni s pomičnimi lamelami zastekljena z izolacijskim steklom. Steklene stene proti ložam in balkonom bodo imela enokrlna vrata izdelana iz PVC osemkomornih profilov in izolacijskega stekla. Senčila teh sten bodo zunanje Alu rolete v predokenski zunanji omarici.

Vhodna vrata v stanovanja bodo varnostna, zvočno izolativna in požarno odporna. Vgrajeno bo kukalo in cilindrična ključavnica in dvodelna kljuka. Vsa ostala notranja vrata v stanovanjih bodo lesena, furnirana z dvodelno kljuko. V dnevne sobe bodo delno zastekljena s sekurit steklom.

Vrata kopalnic bodo imela vgrajeno prezračevalno rešetko.

## **6. 2. DVONIVOJSKI PARKIRNI OBJEKT**

### **6.2.1. PROGRAM IN FUNKCIONALNA ZASNOVA**

Na južni strani večstanovanjskega objekta je predvidena gradnja dvonivojskega parkirnega objekta, kjer je predvidenih 48 parkirnih mest za stanovalce, kar znaša 2 PM na stanovanje in 4 PM za obiskovalce.

V kletni etaži dvonivojskega parkirnega objekta sta dve parkirni mesti širine 375 cm rezervirani za vozila oseb s posebnimi potrebami.

---

#### **Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

Dostop do obeh glavnih vhodov iz kletne etaže dvonivojskega parkirnega objekta je predviden po zunanjih 6,0% klančinah širine 120cm ali po zunanjih stopnicah.

Objekt je v celoti namenjen parkiranju osebnih vozil.

#### Kletna etaža

Dovozna rampa v kletno etažo je na severni strani objekta. Predvidena je za dvosmerni promet. Sam uvoz v garažo lahko poteka samo z izmeničnim enostranskim prometom s prednostno smerjo izvoza iz objekta. V spodnjo etažo je omejena dovoljena višina vozila 220cm. V garažo je prepovedano voziti vozila na plin. Priključek na prestavljeno lokalno cesto za naselje Parecag je predviden s priključevanjem desno - desno.

Predvidenih je 23 parkirnih mest, od tega sta dve parkirni mesti namenjeni za vozila funkcionalno oviranih oseb.

Peš povezava z večstanovanjskim objektom je po zunanjem stopnišču in klančini ob severni fasadi preko prehoda namenjenega uporabnikom garaže.

#### Povozna parkirna streha

Uvoz na odkrito parkirišče na strehi objekta je direktno z grebenske ceste in je predvideno za dvosmerni promet.

Etaža je odkrita terasa s 25 parkirnimi mesti. Parkirna mesta so zaščiteni s pergolo, ki je prekrita s prosojno perforirano tkanino.

Peš povezava z večstanovanjskim objektom je po pločniku prestavljene lokalne ceste na vzhodnem delu objekta, kjer je predviden tudi odkrit prostor za odpadke stanovalcev - ekološki otok.

### **6.2.2. FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE**

Po opravljeni parcelaciji bo naslednje predvideno stanje za dvonivojski parkirni objekt :

- površina stavbišča	593,07 m <sup>2</sup>
- površina funkcionalnega zemljišča (brez stavbišča)	140,93 m <sup>2</sup>

---

Skupaj: 734,00 m<sup>2</sup>

### **6.3. OSTALO**

Zaradi predvidene gradnje večstanovanjskega objekta št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta je potrebno delno prestaviti traso dostopne ceste, s katere bo dostop do večstanovanjskega objekta in v spodnji pokriti del dvonivojskega parkirnega objekta. Priključek na grebensko cesto se tako prestavi za cca 11m proti vzhodu.

Prostor za odpadke - ekološki otok

Ekološki otok je predviden ob vhodni fasadi ob pločniku dostopne ceste. Predviden je za ločeno zbiranje odpadkov.

Preko območja predvidene gradnje poteka prostozračni SN električni daljnovod, ki bo odstranjen oz. vkopan.

Na parceli št. 1435 k.o. Sečovlje bo zgrajena nova trafo postaja TP Sečovlie. Nova TP bo nadomestila obstoječo TP na parceli št. 1456/1 k.o. Sečovlje.

Zunanja fekalna in meteorna kanalizacija se navezuje na obstoječo javno kanalizacijo.

Plinska instalacija se preko parcel št. 1431 in 1430 k.o. Sečovlje priključi na obstoječo plinsko postajo ob večstanovanjskem objektu št. 42. Dolžina priključka je cca 130m.

---

#### **Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

## **7. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO VARIANTO**

Zaradi investicije oziroma novega večstanovanjskega objekta Občina Piran in Stanovanjski sklad RS ne bosta dodatno zaposlovala.

**8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE**

Ocena vrednosti projekta je izdelana na osnovi projektantskega predračuna oz. projektne dokumentacije na nivoju PGD, PZI in na osnovi izkušenj pri izgradnji podobnih objektov ali že sklenjenih pogodb.

Komunalni prispevek je izračunan na podlagi 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 66. člena ter 210. člena Zakona o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1 UPB2 – Uradni list RS, št. 102/04, 126/07, 108/09) 3. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 1. Člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Piran (Ur. Objave št. 23/09, Ur. List RS št. 52/11).

Odločba št. 429-16/2011-PO z dne 17.10.2011 za odmero komunalnega prispevka v zvezi z novogradnjo večstanovanjskega objekta in dvonivojskega parkirnega objekta vse na parcelni št. 1433/1 k.o. Sečovlje.

Nakup stavbnega zemljišča in vrednost projektne dokumentacije je določena na osnovi sklenjenih pogodb.

Tabela 8.1 Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah

OPIS POSTAVKE	EUR, stalne cene	EUR, tekoče cene
<b>1. Večstanovanjski objekt</b>	<b>1.593.000,00</b>	<b>1.647.467,25</b>
- gradbeno obrtniška dela	1.042.000,00	1.075.898,57
- strojne instalacije	279.000,00	288.934,73
- elektro instalacije	87.000,00	90.097,93
- zunanja ureditev	185.000,00	192.536,02
<b>2. Dvonivojski parkirni objekt</b>	<b>304.000,00</b>	<b>313.917,48</b>
- gradbeno obrtniška dela	295.000,00	304.597,00
- elektro instalacije	9.000,00	9.320,48
<b>Skupaj izvedbena dela</b>	<b>1.897.000,00</b>	<b>1.961.384,73</b>
3. Komunalni prispevek *	203.849,27	203.849,27
4. Odkup zemljišča *	344.300,29	344.300,29
5. Pripravljalna dela (geodetski posnetek, geološke raziskave, ...)	12.392,13	12.392,13
6. Projektna dokumentacija	103.623,40	103.623,40
7. Investicijska dokumentacija in revizija projektov	11.950,00	12.120,33
8. Inženiring in nadzor	85.000,00	87.939,55
<b>SKUPAJ v EUR brez DDV</b>	<b>2.658.115,09</b>	<b>2.725.609,71</b>
DDV 9,5%	252.520,93	258.932,92
<b>skupaj z DDV</b>	<b>2.910.636,02</b>	<b>2.984.542,63</b>

Vrednost celotne investicije po stalnih cenah znaša 2.910.636,02 EUR vključno z DDV, od tega:

- Izvedbena dela: Izgradnja večstanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo: 1.593.000 EUR
- Izvedbena dela: Dvonivojski parkirni objekt 304.000 EUR
- Komunalni prispevek: 203.849,27 EUR
- Nakup zemljišč znaša: 344.300,29 EUR



- Pripravljalna dela 12.392,13 EUR
- Vrednost projektne dokumentacije: 103.623,40 EUR
- Investicijska dokumentacija in revizija projekta 11.950,00 EUR
- Vrednost inženiringa in strokovnega nadzora nad gradnjo: 85.000,00 EUR
- DDV: 252.520,93 EUR.

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je izdelan tudi izračun vrednosti investicije po tekočih cenah, ki znaša vključno z DDV 2.988.246,72 EUR. Za izračun je upoštevana rast cen po podatkih iz Pomladanskega poročila gospodarskih gibanj, ki ga je pripravil UMAR v marcu 2017 in sicer:

- za leto 2016:	0,1%,
- za leto 2017:	1,4%,
- za leto 2018:	1,6%,
- za leto 2019	2,0%.

Ocena investicijskih stroškov vsebuje upravičene stroške in vse preostale stroške oziroma izdatke, potrebne za izvedbo projekta. Upravičeni stroški so tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu (2. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ).

V nadaljevanju je skladno s terminskim planom prikazana predvidena dinamika nastanka investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah.



Tabela 8.2: Rekapitulacija in letna dinamika nastanka investicijskih stroškov v EUR v **stainih** cenah september 2016

OPIS POSTAVKE / OBDOBJE	EUR, stalne cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
<b>1. Večstanovanjski objekt</b>	<b>1.593.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.016.600,00</b>	<b>576.400,00</b>
- gradbeno obrtniška dela	1.042.000,00	0,00	0,00	0,00	833.600,00	208.400,00
- strojne instalacije	279.000,00	0,00	0,00	0,00	139.500,00	139.500,00
- elektro instalacije	87.000,00	0,00	0,00	0,00	43.500,00	43.500,00
- zunanja ureditev	185.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.000,00
<b>2. Dvonijski parkirni objekt</b>	<b>304.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240.500,00</b>	<b>63.500,00</b>
- gradbeno obrtniška dela	295.000,00	0,00	0,00	0,00	236.000,00	59.000,00
- elektro instalacije	9.000,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
<b>Skupaj izvedbena dela</b>	<b>1.897.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.257.100,00</b>	<b>639.900,00</b>
3. Komunalni prispevek *	203.849,27	203.849,27	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odkup zemljišča *	344.300,29	344.300,29	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Pripravljalna dela (geodetski posnetek, geološke raziskave, ...)	12.392,13	12.392,13	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Projektna dokumentacija	103.623,40	103.623,40	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Investicijska dokumentacija in revizija projektov	11.950,00	0,00	0,00	11.950,00	0,00	0,00
8. Inženiring in nadzor	85.000,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	34.000,00
<b>SKUPAJ v EUR brez DDV</b>	<b>2.658.115,09</b>	<b>664.165,09</b>	<b>0,00</b>	<b>11.950,00</b>	<b>1.308.100,00</b>	<b>673.900,00</b>
DDV	252.520,93	63.095,68	0,00	1.135,25	124.269,50	64.020,50
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>2.910.636,02</b>	<b>727.260,77</b>	<b>0,00</b>	<b>13.085,25</b>	<b>1.432.369,50</b>	<b>737.920,50</b>

Tabela 8.3: Rekapitulacija in letna dinamika nastanka investicijskih stroškov v EUR v tekočih cenah

OPIS POSTAVKE / OBDOBJE	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2018
<b>1. Večstanovanjski objekt</b>	<b>1.647.467,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.047.587,45</b>	<b>599.879,80</b>
- gradbeno obrtniška dela	1.075.898,57	0,00	0,00	0,00	859.009,34	216.889,23
- strojne instalacije	288.934,73	0,00	0,00	0,00	143.752,16	145.182,57
- elektro instalacije	90.097,93	0,00	0,00	0,00	44.825,94	45.271,98
- zunanja ureditev	192.536,02	0,00	0,00	0,00	0,00	192.536,02
<b>2. Dvonijski parkirni objekt</b>	<b>313.917,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>247.830,79</b>	<b>66.086,69</b>
- gradbeno obrtniška dela	304.597,00	0,00	0,00	0,00	243.193,62	61.403,38
- elektro instalacije	9.320,48	0,00	0,00	0,00	4.637,17	4.683,31
<b>Skupaj izvedbena dela</b>	<b>1.961.384,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.295.418,24</b>	<b>665.966,49</b>
3. Komunalni prispevek *	203.849,27	203.849,27	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odkup zemljišča *	344.300,29	344.300,29	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Pripravljalna dela (geodetski posnetek, geološke raziskave, ...)	12.392,13	12.392,13	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Projektna dokumentacija	103.623,40	103.623,40	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Investicijska dokumentacija in revizija projektov	12.120,33	0,00	0,00	12.120,33	0,00	0,00
8. Inženiring in nadzor	87.939,55	0,00	0,00	0,00	52.554,55	35.385,00
<b>SKUPAJ v EUR brez DDV</b>	<b>2.725.609,71</b>	<b>664.165,09</b>	<b>0,00</b>	<b>12.120,33</b>	<b>1.347.972,80</b>	<b>701.351,49</b>
DDV	258.932,92	63.095,68	0,00	1.151,43	128.057,42	66.628,39
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>2.984.542,63</b>	<b>727.260,77</b>	<b>0,00</b>	<b>13.271,76</b>	<b>1.476.030,21</b>	<b>767.979,88</b>

Investicijski programi:

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovelje – Košta večstanovanjski objekt št. 45 in dvonijski parkirni objekt

## 9. ANALIZA LOKACIJE

Lokacija izgradnje večstanovanjskega objekta stolpič št. 45 in dvonivojskega parkirnega objekta se nahaja v naselju Sečovlje – Košta in sicer na območju grebena, kjer je predvidena pozidava stanovanjskega tipa. Obravnavani večstanovanjski objekt je predviden na spodnjih terasah severno od grebenske ceste in ob lokalni cesti za Parecag, s katere je predviden tudi dostop do objekta.

Parcela št. 1433/1 k.o. Sečovlje. S sklepom št. 02112-243/2010-3 z dne 16.03.2010 je bila parcela št. 1433 k.o. Sečovlje ukinjena. Nadomestile so jo nove parcele št. 1433/1, 1433/2 in 1433/3 k.o. Sečovlje. Ukinjena parcela je bila opredeljena kot vinograd, sadovnjak in njiva ter vknjižena kot družbena lastnina v uporabi Občine Piran.

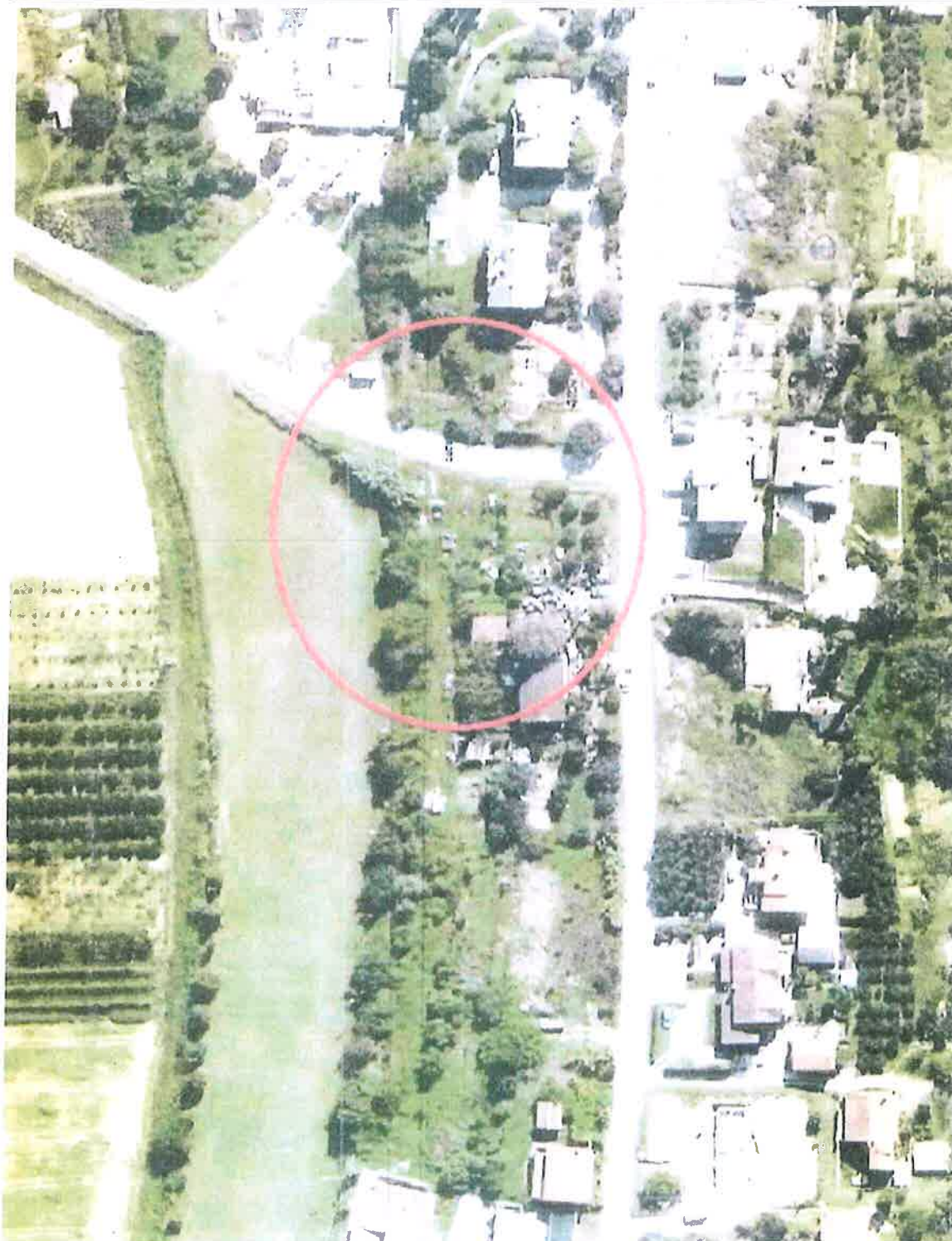
V skladu s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran in Ureditvenega načrta (UN) Sečovlje-Košta (Ur.obj. št. 15/02) se obravnavana parcela nahaja v ureditvenem območju CS11/1 – območje naselja Sečovlje-Košta in je predvidena za stanovanjsko pozidavo.

Površina parcel namenjene za gradnjo je 2.053,70 m<sup>2</sup>.



**Slika 9.1:** Lega predvidene pozidave v Sečovljah v občini Piran (vir: [www.google.si/maps](http://www.google.si/maps))





**Slika 9.2:** Območje predvidene pozidave v UN Sečovlje – Košta, parc št. 1433/1 k.o. Sečovlje (Zračni posnetek, leta 2014)



**Slika 9.3:** Območje predvidene pozidave v UN Sečovlje – Košta, parc št. 1433/1 k.o. Sečovlje (vir: [www.google.si/maps](http://www.google.si/maps))

### **9.1 Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiškoknjžnih parcel**

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave, št.26/1998)
- Ureditveni načrt Sečovlje-Košta (Ur. objave, št.15/02)

### **9.2 Podatki o namenski rabi prostora**

Osnovna namenska raba:

- Parcele št. 1433/1, 1433/2 in 1433/3 k.o. Sečovlje se nahajajo znotraj ureditvenega območja za poselitev, na območju za stanovanja.

## 10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Pri izvedbi investicije se bodo upoštevala naslednja izhodišča:

- zmanjšanje vplivov na okolje,
- okoljska učinkovitost,
- učinkovitost izrabe naravnih virov,
- trajnostna dostopnost.

V času gradnje bo prišlo do manjših vplivov na okolje kot so povečan hrup, prašni delci, povečan promet in podobno.

Po predaji objekta v obratovanje bodo vplivi na okolje minimalni. V naselju se bo povečal promet z osebnimi vozili, drugih vplivov na okolje ni pričakovati.

V času gradnje ob upoštevanju vseh predpisov in ukrepov za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov na okolje, se ne pričakuje stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje.



## **11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN ANALIZA IZVEDLJIVOSTI**

### **11.1 Časovni načrt izvedbe investicije**

V nadaljevanju so prikazane posamezne aktivnosti projekta, ki jih je še potrebno izvesti za realizacijo naložbe. V terminskem planu je prikazana tudi odvisnost in časovni potek teh aktivnosti.

Aktivnosti priprave projekta so že stekle, izdelana je projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje za poseg. Izdeluje se investicijska dokumentacija, ki bo osnova za prijavo projekta za sofinanciranje iz Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

V spodnji tabeli je prikazan okvirni časovni načrt priprave in izvajanja projekta.

Tabela 11.1: Terminski plan

Leto	Leto 2016				Leto 2017				Leto 2018				Leto 2019			
	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	
<b>Aktivnosti / kvartali</b>																
<b>Razpis Stanovanjskega sklada RS za sofinanciranje izgradnje</b>																
- izvajanje programa in razpisni pogoji SSRS																
- priprava vloge za sofinanciranje izgradnje																
- podpis pogodbe o nakupu s SSRS in Občino Piran																
<b>Investicijska dokumentacija</b>																
- pridobivanje podatkov za izdelavo novelacije investicijskega programa																
- izdelava novelacije investicijskega programa																
- potrditev novelacije investicijskega programa s strani investitorja in kupca																
<b>Razpisna dokumentacija</b>																
- izdelava razpisne dokumentacije za gradnjo																
- izdelava razpisne dokumentacije za nadzor oz. inženirja																
- pregled in potrditev razpisnih dokumentacij																
<b>Postopek javnega razpisa za gradnjo in inženirja</b>																
- objava razpisa na enotnem informacijskem portalu in odpiranje ponudb za gradnjo in inženirja																
- izdelava poročil, obveščanje o izboru, podpis pogodb za gradnjo in inženirja																
<b>Gradnja - dvonivojski parkirni objekt</b>																
- predaja dokumentacije in uvedba izvajalca v delo, izvedba del																
<b>Gradnja - večstanovanjski objekt</b>																
- fizična izvedba del s celotno zunanjo ureditvijo																
<b>Gradbeni nadzor in koordinacija izvajalcev</b>																
<b>Uporabno dovoljenje</b>																
- geodetski načrt: novozgrajenega objekta s komunalnimi napravami, PID, dokumentacija																
- organizacija in izvedba tehničnega pregleda																
- odprava pomanjklivosti po tehničnem pregledu																
- pridobitev uporabnega dovoljenja																
- kvalitetni pregled objekta z izvajalci																
<b>Ostala opravila</b>																
- izbor upravnika in predaja objekta upravniku																
- predaja stanovanj najemnikom																
- končni obračun z izvajalci																
- zemljiško knjižna opravila, vpis v zemljiško knjigo																
- dela v garancijah, dobi, organizacija odprave reklamacij																

**Investicijski program:**  
Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

## 11.2 Organizacija vodenja in analiza izvedljivosti investicijskega projekta

Nosilec investicije za izvedbo projekta je Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki vodi, nadzira, organizira in spremlja celoten potek priprave in izvedbe investicije.

Naloge in odgovornosti strokovnih služb so:

- priprava prijave projekta na razpis za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj SSRS
- zagon, formiranje skupine, ki bo neposredno sodelovala pri projektu
- priprava časovnega izvajanja investicije
- izvedba postopkov javnih naročil oz. priprava podatkov, dokumentacije in izhodišč za javne razpise
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj
- priprava zahtevkov za izplačilo ter vmesnih poročil za SSRS
- spremljanje finančnega načrta ter obveščanje finančne službe o finančnem poteku projekta za potrebe priprave proračuna občine oz. njegovih sprememb in dopolnitev
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje.

Novelacijo investicijskega programa je izdelala družba Projekt d.d. Nova Gorica, Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, odgovorna vodja del Anita Lojk, univ.dipl.ekon..

Za izdelavo projektne dokumentacije je bil odgovoren Marjan Vrabc, univ.dipl.inž.arh., Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva 9, 6310 Izola.

Projekt je glede na dane lokacijske pogoje, tehnično tehnološke zahteve in finančne parametre, izvedljiv.

## 12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Obravnavana novo zgrajena stanovanja odkupljena iz dveh virov in sicer:

- Občina Piran in
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Investicija bo sofinancirana s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in Občine Piran. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je dne 11.6.2016 objavil pričetek izvajanja *Programa sofinanciranja zagotavljanja najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020*.

SSRS na podlagi tega Programa sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih in podpira lokalne skupnosti pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. člena SZ-1 tako, da:

- a) daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam in
- b) investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami – soinvestitorstvo.

Upravičeni prosilci

1. lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi in
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Za izvajanje programa SSRS namenja 30 milijonov evrov iz lastnih virov, pri čemer je 10 milijonov evrov sredstev namenjenih za posojila, 20 milijonov evrov sredstev pa za soinvestitorstvo. Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta. Nadzorni svet SSRS lahko, glede na izkazan interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2020.

Predvideno je, da SSRS vstopi v naložbo kot kupec izgradnje novih neprofitnih stanovanj v večstanovanjskem objektu in pripadajočem dvonivojskem parkirnem objektu.

Za izvedbo programa sofinanciranja SSRS določa primerne vrednosti GOI del kot so izkazane v preglednici v nadaljevanju:

**Tabela 12.1: Primerne vrednosti nakupa brez DDV po kriterijih SSRS**

nakup	obalne občine	primerna cena v EUR/m <sup>2</sup> stanovanjske površine oz. EUR/parkirno mesto
stanovanja	cena do največ	1.350
parkirno mesto	cena do največ	8.500

Delež odkupa SSRS lahko doseže največ 50 % vrednosti izračunane vrednosti vseh javnih najemnih stanovanj, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všttevajo tudi sredstva pridobljena s posojilom SSRS, v skladu s tem programom. V obračunsko vrednost investicije se tudi šteje, v skladu s tem programom, ustrezno število pripadajočih parkirnih mest.

SSRS zagotavlja prosilcu razpolagalno pravico za dodeljevanje pridobljenih javnih najemnih stanovanj in parkirnih mest v svoji lasti. Za lastna stanovanja SSRS sam sklene najemne pogodbe z izbranimi najemniki oziroma lahko za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi s temi dejanji pooblasti lokalno skupnost ali drugo pravno osebo.

Najemnina za pridobljena javna najemna stanovanja in parkirna mesta se oblikuje skladno z vsakokratnimi predpisi določeno metodologijo o oblikovanju najemnin po maksimalni stopnji.

SSRS v projektu soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj zagotovi sredstva v višini s sklepom Nadzornega sveta SSRS odobrenih sredstev določi pogoje plačevanja obrokov kupnine v naslednjih okvirih:

- obroke do 85 % pogodbene vrednosti SSRS nakazuje skladno z napredovanjem del po predložitvi obračuna (začasna mesečna situacija),
- 10 % pogodbene vrednosti v roku trideset (30) dni po pridobljenem pravnomočnem uporabnem dovoljenju in odpravi napak in pomanjkljivosti na stanovanjih in ostalih delih objektov,
- 5 % pogodbene vrednosti v roku trideset (30) dni po odpravi vseh (na skupnih delih in napravah ter za stanovanjske enote) zapisniško ugotovljenih napak in pomanjkljivosti, ki so bile ugotovljene na kvalitetnem pregledu ter izpolnitvi vseh drugih pogodbenih obveznosti.

Najprej se je za predmetno investicijo izračunalo, kakšna bi bila primerna cena za stanovanja in parkirno mesto brez DDV po kriterijih SSRS:

**Tabela 12.2:** Primerna cena stanovanjskega in parkirnega objekta v Sečovljah po kriterijih SSRS

Sečovlje	EUR/m2 oz. EUR/parkirno mesto	m2 stanovanjske površine	EUR brez DDV
stanovanjski objekt	1.350	1.370,32	1.849.925
parkirna mesta	6.547	22	144.026
<b>Skupaj</b>			<b>1.993.951</b>

Za SSRS bi bila primerna vrednost odkupa predmetnega stanovanjskega in parkirnega objekta 1.993.951 EUR brez DDV. Ker bo SSRS zagotavljal največ 50 % primerne cene, iz izračuna sledi, da bo SSRS sofinanciral največ 996.975,60 EUR brez DDV, vso ostalo razliko pa bo morala zagotoviti Občina Piran iz proračuna.

V tabeli v nadaljevanju so, glede na dinamiko investiranja in gornji izračun oz. pogoje sofinanciranja SSRS, prikazani predvidena višina in dinamika zagotavljanja virov financiranja za projekt v Sečovljah.

**Tabela 12.3:** Predvidena višina in dinamika investiranja

OPIS POSTAVKE / OBDOBJE	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
1. Večstanovanjski objekt	1.647.467,25	0,00	0,00	0,00	1.088.087,97	559.379,28
2. Dvonojski parkirni objekt	313.917,48	0,00	0,00	0,00	207.330,27	106.587,21
3. Ostali stroški	764.224,97	0,00	0,00	0,00	506.435,01	257.789,96
<b>SKUPAJ v EUR brez DDV</b>	<b>2.725.609,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.801.853,25</b>	<b>923.756,45</b>
DDV	258.932,92	0,00	0,00	1.151,43	128.057,42	66.628,39
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>2.984.542,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.151,43</b>	<b>1.929.910,67</b>	<b>990.384,85</b>

Celotna investicija v izgradnjo javnih najemnih stanovanj v večstanovanjskem objektu in pripadajočem parkirnem objektu v Sečovljah znaša 2.725.609,71 EUR brez DDV in 2.984.542,63



EUR z DDV po tekočih cenah. Glede na pogoje sofinanciranja SSRS in ocenjeno višino investicije bo SSRS zagotovil 996.902 EUR, Občina Piran pa 1.728.708, vse brez DDV.

Ker obravnavana investicija preseže primerno vrednost stanovanj, kot je določena s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije bo Občina Piran v celoti krila razliko, ki znaša 561.766,98 EUR. Prav tako bo občina krila izgradnjo dodatnih 26 parkirnih mest v višini 170.038,63 EUR, vse brez DDV.

**Tabela 12.4:** Predvideni viri financiranja brez DDV

Viri financiranja brez DDV	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
Občina Piran	996.902,05	0,00	0,00	0,00	658.414,98	338.487,06
Stanovanjski sklad RS (50% primerne cene)	996.902,05	0,00	0,00	0,00	658.414,98	338.487,06
<b>SKUPAJ (primerna vrednost)</b>	<b>1.993.804,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.316.829,97</b>	<b>676.974,13</b>
Občina Piran (dodatek do primerne cene)	561.766,98	0,00	0,00	0,00	371.025,21	190.741,76
Občina Piran (dodatna parkirna mesta)	170.038,63	0,00	0,00	0,00	112.303,90	57.734,74
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.725.609,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.800.159,08</b>	<b>925.450,63</b>

**Tabela 12.5:** Predvideni viri financiranja z DDV

Viri financiranja z DDV	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
Občina Piran	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.984,41	370.643,33
Stanovanjski sklad RS (50% primerne cene)	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.984,41	370.643,33
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.183.215,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.441.928,81</b>	<b>741.286,67</b>
Občina Piran (dodatek do primerne cene)	615.134,84	0,00	0,00	0,00	406.272,61	208.862,23
Občina Piran (dodatna parkirna mesta)	186.192,31	0,00	0,00	0,00	122.972,77	63.219,54
<b>SKUPAJ s dodatnimi parkirnimi mesti</b>	<b>2.984.542,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.971.174,19</b>	<b>1.013.368,44</b>

Ob upoštevanju DDV v višini 9.5% bo SSRS zagotovil 1.091.607,74 EUR Občina Piran pa 1.892.934,89 EUR v letih 2018 do 2019.



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

Občina Piran bo v Sečovljah skupaj s SSRS zgradila 22 neprofitnih stanovanj in 48 parkirnih mest v dvonivojskem parkirnem objektu. Stanovanja bodo na osnovi javnega razpisa in oblikovane prednostne liste v najem dodeljena posameznim prosilcem. Glede na to, da je po zadnjem razpisu iz leta 2015, ko so bila dodeljena takrat prosta stanovanja, ostalo še cca 130 prosilcev, bo tudi 22 novih neprofitnih stanovanj takoj dobilo najemnike.

Za stanovanja bodo najemniki plačevali neprofitno najemnino. V stanovanjskem zakonu (SZ-1) so v 118. členu definirani elementi neprofitne najemnine:

1) Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

(2) Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11% od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81% od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.

(3) Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah stanovanjskega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemnini znašati največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno.

(4) Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in se izračunava v višini 1,67% letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let. Pri stanovanjih, starejših od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

(5) Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Obresti za najeta posojila so obresti, izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja.

(6) Občine morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

(7) Seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

(8) Na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije.

(9) Vpliv lokacije na višino najemnine lahko določi na svojem območju občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od najemnine. Merila, ki na posameznem območju občine vplivajo na višjo najemnino, določi metodologija iz 117. člena stanovanjskega zakona.

(10) Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

Višino in merila za določitev neprofitne najemnine določa tudi Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15), ki je definirana v 2. členu:

Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

Elementi najemnine	Stanovanja stara do 60 let (v%)	Stanovanja stara nad 60 let (v%)
stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
stroški za opravljanje upravniških storitev	do 0,40	do 0,40
amortizacija	do 1,67	do 0,97
stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
Skupaj	do 4,68	do 4,68

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja.

V 9. členu je definirano: mesečna neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu: vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine: 12 mesecev.

Glede na določila zgoraj definiranih predpisov je letna in mesečna najemnina brez DDV za stanovanja v večstanovanjskem objektu s pripadajočimi 2PM naslednja:

Tabela 13.1: Predvidena višina letne in mesečne neprofitne najemnine v EUR brez DDV

Št. stanovanja	Tip stanov.	VHOD 1 (VHOD 2 JE ZRCALEN)		Uporabna popravljenost stanovanja v m <sup>2</sup>	Uporabna popravljenost neto tlorisna površina stanovanja in 2 PM v m <sup>3</sup>	Vpliv velikosti stanovanja (faktor)	Zbrane točke (ocena)	Vrednost točke	Vrednost stanovanja z 2 PM	Višina letne najemnine brez DDV (max.)	Višina mesečne najemnine brez DDV (max.)	
		Uporabna popravljenost stanovanja v m <sup>2</sup>	Uporabna popravljenost neto tlorisna površina stanovanja in 2 PM v m <sup>3</sup>									
<b>Klet 1</b>												
1	1S+K	53,59	66,31	1	325	2,63	56.678,47	2.652,55	221,05			
2	1S	45,35	58,07	1,024	325	2,63	50.826,58	2.378,68	198,22			

<b>Pritličje</b>												
3	2S	57,64	70,36	1	325	2,63	60.135,94	2.814,36	234,53			
4	2S	63,96	76,68	1	325	2,63	65.544,37	3.067,48	255,62			
5	2S+K	73,42	86,14	0,966	325	2,63	71.122,74	3.328,54	277,38			

<b>1. Nadstropje</b>												
6	2S	58,78	71,50	1	325	2,63	61.116,76	2.860,26	238,36			
7	2S	64,14	76,86	1	325	2,63	65.698,22	3.074,68	256,22			
8	2S+K	73,51	86,23	0,966	325	2,63	71.194,99	3.331,93	277,66			

<b>2. Nadstropje</b>												
9	2S	58,89	71,61	1	325	2,63	61.206,51	2.864,46	238,71			
10	2S	64,10	76,82	1	325	2,63	65.659,76	3.072,88	256,07			
11	2S+K	71,79	84,51	0,966	325	2,63	69.776,87	3.265,56	272,13			

<b>SKUPAJ VHOD 1</b>	<b>685,16</b>	<b>825,08</b>	<b>698.961,21</b>	<b>32.711,38</b>	<b>2.725,95</b>
<b>SKUPAJ VHOD 2</b>	<b>685,16</b>	<b>825,08</b>	<b>698.961,21</b>	<b>32.711,38</b>	<b>2.725,95</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>1370,32</b>	<b>1650,16</b>	<b>1.397.922,43</b>	<b>65.422,77</b>	<b>5.451,90</b>

#### 14. FINANČNI, EKONOMSKI KAZALNIKI, TVEGANJE, OBČUTLJIVOST PROJEKTA

Občina Piran bo skupaj s SSRS zgradila dodatna nova stanovanja, saj tako uresničuje Nacionalni stanovanjski program na lokalni ravni. Večstanovanjski objekt je namenjen proslcem z nižjimi dohodki, saj primanjkuje stanovanj po dostopnih, neprofitnih najemninah.

Investicija bo financirana iz sredstev proračuna Občine Piran in sredstev SSRS.

Finančni in ekonomski kazalniki se izračunavajo na osnovi bilance uspeha posamezne naložbe za ekonomsko dobo projekta ter likvidnostnega toka kot kombinacije finančne konstrukcije naložbe in bilance uspeha. Prav zaradi narave in namena objekta, izračuni oz. finančni in ekonomski kazalniki (neto sedanja vrednost investicije, interna stopnja donosnosti, ...) niso računani, saj upravičenosti investicije ne moremo meriti z višino najemnine. Namen izgradnje neprofitnih stanovanj je reševanje najbolj perečih stanovanjskih problemov. Z izgradnjo neprofitnih stanovanj in dajanje v najem po neprofitni najemnini lastnika objekta ne bosta dosegala dobička, ker v tem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost.

Višina neprofitne najemnine je določena tako s Stanovanjskim zakonom kot Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in dosega maksimalno 4,68% od vrednosti stanovanja. Vrednost stanovanja pa ni odvisna od dejanskih investicijskih stroškov, ampak se določi na osnovi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS št. (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). Kot je določeno v 3. točki 2. člena tega Pravilnika, se vrednost stanovanja ugotavlja z enačbo:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$$

pri čemer pomeni

VS – vrednost stanovanja,

Št – število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m<sup>2</sup>),

Vt – vrednost točke,

Up – uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja,

Kf – vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor),

L – vpliv lokacije stanovanja (od 1 do 1,3). Če vpliv lokacije ni določen, se pri izračunu upošteva faktor 1,00.

Eden izmed kazalnikov upravičenosti projekta je tudi doba vračila investicije, vendar je zaradi višine najemnine, ki je neprofitna, rezultat nerealen. Kljub temu smo, zgolj informativno, izračunali dobo vračanja naložbe skozi obračun amortizacije. Glede na to, da je v vrednosti neprofitne najemnine predpisana in vračunana tudi letna amortizacija v višini 1,67 % od vrednosti stanovanja, kar za predmetno investicijo znaša 23.240,70 EUR letno, lahko izračunamo, da bo potrebno 105 let, preden se bo z zbrano amortizacijo lahko povrnilo investicijska vlaganja v višini 2.438.457,44 EUR z DDV po tekočih cenah.

**Tabela 14.1:** Elementi najemnine

Elementi najemnine:	višina v % do:	struktura v %	struktura v EUR
- stroški vzdrževanja	1,11	23,72	15.516,94
- stroški za opravljanje upravnških storitev	0,4	8,55	5.591,69
- amortizacija	1,67	35,68	23.345,30
- stroški financiranja	1,5	32,05	20.968,84
<b>Skupaj max. letna stopnja najemnine</b>	<b>4,68</b>	<b>100,00</b>	<b>65.422,77</b>

Rezultati te investicije pa se kažejo predvsem v indirektnih, nedenarnih koristih:

**Investicijski program:**

Izgradnja neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju Sečovlje – Košta  
večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojski parkirni objekt

- izboljšanje bivalnih in socialnih pogojev,
- skrb za ranljive skupine prebivalcev,
- izpolnjevanje splošnih temeljnih vrednot, ki naj bi opredeljevale socialno politiko in njene segmente, vključno z družinsko politiko, so: varnost, svoboda, solidarnost, blaginja, enakost. Temeljni cilj družinske politike v RS je zato ustvarjanje pogojev za izboljšanje kakovosti življenja vseh družin in za enake možnosti osebnega razvoja vseh članov družine (Resolucija o temeljih oblikovanja družinske politike v RS).

Z izgradnjo stanovanj, ki so predmet investicijskega programa, pa se rešujejo navedeni problemi in izpolnjujejo cilji Resolucije o temeljih oblikovanja družinske politike v Republiki Sloveniji.

Z analizo tveganja se ocenjuje verjetnost, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Največje tveganje bi lahko bilo časovno zamikanje oz. podaljševanje posameznih aktivnosti iz terminskega plana (pridobitev ustreznih ponudb za izgradnjo po neprofitnih cenah, ponavljanje javnega razpisa), ki niso odvisni direktno od investitorja.

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja stroškov in koristi posameznih investicij. Glede na to, da se bo zgrajena stanovanja dajala v neprofitni najem po regulirani višini neprofitne najemnine, mora investitor pridobiti ustrezne ponudbe, ki bodo dosegale določeno primerno ceno GOI in ostalih del.

Lahko zaključimo, da je naložba upravičena, saj ima številne pozitivne socialne učinke na reševanje stanovanjskih problemov ranljivih skupin prebivalcev v Občini Piran,.



**15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV**

Vrednost celotne investicije po stalnih cenah znaša 2.910.636,02EUR, po tekočih cenah pa 2.984.542,63 EUR, vse z vključenim DDV.

Tabela 15.1: Predvideni viri in dinamika sofinanciranja

Viri financiranja z DDV	EUR, tekoče cene	realizirano do vključno septembra 2016	oktober - dec. 2016	2017	2018	2019
Občina Piran	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.964,41	370.643,33
Stanovanjski sklad RS (50% primerne cene)	1.091.607,74	0,00	0,00	0,00	720.964,41	370.643,33
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.183.215,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.441.928,81</b>	<b>741.286,67</b>
Občina Piran (dodatek do primerne cene)	615.134,84	0,00	0,00	0,00	406.272,61	208.862,23
Občina Piran (dodatna parkirna mesta)	186.192,31	0,00	0,00	0,00	122.972,77	63.219,54
<b>SKUPAJ s dodatnimi parkirnimi mesti</b>	<b>2.984.542,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.971.174,19</b>	<b>1.013.368,44</b>

Aktivnosti za investicijo že potekajo, izdelana je investicijska in projektna dokumentacija, investitor bo v najkasneje v septembru 2017 pripravil vlogo za sofinanciranje izgradnje iz sredstev SSRS.

Ob izgradnji 22 novih stanovanj se bo število prosilcev in problemi, ki jih imajo družine pri iskanju družinskega bivalnega prostora, zmanjšalo. Navedena stanovanja bodo lahko pridobile predvsem take družine, ki si ne morejo privoščiti najema stanovanja po cenah, ki veljajo sedaj na trgu najema nepremičnin.



## VIRI IN LITERATURA

1. Resolucija o temeljnih oblikovanja družinske politike v Republiki Sloveniji, internetni naslov: [www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti\\_pdf/resolucija\\_druzina.pdf](http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti_pdf/resolucija_druzina.pdf)
2. Internetni naslov: <http://kremen.arso.gov.si/NVAtlas/ewmap.asp>
3. Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.
4. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 127/04, 69/05).
5. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS št. 131/03, 124/04, 88/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15, 91/15).
6. Investicijski program izgradnje stanovanj za mlade družine v ureditvenem območju Sečovlje – Košta – večstanovanjski objekt št. 45 in dvonivojsko parkirišče, Izdelal: JP Okolje Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran, september 2012
7. Podatki o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem za leto 2008 in 2015 podani s strani Občine Piran, Urad za premoženjsko pravne zadeve, Svetovalka za stanovanjske zadeve in poslovne prostore, elektronska pošta z dne 13.9.2016
8. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) (Uradni list RS št. 92.2015)
9. Nacionalni stanovanjski program 2015-2025, Ljubljana, 27.2.2015
10. Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF)
11. Ureditveni načrt Sočevlje – Košta (Uradne objave Primorskih novic, št. 15/2002),
12. PGD – A- večstanovanjski objekt št. 45, B- dvonivojski parkirni objekt, Vodilna mapa, št. projekta 11-06, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
13. PGD - večstanovanjski objekt št. 45, načrt arhitekture, št. načrta 11-06-A/PGD, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
14. PGD - dvonivojski parkirni objekt, načrt arhitekture, št. načrta 11-06- B/PGD, ki ga je junija 2010 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
15. PZI - večstanovanjski objekt št. 45, načrt arhitekture, št. načrta 11-06-A/PZI, ki ga je oktobra 2012 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
16. PZI - dvonivojski parkirni objekt, načrt arhitekture, št. načrta 11-06- B/PZI, ki ga je oktobra 2012 izdelal Studio arhitektura d.o.o., Izola, Pittonijeva ulica 9,
17. PZI - A- večstanovanjski objekt št. 45, B- dvonivojski parkirni objekt, načrt zunanje ureditve, št. načrta 81/09, ki ga je novembra 2012 izdelal Isan 12 d.o.o. Koper, Ankaranska cesta 5,
18. Gradbeni dovoljenji za gradnjo večstanovanjskega objekta št. 45 in dvonivojskega parkirišča: št. 351-234/2010-20 z dne 10.2.2012 in odločba o podaljšanju veljavnosti št. 351-563/2013-2 z dne 20.8.2013;
19. Gradbeno dovoljenje za spremembo trase dostopne ceste št. 351-230/2010-12 z dne 23.3.2011;
20. Gradbeni dovoljenji za gradnjo električnega daljnovoda in novo trafo postajo št. 351-233/2010-12 z dne 21.3.2011 in odločba o podaljšanju veljavnosti št. 351-57/2013-2 z dne 13.3.2013.