

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

6330 Piran - Pirano

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

6320 Portorož – Portorose

2. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Ureditev kanala Sv. Jerneja

št. NIP2 008/2023

V Piranu, junija 2023

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



Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.,
Direktor:
mag. Neset Dulai



okolje
Piran – Pirano
d.o.o. s.r.l.



IZJAVA

izdelovalca investicijske dokumentacije:

2. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

za izvedbo projekta:

Ureditev kanala Sv. Jerneja

(št. NIP2 008/2023)

je izdelana skladno z določili:

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

ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-1O) izdala vlada Republike Slovenije (Uradni list RS št. 60/06, 54/2010, 27/2016).

V Portorožu, junija 2023

ELMARKT d.o.o.

Direktor:

Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



SLOVAR KRATIC

DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
GOI	Gradbena, obrtniška in instalacijska dela
JP	Javno podjetje
IP	Investicijski program
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
OVP	Odgovorni vodja projekta
PID	Projektna dokumentacija izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje
SURS	Statistični urad Republike Slovenije

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	7
1.1	Uvodno pojasnilo	7
1.2	Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa	8
1.3	Namen in cilji projekta	9
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa ter razlogi za novelacijo investicijskega programa	10
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	11
2.1	Cilji investicije	11
2.2	Spisek strokovnih podlag.....	11
2.3	Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante	12
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije	13
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije.....	13
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije ..	14
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)	15
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	17
3.1	Investitor in upravljavec	17
3.2	Izdelovalec investicijske dokumentacije	18
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	19
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	19
4.2	Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami	21
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	22
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	23
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO “Z” INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO “BREZ” INVESTICIJE.....	28
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	29
8.1	Splošno	29
8.2	Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah.....	30
9	ANALIZA LOKACIJE.....	32
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	37
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	38
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	40
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	42



14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	45
14.1 Razlaga pojmov	45
14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt.....	46
14.2.1 Metodološke predpostavke.....	46
14.2.2 Ocena likvidnosti.....	47
14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe.....	47
14.2.4 Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju.....	49
14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)	49
14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt	49
14.3.1 Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije.....	49
14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	50
15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	51
15.1 Analiza tveganj.....	51
15.2 Analiza občutljivosti	52
16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	54

KAZALO TABEL

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	14
Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (brez DDV) 15	
Tabela 3: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	31
Tabela 4: okvirni časovni načrt izvedbe investicije	38
Tabela 5: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (brez DDV)	40
Tabela 6: Finančni načrt poslovanja Kanala Sv. Jerneja	43
Tabela 7: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe.....	48
Tabela 8: analiza tveganj.....	51

KAZALO SLIK

Slika 1: kanal s privezanimi plovili, na desni strani cesta, na levi Sečoveljske soline 20	
Slika 2: improvizirani pomoli in mostovži, stihijska ureditev	21
Slika 3: organigram družbe (vir: Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., december 2021)	28
Slika 4: prikaz parcele 5436, k.o. Sečovlje in zaris območja investicije	32
Slika 5: območje investicije ki je hkrati območje vodnega dovoljenja	34

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

1.1 Uvodno pojasnilo

Načrtovana ureditev zajema izgradnjo lesene sprehajalne poti - mostovža s privezi za plovila ob desni (severni) brežini izlivnega odseka Jernejevega kanala, skupne dolžine 1.178 m. Mostovž se v celoti uredi v obliki dvo-nivojskega lesenega pomola, ki poteka ob desnem bregu kanala v odmiku približno 2-6 m od morske brežine. Predvidena je tudi izgradnja pomolov in več dostopov do mostovža.

Novelacija investicijskega programa je bila izdelana oktobra 2022, po izvedbi javnega naročila za izvajalca GOI del, ko je na podlagi najugodnejše ponudbe, vrednost GOI del narasla na 2.479.124,56 EUR + DDV. Izbor izvajalca je potekal v obdobju skokovitih podražitev, zaradi splošnega zvišanja cen surovin, gradbenih materialov in gradbenih del, kot posledica krize po pandemiji COVID-19 in vojne v Ukrajini.

2. novelacija se pripravlja zaradi namere občine Piran, da sprejme obvezno razlago člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005, v nadaljevanju: Odlok), v kateremu je določena maksimalna dovoljena dolžina plovil privezanih v Kanalu Sv. Jerneja. Največja dovoljena dolžina plovil bi se iz 6,0 m povečala na 8,5 m. Gradbeno dovoljenje, ki je bilo pridobljeno za izvedbo načrtovanega mostovža ne dopušča izvedbo privezov za plovila do 8,5 m dolžine. V kolikor bo sprejeta obvezna razlaga zgoraj omenjenega člena Odloka, namerava investitor vložiti zahtevo po spremembi gradbenega dovoljenja in zaključiti izvedbo mostovža s privezi prilagojenimi za plovila do dolžine 8,5 m.

Predmetni dokument primarno obravnava poslovanje investitorja po navedeni spremembi, saj v fazi izvedbe, skladno s podatki investitorja, finančnih sprememb ni predvidenih. Izračuni pokažejo, da sprememba 163 privezov za plovila do 6,0 m, v 141 privezov za plovila do 8,5 m, pozitivno vpliva na prihodke upravljavca/investitorja. Skupno se število privezov zmanjša iz 280 na 258.

1.2 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa

Investitor – Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.,

Na podlagi Zakona o gospodarskih javnih službah OKOLJE Piran, d.o.o., izvaja številne javne storitve s področja varstva okolja in javne higiene. Na podlagi ustanovitvenega akta in potreb ustanovitelja upravlja z javno infrastrukturo za opravljanje javne službe in objekti v lasti občine.

Dejavnosti družbe so organizirane v naslednjih sektorjih:

- investicijsko tehnični sektor in kanalizacija,
- sektor javnih storitev,
- sektor turistične infrastrukture,
- finančno – računovodski sektor,
- sektor za splošne, kadrovske in pravne zadeve.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., 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,
- urejanje in vzdrževanje javnih tržnic,
- urejanje in vzdrževanja javnih sanitarij.

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

Izdelovalec investicijskega programa je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in

EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

1.3 Namen in cilji projekta

Ustrezno urejena komunalna infrastruktura je eden od osnovnih razvojnih problemov, kar neposredno vpliva na zaščito kakovosti bivanjskega okolja in zaščito naravnega okolja ter kulturne dediščine. Zaostanek pri gradnji in urejanju pristaniške komunalne infrastrukture bo zaviral učinkovito rabo okolja in razvoj turizma, hkrati pa razmere v kanalu Sv. Jerneja že lahko ogrožajo varnost okolja tega območja.

Namen projekta je zagotavljanje učinkovitega izvajanja zakonodaje v smeri izboljšanja razmer v kanalu Sv. Jerneja ter varovanja okolja v občini. Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje strateške cilje:

- izgradnja ustrezne infrastrukture bo pripomogla dolgoročnim razvojnim potrebam,
- urejanje razmer sledi okoljskim in drugim predpisom,
- izboljšanje poplavne varnosti območja,
- sanacija degradiranega območja.

Splošni cilji:

- ustrezna ureditev pristaniške komunalne infrastrukture, tako iz vizuelnega vidika, vidika varnosti za uporabnike,
- ustrezna ureditev iz vidika varstva okolja, varstva kulturne dediščine in spoštovanja drugih predpisov,
- vzpostavitev nadzora nad uporabo območja,
- vzpostavitev razmer za trajnostno gospodarjenje in trajnostni razvoj območja,
- urediti dostopnost /prehodnost območja tudi ob pojavu poplavnih plim.

Specifični cilji:

- čiščenje kanala in odstranitev potopljenih plovil,
- izgradnja lesenega mostovža in ureditev opreme za privezovanje plovil.

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa ter razlogi za novelacijo investicijskega programa

Marca 2021 je bila izdelana novelacija DIIP- a. Obseg investicije v IP-ju in novelaciji IP-ja v osnovi ostaja enaka, saj mostovž ostaja enakih dolžin in širin, bilo pa je izvedenih nekaj prilagoditev glede dostopov zaradi prilagajanja dejanskemu stanju brega kanala. V novelaciji DIIP- a je bilo predvideno planiranje dna kanala, ki se je kasneje izkazalo kot nepotrebno in ni bilo izvedeno v fazi vzdrževanja in urejanja kanala.

Ocena vrednosti investicije IP-ju je znašala 1.893.419,28 EUR. Podana je bila na podlagi predračuna vrednosti iz PZI. Kasneje je investitor izvedel javno naročilo za izbor izvajalca GOI del in pridobil ponudbo, ki je znatno presega ocenjeno vrednost iz IP-ja. Vrednost celotne investicije je v IP-ju znašala 2.641.993,56 EUR.

2. novelacija se pripravlja zaradi namere občine Piran, da sprejme obvezno razlago člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005, v nadaljevanju: Odlok), v kateremu je določena maksimalna dovoljena dolžina plovil privezanih v Kanalu Sv. Jerneja. Največja dovoljena dolžina plovil bi se iz 6,0 m povečala na 8,5 m. Gradbeno dovoljenje, ki je bilo pridobljeno za izvedbo načrtovanega mostovža ne dopušča izvedbo privezov za plovila do 8,5 m dolžine. V kolikor bo sprejeta obvezna razlaga zgoraj omenjenega člena Odloka, namerava investitor vložiti zahtevo po spremembi gradbenega dovoljenja in zaključiti izvedbo mostovža s privezi prilagojenimi za plovila do dolžine 8,5 m.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) v 6. členu določa:

»Če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (na primer sprememba tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicije v njeni ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20 odstotkov ocenjene vrednosti projekta, se investicijski program spremeni in dopolni (novelira).«

Investicijski program se ponovno novelira, ker se znatno spremenijo koristi investicije v njeni ekonomski dobi. V predmetnem dokumentu smo pri projekcijah poslovanja upoštevali dvig inflacije, splošne podražitve in dvige obrestnih mer.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Ustrezno urejena komunalna infrastruktura je eden od osnovnih razvojnih problemov, kar neposredno vpliva na zaščito kakovosti bivanjskega okolja in zaščito naravnega okolja ter kulturne dediščine. Zaostanek pri gradnji in urejanju pristaniške komunalne infrastrukture bo zaviral učinkovito rabo okolja in razvoj turizma, hkrati pa razmere v kanalu Sv. Jerneja že lahko ogrožajo varnost okolja tega območja.

Namen projekta je zagotavljanje učinkovitega izvajanja zakonodaje v smeri izboljšanja razmer v kanalu Sv. Jerneja ter varovanja okolja v občini. Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje strateške cilje:

- izgradnja ustrezne infrastrukture bo pripomogla dolgoročnim razvojnim potrebam,
- urejanje razmer sledi okoljskim in drugim predpisom,
- izboljšanje poplavne varnosti območja,
- sanacija degradiranega območja.

Splošni cilji:

- ustrezna ureditev pristaniške komunalne infrastrukture, tako iz vizuelnega vidika, vidika varnosti za uporabnike,
- ustrezna ureditev iz vidika varstva okolja, varstva kulturne dediščine in spoštovanja drugih predpisov,
- vzpostavitev nadzora nad uporabo območja,
- vzpostavitev razmer za trajnostno gospodarjenje in trajnostni razvoj območja,
- urediti dostopnost /prehodnost območja tudi ob pojavu poplavnih plim.

Specifični cilji:

- čiščenje kanala in odstranitev potopljenih plovil,
- izgradnja lesenega mostovža in ureditev opreme za privezovanje plovil.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

- PGD »Ureditev Jernejevega kanala v Seči«, št. proj. J12/17, november 2017, IZVO-R d.o.o.,
- Strokovne službe Javnega podjetja OKOLJE Piran d.o.o., so februarja 2020 izdelale »Smernice za ureditev kanala Sv. Jerneja«.

- Strokovne službe Javnega podjetja OKOLJE Piran d.o.o., so marca 2021 izdelale finančni načrt upravljanja »Območje začasnih privezov – kanal Svetega Jerneja« (pripravil vodja sektorja TI, mag. Neset Dulai).
- DIIP »Ureditev kanala Sv. Jerneja«, št. DIIP 030/2020, november 2020, Elmarkt d.o.o.,.
- NDIP »Ureditev kanala Sv. Jerneja«, št. DIIP 030/2020, marca 2021, Elmarkt d.o.o.,.
- IP »Ureditev kanala Sv. Jerneja«, št. IP 030/2020, marca 2022, Elmarkt d.o.o.,.
- DGD »Izgradnja mostovža v Jernejevem kanalu«, št. proj. N66/21, januar 2022, IZVO-R d.o.o., OVP mag. Rok Fazarinc, u.d.i.g., IZS G-0644.
- PZI »Izgradnja mostovža v Jernejevem kanalu«, št. proj. N66-PZI/21, avgust 2022, IZVO-R d.o.o., OVP mag. Rok Fazarinc, u.d.i.g., IZS G-0644,
- NIP »Ureditev kanala Sv. Jerneja« št. NIP 021/2022, oktober 2022, Elmarkt d.o.o.

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

Investicijska dokumentacija je analizirala dve varianti in sicer varianto »brez« investicije ter varianto »z« investicijo. Varianta »brez« investicije ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. V konkretnem primeru bi to pomenilo, da se poseg ne izvede, kar bi pomenilo nezmožnost OKOLJA Piran, d.o.o., da bi doseglo zastavljene cilje.

Varianta »z« investicijo je obravnavala ureditev desnega brega Jernejevega kanala od »Stare čolnarne« na vzhodu, do širitve kanala ob prehodu v laguno, na zahodu:

- **Ureditev plovnega kanala** (očisti se vejevje in odpadki ter odstrani potopljeni plovila).
- **Izgradnja lesenega mostovža** kot dvovišinski (+1,2 m n.m. in 1,6 m n.m.) podest dolžine 1.778 m ob desni brežini kanala za dostop do plovil. Uredi se tudi ustrezna **oprema za privezovanje plovil**.

Pri opredelitvi najoptimalnejše variante so bili upoštevani finančni in razvojni kriteriji, ki so za OKOLJE Piran, d.o.o., in občino Piran pomembni in lahko bistveno vplivajo na bodoče stanje v občini.

Na podlagi meril in kriterijev je bilo ocenjeno, da je najbolj smotrno izvesti varianto »z« investicijo.

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o, ki ga zastopa direktor,
mag. Neset Dulai

Vodenje projekta:

Jernej Volk, u.d.i.g. – vodja investicijsko-tehničnega sektorja in
kanalizacije

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

Jernej Volk, u.d.i.g. – vodja investicijsko-tehničnega sektorja in
kanalizacije

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

Jernej Volk, u.d.i.g. – vodja investicijsko-tehničnega sektorja in
kanalizacije

Investicijska dokumentacija

Investicijska dokumentacija: ELMARKT d.o.o.,
Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Do sedaj opravljena dela so sledeča:

1. Predhodne študije, analize.
2. Izdelan idejni projekt.
3. Izdelan PDG (leta 2017).
4. Izdelan in potrjen dokument identifikacije investicijskega projekta.
5. Izvedba I. faze (čiščenje kanala).

6. Izdelan DGD (novelacija PGD).
7. Pridobljena vsa soglasja in mnenja k DGD.
8. Izdelan investicijski program.
9. Potrjen investicijski program.
10. Pridobljeno gradbeno dovoljenje.
11. Izdelan PZI.
12. Pripravljena dokumentacije za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del.
13. Objavljeno javno naročilo za izbor izvajalca in pridobitev ponudb.
14. Izdelana novelacija investicijskega programa.
15. Potrditev novelacije investicijskega programa.
16. Izvedba pogajanj s ponudniki in izbor izvajalca GOI del.
17. Izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo.
18. Izbor koordinatorskega varstva in zdravja pri delu.
19. Uvedba izvajalca v delo.
20. Začetek gradnje.
21. Izdelava 2. novelacije investicijskega programa.

Za dokončanje investicije je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

22. Potrditev druge novelacije investicijskega programa.
23. Sprejem obvezne razlage člena Odloka, ki določa maksimalno dovoljeno dolžino privezanih plovil v Kanalu Sv. Jerneja.
24. Priprava vloge za spremembo gradbenega dovoljenja.
25. Dokončanje gradnje skladno s spremembo gradbenega dovoljenja.
26. Izdelava PID.
27. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti.
28. Pridobitev uporabnega dovoljenja.

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	2020	2021	2022	2023	Skupaj	%
1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, IP, novelacije)	1.472,50	550,00	6.100,00	1.500,00	9.622,50	0,36%
2.	Vzdrževalna dela (I. faza)	0,00	16.628,38	0,00	0,00	16.628,38	0,63%
3.	Projektna dokumentacija (novelacija DGD, PZI, spremembe)	0,00	8.400,00	24.560,00	8.650,00	41.610,00	1,57%
4.	Geomehanske raziskave	0,00	0,00	9.579,50	0,00	9.579,50	0,36%
5.	Reambulacija geodetskega posnetka	0,00	0,00	2.100,00	0,00	2.100,00	0,08%
6.	Ustanovitev stavbne pravice	0,00	0,00	28.216,87	0,00	28.216,87	1,06%
7.	GOI dela	0,00	0,00	152.944,12	2.326.180,44	2.479.124,56	93,55%
8.	Strokovni in finančni nadzor	0,00	0,00	0,00	34.000,00	34.000,00	1,28%
9.	Projektna dokumentacija (PID)	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,19%
10.	Ostali stroški (var. nač., koord. VZD, teh. pregl., drugo...)	0,00	0,00	964,53	23.261,80	24.226,33	0,91%
	Skupaj brez DDV	1.472,50	25.578,38	224.465,02	2.398.592,24	2.650.108,14	100,00%
	DDV 22%	323,95	5.627,24	49.382,30	527.690,29	583.023,79	
	Skupaj z DDV	1.796,45	31.205,62	273.847,32	2.926.282,54	3.233.131,94	

Ocena stroškov celotne investicije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.650.108,14 EUR brez DDV** oziroma **3.233.131,94 EUR z DDV**. Investicija izpolnjuje pogoje za odbitek vstopnega DDV-ja.

Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (brez DDV)

Vir financiranja / leto	2020	2021	2022	2023	Skupaj
Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.	1.472,50	25.578,38	0,00	497.412,73	524.463,61
Kredit Slovenskega regionalno razvojnega sklada	0,00	0,00	224.465,02	1.275.534,98	1.500.000,00
Kredit pri DH d.d. (že odobren)	0,00	0,00	0,00	625.644,53	625.644,53
Skupaj	1.472,50	25.578,38	224.465,02	2.398.592,25	2.650.108,14

Ocenjujemo, da mora Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., za zapiranje finančne konstrukcije, zagotoviti sredstva kakor prikazano v zgodnji dinamiki. I. faza (čiščenje kanala) je bila izvedena leta 2021, II. faza (izgradnja mostovža) pa se izvaja in bo zaključena do konca leta 2023.

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

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

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal pozitivno finančno donosnost naložbe (FNSV, FISD). Investicija je iz finančnega vidika samovzdržna.

Ugotavljamo, da namera sprejema obvezne razlage člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005) s strani lokalne skupnosti, in možnost umestitve plovil dolžine do 8,50 pozitivno vpliva na finančni aspekt investicije, ki postane manj občutljiva na morebitne spremembe in tveganja. V kolikor bo omogočeno privezovanje večjih plovil v Kanalu Sv. Jerneja, bo bolje zadoščeno potrebam lokalnega prebivalstva, saj je že sedaj tam privazanih več kot polovica plovil daljših od 6,0 m.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.,. Investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	2.650.108,14 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2020 - 2023
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	1.614.414,36 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	0,61
Finančna Interna stopnja donosnosti	22,80%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	4.264.522,51
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	2.650.108,15
Ekonomska Neto sedanja vrednost (5 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%

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

3.1 Investitor in upravljavec

Investitor in upravljavec javne komunalne infrastrukture je Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., ki ga zastopa direktor, mag. Neset Dulai.

Naziv	Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.
	
Naslov	Arze 1b, 6330 Piran - Pirano
Odgovorna oseba	mag. Neset Dulai - direktor
Vodja projekta	Jernej Volk, u.d.i.g. – vodja investicijsko-tehničnega sektorja in kanalizacije
Telefon	05 61 750 00
E-mail	info@okoljepiran.si
Spletni naslov	okoljepiran.si
ID za DDV	SI73819174

- Odgovorna oseba:
mag. Neset Dulai, direktor


 okolje
 Piran – Pirano
 d.o.o.

žig in podpis

- Vodja projekta:

Jernej Volk, u.d.i.g. – vodja investicijsko-tehničnega sektorja in kanalizacije


 podpis

3.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

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

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

- Avtorja dokumenta:

Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)

Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

- Odgovorna oseba:

Andraž Eller, direktor



Žig in podpis

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

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

Območje je že vrsto let degradirano. Zaradi neurejenega nadzora, kanal že vrsto let služi kot območje odlaganja odsluženih plovil in za brezplačne nelegalne priveze za plovila.

Poleg privezovanja plovil, nekateri lastniki na njih tudi prenočujejo in izvajajo servisna dela, s čemer lahko povzročajo tudi onesnaževanje vode in tal (barve, maziva,...). Za dostop do plovil so bile izvedene nedovoljene gradnje v obliki pomolov, nasutij in mostovžev različnih vrst. Veliko pomolov je v slabem stanju, polomljenih, podrtih, drugi se urejajo stihijsko brez nadzora in skupne oblikovalske zasnove.

Obstoječa asfaltna cesta, ki potega vzdolž kanala Sv. Jerneja, je ob visokih vodah poplavljen (plima +1,79 mnm). Geodetska kota obstoječe ceste poteka na višini 1,1 – 1,3 mnm. Cesta ne omogoča dvostranskega avtomobilskega prometa, dvostranskega kolesarskega prometa in peš prometa.

V kanalu Sv. Jerneja je bilo na dan 01.01.2022 privezanih 200 plovil.

Obravnavano območje se nahaja znotraj zavarovane narave in sicer na:

- zavarovanem območju Sečoveljske soline (Uredba o Krajinskem parku Sečoveljske soline, Uradni list RS, št. 29/01, 46/14, 48/18),
- posebnem varstvenem območju Natura 2000 – Sečoveljske soline SPA (SI5000018, Uredba o posebnih varstvenih območjih, Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13/39/13-OdlUS, 3-14, 21/16, 47/18),
- zavarovanem območju – conacija (drugo varstveno območje) – Sečoveljske soline (Uredba o Krajinskem parku Sečoveljske soline, Uradni list RS, št. 29/07, 46/14, 48/18),
- naravni vrednoti državnega pomena – Sečoveljske soline (IŠ 270, Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot, Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19),
- ekološko pomembnem območju Sečoveljske soline s Sečo (ID 75200, Uredba o ekološko pomembnih območjih, Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13, 47/18).

Obravnavano območje posega tudi na zavarovano kulturno dediščino in sicer:

- Spomenik Sečovlje – Sečoveljske soline (EŠD 7868),

- Registrirana nepremična dediščina Seča – naselje (EŠD 28337),
- Seča – kulturna krajina Seča polotok (EŠD 28601),
- Seča – Villa marittima Rt Seča (EŠD 26281) in
- Seča – Škver (EŠD 25999).

Občinski svet Občine Piran je na 23. redni seji dne, 23. 6. 2005 sprejel Odlok o lokacijskem načrtu seča - polotok, ki ga je izdelalo podjetje Architecta, d.o.o., junija 2005, pod št. projekta 119/03. Ker Odlok o LN Seča - polotok ne odraža več dejanskih potreb krajanov po priveznih mestih (seznam plovil v Jernejevem kanalu z dne, 01.01.2022 in čakalna lista prosilcev za Komunalni privez v Občini Piran), namerava Občina Piran sprejeti obvezno razlago člena Odloka, ki določa maksimalno dovoljeno dolžino privezanih plovil. Trenutno je dolžina plovil z Odlokom omejena na dolžino 6,0 m, kljub temu pa je slaba polovica obstoječih plovil v Jernejevem kanalu daljša od 6,0 m. Največ potreb imajo občani po priveznih mestih od 6,0 m – 8,5 m. Te potrebe »zastareli odlok« ne odraža.

Slika 1: kanal s privezanimi plovili, na desni strani cesta, na levi Sečoveljske soline



Slika 2: improvizirani pomoli in mostovži, stihijska ureditev



4.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Z ustrezno ureditvijo in zagotavljanjem zmanjševanja obremenjevanja okolja z odpadnimi vodami je investicija v skladu z 9 strateškim ciljem **Strategije razvoja Slovenije 2030** — Trajnostno upravljanje naravnih virov.

Projekt doprinese k cilju »Varstvo voda« **Nacionalnega programa upravljanja z vodami**, Program varstva morja (morskega okolja), cilj: zaščita in ohranjanje morskega okolja.

Investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom regije Istra, Brkini, Kras** v Prioriteti 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem, Ukrepu 3: Trajnostni prostorski razvoj obalnega pasu.

Investicija je usklajena s **3 stebrom EUSAIR**: Environmental quality, v specifičnem cilju: Zagotoviti dobro okoljsko in ekološko stanje morskega in obalnega okolja v skladu z ustreznim pravnim redom EU in ekosistemskim pristopom Barcelonske konvencije.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Po izvedbi I. faze (čiščenja kanala) se je vzpostavilo upravljanje območja kanala Sv. Jerneja. Stroške upravljanja je in bo investitor pokrival iz vzdrževalnine, ki jo plačujejo uporabniki privezov v kanalu. Po ureditvi priveznega mesta se bo imetnikom plovil zaračunavala pristojbina za komunalni privez. Kljub omejitvi dolžine plovil, ki izhaja iz Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005), je zaradi namena Občine Piran, da Odlok spremeni, izračun pripravljen za plovila do dolžine 8,5 m. Finančni načrt poslovanja Kanala Sv. Jerneja, ki je bil pripravljen v sodelovanju s strokovnimi službami OKOLJA Piran, d.o.o., je predstavljen v poglavju 13.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju podajamo povzetek iz PZI Izgradnja mostovža v Jernejevem kanalu«, št. proj. N66-PZI/21, avgust 2022, IZVO-R d.o.o., OVP mag. Rok Fazarinc, u.d.i.g., IZS G-0644. Projektna dokumentacija upošteva gradnjo mostovža s 280 privezi za plovila do dolžine 6,0 m. V kolikor bo odlok spremenjen in bo možno na območje umestiti plovila dolžine 8,5 m, se bo projektna dokumentacija uskladila.

Namesto 280 privezov za plovila do dolžine 6,0 m, nova ureditev predvideva 117 privezov za plovila do dolžine 6,0 m in 141 privezov za plovila do dolžine 8,5 m. Preverba umeščenosti v prostor je bila izvedena s strani projektanta, IZVO-R d.o.o.

Ureditev terena

Pred izgradnjo mostovža se morsko dno na celotni trasi mostovža in na območju privezov za plovila očisti. Čiščenje morskega dna obsega čiščenje raznih predmetov, ostankov dosedanjih ledenih konstrukcij za priveze plovil, ostanke plovil, kamenja ipd. Odstranjevanje mulja ni predvideno, dopustne so manjše lokalne izravnave. Poglavljanje morskega dna ni predvideno.

Vsi predmeti (odpadki) pobrani z morskega dna se predajo pooblaščen organizaciji za zbiranje odpadkov ter ustrezno predelajo (reciklirajo) ali odložijo na ustreznem odlagališču odpadkov.

Temeljenje mostovža

Mostovž s pomoli in dostopi se temelji z duktilnimi piloti Ø170 mm, polnjenimi z betonom C18/20. Način temeljenja je izbran na podlagi geološko-geomehanskega poročila. Piloti se uvrstijo v laporno podlago in sicer ~0,5 m globoko. Globine uvrstitve so vidne iz prečnih prereзов in vzdolžnega prereza, ki je narejen po osi mostovža. V prečnih prerezech je prikazan potek laporne podlage, povzet po GG poročilu, v vzdolžnem prerezu je globinski potek podlage v vmesnih profilih interpoliran.

Na celotni trasi je glede na zasnovo mostovža in pomolov potrebno uvrstiti 908 pilotov.

Piloti se prilagajajo dejanski globini podlage. Možno jih je podaljševati in krajšati na projektno koto vrha pilota. Vrh pilotov za območje mostovža s privezi je na koti 0,80 m n. m., piloti pa se polnijo z betonom do kote 0,65 m n.m.

Mikrolokacije pilotov se prilagodijo glede na dejansko stanje metličja in drugih habitatnih tipov, predvsem pri posegih v morsko brežino pri urejanju prečnih dostopnih brvi. Pri umestitvi v prostor se upošteva strokovna podlaga Kartiranje morskega metličja (KPSS 2018, naročnik VGP Drava).

Mostovži s pomoli in dostopi

Mostovži se izvedejo kot lesena konstrukcija, temeljna na duktilnih pilotih, polnjenih z betonom C18/20. Za les se uporabi globinsko impregniran sibirski macesen. Trajnost lesa izven območja bibavice je 20 do 30 let, na območju bibavice pa manj kot 10 let. Za vezna sredstva (vijaki, svorniki, podložke, matice) se uporablja nerjaveče jeklo.

Oblikovanje mostovža

Oblikovanje mostovža, pomolov in dostopov je izdelal RC Planiranje d.o.o.,. Poleg normalnega prereza je predviden dostop na zaključku pomola na vzhodnem delu območja in 8 vmesnih dostopov s pomoli ter 2 dodatna pomola za priveze.

Normalni profil mostovža s privezi

Mostovž tvorijo elementi dolžine 3,0 m. Širina mostovža z ograjo je $1,40 + 2,40 = 3,80$ m, brez ograje 3,65 m. Mostovž je zasnovan kot dvovišinski. Spodnji podest (privezi za čolne) je zasnovan na koti +1,20 m n.m., zgornji podest (sprehajalna pot) pa na koti +1,60 m n .m. Piloti so na medsebojni razdalji 2,12 m v prečni smeri in 3,0 m v vzdolžni smeri.

Pilota se povežeta s škarjami B/H = 0,10/0,25 m, ki se povežeta z dvema svornikoma (navojno palico $\varnothing 14$ mm) dolžine 340 mm na vsaki strani pilota. Preko škarij se položijo 4 nosilci B/H = 0,15/0,25 m in sicer 2 za spodnji podest in 2 za zgornji podest. Pri zgornjem podestu se na nosilce položijo dvojni prečni nosilci B/H = 0,10/0,20 m, nanje pa 3 vzdolžne lege B/H = 0,15/0,20 m. Oba podesta se prekrijeta s podnicami debeline 0,045 oziroma 0,05 m in širine 0,15 m. Podnice se polagajo z razmakom 0,01 do 0,02 m.

Ograja tvorijo stebrički 0,14/0,14 m skupne višine 2,03 m, ki se pritrdijo med škarje in ob vzdolžni legi. Vrh ograje se obloži z leseno letvijo debeline 0,045 do 0,05 m in širine 0,14 m. Na notranji strani ograje so predvidena 3 polnila širine 0,15 m in širine 0,045 do 0,05 m. Neto višina ograje je 1,08 m.

Skupna dolžina od dostopa 1 do vstopne točke vzhod je 1.178 m. Neto dolžina brez vstopne točke vzhod in dostopov je 1.160 m.

Dostopna točka Vzhod

Dostopna točka Vzhod predstavlja vzhodni zaključek mostovža. Zasnovana je kot razširitev 6 segmentov (posamezni segment je dolg 3 m) za širino spodnjega podesta (1,4 m) na vodno stran. Zadnji trije segmenti so povezani z brežino s poševnim mostovžem dolžine 3 m in širine 9 m.

Razširitev spodnjega podesta je oblikovna delno kot samo razširitev (1. in 6. segment), kot dvostopenjski podest (5. segment), kot klančina dolžine 3,0 m in širine 1,4 m (2. segment) in kot klop z naslonjalom (polovica 3. in 4. segment). Segmenti so oštevilčeni od zahoda proti vzhodu. Nosilna konstrukcija je zasnovana podobno, kot

pri normalnem prerezu, le da je na vodni strani dodana vrsta pilotov (7 kosov). Škarje se pritrdijo enako, kot pri normalnem prerezu. Zaradi dolžine bo potrebno podaljševanje nosilcev na območju srednjega pilota. Konstrukcija leg je prilagojena višini podestov in željeni smeri podnic. Na spodnjem podestu je potrebno ležišča poglobiti, na območju dvovišinski podestov pa podvojiti prečne lege. Dimenzije leg so enake kot pri normalnih prerezi in so podane na prerezu A-A.

Dostop 1

Dostop 1 se nahaja začetnem delu izvedbe mostovža, na skrajnem zahodnem delu ureditev. Na vodni strani je predviden dvovišinski pomol dolžine 20 m. Normalni prerez je enak, kot pri mostovžu s prerezi. Za izvedbo pomola je potrebno dodatno uvrtni 14 pilotov.

Širina dostop 1 do mostovža je enaka širini enega segmenta (3 m). Podest se razširi na zaledno stran za 1,5 m. Dodatno se uvrtni 2 pilota v osnovni liniji pilotov (medosna razdalja v vzdolžni smeri je 3 m). Preko škarij se položita dve vzdolžni leg, med kateri se pritrdi ograjni stebriček. Na zunanjo lego se pritrdi vzdolžne nosilce mostovža, ki se na obali temelji na temelj iz peščenjaka (že opisano pri dostopih). Dostopni mostovž (klančina) je podprt s 4 legami 25/15 cm. Dolžina mostovža je 4,75 m. Prečna lega, ki je naslonjena na temelj, je hkrati prijemališča ograjnega stebrička. Na klančini se podnice polaga v prečni smer (drsenje). Ograja je predvidena iz vrvi in mreže.

Dostop 2 z razgledno točko (lom trase)

Dostop se izvede na enak način, kot je opisan pri Dostopu 1, le da je dolžina klančine (mostovža) 3,55 m.

Lom trase (kot med osema je 163°) je predviden z razširitvijo dvovišinskega normalnega prereza na 2,5 segmentih zahodno od loma in 1 segmentu vzhodno od loma. Razširitev je zasnovna v širini 1,4 m. Za razširitev se uvrtni 4 dodatni piloti na vodno stran in dodatni par pilotov vzhodno od loma. Na teh mestih so predvidene podaljšane škarje. Zahodna polovica segmenta se izvede na koti spodnjega podesta (+1,2 m n.n.m.). Na drugem segmentu zahodno od loma se izvede prečna klančina širine 1,4 m, na prvem segmentu zahodno od loma pa je predvideno razširitev zgornjega podesta. Prvi segment vzhodno od loma se izvede v obliki trapezoida s podaljšanjem zunanje roba mostovža v smeri osi zahodnega dela mostovža. Na tem delu se podnice polagajo prečno na os zahodno od loma.

Dostop 3 s pomolom

Dostop 3 s pomolom je zasnovan na območju loma trase (kot med osema je 102°). Na vodni strani dostopa je predviden pomol dolžine 8 m, ki je zaradi loma trase konične oblike.

Pomol se dodatni temelji z 8 piloti. Zaključni segment dolžine 3 m je predviden na višini spodnjega podesta (kota +1,2 m n.n.m.), srednji segment pa je predviden kot

klančina. Prvi segment dolžine 1,825 (oz. 2,0 m) je predviden kot podaljšek zgornjega podesta (kota +1,6 m n.m.). Trapezna razširitev je predvidena na vzhodni strani pomola. Polaganje podnic je razvidno iz tlorisa pomola.

Dostop z obale je zasnovan podobno, kot ostali tipski dostopi, le da je dolžina klančine 3,6 m. Oblikovanje, temeljenje in ostali detajli so že opisani pri Dostopu 1.

Dostop 4 z razširitvijo in lomom trase

Dostop 4 je predviden na mestu loma trase med profili K17 in K18. Kot med osema na lomu je 173°.

Razširitev podesta zahodno od loma je predvidena na 3 segmentih in 2 m na 4. segmentu ter na 2 segmentih vzhodno os loma. Razširitev se izvede v širini 1,0 m. Polovica razširjenega dela (12 m) se izvede kot spodnji podest. 3. segment zahodno od loma je predviden kot prečna klančina dolžine 3,0 m in višinske razlike 0,4 m. Na 1. in 2. segmentu pa se izvede kot razširitev zgornjega podesta. Razširitev obeh podestov vzhodno od loma se izvede v podaljšku osi podesta zahodno od loma. Razširi se spodnji podest. Za izvedbo podesta je potrebno dodatno uvrstati 7 pilotov. Ti se **ne** uvrstajo v podaljšku osnovnih osi pilotov, ampak 1,66 m od obstoječih pilotov proti sredini kanala, v rastru na 2,6 m.

Dostop z obale je zasnovan podobno, kot ostali tipski dostopi, le da je dolžina klančine 3,6 m. Oblikovanje, temeljenje in ostali detajli so že opisani pri Dostopu 1.

Dostop 5 s pomolom in lomom trase

Dostop 5 je zasnovan kot mostovž (klančina) dolžine 3,75 m. Vsi ostali detajli so enaki, kot pri že opisanih dostopih.

Na vodni strani se dostop podaljša v pomol dolžine 8 m (2 segmenta dolžine 3,0 m + 1 segment dolžine 2,0 (1,825) m). Pomol je načrtovan na višini spodnjega podesta (kota +1,2 m n.m.). Širina pomola je 3,0 m. Pomol je dodatno temeljen z 8 piloti. Razporeditev pilotov je vidna iz tlorisa in prerezov.

Na območju dostopa je loma trase. Kot med osema je 176 °.

Dostop 6 s pomolom

Dostop 6 je zasnovan kot mostovž (klančina) dolžine 3,75 m. Vsi ostali detajli so enaki, kot pri že opisanih dostopih.

Na vodni strani je načrtovan pomol dolžine 24,5 m in sicer 7 segmentov po 3,0 m in en segment dolžine 3,325 m (+ podaljške preko osi 0,175 m). Za temeljenje pomola je potrebno vgraditi 18 pilotov (9 parov). Pomol širine 3 m se izvede na koti spodnjega podesta (škarje 2×0,20/0,15 m, nosilci 0,25/0,15 m, podnice 0,045/0,14 m).

Dostop 7 s pomolom in lomom trase

Dostop 7 je predviden pri profilu K25. Dostop je zasnovan kot mostovž (klančina) dolžine 2,6 m, višinska razlika 0,42 m. Vsi ostali detajli so enaki, kot pri že opisanih dostopih.

Na vodni strani je zasnovan pomol dolžine 8 m in spreminjajoče širine od 2,16 do 4,64 m. Pomol se izvede na koti spodnjega podesta. Zadnji segment dolžine 1,825 m in širine 3,0 m se izvede v obliki strme klančine. Za temeljenje pomola je potrebno dodatno vgraditi 9 pilotov. Polaganje podnic je razvidno iz tlorisa.

Trasa mostovža pri dostopu 8 se lomi pod kotom 199 °.

Dostop 8 z zamikom osi mostovža

Dostop 8 je predviden med profili K26 in K27. Zasnovan je na dvojnem lomu trase z odklikom mostovža od obstoječega nasutja. Os mostovža se zamakne za 4,4 m proti vodni strani. Na lomu se ohranja dvovišinski podest.

Dostop je zasnovan s prehodom preko 3 dodatnih podestov širine 1,0 m v vzdolžni smeri in 1,47 m v prečni smeri. Vmesna podesta se oblikujeta v obliki črke L. Podest se podpre z dvema dodatnima pilotoma. Nosilna konstrukcija se izvede iz nosilcev višine 0,20 m. Višinska razlika med podesti je 0,2 m. Prehod med podestom in brežino se izvede s tlakom iz peščenjaka (položen » v suho«).

Ograjni stebrički na prehodu se vgradijo na polovici širine oziroma dolžine. Obe ograji se izvedeta po detajlu iz vrvi in mreže.

Vzhodno od dostopa se izvede lom trase za 8°. Kot med osema je 172°.

Pomol med profilom K19 in K20

Pomol je dolžine 8,0 m in širine od 1,85 m do 2,65 m (konična oblika zaradi loma trase). Kot med osema je 186°. Pomol se izvede na enak način, kot pomol pri Dostopu 5.

Pomol med profili K24 in K25

Vzhodno od dostopa je predviden enak pomol, kot pri dostopu 6 (dolžina 24,5 m, širina 3,0 m). Opis in grafični izgled se povzame po Dostopu 6.

Privezna mesta

Vsak privez se na vodni strani izvede z zadnjim sidranim privezom z bojo (mooringom). Ta privez je bil predlagan v fazi DGD in se ohranja tudi v fazi PZI.

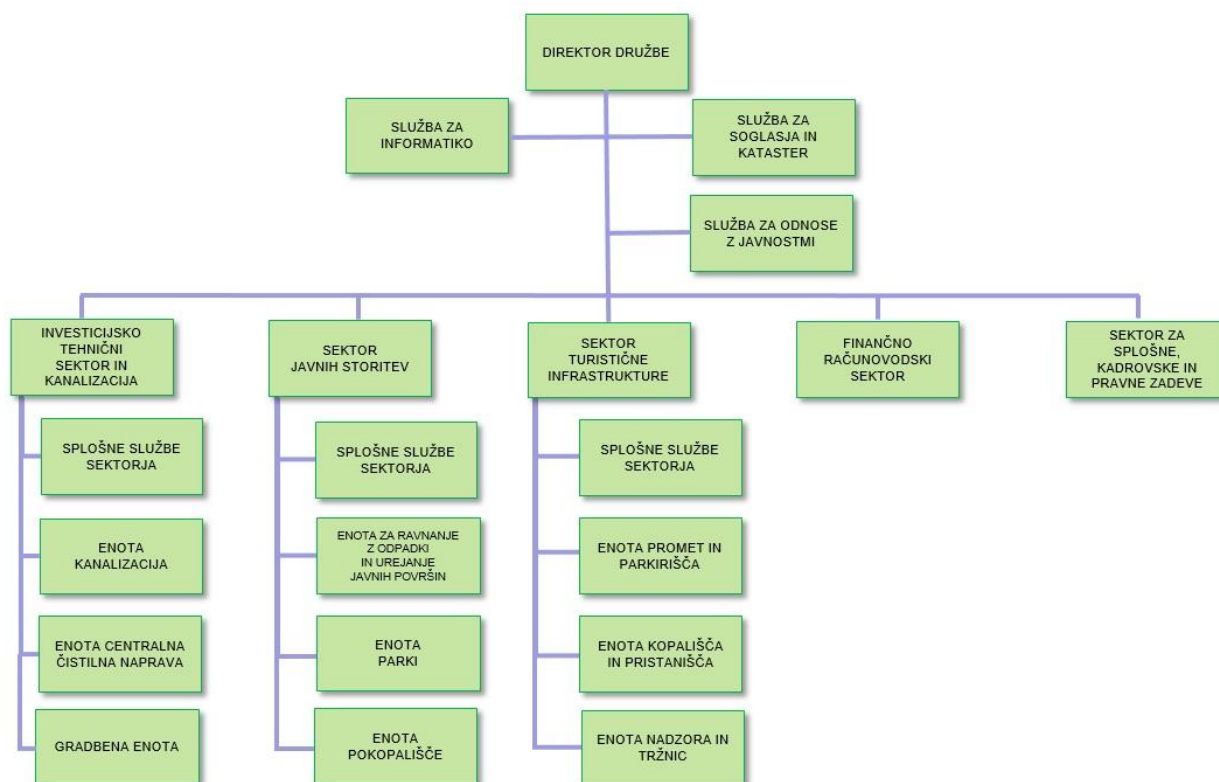
Na mostovžih se med dvema privezoma pritrdi obroč Ø200 mm iz nerjavečega jekla. Na posamezni obroč in sidrno bojo se privežeta obe vrvi sosednjih čolnov.

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

Izvedba investicije bo generirala eno dodatno delovno mesto z nazivom »pristaniški delavec« leta 2021 do 2023, od leta 2024 bo v okviru predmetne investicije delovno mesto potrebno le v 30-ih odstotkih.

Za izvedbo aktivnosti, povezanih z izvedbo investicije bo Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. najelo zunanje izvajalce skladno z Zakonom o javnem naročanju.

Slika 3: organigram družbe (vir: Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., december 2021)



Izvedbo investicije bo vodil »Investicijsko-tehnični sektor in kanalizacija«. Vodja projekta je vodja sektorja, Jernej Volk, u.d.i.g.

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

8.1 Splošno

Investicija predvideva izgradnjo lesenega mostovža kot dvovišinski (+1,2 m n.m. in 1,6 m n.m.) podest, dolžine 1.778 m, ob desni brežini kanala za dostop do plovil. Uredijo se tudi dostopi, pomoli in ustrezna oprema za privezovanje plovil. Skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP), je bilo za predmetni poseg pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Investicija je bila prvotno zastavljena za gradnjo mostovža s 280 privezi za plovila do dolžine 6,0 m. Občina Piran namerava sprejeti obvezno razlago člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005), kjer je določena maksimalna dovoljena dolžina plovil privezanih v Kanalu Sv. Jerneja, in sicer 6,0 m. Namera je maksimalno dolžino povečati na 8,5 m in s tem zadostiti potrebam občanov, saj je že sedaj slaba polovica plovil v Kanalu Sv. Jerneja daljša od 6,0 m.

Gradbeno dovoljenje za načrtovani mostovž ne dopušča izvedbo privezov za plovila do 8,5 m dolžine. V kolikor bo sprejeta obvezna razlaga člena Odloka, ki določa maksimalno dovoljeno dolžino privezanih plovil, bo investitor vložil zahtevo po spremembi gradbenega dovoljenja in zaključil izvedbo mostovža s privezi prilagojenimi za plovila do dolžine 8,5 m.

Namesto 280 privezov za plovila do dolžine 6,0 m, nova ureditev predvideva 117 privezov za plovila do dolžine 6,0 m in 141 privezov za plovila do dolžine 8,5 m.

V fazi načrtovanja in priprave investicije je potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo (DIIP, IP in morebitne novelacije) ter izdelati projektno dokumentacijo (IZP, DGD, PZI). Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izvedbi javnega naročila za izbor izvajalca GOI del, je v fazi izvedbe poleg same gradnje predvidenega objekta, potrebno izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo. Izvedba se zaključi z izdelavo projektne dokumentacije izvedenih del (PID), tehničnim pregledom in pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Sledi primopredaja objekta investitorju. Vsa naročila se izvajajo skladno z veljavnim Zakonom o javnem naročanju.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je

dinamika investiranja krajša od enega leta ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Potrebno je izpostaviti, da investitor izpolnjuje pogoje za odbitek vstopnega DDV - ja za obravnavano investicijo, zato skladno z metodologijo, DDV ni strošek investicije. DDV bo vseeno ločeno prikazan.

8.2 Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah

Izhodišča za oceno vrednosti:

- DDV znaša 22%. Investitor izpolnjuje pogoje za odbitek vstopnega DDV za obravnavano investicijo, zato skladno z metodologijo, DDV ni strošek investicije. DDV bo vseeno ločeno prikazan.
- Strošek izdelave investicijske dokumentacije:
 - DIIP: je leta 2020 znašal 1.472,50 EUR + DDV,
 - novelacija DIIP-a: je leta 2021 znašala 550,00 EUR + DDV,
 - IP: je leta 2022 znašal 5.000,00 EUR + DDV,
 - Novelacija IP-ja: na podlagi ponudbe znaša 500,00 EUR + DDV,
 - 2. novelacija IP-ja: na podlagi ponudbe znaša 1.500,00 EUR + DDV.
- Strošek vzdrževalnih del v I. fazi izvajanja (čiščenje kanala) je, skladno s podatki upravljavca, znašal 16.628,38 EUR + DDV.
- Strošek novelacije obstoječe projektne dokumentacije (obstoječi PGD je potrebno novelirati glede na novo zakonodajo in nove zahteve) ter izdelava PZI je podana na podlagi pogodbe z izbranim izdelovalcem in znaša 32.960,00 EUR + DDV (8.400,00 EUR + DDV je že bilo izplačanih leta 2021) Strošek sprememb projektne dokumentacije je ocenjen na 8.650,00 EUR + DDV.
- Strošek geomehanskih raziskav v fazi PZI -ja je podan na računa za izvedeno storitev in znaša 9.579,50 EUR + DDV.
- Strošek reambulacije geodetskega posnetka je podan na podlagi računa za izvedeno storitev in znaša 2.100,00 EUR + DDV.
- Strošek ustanovitve stavbne pravice za postavitve mostovža je podana na podlagi pogodbe za ustanovitev stavbne pravice in znaša 28.216,87 EUR + DDV.
- Strošek investicije v II. fazo izvedbe je, na podlagi prejete ponudbe in podpisane pogodbe z izbranim izvajalcem GOI del.
 - preddela 22.700,00 EUR
 - zemeljska dela 2.170,12 EUR
 - izvedba mostovža 2.151.110,38 EUR
 - nepredvidena in dodatna dela (10%) 217.598,05 EUR
 - krajinska ureditev 82.822,01 EUR
 - prometna ureditev 2.724,00 EUR

- Strošek izvajanja strokovnega in finančnega nadzora nad izvedbo postavitve mostovža je podan na podlagi pogodbe z izbranim izvajalcem in znaša 34.000,00 EUR.
- Strošek izdelave PID je podan na podlagi ponudbe izbranega izvajalca in znaša 5.000,00 EUR + DDV.
- Ostali stroški za potrebo izvedbe II. faze (varnostni načrt, koordinacija varstva in zdravja pri delu, geotehnični nadzor, tehnični pregled, drugo...) so ocenjeni na 1% vrednosti del.

Tabela 3: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

Stroškovna postavka / Leto	2020	2021	2022	2023	Skupaj	%
1. Investicijska dokumentacija (DIIP, IP, novelacije)	1.472,50	550,00	6.100,00	1.500,00	9.622,50	0,36%
2. Vzdrževalna dela (I. faza)	0,00	16.628,38	0,00	0,00	16.628,38	0,63%
3. Projektna dokumentacija (novelacija DGD, PZI, spremembe)	0,00	8.400,00	24.560,00	8.650,00	41.610,00	1,57%
4. Geomehanske raziskave	0,00	0,00	9.579,50	0,00	9.579,50	0,36%
5. Reambulacija geodetskega posnetka	0,00	0,00	2.100,00	0,00	2.100,00	0,08%
6. Ustanovitev stavbne pravice	0,00	0,00	28.216,87	0,00	28.216,87	1,06%
7. GOI dela	0,00	0,00	152.944,12	2.326.180,44	2.479.124,56	93,55%
8. Strokovni in finančni nadzor	0,00	0,00	0,00	34.000,00	34.000,00	1,28%
9. Projektna dokumentacija (PID)	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,19%
10. Ostali stroški (var. nač., koord. VZD, teh. pregl., drugo...)	0,00	0,00	964,53	23.261,80	24.226,33	0,91%
Skupaj brez DDV	1.472,50	25.578,38	224.465,02	2.398.592,24	2.650.108,14	100,00%
DDV 22%	323,95	5.627,24	49.382,30	527.690,29	583.023,79	
Skupaj z DDV	1.796,45	31.205,62	273.847,32	2.926.282,54	3.233.131,94	

Ocena stroškov celotne investicije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.650.108,14 EUR brez DDV** oziroma **3.233.131,94 EUR z DDV**. Investicija izpolnjuje pogoje za odbitek vstopnega DDV-ja.

9 ANALIZA LOKACIJE

Makrolokacija:

Regija: Obalno-kraška statistična regija

Občina: Piran

Naselje: Seča

Slika 4: prikaz parcele 5436, k.o. Sečovlje in zaris območja investicije



Mikrolokacija

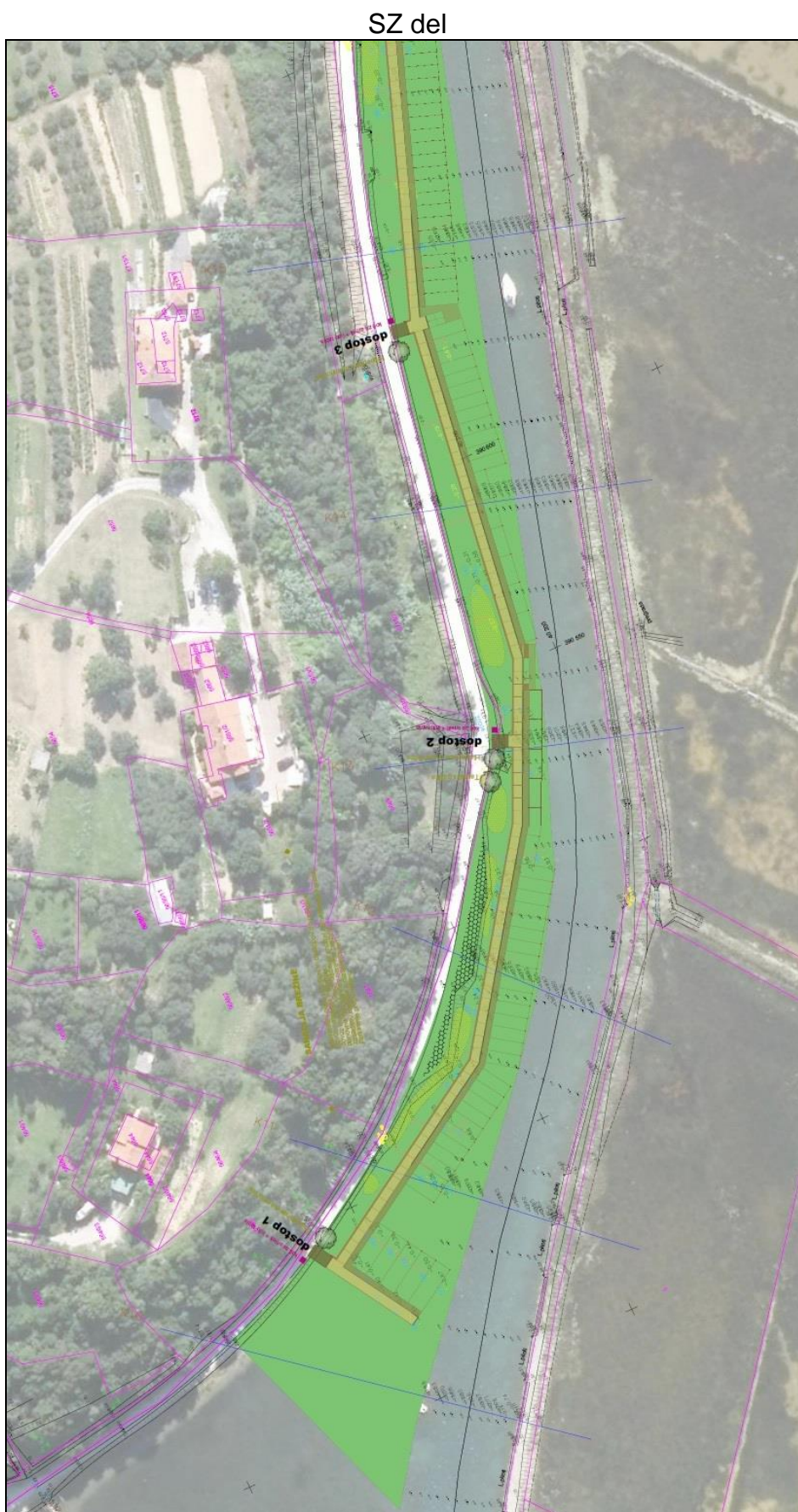
Kanal Sv. Jerneja obsega parcelo št. 5436, k.o. Sečovlje. Območje parcele zajema tako vodni kot kopenski del ob kanalu. Območje poteka ob polotoku Seča in je na severni strani omejeno z lokalno cesto, na južni strani s Sečoveljskimi solinami, na zahodu s škerom oziroma ribogojsko bazo. V poseg so zajete tudi parcele št. 7749, 7685/1 in 7685/2, vse k.o. Portorož. Slednje predstavljajo priležno območje kanala.

Prostorski akt, ki ureja območje:

Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (PN – Uradne objave, št. 26/1998);C186; Odlok o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005).

Na naslednjih straneh prikazujemo slike iz PZI »Izgradnja mostovža v Jernejevem kanalu«, št. proj. N66-PZI/21, avgust 2022, IZVO-R d.o.o., OVP mag. Rok Fazarinc, u.d.i.g., IZS G-0644.

Slika 5: območje investicije ki je hkrati območje vodnega dovoljenja



Sredinski del



JV del



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Predmetna investicija je prvenstveno namenjena sanaciji degradiranega območja, poplavni varnosti območja in na splošno vzpostavitvi razmer za ustrezno varstvo okolja v kanalu Sv. Jerneja.

Investicija bo skozi projektno dokumentacijo izkazovala naslednje horizontalne omilitvene ukrepe:

- učinkovitost izrabe naravnih virov:
Predmetna investicije ne bo imela vpliva na učinkovitost izrabe naravnih virov. Uporabljene bodo tehnike, standardi in materiali, ki bodo omogočali učinkovito izrabo naravnih virov.
- okoljska učinkovitost:
Trenutna raba okolja oziroma kanala Sv. Jerneja je vse prej kakor učinkovita. Stihija pri izvedbi nelegalnih privezov bo zamenjana z okoljsko sprejemljivo ureditvijo, ki bo izvedena v skladu z okoljsko in prostorsko zakonodajo.
- trajnostna dostopnost:
Upravljavlec območja bo, s pobiranjem pristojbin za priveze plovil, skrbel za trajnostni razvoj območja ter območje vzdrževal.
- zmanjševanje vplivov na okolje:
Dosedanja nekontrolirana uzurpacija prostora bo onemogočena in sanirana. Neustrezne ureditve in vnosi neustreznih materialov bodo odstranjeni. Vzpostavljena bodo pravila dovoljenih vplivov na okolje in nadzor nad morebitnim nedovoljenim onesnaževanjem, ki ga sedaj ni. Eden od ciljev projekta je vsekakor zmanjšanje vplivov na okolje zaradi nekontrolirane uporabe prostora.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v spodnji shemi. Kakor je označeno, so nekatere aktivnosti že bile izvedene. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23).

Tabela 4: okvirni časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOSTI / OBDOBJE		Pred 2022	2022												2023									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Izdelava IZP, PGD																							
2.	Izdelava in potrditev DIIP																							
3.	Izdelava DGD (novelcija - novi zakon) PZI																							
4.	Izdelava in potrditev IP																							
5.	Pridobitev gradbenega dovoljenja																							
6.	Izdelava PZI																							
7.	Izvedba JN za izbor izvajalca mostovža																							
8.	Zbiranje ponudb za izbor izvajalca strokovnega nadzora ter izbor																							
9.	Zbiranje ponudb za izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu ter izbor																							
10.	Podpis pogodbe z izvajalcem mostovža																							
11.	Izvajanje postavitve mostovža																							
12.	Sprejem obvezne razlage člena Odloka in pridobitev novega gradbenega dovoljenja																							
13.	Izdelava PID																							
14.	Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti																							
15.	Pridobitev uporabnega dovoljenja																							

V času nastanka tega dokumenta se izvaja leseni dela mostovža, zabijanje jeklenih pilotov je zaključeno. V točki 12 je predviden sprejem obvezne razlage člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005), ki določa maksimalno dovoljeno dolžino privezanih plovil.

Analiza izvedljivosti

Vsi postopki izbire izvajalcev v fazi predhodnih aktivnosti, izboru projektantov, izdelovalca investicijske dokumentacije, nadzora, izvajalca GOI del in dobavitelja opreme se vodijo po Zakonu o javnem naročanju.

- Gradbeno dovoljenje je pridobljeno, vendar je predvidena vložitev spremembe gradbenega dovoljenja. V kolikor sprememba na bo uspešna, se investicija izvede skladno z obstoječim gradbenim dovoljenjem.
- Projekt za izvedbo (PZI) je izdelan, izvajalec GOI del je izbran, GOI dela so v teku od 15.11.2022 in bodo, skladno s pogoji gradbene pogodbe, zaključena do 15.08.2023.
- PID se izdelava ob zaključku izvedbe GOI del.
- Prevzem objekta s strani investitorja bo opravljen po pridobitvi uporabnega dovoljenja.
- Skladno s prikazanim finančnim načrtom upravljanja kanala Sv. Jerneja je investicija finančno samovzdržna.

Ocenjujemo da je investicija izvedljiva v začrtanih okvirih.

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

Financiranje investicije je predvideno iz sredstev Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o., ki bo deloma investicijo financiralo z lastnimi sredstvi in najemom kredita.

Financiranje investicije

Leto 2020 in 2021:

- investicije je že bila financirana iz tekočih lastnih sredstev.

Leto 2022:

- 224.465,02 EUR iz s kreditom Slovenskega regionalno razvojnega sklada (ročnost 20 let, efektivna obrestna mera 2,905%, moratorij 12 mesecev).

Leto 2023:

- 497.412,73 EUR z lastnimi sredstvi (kupnina od prodaje parcele št. 1433/1, 1433/2, 1433/3, vse k.o. Sečovlje),
- 1.275.537,98 EUR s kreditom Slovenskega regionalno razvojnega sklada (ročnost 20 let, efektivna obrestna mera 2,90%, moratorij 12 mesecev).
- 625.644,53 EUR z že odobrenim (neizkoriščeni del) kreditom pri DH d.d. (ročnost 12 let in 10 mesecev, obrestna mera euribor 6m + 1,14%).

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je dinamika investiranja krajša od enega leta ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Tabela 5: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (brez DDV)

Vir financiranja / leto	2020	2021	2022	2023	Skupaj
Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.	1.472,50	25.578,38	0,00	497.412,73	524.463,61
Kredit Slovenskega regionalno razvojnega	0,00	0,00	224.465,02	1.275.534,98	1.500.000,00
Kredit pri DH d.d. (že odobren)	0,00	0,00	0,00	625.644,53	625.644,53
Skupaj	1.472,50	25.578,38	224.465,02	2.398.592,25	2.650.108,14

Ocenjujemo, da mora Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., za zapiranje finančne konstrukcije, zagotoviti sredstva kakor prikazano v zgodnji dinamiki. I. faza (čiščenje kanala) je bila izvedena leta 2021, II. faza (izgradnja mostovža) pa se izvaja in bo zaključena do konca leta 2023.

V letih 2021 in 2022 OKOLJE Piran, d.o.o., uporabnikom območja zaračunava uporabnino, ki je leta 2021 skupaj znašala 86.483,00 EUR, leta 2022 pa 115.650,00 EUR, kar je zadoščalo za izvedbo I. faze (čiščenje kanala) in vzpostavitev upravljanja. Po izvedbi investicije bo OKOLJE Piran, d.o.o., pričelo z zaračunavanjem priveznin, s katerimi je predvideno pokrivanje najema kredita za izvedbo gradbenih del in upravljanje ter vzdrževanje infrastrukture. V nadaljevanju podajamo izračune vračila kreditov.

Izračun kredita pri SRRS – 1.500.000,00 EUR:

- ročnost: 20 let
- efektivna obrestna mera 2,905 %,
- moratorij: 12 mesecev (pričetek januar 2024)

Izračun kredita pri DH d.d. – 625.644,53 EUR:

- ročnost: 12 let in 10 mesecev (pričetek januar 2023)
- efektivna obrestna mera: euribor 6m + 1,54 % = 5,358% (euribor 6m na dan 7.10.2022 = 3,818%)

Izračun, ki ga je pripravil investitor kaže, da bi leta 2024 prihodki znašali **238.308,66 EUR + DDV:**

- 117 plovil do dolžine 6,0 m x priveznina 675,26 EUR + DDV povprečno, glede na dolžino plovila in 10,28 EUR + DDV strošek odvoza odpadkov),
- 141 plovil dolžine med 6,0 in 8,5m x priveznina 1.111,00 EUR + DDV povprečno, glede na dolžino plovila in 10,28 EUR + DDV strošek odvoza odpadkov),

Zneske priveznin opravičujemo z naslednjimi dejstvi:

- višina priveznine odraža trenutni cenik vzdrževalnine, povečan za 10% (vpliv i inflacije in splošnih podražitev),
- velik primanjkljaj privezov na slovenski obali glede na interes oz. povpraševanje;
- privezi v kanalu Sv. Jerneja so locirani v krajinskem parku (naravno okolje), ki ima poseben pomen in terja posebno obravnavo;
- v kanalu Sv. Jerneja bo omejeno število privezov: 258;
- za čas raztovora in natovora bo omogočen dostop osebnim vozilom v neposredno bližino priveza in urejena bodo tudi parkirna mesta za parkiranje vozil najemnikov privezov;
- na celotnem področju kanala Sv. Jernej bo vzpostavljen sistem nadzora in kontrole,
- področje bo redno vzdrževano.

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

Stroške in prihodke projekta delimo na:

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

A. Stroški v obdobju izvajanja

Ti stroški obsegajo investicijske stroške v obdobju izvajanja operacije. Podrobno so opredeljeni v poglavju »8.2 Prikaz investicijske vrednosti«.

B. Stroški in prihodki po obdobju izvajanja

V sodelovanju s strokovnimi službami OKOLJA Piran, d.o.o., smo pripravili pregled prihodkov in odhodkov za leti 2021 in 2022 ter simulacijo za vsa leta poslovanja v obdobju 30 leto po vzpostavitvi.

Tabela 6: Finančni načrt poslovanja Kanala Sv. Jerneja

FINANČNA POSTAVKA	LETO 2021	LETO 2022	LETO 2023	LETO 2024 - 2034	Leto 2035	LETO 2036-2042	LETO 2043-2053
PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV - priveznine	86.483	115.650	115.650,00	238.308,66	238.308,66	238.308,66	238.308,66
OSTALI PRIHODKI	695	8.814	450	450	450	450	450
PRIHODKI SKUPAJ	87.178	124.464	116.100	238.759	238.759	238.759	238.759
STROŠKI ENERGIJE	355	0	0	6.000	6.000	6.000	6.000
DRUGI STROŠKI MATERIALA	1.703	127	250	11.000	11.000	11.000	11.000
STROŠKI MATERIALA	2.058	127	250	17.000	17.000	17.000	17.000
STROŠKI PREVOZNIH STORITEV, PTT	234	0	0	800	800	800	800
STROŠKI VZDRŽEVANJA	0	0	0	8.800	13.200	40.700	46.200
STROŠKI PLAČ. PROMETA, ZAVAROV. PREMIJE	0	1.007	2.000	21.271	21.271	21.271	21.271
INTELEKTUALNE STORITVE (projekti, nadzor)	8.400	0	0	0	0	0	0
DRUGE STORITVE	19.236	15.179	10.000	3.300	5.500	5.500	5.500
STROŠKI STORITEV	27.871	16.186	12.000	34.171	40.771	68.271	73.771
AMORTIZACIJA 3%	0	0	6.625	79.503	79.503	79.503	79.503
STROŠKI DELA	32.588	61.925	61.925	10.000	10.000	10.000	10.000
OSTALI STROŠKI	338	3.936	3.936	4.400	6.600	6.600	6.600
SPLOŠNI STROŠKI	12.374	18.746	18.746	14.000	14.000	14.000	14.000
STROŠKI FINANCIRANJA	0	224	74.861	48.840	19.684	8.963	0
OSTALI ODHODKI	45.301	84.831	166.094	156.743	129.787	119.066	110.103
DRUGI ODHODKI							
ODHODKI SKUPAJ	75.230	101.144	178.343,54	207.913,69	187.557,56	204.336,76	200.873,94
RAZLIKA PRIHODKI - ODHODKI	11.948	23.320	-62.244	30.845	51.201	34.422	37.885

* prikazani so povprečni letni stroški financiranja v obravnavanem obdobju

Izračun pokaže pozitiven izid iz poslovanja, kar kumulativno prinese **1.021.205,43 EUR** prihodkov obdobju 30-ih let po vzpostavitvi privezov. Od leta 2036 do 2042 smo predvideli povprečno 40.700 EUR stroškov vzdrževanja letno od, od leta 2043 dalje pa 46.200 EUR, ker gre za leseno konstrukcijo. V kolikor bodo stroški vzdrževanja višji, ima investitor še rezervo v ocenjeni razliki med prihodki in odhodki.

C. Preostanek vrednosti

Preostanek vrednosti je fiktivni prihodek ob koncu referenčne dobe. Obstaja več načinov za izračun:

- A. ocena glede na bodoče prihodke, ki jih bo infrastruktura prinašala po 30 letih,
- B. ocena glede na računovodsko vrednost, pomeni znesek neodpisane vrednosti po 30 letih,
- C. ocena vrednosti infrastrukture, če bi jo po 30 letih prodali na trgu.

Ocenjujemo, da je v tem primeru najprimernejši izračun glede na metodo C. Ker bo mostovž skozi svojo referenčno dobo vseskozi vzdrževan ocenjujemo, da bi lahko bila tržna vrednosti 2-kratnik neodpisane vrednosti. Mostovž s privezi se bo amortiziral s stopnjo odpisa 3%, kar pomeni, da bo po 30 letnih neodpisana vrednost 10%, zaradi rednega vzdrževanja pa preostanek vrednosti ocenjujemo na 20% GOI del kar znaša **495.824,91 EUR**.

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

14.1 Razlaga pojmov

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

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

NPV.....neto sedanja vrednost

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

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

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

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

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

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

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

Relativna neto sedanja vrednost ali količnik relativne koristnosti

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

Doba vračanja investicijskih sredstev

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

Izračunamo jo po sledeči formuli:

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

14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt

14.2.1 Metodološke predpostavke

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

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

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

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

14.2.2 Ocena likvidnosti

Finančni prihodki v času obratovanja zadoščajo za pokrivanje odhodkov, zato je denarni tok v referenčnem obdobju v varianti »z« investicijo pozitiven. Investicije je v fazi obratovanja samovzdržna.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

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

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

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

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

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

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoji, da je investicijski poseg primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je ISD višja od uporabljene individualne diskontne stopnje.

V nadaljevanju prikazujemo finančne kazalnike za obravnavano varianto.

- Ugotovljena FNSV znaša: **1.614.414,36 EUR**,
- FISD znaša **22,80**,
- relativna FNSV znaša: **0,61**.

Tabela 7: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

n	Leto	VREDNOSTI V STALNIH CENAH					DISKONTIRANE VREDNOSTI 4%				
		Investicijski odhodki	Odhodki v obratovanju	Prihodki v obratovanju	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski stroški	Odhodki	Prihodki	Ostane vrednosti*	Neto denarni tok
0	2020	1.472,50	0,00	0,00	0,00	-1.472,50	1.472,50	0,00	0,00	0,00	-1.472,50
0	2021	25.578,38	47.593,38	87.177,78	0,00	14.006,02	25.578,38	47.593,38	87.177,78	0,00	14.006,02
0	2022	224.465,02	85.965,00	348.929,02	0,00	38.499,00	224.465,02	85.965,00	348.929,02	0,00	38.499,00
1	2023	2.398.592,25	171.718,27	2.017.279,51	0,00	-553.031,02	2.398.592,25	171.718,27	2.017.279,51	0,00	-553.031,02
2	2024	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	123.471,58	229.575,63	0,00	106.104,06
3	2025	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	118.722,67	220.745,80	0,00	102.023,13
4	2026	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	114.156,42	212.255,58	0,00	98.099,16
5	2027	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	109.765,78	204.091,90	0,00	94.326,12
6	2028	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	105.544,02	196.242,21	0,00	90.698,19
7	2029	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	101.484,64	188.694,44	0,00	87.209,80
8	2030	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	97.581,38	181.436,96	0,00	83.855,58
9	2031	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	93.828,25	174.458,61	0,00	80.630,36
10	2032	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	90.219,47	167.748,67	0,00	77.529,19
11	2033	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	86.749,49	161.296,80	0,00	74.547,30
12	2034	0,00	128.410,44	238.758,66	0,00	110.348,22	0,00	83.412,97	155.093,07	0,00	71.680,10
13	2035	0,00	108.054,32	238.758,66	0,00	130.704,34	0,00	67.490,41	149.127,95	0,00	81.637,55
14	2036	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	74.971,77	143.392,26	0,00	68.420,49
15	2037	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	72.088,24	137.877,18	0,00	65.788,93
16	2038	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	69.315,62	132.574,21	0,00	63.258,59
17	2039	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	66.649,63	127.475,20	0,00	60.825,57
18	2040	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	64.086,18	122.572,31	0,00	58.486,12
19	2041	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	61.621,33	117.857,99	0,00	56.236,66
20	2042	0,00	124.833,51	238.758,66	0,00	113.925,15	0,00	59.251,28	113.324,99	0,00	54.073,71
21	2043	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	55.392,00	108.966,34	0,00	53.574,33
22	2044	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	53.261,54	104.775,32	0,00	51.513,78
23	2045	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	51.213,02	100.745,50	0,00	49.532,48
24	2046	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	49.243,29	96.870,68	0,00	47.627,39
25	2047	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	47.349,32	93.144,88	0,00	45.795,56
26	2048	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	45.528,19	89.562,39	0,00	44.034,20
27	2049	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	43.777,10	86.117,68	0,00	42.340,57
28	2050	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	42.093,37	82.805,46	0,00	40.712,09
29	2051	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	40.474,39	79.620,63	0,00	39.146,24
30	2052	0,00	121.370,70	238.758,66	0,00	117.387,96	0,00	38.917,69	76.558,30	0,00	37.640,62
31	2053	0,00	121.370,70	238.758,66	495.824,91	613.212,87	0,00	37.420,85	73.613,75	152.872,08	189.064,98
	Skupaj	2.650.108,14	4.034.758,11	9.616.146,11	495.824,91	3.427.104,76	2.650.108,15	2.470.358,58	6.582.009,01	152.872,08	1.614.414,36

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

V tabeli izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe je prikazan tok prilivov in odlivov investitorja in upravljavcev objektov v referenčnem obdobju, iz katerega je izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta na osnovi diskontiranja neto prihodkov v referenčnem obdobju **vrednost teh »neto prihodkov«** upošteva tudi preostanek vrednosti.

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4 % diskontni stopnji znaša **4.264.522,51 EUR**.

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **2.650.108,14 EUR**.

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

14.3.1 Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije

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

Pri izračunih ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo obravnavana investicija imela na širšo družbeno skupnost. Glede na navedeno lahko predpostavimo, da je **ekonomska doba vračanja investicijskih sredstev** enaka ekonomski dobi investicije, torej se investicija povrne ob njenem izteku. Pod temi pogoji in ob upoštevanju visokih nedenarnih koristi, ki jih investicija zagotavlja, je pozitivna odločitev o investiciji ekonomsko upravičena. Uporabljena je ekonomska diskontna stopnja 5%.

Iz navedenega sledi:

- **ENSV znaša vsaj 0,00 EUR,**

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

Razumljivo je, da bi z vključitvijo še dodatnih pozitivnih ekonomskih efektov, ki jih naložba zagotovo prinaša, bili rezultati ekonomske donosnosti naložbe še bolj pozitivni.

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Investicija prinaša številne nedenarne koristi predvsem iz naslova varovanja okolja. Ustrezno urejena komunalna infrastruktura je eden od osnovnih razvojnih problemov, kar neposredno vpliva na zaščito kakovosti bivanjskega okolja in zaščito naravnega okolja ter kulturne dediščine. Zaostanek pri gradnji in urejanju pristaniške komunalne infrastrukture bi zaviral učinkovito rabo okolja in razvoj turizma, hkrati pa razmere v kanalu Sv. Jerneja že lahko ogrožajo varnost okolja tega območja.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje strateške cilje:

- izgradnja ustrezne infrastrukture bo pripomogla dolgoročnim razvojnim potrebam,
- urejanje razmer sledi okoljskim in drugim predpisom,
- izboljšanje poplavne varnosti območja,
- sanacija degradiranega območja.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

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

Tabela 8: analiza tveganj

GROŽNJA (okoliščina)	NEVARNOST (dogodek)	TAKTIKE ZMANJŠEVANJA TVEGANJ
višanje cen dela in materiala kot posledica krize zaradi pandemije COVID-19 in vojne v Ukrajini	strošek izvedbe investicije višji od planiranega (kljub pridobitvi ponudb, se lahko investicijska vrednost poveča, zaradi razmer na trgu)	v naprej določiti ustrezno višino investicijske rezerve
težave pri izvedbi javnih naročil za pridobitev izvajalcev	zamik pričetka izvedbe zaradi neustreznih ponudb, zahtev po reviziji,...	investitor nima vpliva
zamuda pri izvedbi	pojav nepredvidljivih okoliščin	dobro planiranje, določiti ustrezno časovno rezervo, pridobiti izkušene in preverjene izvajalce
nepredvidena dela	dodatna dela ob gradnji objekta	analize objekta, ustrezno upoštevanje analiz pri projektiranju

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

Ocenjujemo, da je projekt netvegan. Pogodba z izvajalcem GOI del je podpisana dela so v teku in nevarnost podražitve investicije je minimalna.

15.2 Analiza občutljivosti

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

Rezultati analize občutljivosti

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

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

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

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

Spremenljivke uporabljene za analizo občutljivosti finančne ocene

- a) Povišanje investicijskih stroškov.
- b) Povišanje operativnih stroškov.
- c) Zmanjšanje operativnih prihodkov.

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- sprememba vrednosti stroškov investicije za 1% povzroči 1,67% spremembo NSV, 2,69% spremembo RNSV in 5,67% spremembo ISD,
- povišanje odhodkov v obratovanju za 1% povzroči 1,41% spremembo NSV, 1,47% spremembo RNSV in 1,55% spremembo ISD,
- zmanjšanje prihodkov v obratovanju za 1% povzroči 2,76% spremembo NSV, 2,76% spremembo RNSV in 2,76% spremembo ISD.

Zaključimo lahko, da je projekt relativno neobčutljiv. Opaziti je, da se ob povišanju investicijskih stroškov za 1% ISD spremeni za več kot 5%, kar pomeni, da je ta spremenljivka kritična (spremenljivka je kritična, ko 1 % njene spremembe povzroči vsaj 5 % spremembo osnovne vrednosti), vendar pa to nima nekega bistvenega vpliva na upravičenost investicije, ki je še vedno visoko pozitivna.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

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

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal pozitivno finančno donosnost naložbe (FNSV, FID). Investicija je iz finančnega vidika samovzdržna.

Ugotavljamo, da namera sprejema obvezne razlage člena Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (PN - Uradne objave, št. 35/2005) s strani lokalne skupnosti, in možnost umestitve plovil dolžine do 8,50 pozitivno vpliva na finančni aspekt investicije, ki postane manj občutljiva na morebitne spremembe in tveganja. V kolikor bo omogočeno privezovanje večjih plovil v Kanalu Sv. Jerneja, bo bolje zadoščeno potrebam lokalnega prebivalstva, saj je že sedaj tam privazanih več kot polovica plovil daljših od 6,0 m.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. Investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	2.650.108,14 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2020 - 2023
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	1.614.414,36 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	0,61
Finančna Interna stopnja donosnosti	22,80%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	4.264.522,51
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	2.650.108,15
Ekonomska Neto sedanja vrednost (5 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%