



Investitor: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42
6320 Portorož – Portorose

2. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA Jadranje, aktivna doživetja, regate, okusi (J.AD.R.O.)

št. NIP2 009/2023

V Piranu, junija 2023

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





IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

2. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

za izvedbo projekta:

Jadranje, aktivna doživetja, regate, okusi

(J.AD.R.O)

(št. NIP2 009/2023)

je izdelan skladno z določili:

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

ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 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
GOI	Gradbena, obrtniška in instalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova
IDP	Idejni projekt
IP	Investicijski program
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
NOO	Načrt za okrevanje in odpornost
OVP	Odgovorni vodja projekta
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PID	Projekt izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projekt za izvedbo

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	8
1.1	Uvodno pojasnilo.....	8
1.2	Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa.....	9
1.3	Namen in cilji projekta.....	12
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta ter pojasnila poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa.....	12
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	14
2.1	Cilji investicije.....	14
2.2	Spisek strokovnih podlag.....	14
2.3	Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante.....	15
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije.....	15
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije.....	16
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije.....	18
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov).....	19
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	21
3.1	Investitor.....	21
3.2	Bodoči upravljavec.....	22
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	23
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	24
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.....	24
4.2	Usklajenost z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti.....	28
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	31
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	33
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO “Z” INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO “BREZ” INVESTICIJE.....	38
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO.....	39
8.1	Splošno.....	39
8.2	Ocena investicijskih stroškov.....	42
9	ANALIZA LOKACIJE.....	45
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	47
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE.....	51
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	54

13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	57
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	59
14.1	Razlaga pojmov	59
14.2	Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt	60
14.2.1	Metodološke predpostavke	60
14.2.2	Ocena likvidnosti z analizo vzdržnosti projekta	61
14.2.3	Izračun finančne donosnosti naložbe	61
14.2.4	Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju	63
14.2.5	Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)	63
14.3	Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt	63
14.4	Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	64
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	65
15.1	Analiza tveganj	65
15.2	Analiza občutljivosti	66
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	68

KAZALO TABEL

Tabela 1: prikaz za razpis MGTŠ: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	18
Tabela 2: prikaz za Razpis NOO : ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	18
Tabela 3: viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah	19
Tabela 4: prikaz za razpis MGTŠ: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	43
Tabela 5: prikaz za Razpis NOO : ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	43
Tabela 6: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (za potrebne priprave proračuna), v EUR	44
Tabela 7: okvirni časovni načrt izvedbe investicije	51
Tabela 8: viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah	55
Tabela 9: prikaz za razpis MGTŠ - viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	55
Tabela 10: prikaz za razpis NOO - viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR	56
Tabela 11: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (za potrebne priprave proračuna), v EUR	56
Tabela 12: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe	62
Tabela 13: Analiza tveganj	65

KAZALO SLIK

Slika 1: Obstoječe stanje in rušitve (vir: PZI, Civilum d.o.o.).....	25
Slika 2: Obstoječa klančina za spust plovil in obstoječi pomol.....	26
Slika 3: Betonske stopnice.....	26
Slika 4: armiranobetonski oporni zid.....	27
Slika 5: Predvidena ureditev (vir: PZI, Civilum d.o.o.).....	36
Slika 6: tloris načrtovanega pomola (vir: PZI, Civilum d.o.o.).....	36
Slika 7: vzdolžni prerez pomola in klančine 1 (vir: PZI, Civilum d.o.o.).....	36
Slika 8: tloris plavajočih pomolov (vir: PZI, Civilum d.o.o.).....	37
Slika 9: širše območje prikaza lokacije investicije.....	45
Slika 10: prikaz ožjega območja posega	46

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

Razvoj turizma na področju rekreacije in športnih aktivnosti v naravnem okolju omogočajo trajnostno izkoriščanje naravnih in kulturnih danosti ter dvig kakovosti ponudbe turistične destinacije, ki pokriva območje občine Piran. Klima omogoča aktivnosti skozi vse leto in nudi odlične pogoje za športne prireditve, tekmovanja in športne priprave ter najrazličnejša aktivna doživetja na morju, ki z ustreznim načrtovanjem podaljšujejo glavno turistično sezono. Razvita ponudba in infrastruktura za športne in rekreativne dejavnosti nenazadnje omogočajo tudi višjo kakovost življenja prebivalcev.

Občina Piran bo z vlaganjem v športno in turistično infrastrukturo Jadralskega centra Portorož, t.j. gradnjo pomola, klančino za spust plovil in jadrnic ter priveznih mest, med drugim oblikovala ponudbo kakovostnega aktivnega oddiha za goste na morju in integralnega produkta športnega turizma na destinaciji. Projekt J.AD.R.O. združuje aktivna doživetja na morju, mednarodne športne regate in ekipe na pripravah, šole jadrnanja in druge tečaje, ki temeljijo na naravnih danostih destinacije in bo omogočal izvajanje aktivnosti nad in pod vodno gladino skozi celo leto. Produkt aktivnih doživetij na prostem, ki je med najkonkurenčnejšimi v Evropi, bo temeljil na visoki kakovostni športni infrastrukturi ob morju, trajnostnih poslovnih praksah navtičnega turizma ter odgovorni rabi naravne in kulturne dediščine. Namenjen bo turistom, tudi izven glavne turistične sezone, športnikom na pripravah in domačemu prebivalstvu, preko društev, klubov, podpiral pa bo morsko kulinarično ponudbo, lokalne pridelovalce in obrtnike, ki so neposredno povezani z lokalno identiteto Mediteranske Slovenije.

Predmet projekta je izgradnja nove javne in skupne športne in turistične infrastrukture na obali morja pred objektom Jadralskega centra Portorož, ki je bil skupaj s promenado in celovito zunanjo ureditvijo ploščadi, zgrajen leta 2018 ter razvoj nove kakovostne turistične ponudbe aktivnih počitnic in športnega turizma na območju Portorož/Piran, vodilne destinacije regije Mediteranska Slovenija. Namen projekta je zagotoviti kakovostno in javno športno infrastrukturo za vse kategorije uporabnikov, učinkovito ravnanje z javno športno infrastrukturo ter izboljšanje kakovosti in varnosti licenciranega nacionalnega panožnega športnega centra za jadrnanje s strani Olimpijskega komiteja Slovenije, s čimer bo omogočeno povečanje dostopnosti obalne površine obiskovalcem (zbirno mesto, prevzem gostov, vstop v morje, pristajanje in izplutje jadrnic ter spremljevalnih plovil), vključevanje turističnih

produktov vezanih na aktivna doživetja na morju, dobro počutje, športne prireditve ter programe na morju, s katerimi se krepí trajnostne produkte z dodano vrednostjo in podaljšuje glavna obmorska turistična sezona, kar pomembno vpliva na podobo zelene butične Slovenije.

Predmetna investicija predstavlja 1. fazo urejanja infrastrukture. V 2. fazi urejanja, je na vzhodnem delu območja predvidena ureditev velike klančine za spust plovil v morje. Smiselno je, da bi se čim prej, oziroma v letih 2024-2025 izvedla tudi 2. faza urejanja, saj bo v Portorožu leta 2025 potekalo svetovno prvenstvo v jadranju razreda optimist.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa

Investitor, Občina Piran:

Naloge občine:

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

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

Splošni podatki:

- GEOGRAFSKA LEGA: skrajni jugozahodni del Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del

občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter.

- POVRŠINA: 46,6 km².
- NAJVIŠJA TOČKA: Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine.
- NAJVEČJA GLOBINA MORJA: 30 m.
- DOLŽINA MORSKE OBALE: 17,9 km.
- DOLŽINA OBČINSKIH CEST: 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km.
- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m.
- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m.
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini, Škrile.
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 18.457 (vir: SURS, podatki za 2021, 2. polletje).
- OBČINSKI PRAZNIK: 15. oktober, Ustanovitev prvega Mornariškega odreda Koper leta 1944.
- OBČINSKO PRIZNANJE: Najvišje občinsko priznanje je Zlati grb Občine Piran.

Bodoči upravljavec, Športni in mladinski center Piran

Športni in mladinski center Piran je javni zavod, ustanovljen z Odlokom Občine Piran dne, 01.06.2005. (Uradni list RS, št. 49/95). Deluje na podlagi Statuta Občine Piran in Zakona o lokalni samoupravi, ob spoštovanju vse veljavne zakonodaje, ki zadeva dejavnosti zavoda.

Zavod je bil ustanovljen za:

- zadovoljevanje potreb po izvajanju nacionalnega programa športa in programa športa v občini Piran in usklajevanje ter izvajanje športne in mladinske dejavnosti v občini Piran,
- upravljanje in vzdrževanje športnih in drugih javnih objektov v občini Piran,
- nudenje pogojev za ustvarjalno delo mladih,
- zagotavljanje organiziranega izvajanja dejavnosti kulturnega, izobraževalnega, informativnega in socialnega značaja s ciljem sistematičnega razvijanja aktivnosti ter ustvarjalnosti mladih v naši občini.

Dejavnost zavoda je javna služba, katere izvajanje je v javnem interesu in v okviru katere opravlja zavod naslednje naloge:

- spremljanje in analiziranje nalog v športu ter izvajanje letnih programov športa, izvajanje vsakoletnih javnih razpisov za izvajanje letnega programa športa,

- dajanje pobud in predlogov ustanovitelju za izboljšanje stanja v športu,
- priprava strokovnih podlag za oblikovanje, vodenje in izvajanje politike športa v občini,
- sodelovanje s športnimi društvi, šolami in posamezniki pri izvedbi šolskih in množičnih športnih tekmovanj,
- dajanje organizacijske in strokovne pomoči športnim društvom in posameznikom pri izvajanju športne dejavnosti,
- načrtovanje investicij in investicijskega vzdrževanja športnih objektov,
- upravljanje športnih objektov in druge infrastrukture,
- promocija občine Piran v okviru svoje dejavnosti,
- načrtovanje izobraževanja in usposabljanja strokovnih delavcev za delo v športu,
- organiziranje in izvajanje dejavnosti za mlade,
- zbiranje in dajanje podatkov za potrebe informatike v športu,
- zbiranje in posredovanje informacij za mlade ter svetovanje mladim,
- koordiniranje dejavnosti in prireditev za mlade,
- organiziranje in izvajanje interesnih dejavnosti za mlade,
- organiziranje, posredovanje informacij in svetovanje počitniške dejavnosti za mladino,
- organiziranje neformalnega izobraževanja mladih,
- nudenje organizacijske in tehnične pomoči organizacijam, ki izvajajo dejavnost za mladino,
- vodenje mladinskih dejavnosti,
- izvajanje socialno varstvenih programov in storitev za mlade,
- vsestranska pomoč mladim ustvarjalcem pri uresničevanju njihovih zamisli.

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

Splošni cilji projekta so:

- zagotavljanje kakovostne javne športne infrastrukture za vse kategorije uporabnikov ter učinkovito koriščenje in ravnanje z javno športno infrastrukturo,
- trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganjem v obnovo in ureditev turistične infrastrukture,
- izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dvig kakovosti in doživetij turistov.

Specifični cilji projekta so:

- ureditev nove infrastrukture – povečana kakovost zunanjih športnih površin:
 - gradnja novega pomola,
 - izvedba klančine za spust čolnov ob pomolu (manjša klančina),
 - nabava in postavitve dveh plavajočih valobranov pravokotno na pomol,
 - izvedba skalometa vzdolž pomola in skalometa vzdolž obale,
 - rušitev obstoječega pomola.
- izvedba dodatnih turističnih aktivnosti (aktivnosti tržnega komuniciranja in komuniciranja z javnostmi, izvajanje turističnih produktov, izvajanja dodatne turistične ponudbe).

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, investicijskega programa ter pojasnila poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave novelacije investicijskega programa z razlogi za novelacijo

Novembra 2018 so strokovne službe Občine Piran izdelale DIIP »Ureditev obale pred Domov vodnih športov Portorož«:

- obseg investicije predstavljen v DIIP-u je enak tistemu predstavljenem v IP-ju, saj temelji na isti projektni dokumentaciji.
- investicijska vrednost je bila v DIIP-u ocenjena precej nižje, na 515.600,00 EUR z DDV. Kasneje je investitor izvedel javno naročilo za izbor izvajalca GOI del, skladno s katerim se je pokazalo, da so tržne cene bistveno višje, zaradi česar se potem investitor še ni odločil investicije izvesti.
- V DIIP-u je bila gradnja predvidena leta 2019
- Financiranje je bilo predvideno v celoti iz lastnih virov Občine Piran.

Aprila 2022 je bil izdelan IP:

- IP je predvideval financiranje iz lastnih sredstev Občine Piran sofinanciranje s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost.
- IP je predvideval izvedbo leta 2022.
- Aprila 2022 je projektant podal novelirano projektantski predračun, ki je upošteval vrednosti in ponudbe izvajalca GOI podana v mesecu januarju 2021 povečano za 40%. Projektant je navedel: »Zaradi razmer na trgu smo ocenili, da se je povprečna cena dotičnih gradbenih in obrtniških del do aprila 2022 v povprečju povišala za 40%. Na primer: povišale so se cene za nabavo betona za 20%, nabavo železa za 110%, nabavo macesnovega lesa za 100%, nabavo smrekovega lesa 40%, delovno sila za 30%, gorivo za 30%«. Vrednosti GO del se je v investicijskem programu tako povišala na 1.142.697,68 EUR + DDV.

Marca 2023 je bila izdelana novelacija IP:

- spreminja se obseg investicije, ki je bil v IP razdeljen na dve fazi. 2. faza, izvedba velike klančine za spust plovil v morje, se opusti,
- spremeni se višina investicije, ki predvideva samo v IP opredeljeno 1. fazo, in v novelaciji IP znaša 792.368,37 EUR z DDV,
- spremeni se časovni načrt investicije, ki predvideva izvedbo konec leta 2023 in v začetku leta 2024.
- novelacija IP je predvidevala financiranje iz lastnih sredstev Občine Piran sofinanciranje s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost.

Občina Piran ima namen investicijo prijaviti še na Javni razpis za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023, ki ga razpisuje Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport (v nadaljevanju: Razpis MGTŠ).

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).«

V konkretnem primeru se spreminja ena ključnih postavka, to so viri financiranja, ki predvidevajo poleg lastnih sredstev Občine Piran in sredstev Načrta za okrevanje in odpornost tudi sredstva Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Splošni cilji projekta so:

- zagotavljanje kakovostne javne športne infrastrukture za vse kategorije uporabnikov ter učinkovito koriščenje in ravnanje z javno športno infrastrukturo,
- trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganjem v obnovo in ureditev turistične infrastrukture,
- izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dvig kakovosti in doživetij turistov.

Specifični cilji projekta so:

- ureditev nove infrastrukture – povečana kakovost zunanjih športnih površin:
 - gradnja novega pomola,
 - izvedba klančine za spust čolnov ob pomolu (manjša klančina),
 - nabava in postavitve dveh plavajočih valobranov pravokotno na pomol,
 - izvedba skalometa vzdolž pomola in skalometa vzdolž obale,
 - rušitev obstoječega pomola.
- izvedba dodatnih turističnih aktivnosti (aktivnosti tržnega komuniciranja in komuniciranja z javnostmi, izvajanje turističnih produktov, izvajanja dodatne turistične ponudbe).

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

- DIIP »Ureditev obale pred Domom vodnih športov Portorož«, izdelan s strani strokovnih služb Občine Piran novembra 2018.
- IP »Jadranje, aktivna doživetja, regate, okusi (J.AD.R.O)«, št. IP 009/2022, april 2022, Elmarkt d.o.o.,
- novelacija IP »Jadranje, aktivna doživetja, regate, okusi (J.AD.R.O)«, št. NIP 009/2022, marec 2023, Elmarkt d.o.o.,
- PZI »Dom vodnih športov Piran – ureditev obale«, št. proj. 55-17, december 2017 (delitev I. in II. faza, 5.4.2022), Civilum d.o.o., OVP Alja Černe Mazalin, mag. inž. arh., ZAPS 1658 A.

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

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

Varianta »z investicijo« prispeva:

- povečanju kakovosti zunanjih športnih površin ter učinkovitemu koriščenju in ravnanju z javno športno infrastrukturo,
- h krepitvi trajnostnega razvoja javne in skupne turistične in športne infrastrukture v turistični destinaciji Portorož, posledično dviguje kakovost in s tem konkurenčnost turistične destinacije in njenih deležnikov, prispeva k višji kakovosti doživetij turistov, dviguje dodano vrednost v turizmu ter izboljšuje kakovost bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključuje domače prebivalstvo v koristi od turizma.

Varianta »z investicijo« omogoča uresničevanje strateških ciljev občine in je usklajena z regionalnimi, nacionalnimi in EU strategijami in cilji. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta - variante »z investicijo« potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način.

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Občina Piran, ki jo zastopa župan,
Andrej Korenika

Vodenje projekta:

Mojca Hilj Trivič, Vodja Urada za investicije

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

Karmen Pines, dipl. inž. gradb., Urad za investicije

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

Vesna Zorko, Urad za gospodarstvo in turizem

Investicijska dokumentacija

Naziv: ELMARKT d.o.o.,

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

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

Projektna dokumentacija

Naziv: CIVILUM d.o.o.,

Odgovorni vodja projekta: Alja Černe Mazalin, mag. inž. arh, ZAPS 1685A

Odgovorna oseba: Tjaž Bauer, u.d.i.a.

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Do sedaj opravljena dela so sledeča:

1. Izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta.
2. Izdelan IDP, PGD.
3. Pridobljeno gradbeno dovoljenje.
4. Izdelan PZI.
5. Zasnovan neinvesticijski del projekta.
6. Izdelan investicijski program.
7. Potrjen investicijski program.
8. Izdelana novelacija investicijskega programa.
9. Potrditev novelacije investicijskega programa.
10. Prijava projekta na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev - NOO
11. Izdelana 2. novelacija investicijskega programa.

Za dokončanje investicije je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

12. Potrditev 2. novelacije investicijskega programa.
13. Prijava projekta na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev -MGTŠ
14. Pridobitev dveh odločb o sofinanciranju.
15. Priprava dokumentacije, izvedba JN in izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme ter drugih vsebin (IK tehnologije).
16. Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del in dobaviteljem opreme.
17. Izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo.
18. Izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu.

19. Uvedba izvajalcev v delo.
20. Začetek gradnje.
21. Dokončanje gradnje.
22. Dobava opreme in vzpostavitev drugih vsebin.
23. Izdelava PID.
24. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti.
25. Pridobitev uporabnega dovoljenja.
26. Izvajanje »mehkih« dejavnosti.

Organizacija izvedbe projekta:

- odgovorne osebe za izvajanje projekta so navedene v predhodnem poglavju,
 - vodja tehničnega dela izvajanja investicije bo določen znotraj organizacije investitorja,
 - za izvajanje naslednji aktivnosti:
 - za izvajanje GOI dela,
 - za izvajanje strokovnega nadzora,
 - za izvajanje koordinacije VZD,
 - za dobavo in montažo opreme,
 - za izvajanje aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti,
- bodo izbrani zunanji izvajalci.

Zunanji izvajalci so bili/bodo izbrani skladno z Zakonom o javnem naročanju (Zakon o javnem naročanju :Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23)

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

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

	Stroškovna postavka / Leto	2023	2024	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>				
1.	Stroški gradnje	199.920,03	387.019,36	586.939,39
	Skupaj neupravičeni stroški	199.920,03	387.019,36	586.939,39
<i>Neupravičeni stroški</i>				
2.	Stroški investicij v opremo in druga opred. OS	0,00	6.000,00	6.000,00
3.	Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	0,00	21.000,00	21.000,00
4.	Stroški izdelave projektne dokumentacije PID	0,00	5.869,39	5.869,39
5.	Izvajanje gradbenega nadzora	2.998,80	5.805,29	8.804,09
6.	Priprava promocijskega videa	0,00	15.000,00	15.000,00
7.	Ostali stroški	1.999,20	3.870,19	5.869,39
8.	DDV 22%	45.081,97	97.804,13	142.886,10
	Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	155.349,01	205.428,98
	Skupaj stroški projekta	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Upravičeni stroški, ki so lahko sofinancirani s sredstvi MGŠT, znašajo **586.939,39 EUR** (višina sofinanciranja je omejena na 100.000,00 EUR)

Tabela 2: prikaz za Razpis NOO: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	2023	2024	Skupaj
1.	GRADNJA IN OPREMA	199.920,03	393.019,36	592.939,39
1.1	Stroški gradnje	199.920,03	387.019,36	586.939,39
1.2	Stroški investicij v opremo in druga opred. OS	0,00	6.000,00	6.000,00
a	<i>Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo</i>	0,00	0,00	0,00
b	<i>Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo</i>	0,00	6.000,00	6.000,00
c	<i>Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi</i>	0,00	0,00	0,00
2.	STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	0,00	21.000,00	21.000,00
2.1	Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani	0,00	0,00	0,00
2.2	Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih	0,00	0,00	0,00
2.3	Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv	0,00	21.000,00	0,00
3.	STROŠKI IZDELAVE PROJ. DOK. IN PRIDOBITVE EKLOŠKIH ZNAKOV	0,00	5.869,39	5.869,39
3.1	Stroški izdelave projektne dokumentacije	0,00	5.869,39	5.869,39
a	<i>Izdelava projekta izvedenih del (PID)</i>	0,00	5.869,39	5.869,39
3.2	Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	0,00	0,00	0,00
	Skupaj upravičeni stroški	199.920,03	419.888,75	619.808,78
4.	DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	50.079,97	122.479,62	172.559,58
4.1	DDV	45.081,97	97.804,13	142.886,10
4.2	Drugi neupravičeni stroški	4.998,00	24.675,48	29.673,48
a	<i>Izvajanje gradbenega nadzora</i>	2.998,80	5.805,29	8.804,09
b	<i>Ostali stroški</i>	1.999,20	3.870,19	5.869,39
c	<i>Priprava promocijskega videa</i>	0,00	15.000,00	15.000,00
	Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	122.479,62	172.559,58
	Skupaj stroški projekta	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Upravičeni stroški, ki so lahko 80% sofinancirani s sredstvi NOO, znašajo **619.808,78 EUR** (višina sofinanciranja omejena na 350.000,00 EUR).

Tabela 3: viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
Lastna sredstva Občine Piran	150.000,00	192.368,37	342.368,37
Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport	100.000,00	0,00	100.000,00
Nepovratna sredstva - NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Skupaj	250.000,00	542.368,37	792.368,37

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

Podrobnejši prikazi razdelitve virov financiranja v poglavju 12.

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

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

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

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

Predmetna investicija predstavlja 1. fazo urejanja infrastrukture. V 2. fazi urejanja, je na vzhodnem delu območja predvidena ureditev velike klančine za spust plovil v morje. Smiselno je, da bi se čim prej, oziroma v letih 2024-2025 izvedla tudi 2. faza urejanja, saj bo v Portorožu leta 2025 potekalo svetovno prvenstvo v jadranju razreda optimist.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah z DDV	792.368,37 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2023-2024
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve delovanja)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-361.087,68 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,47
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	-0,64%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	410.420,36 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	771.508,05 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%

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

3.1 Investitor

Investitor je Občina Piran, ki jo zastopa župan, Andrej Korenika.

Naziv	Občina Piran – Comune di Pirano
Logotip	 <p>OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO</p>
Naslov	Tartinijev trg 2
Odgovorna oseba	Andrej Korenika - župan
Vodja projekta	Mojca Hilj Trivič, Vodja Urada za investicije
Telefon/	05 671 03 66
Spletni naslov E-mail	http://www.piran.si mojca.hiljtrivic@piran.si
Davčna številka	29263930
Matična številka	5883873000

- Odgovorna oseba:

Andrej Korenika, župan

_____ žig in podpis

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

Mojca Hilj Trivič, Vodja Urada za investicije

_____ podpis

3.2 Bodoči upravljavec

Upravljavec območja je Športni in mladinski center Piran – Centro sportivo e giovanile di Pirano, ki ga zastopa direktor, Matjaž Ukmar.

Naziv	Športni in mladinski center Piran – Centro sportivo e giovanile di Pirano
Logotip	
Naslov	Fazan 5, 6320 Portorož - Portorose
Odgovorna oseba	Matjaž Ukmar - direktor
Telefon	05 671 03 91
E-mail	direktor@simcpiran.si
Spletni naslov	simcpiran.si
ID za DDV	SI37238221
Matična številka	5915376000

- Odgovorna oseba:

Matjaž Ukmar – direktor

Žig in podpis

3.3 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	 Ekonomski, finančni in investitorski inženiring Elmarkt d.o.o.
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

Infrastruktura pred Jadralnim centrom trenutno ni urejena. Obstoječi objekti ob vodi in v vodi niso zemljiškoknjižno urejeni in območje ni kategorizirano kot pristaniška infrastruktura.

Investitor, Občina Piran namerava urediti novo športno pristanišče pred Jadralnim centrom v Portorožu. Predmet investicije je lociran na obali med Portorožem in Bernardinom. Kopni del območja je bil urejen v sklopu izgradnje Jadralnega centra, morski del pa še čaka na ustrežno ureditev.

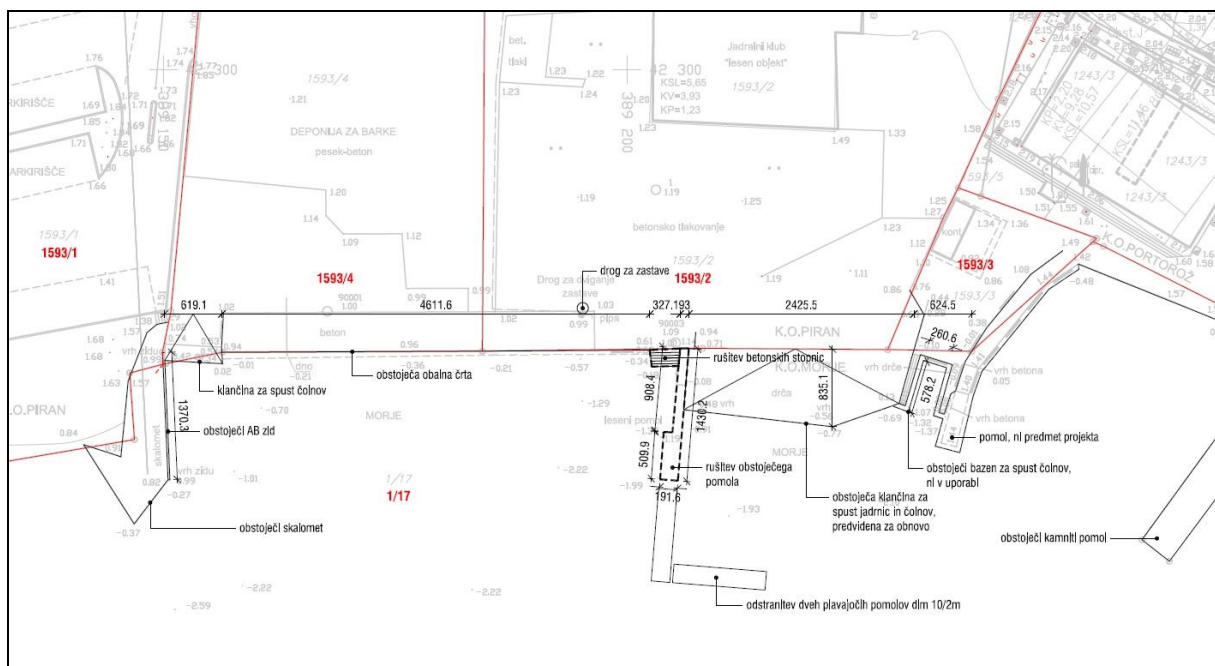
Obstoječi pomol je v konstrukcijsko slabem stanju. Pojavlja se korozija na pilotih in lesnih zvezah. Les je dotrajan in na nekaterih mestih nagnit. Kljub temu, da je pomol še vedno pohoden uporabnikom predstavlja nevarnost. Plavajoči pontoni iz armiranega betona korodirajo, saj je v konstrukcijo na več mestih že vdrla voda. Levi prečni plavajoči ponton ni več poravnan, desni bok je rahlo potopljen. Pohodni leseni pod je na nekaterih mestih dotrajan, nagnit in nehoden. Na nekaterih mestih pohodne deske manjkajo. Privezne bitve so poškodovane, zvite, nekatere so izpuljene. Betonski robovi in vogali obeh pontonov so poškodovani, zlasti na mestu bližnjega stika, kjer prihaja ob vzvalovanem morju do trkov.

Klančine za spust jadrnic so na nekaterih mestih pogreznjene. Globje v morju, kjer so klančine še namenjene hoji jadralcem se pojavljajo luknje. Klančine so drseče, na nekaterih mestih so trenutno opremljene z gumijasto nedersečo podlago, ki je dotrajana. Klančina na zahodni strani je prekratka in zato ob nizki gladini vode neuporabna. Ob klančini je obstoječi oporni AB zid za skalomet, temeljen s pasovnim temeljem dolžine 13,70m. Betonske stopnice tik ob obstoječem pomolu so položene na dno in niso temeljene. Stopnice ležijo poševno na teren. Opremljene so z gumijasto nedersečo dotrajano podlago.

Ureditev morskega dela obale je smotrno izvesti tudi zaradi izvedbe nedavnega podaljšanja starega pomola pred čolnarno FPP, zaradi česar je območje pred jadrnim centrom bolj utesnjeno in otežuje spust plovil v morje. Predvidena ureditev je zasnovana tako, da uporabnikom zagotavlja kar največjo možno manevrsko površino in funkcionalno uporabo ter varno izplovitev.

Maritimna ureditev je nujno potrebna za izvedbo projekta in razvoj integralnega produkta športnega turizma na destinaciji. Nova javna športna in turistična infrastruktura bo predstavljala pomembno dopolnitev obstoječe infrastrukture v destinaciji za izvedbo športno turistične dejavnosti. Sodobni objekt, s katerim upravlja Športni in mladinski center Piran, obsega dva hangarja za jadrnice, garderobe, servisne prostore za izvajanje večjih regat, trim kabinet za izvajanje suhih treningov, manjši fitnes, pisarne in sedež Jadrane zveze Slovenije. Večnamenski prostori so v uporabi društev, ki izvajajo javni program športa in tržnih uporabnikov za izvajanje športno rekreativne dejavnosti, dogodkov in prireditev. Skupaj z novo javno in skupno infrastrukturo, bo mogoče razvijati nosilne turistične produkte na destinaciji Portorož/Piran z novimi turističnimi produkti aktivnih doživetij na morju ter dopolniti dodatno športno in turistično ponudbo mednarodnih športnih regat in ekip na pripravah, šol jadrnanja in drugih tečajev. V objektu bo skladno s projektnimi cilji na novo odprt gostinski lokal, ki bo temeljil na lokalni kulinariki, usmerjeni v zdravo prehrano za zdrav življenjski slog, ki temelji predvsem na preprostih, uravnoteženih lokalnih in morskih recepturah in sestavinah.

Slika 1: Obstoječe stanje in rušitve (vir: PZI, Civilum d.o.o.)



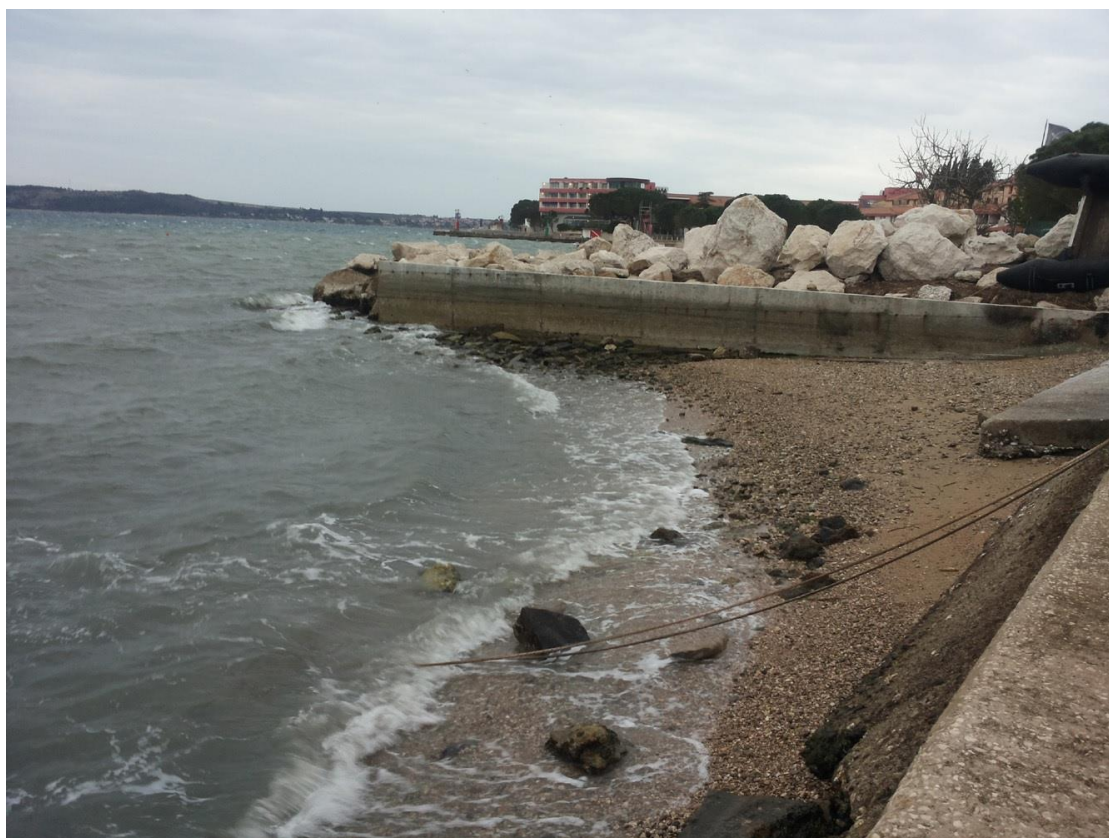
Slika 2: Obstoječa klančina za spust plovil in obstoječi pomol



Slika 3: Betonske stopnice



Slika 4: armiranobetonski oporni zid



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

Investicija je skladna z **Resolucijo o nacionalnem programu športa v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2023**. Strateški cilji nacionalnega programa športa 2014–2023 usmerjeni v učinkovito izrabo mreže športnih objektov, njeno izpopolnjevanje ter gospodarno upravljanje s športnimi objekti, vzdrževanje zgrajenega in posodobitev zastarelega ter izkoriščanje naravnih danosti Republike Slovenije v skladu z načeli trajnostnega razvoja. Med ukrepi zasnovanimi na področju športnih objektov in površin za šport v naravi se investicija direktno sklada v naslednjem: povečati kakovost in število javno dostopnih športnih površin v urbanem (otoki športa za vse, trimske steze, zunanja šolska in vrtčevska igrišča ipd.) in naravnem okolju (planinske, tekaške, kolesarske poti; naravna kopališča ipd.).

Projekt nagovarja strateške usmeritve na področju turizma, ki preko aktivnega oddiha in športnega turizma temelječega na naravnih danostih, podpira trajnostno destinacijo za zahtevnega gosta med Portoroško riviero in obmorskim zgodovinskim mestom Piran, ki išče edinstvena doživetja – predvsem zelena, aktivna, zdrava. Skladnost projekta s šestimi ključnimi usmeritvami iz nabora:

LOKALNO: spoznavanje tradicionalnega vodnega športa jadranja tako individualno oz. v manjših skupinah kot preko organizacije regat, izvajanja programov z vrhunskimi jadralskimi vodniki in domačimi športniki, valorizacija lokalne vrste rib Slovenskega morja, sodelovanje lokalnih ribičev kot poznavalcev morja in rib, ponudba lokalne morske kulinarike, spoznavanje arheološke in druge kulturne dediščine Slovenske Istre.

AVTENTIČNO: paket zelenih, aktivnih in zdravih ter povsem trajnostnih doživetij aktivnega oddiha na morju se bo izvajalo preko edinega licenciranega nacionalnega panožnega športnega centra za jadranje s strani Olimpijskega komiteja Slovenije.

EDINSTVENO: valorizacija edinstvenih »outdoor« in športnih doživetij na Slovenskem morju, predvsem gostom, ki so prvič na jadraniu ali ribolovu, pri čemer je poudarek na lepotah okolja - dih jemajočih razgledih, kulisah, ohranjeni naravi in kulturnih lepotah ter slikoviti obali.

IZKUSTVENO: manjšim skupinam gostov omogočajo osebno izkušnjo in podajanje zgodbe, ki temelji na aktivnem doživetju morja pod mentorstvom jadralskega, udeleženca Olimpijskih iger, drugih vrhunskih športnikov in lokalnega prebivalstva, ki delajo in živijo z morjem, prenosu znanja oz. veščin jadranja ter tehnik ribolova in spoznavanja avtohtonih morskih rib, kar spodbuja dobro počutje, učenje in nova spoznanja.

BUTIČNO: zahtevnejšim gostom, ki iščejo raznolike in zadovoljujoče izkušnje, drugačne od masovnega turizma in netrajnostnih konceptov, bo pod skrbnim individualnim vodenjem vrhunskih lokalnih ponudnikov storitev in treningov v

povezavi s kakovostno kulinariko in kvalitetno namestitvijo na destinaciji, zagotovljena kakovostna in personalizirana izkušnja.

UREJENOST: nova infrastruktura bo izboljšala urejenost in varnost riviere, ki daje najpomembnejši pečat na destinaciji ter skupaj s spremljajočimi jadrnicami dopolnjuje podobo prostora.

Projekt je skladen s **Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2022-2028**, ki opredeljuje makro destinacijo Mediteranska & Kraška Slovenija, kamor sodi občina Piran. Makro destinacija ima še velike možnosti za razvoj skupnih izredno komplementarnih turističnih produktov (outdoor in gastronomija) in za skupno čezmejno sodelovanje. Velik potencial predstavljajo znotraj makro destinacije tudi razvijajoče se destinacije ter ureditev Obale in koprsko pristanišče. Naložbe v javno in turistično infrastrukturo so nujne za povečanje dodane vrednosti v turizmu skozi kakovost, raznolikost in privlačnost doživetij ter urejenost turističnih destinacij. Slednja trenutno zaostaja za pričakovanji turistov, kar nas oddaljuje od vizije butičnosti, avtentičnosti, vezane na kulturno identiteto destinacij in Slovenije ter večje dodane vrednosti za vse.

Projekt je skladen tudi s **Strategijo razvoja turizma v občini Piran do leta 2025**, ki opredeljuje za športni turizem in rekreacijo vključevanje vodnih športov v turistično ponudbo, komercializacijo in razvoj ponudbe za športne priprave in tekmovanja, podporo športnim prireditvam, ki vključujejo rekreacijo v naravi in na morju.

Vlada je 7. decembra 2017 sprejela **Strategijo razvoja Slovenije 2030**, krovni razvojni okvir države, ki v ospredje postavlja kakovost življenja za vse. S petimi strateškimi usmeritvami in dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nove dolgoročne razvojne temelje Slovenije, z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov pa Slovenijo uvršča med države, ki so prepoznale pomen globalne odgovornosti do okolja in družbe. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Projekt J.AD.R.O lahko vključimo v vsako izmed navedenih strateških usmeritev.

Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027 v

- prioriteti 1: »Gospodarsko močno in pametno«, ukrepu 3: »Trajnostni turizem«, spodbuja vlaganja v nove turistične produkte in trajnostno infrastrukturo skozi krepitev sodelovanja akterjev v turizmu.

- prioriteti 2: »Družbeni razvoj«, ukrepu 3: »Zdrav življenjski slog in preventivni programi«, spodbuja izgradnjo ali obnovo potrebne infrastrukture: športno rekreacijski parki in dvorane.

Projekt je usklajen z **Načrtom za okrevanje in odpornost**, razvojno področje C3: »Pametna, trajnostna in vključujoča rast«, komponenta K4: »Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino«, in v naložbo IC: »Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah«.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Sam predmet gradbenega posega se ne bo tržil in bo prosto dostopen. Poleg ureditve športne in turistične infrastrukture projekt predvideva izvajanje dodatne turistične ponudbe za vse nove turistične produkte:

1. Veter v jadrih:

Turistični produkt temelji na jadralni izkušnji pod okriljem nacionalnega panožnega športnega centra za jadranje Olimpijskega komiteja Slovenije. Jadranje predstavlja doživetje vsakomur, ki se podviga loteva prvič ali si želi naučiti več pod individualnim mentorstvom izkušenega jadralca, udeleženca Olimpijskih iger. Produkt se bo izvajal na lokaciji Jadralnega centra Portorož, kjer bo nova turistična infrastruktura (pomol in klančina za spust jadrnic). Obsegal bo učenje osnovnih tehnik jadriranja in edinstveno doživetje na jadrnici za manjše skupine, družine, »team building«, pare (4 do 6 oseb). Na eni strani naravne danosti (klima, veter), ki so v Piranskem zalivu idealne za jadranje celo leto, kot tudi panorama na mesto Piran, rt Madona s cerkvijo sv. Jurija, razgibano obalo s klifi in zalivi ter zeleno zaledje v ozadju, ponujajo pristen stik z morjem ter obisk destinacije v sožitju z naravo. V zalivu bodo obiskovalci spoznali tudi školjčičišče užitnih klapavic, katere bodo od vrnitvi postrežene ob večerji v gostilni Jadralnega centra skupaj z drugimi lokalnimi izdelki (sol, vino, olje).

2. Želim si biti ribič

Ljubitelji rib in morja bodo popeljani na spoznavanje ulova lokalnih ribičev, ki izvajajo mali priobalni ribolov z mrežami in manjšimi lesenimi plovili. V mrežah ribičev se odvisno od letnega časa ujamejo različne vrste rib, od orad, cipljev, ribonov, listov, sip. Produkt se bo izvajal na lokaciji Jadralnega centra Portorož, kjer bo nova turistična infrastruktura (zbirno mesto in prevzem gostov). Z manjšim plovilom bo obiskovalce na morje popeljal izkušen vodnik morjeplovec, kjer se bodo srečali z lokalnim ribičem, ki bo iz morja dvigal na plovilo mrežo z ulovom. Zgodbe iz morja, predstavitev ulovljenih rib in delo ribičev bo obiskovalcem ponudilo odgovor katera riba je najboljša, namreč tista, ki je lokalna in sezonska. Poleg tega bo ribič znal najbolje predlagati dober recept za pripravo vsake izmed ulovljenih ribjih vrst, tudi tistih z nizko komercialno vrednostjo, vendar prav tako vredno uživanja. Med ogledom na morju, se bodo obiskovalci naučili osnovnih tehnik prostočasnega ribolova.

Dodatna turistična ponudba:

- šola jadranja ter obnovitveni tečajji jadranja za otroke in odrasle,
- šola supanja in surfanja za otroke in odrasle,
- športni dogodki – preko 12 regat (večinoma mednarodnih) letno s kulturnim programom,
- trening kampi – športne ekipe vrhunskih jadralcev na pripravah,
- usposabljanje vodnikov vodnih športov na morju,
- izposoja športnih rekvizitov za aktivno preživljanje časa na morju (SUP, windsurf, kajak),
- vodeno potapljanje in snorklanje na arheološkem najdišču Fizine, kjer so ostanki rimskega pristanišča,
- ponudba »okusi morje« v novem gostinskem obratu, ki bo ponujal stalen menu z izborom lokalne in sezonske morske hrane,

Trženje novih turističnih produktov in dodatne turistične ponudbe bo v domeni različnih akterjev zasebnega sektorja.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju podajamo povzetek iz PZI »Dom vodnih športov Piran – ureditev obale«, št. proj. 55-17, december 2017 (delitev I. in II. faza, 5.4.2022), Civilum d.o.o., OVP Alja Černe Mazalin, mag. inž. arh., ZAPS 1685A.

Obstoječi pomol

Obstoječi pomol je lociran na parceli 1/17 k.o. Morje in se z betonskim podpornikom dotika parcele 1593/2 k.o. Piran, tik ob zahodni strani obstoječe klančine.

Dimenzije pomola:

- Celotna dolžina: 14,30 m,
- Dolžina 1: 9,08 m,
- Širina 1: 0,90 m,
- Dolžina 2 : 5,10 m,
- Širina 2: 1,90 m.

Dimenzije podpornega zidu pomola:

- Dolžina: 4,00 m,
- Širina: 0,90 m.

Material in konstrukcija: konstrukcija je betonska in temeljena.

Oprema:

- 2x privezne rinke,
- 1x Dostopni mostič iz nerjavečega jekla.

Betonske stopnice

Lokacija: stopnice so locirane na parceli 1/17 k.o. Morje in se dotikajo parcele 1593/2 k.o. Piran, tik ob zahodni strani obstoječega pomola.

Dimenzije:

- Celotna dolžina: 3,20 m,
- Širina: 2,00 m,
- Višina: 1,00 m.

Material in konstrukcija: konstrukcija je armirano-betonska in ni temeljena.

Oprema: trenutno je na stopnice privijačena protidrсна gumijasta podlaga.

Plavajoči pomoli

Lokacija: obstoječa plavajoča pontona (pp) sta locirana na parceli 1/17 k.o. Morje. Prvi pp je podaljšek obstoječega pomola, drugi pp pa je postavljen pravokotno na prvega.

Dimenzije:

- Dolžina pp1: 10,00 m,
- Širina pp1: 2,00m,
- Dolžina pp2: 10,00 m,
- Širina pp2: 2,00m.

Material in konstrukcija: konstrukcija je armirano-betonska in plavajoča. Preko železnih verig je sidrana v morsko dno. Pohodna konstrukcija je lesena, deske 15/4.

Oprema:

- 12x priveznih bitev,
- 6x pritrdilne železne verige.

NOVI ŠPORTNI POMOL

Umestitev in zasnova

Nov pomol se umesti na parcelo 1/17 k.o. Morje točneje, južno od skrajnega zahodnega roba parcele 1593/4 k.o. Piran tik ob opornem zidu obstoječega skalometa. Pomol je postavljen pravokotno na obalno linijo in se s prečno stranico dotika parcele 1593/4 k.o. Piran. Novi pomol bo preko montažnega mostiča zagotavljal dostop do plavajočih valobranov, ter omogočal varno rabo v primeru spusta plovil po klančini ob njem ter funkcionalno rabo za dostavo športne opreme in pripomočkov do plovil. Dolgoročno privezovanje plovil ob pomol ni predvideno.

Skalomet ob opornem zidu se deloma prerazporedi, deloma pa doda, tako da sega cca 40-80cm nad pohodno površino pomola. Zahodna stran pomola bo tako deloma zaščiten s skalometom. Funkcija skalometa je predvsem varnost. Preprečeval bo plavanje kopalcem pod pomol ter omejeval vstop kopalcem v maritimno območje doma vodnih športov. Skalomet bo iz vzhodne strani podprt z obstoječim ab podpornim zidom. Zahodna stran skalometa, ki se ne dotika opornega zidu, se blagoma in zvezno spušča v morje. V območju skalometa poteka izpust meteorne kanalizacije v morje z betonsko cevjo fi 100cm. Cev je deloma obbetonirana s pustim betonom. Nanjo so ponekod položene skale. Ob izpustu meteorne vode v morje je med skalami narejen prost iztok v morje s površino cca 3,5m². Skalomet se doda deloma tudi nad cevjo tako, da se doseže višina sklaometa prikazana v načrtu. Ob izpustu meteorne vode v morje se pod skalami pusti prost iztok v morje v površini 4,5m².

Na zahodni strani pomola ob zaključku skalometa so predvidene inox stopnice za dostop v vodo izven območja športnega pristanišča.

Dimenzije

Dolžina 32m, širina 2,60m s tremi razširitvami do skupne širine 4m. Relativna višinska kota pohodne površine pomola je +1.20m ($\pm 0.00\text{m}=0,00$ m.n.v.)

Oprema

- 2 x mornarske lestve za dostop v morje,
- inox stopnice za dostop v morje.

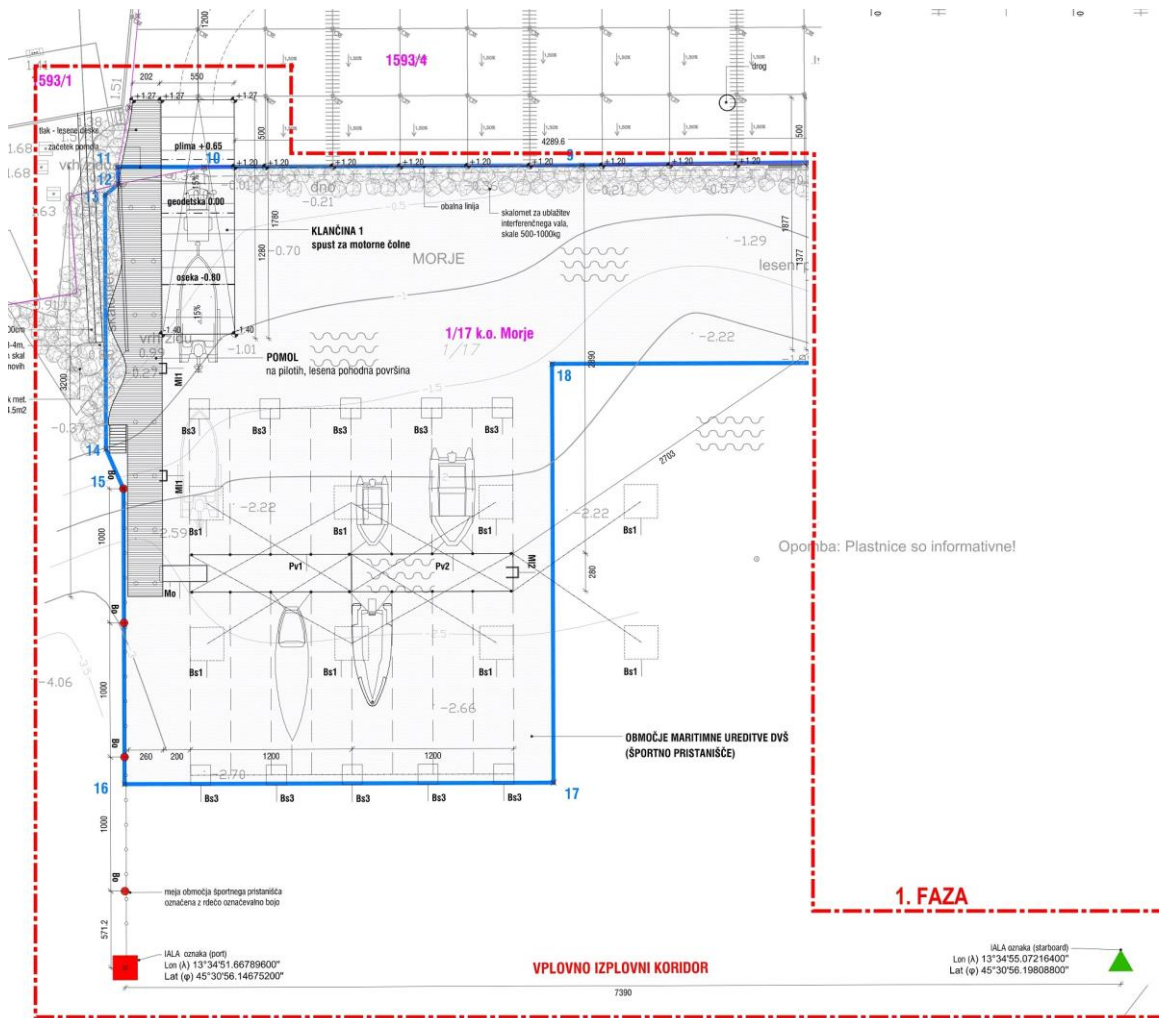
Na pomolu je predviden samo začasni privez čolnov za potrebe spusta le teh.

Konstrukcija

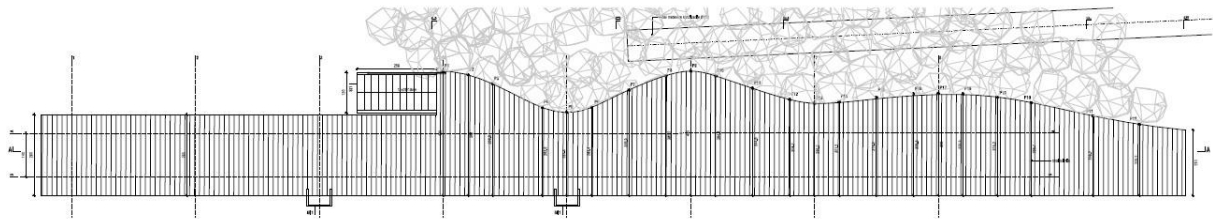
Konstrukcija pomola bo fiksna. Armirano-betonski (ab) prečniki bodo podprti z ab piloti zabitimi do nosilne plasti, pravokotne ali okrogle oblike 40/40cm oz. fi40cm. Izvajalec lahko izbira med piloti pravokotnega profila 40/40cm ali okroglega profila fi 30cm. Ob gradnji je nujna prisotnost geomehanskega nadzora. Globina pilotov je del geomehanskega poročila. AB prečniki podpirajo leseno podkonstrukcijo na kateri bo lesena pohodna površina – deske. Pohodna lesena površina na zahodni strani pomola sledi obliki skalometa in tako funkcionalno omogoča razširitev uporabne površine.

Na naslednjih straneh podajamo risbe iz projektne dokumentacije.

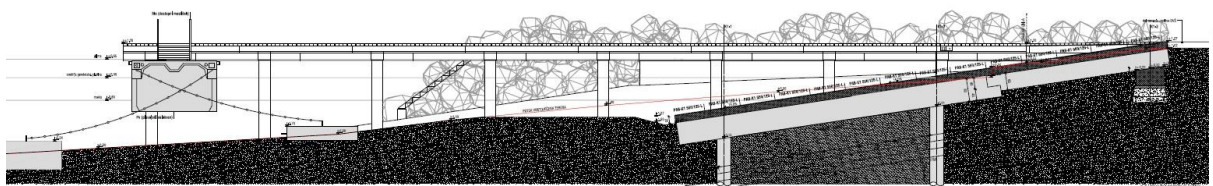
Slika 5: Predvidena ureditev (vir: PZI, Civilum d.o.o.)



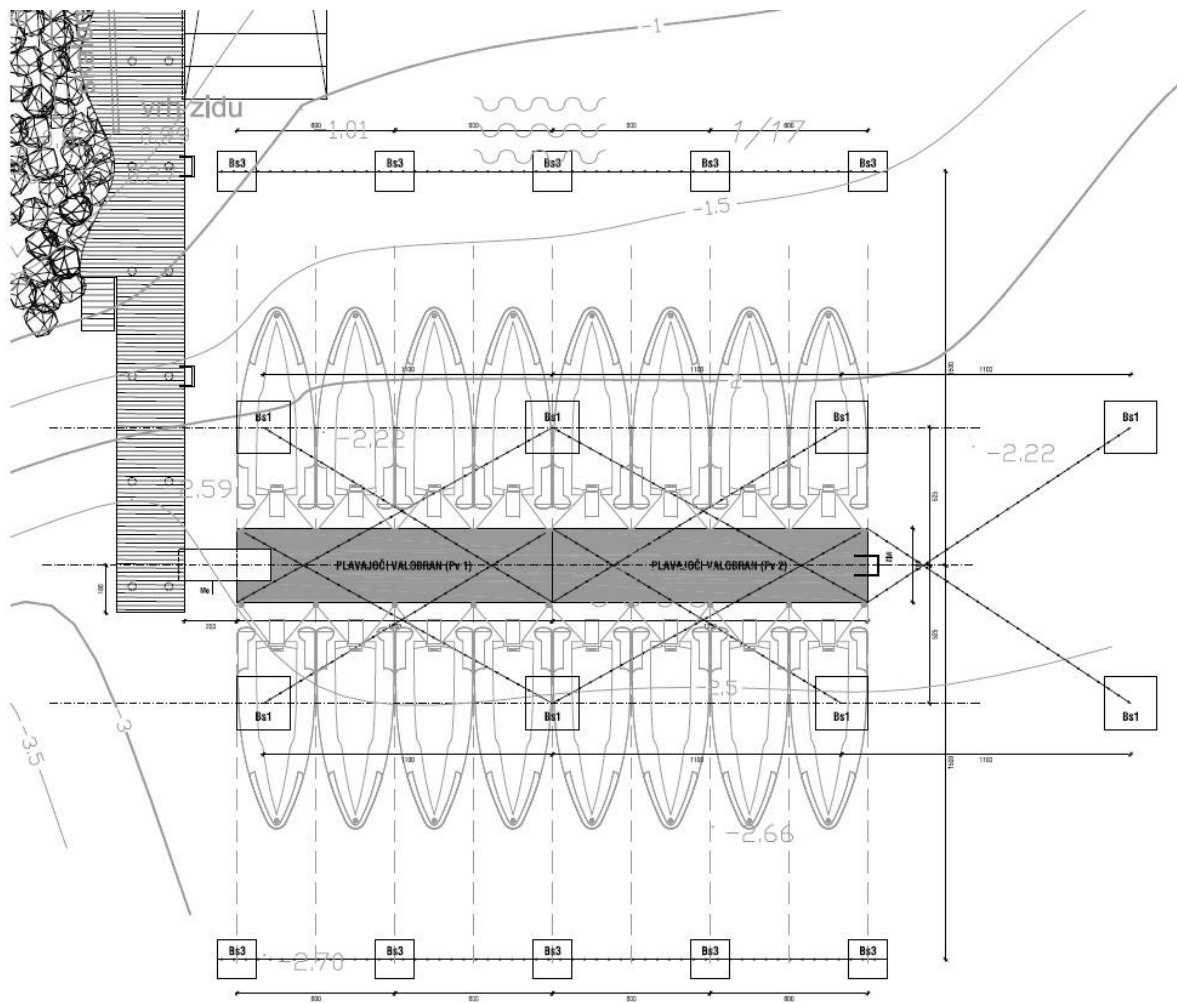
Slika 6: tloris načrtovanega pomola (vir: PZI, Civilum d.o.o.)



Slika 7: vzdolžni prerez pomola in klančine 1 (vir: PZI, Civilum d.o.o.)



Slika 8: tloris plavajočih pomolov (vir: PZI, Civilum d.o.o.)



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

Investicija neposredno ne bo vplivala na število delovnih mest ali na spremembo kadrovske organizacije pri investitorju, Občini Piran. Po zaključku investicije, bo predmet investicije predan v upravljanje Športnemu in mladinskemu centru Piran. Zaradi izvedbe investicije se pri upravljavcu ne bo pojavila potreba po dodatnih zaposlitvah.

Pričakujemo lahko indirektn vpliv projekta na generiranje delovnih mest pri ponudnikih turističnih in gostinskih storitev, zaradi povečanega obiska območja s strani obiskovalcev ter zaradi izvajanja novih turističnih produktov in dodatne turistične ponudbe.

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

Skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), je bilo za predmetni poseg 14.5.2019 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-34/2019-15. Investicija predstavlja novogradnjo objekta s klasifikacijo »24121 – marine (športno pristanišče)«.

V fazi načrtovanja in priprave investicije je bilo potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo (DIIP, IP, novelacija IP) in projektno dokumentacijo (IDP, PDG, 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 ter koordinacija varstva in zdravja pri delu. Izvedba se zaključi z izdelavo projektne dokumentacije izvedenih del (PID), tehničnim pregledom in pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Sledi primopredaja objekta investitorju oziroma upravljavcu. Vsa naročila se izvajajo skladno z 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 predvidena dinamika izvedbe investicije krajša od enega leta (predvideno je, da se GOI dela zaključijo januarja 2024, oprema bo naročena konec leta 2023) ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Osnovni podatki »Javnega razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023«

Investicija se prijavlja na »Javni razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023 (Ur. l. RS, št 63/2023)« (v nadaljevanju: Razpis MGTŠ).

Namen javnega razpisa je zagotoviti kakovostno javno športno infrastrukturo za vse kategorije uporabnikov ter učinkovito koriščenje in ravnanje z javno športno

infrastrukturo, pri čemer javna športna infrastruktura zajema športne objekte in površine za šport v naravi, kot jih podrobneje opredeljuje ta javni razpis.

Cilj javnega razpisa je sofinancirati obnovo javnih večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitev ali vzpostavitev novih javnih zunanjih športnih površin, s čimer bo dosežena športno tehnološka posodobitev obstoječih javnih večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic ter bo povečana kakovost in število javno dostopnih zunanjih športnih površin v urbanem in naravnem okolju skladno z Resolucijo o nacionalnem programu športa v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2023 (Uradni list RS, št. 26/14).

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje upravičenih stroškov investicij občin v obnovo javnih večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitev ali vzpostavitev novih javnih zunanjih športnih površin, katerih sofinanciranje se bo s strani MGTŠ pričelo po podpisu pogodb z izbranimi občinami, pri čemer lahko izbrani prijavitelj upravičene stroške uveljavlja za čas od 1. 1. 2023 dalje, skladno z določili javnega razpisa.

Predmetna investicija se prijavlja na SKLOP 2: »Investicije v posodobitev ali vzpostavitev novih zunanjih športnih površin«, podsklop A) »načrtovana vrednost prijavitelne investicije mora biti višja od 200.000 EUR brez DDV«

Višina sofinanciranja: izbrane investicije bodo sofinancirane v višini do 100.000 EUR.

Osnovni podatki »Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah«

Projekt se prijavlja na »Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah (Ur. l. RS, št. 167/2022)« (v nadaljevanju: Razpis NOO).

Javni razpis je v NOO uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, in v naložbo IC: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

Namen javnega razpisa je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega

prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Cilji javnega razpisa so:

- trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganji v obnovo in izgradnjo javne turistične infrastrukture,
- izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje vlaganj v izgradnjo, obnovo ali širitev javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, kamor sodijo vlaganja v (tudi na ali ob):

- urbane parke in druge zelene javne površine v poselitvenih območjih in zelene javne površine na poselitvenih in neposelitvenih območjih,
- plaže in obale morja, rek, jezer, ribnikov in drugih vodnih površin,
- drugo naravno dediščino, valorizirano v turizmu,
- turistične znamenitosti,
- dostopne poti do turističnih znamenitosti,
- parkirne površine v bližini dostopnih poti in turističnih znamenitosti, vključno s sanitarijami in drugo podporno turistično infrastrukturo na ali ob parkirnih površinah (npr. prostori za shranjevanje, garderobe),
- označevalne table in druge oznake za označevanje turističnih znamenitosti,
- sprehajalne poti, tematske poti, planinske poti,
- razgledne površine, tematske ogledne površine, površine za oddih, rekreacijo in igro, informativne in označevalne površine na mejah varovanih ali zavarovanih območij ali v poselitvenih območjih znotraj njih,
- javni pitniki vode in vodnjaki naravne vode.

Višina sofinanciranja projekta lahko znaša najmanj 10.000,00 EUR in največ 350.000,00 EUR. Upravičeni stroški so naslednji:

1. gradnja in oprema,
2. stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti,
3. Stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov.

Višina sofinanciranja lahko znaša do največ **80%** vrednosti upravičenih stroškov.

8.2 Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za oceno vrednosti – na podlagi izkušenj iz primerljivih projektov:

- DDV znaša 22%,
- Strošek GOI del je ocenjen na podlagi projektantskega predračuna iz PZI »Dom vodnih športov Piran – Ureditev obale«, št. proj. 55-17, december 2017 (delitev I. in II. faza, 5.4.2022), Civilum d.o.o., OVP Alja Černe Mazalin, mag. inž. arh., ZAPS 1685A:
 - faza 1: 586.939,39 EUR + DDV,
- Strošek izvajanja strokovnega nadzora je ocenjen na 1,5% vrednosti GOI del.
- Ostali stroški povezani z gradnjo so ocenjeni na 1% vrednosti GOI del (varnostni načrt, koordinacija VZD, geodetske storitve, tehnični pregled, drugo...).
- Strošek dobave in montaže opreme predstavlja strošek nabave zaslona za predvajanje vsebin, primernega za montažo na odprtem in znaša 6.000,00 EUR + DDV.
- Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti zajemajo:
 - oblikovanje in izdelava zunanjih transparentov (8 kos): 16.000,00 EUR + DDV,
 - oblikovanje in izdelava letakov (30.000 kos): 3.000,00 EUR + DDV,
 - prevajanje vsebin v tuje jezike: 2.000,00 EUR + DDV.
- Stroški priprave promocijskega videa so ocenjeni na 15.000,00 EUR + DDV.

Ob pripravi novelacije investicijskega programa smo preverili morebitne spremembe cen za izvajanje nizkih gradenj in inženirskih objektov (indeksi razlik v ceni, ki jih izdaja Zbornica gradbeništva in IGM) do priprave noveliranih ocen, do junija 2023. Ugotavljamo, da do bistvenega porasta cen ni prišlo, zaradi česar ocena vrednosti iz tega dokumenta temelji na omenjenih noveliranih projektantskih ocen.

Tabela 4: prikaz za razpis MGTŠ: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	2023	2024	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>				
1.	Stroški gradnje	199.920,03	387.019,36	586.939,39
	Skupaj neupravičeni stroški	199.920,03	387.019,36	586.939,39
<i>Neupravičeni stroški</i>				
2.	Stroški investicij v opremo in druga opred. OS	0,00	6.000,00	6.000,00
3.	Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	0,00	21.000,00	21.000,00
4.	Stroški izdelave projektne dokumentacije PID	0,00	5.869,39	5.869,39
5.	Izvajanje gradbenega nadzora	2.998,80	5.805,29	8.804,09
6.	Priprava promocijskega videa	0,00	15.000,00	15.000,00
7.	Ostali stroški	1.999,20	3.870,19	5.869,39
8.	DDV 22%	45.081,97	97.804,13	142.886,10
	Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	155.349,01	205.428,98
	Skupaj stroški projekta	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Upravičeni stroški, ki so lahko sofinancirani s sredstvi MGŠT, znašajo **586.939,39 EUR** (višina sofinanciranja je omejena na 100.000,00 EUR)

Tabela 5: prikaz za Razpis NOO: ocena vrednosti investicije po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	2023	2024	Skupaj
1.	GRADNJA IN OPREMA	199.920,03	393.019,36	592.939,39
1.1	Stroški gradnje	199.920,03	387.019,36	586.939,39
1.2	Stroški investicij v opremo in druga opred. OS	0,00	6.000,00	6.000,00
a	<i>Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo</i>	0,00	0,00	0,00
b	<i>Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo</i>	0,00	6.000,00	6.000,00
c	<i>Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi</i>	0,00	0,00	0,00
2.	STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	0,00	21.000,00	21.000,00
2.1	Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani	0,00	0,00	0,00
2.2	Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih	0,00	0,00	0,00
2.3	Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv	0,00	21.000,00	0,00
3.	STROŠKI IZDELAVE PROJ. DOK. IN PRIDOBITVE EKLOŠKIH ZNAKOV	0,00	5.869,39	5.869,39
3.1	Stroški izdelave projektne dokumentacije	0,00	5.869,39	5.869,39
a	<i>Izdelava projekta izvedenih del (PID)</i>	0,00	5.869,39	5.869,39
3.2	Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	0,00	0,00	0,00
	Skupaj upravičeni stroški	199.920,03	419.888,75	619.808,78
4.	DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	50.079,97	122.479,62	172.559,58
4.1	DDV	45.081,97	97.804,13	142.886,10
4.2	Drugi neupravičeni stroški	4.998,00	24.675,48	29.673,48
a	<i>Izvajanje gradbenega nadzora</i>	2.998,80	5.805,29	8.804,09
b	<i>Ostali stroški</i>	1.999,20	3.870,19	5.869,39
c	<i>Priprava promocijskega videa</i>	0,00	15.000,00	15.000,00
	Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	122.479,62	172.559,58
	Skupaj stroški projekta	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Upravičeni stroški, ki so lahko 80% sofinancirani s sredstvi NOO, znašajo **619.808,78 EUR** (višina sofinanciranja omejena na 350.000,00 EUR).

Tabela 6: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (za potrebne priprave proračuna), v EUR

Postavka	Konto	Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
Nakup druge opreme in napeljav	420299	lastna sredstva	0,00	7.320,00	7.320,00
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Novogradnje	420401	lastna sredstva	143.902,44	122.163,62	266.066,06
		MGTŠ	100.000,00	0,00	100.000,00
		NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Investicijski nadzor	420801	lastna sredstva	3.658,54	0,00	3.658,54
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Načrti in druga proj. dok.	420804	lastna sredstva	0,00	7.160,66	7.160,66
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Plačila drugih stor. in dok.	420899	lastna sredstva	2.439,02	55.724,09	58.163,11
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Skupaj			250.000,00	542.368,37	792.368,37

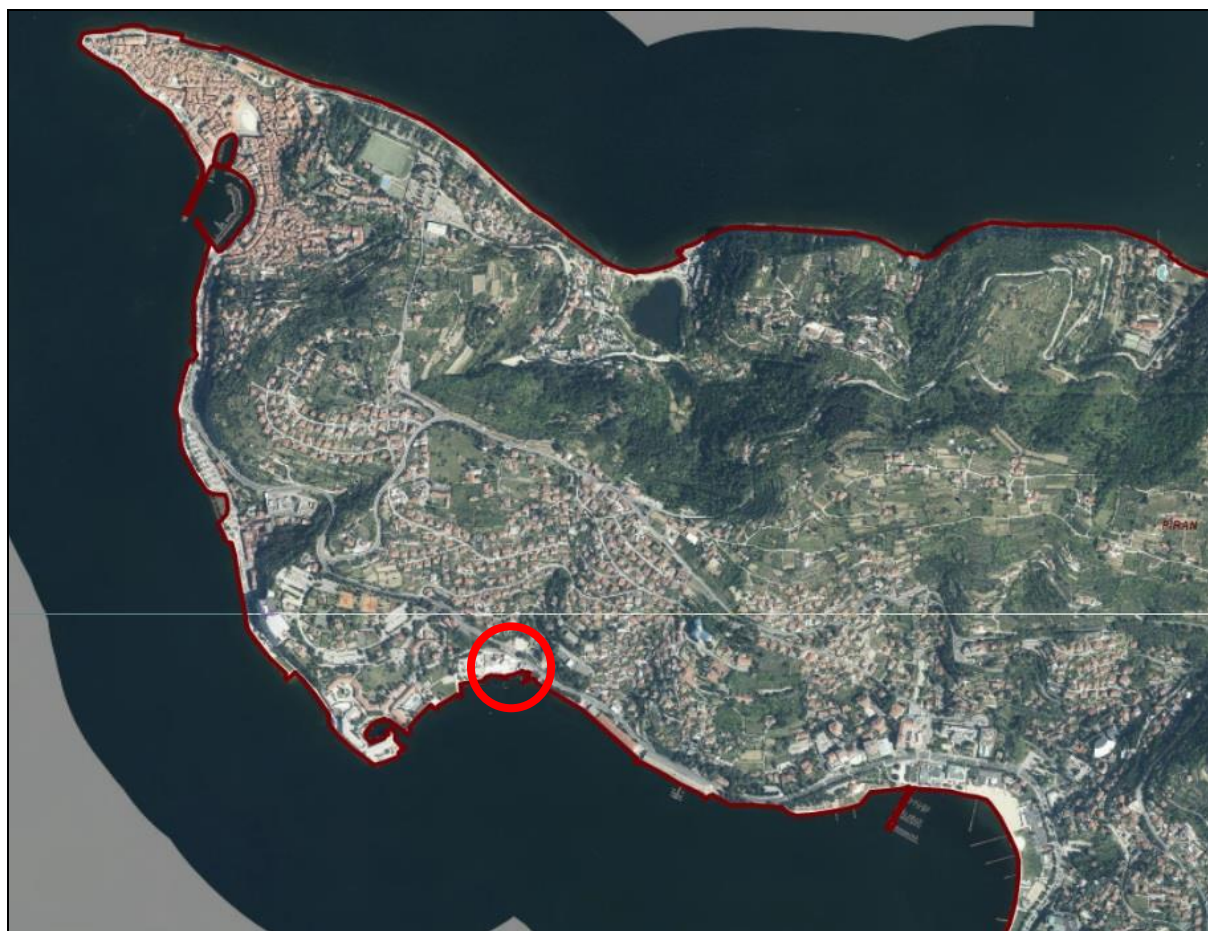
Ocena stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah znaša **792.368,37 EUR** z DDV.

9 ANALIZA LOKACIJE

Makrolokacija:

Regija: Obalno-kraška statistična regija, občina: Piran, naselje: Portorož

Slika 9: širše območje prikaza lokacije investicije



Mikrolokacija:

Projekt se bo izvajal na območju izgradnje javne in skupne turistične infrastrukture obale morja, in sicer investicija bo umeščena v območje Športnega pristanišča Portorož na Bernardinu, določenim z Odlokom o Športnem pristanišču Portorož (Uradni list RS, št. 55/2017), ki se ureja na osnovi Ureditvenega načrta za obalno območje Bernardin – skladišče soli v Portorožu (Uradne objave Primorske novice, št. 6/1998) in Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dom vodnih športov (Uradne objave Primorske novice, št. 19/2010). Novogradnja se bo izvedla na zemljiških parcelah št. 1593/3, 1593/4 in 1593/8 k.o. Piran in 1/17 k.o. Morje, ki predstavlja območje obale in morja pred Domom vodnih športov. Slednji se je kasneje preimenoval v Jadralski center Portorož in je bil zgrajen leta 2018, skupaj z ureditvijo promenade in celovito zunanjo ureditvijo ploščadi. Objekt z morskim delom

upravlja Športni in mladinski center Piran. Projekt investicije in razvoja turistične ponudbe se bo izvajal na opisani lokaciji, za vse nove turistične produkte, dopolnjeno turistično ponudbo in dodatno ponudbo bo opisana lokacija vstopna točka (zbirno mesto, prevzem gostov, vstop v morje, pristajanje in izplutje jadrnic ter spremljevalnih plovil) za njihovo izvajanje na morju, predvsem v Piranskem zalivu.

Slika 10: prikaz ožjega območja posega



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Iz okoljskega vidika se predvidena bodoča uporaba območja ne spreminja v primerjavi s sedanjo uporabo. Območje se uporablja za spust plovil v vodo. Ustrezna ureditev območja bo imela splošno pozitiven vpliv, tudi na okolje, ki trenutno deluje degradirano in ni funkcionalno.

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

1. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov:

Ali se pričakuje, da bo projekt škodil:

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

Projekt ne bo škodoval dobremu stanju ali dobremu okoljskemu stanju morskih voda, saj bo sledi ciljem trajnostne modre ekonomije EU, t.j. razvoju zelene infrastrukture na obalnih območjih, s čimer bo pripomogel k ohranjanju biotske raznovrstnosti in krajine, hkrati pa bo koristil turizmu in obalnemu gospodarstvu.

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

Ali se pričakuje, da bo projekt:

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

Projekt naslavlja enega izmed ključnih izzivov, s katerimi se bo slovenski turizem srečeval v prihodnjem obdobju, to je dvig kakovosti s trajnostno preobrazbo, za prehod destinacije Portorož/Piran k zahtevnejšemu gostu in višji dodani vrednosti. Slednje podpira koncept krožnega gospodarstva, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem, predvsem z učinkovito uporabo materialov in trajnostne rabe naravnih virov. V okviru projekta ni predvidenega nastajanja ali odlaganja

odpadkov nevarnih odpadkov, pri gradnji bo zagotovljeno sortiranje in ločeno zbiranje gradbenih materialov.

3. Blažitev podnebnih sprememb:

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

Projekt bo pozitivno vplival na blažitev podnebnih sprememb z zmanjševanjem emisij toplogrednih plinov preko spodbujanja trajnostne mobilnosti z ne motoriziranimi vodnimi športi, s poudarkom na promociji jadriranja kot trajnostni obliki navičnega turizma ter razširitvijo in posodobitvijo infrastrukture zanj.

4. Prilagajanje podnebnim spremembam:

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

Projekt spodbuja pozitivne učinke podnebne strategije za doseganje podnebne nevtralnosti, kot je zmanjšanje vpliva na okolje, ohranjena narava, zagotavljanje zelenih delovnih mest in umeščanje infrastrukturnih projektov, ki podpirajo trajnostno obliko rekreacije in športa ter prispevajo k doseganju cilja zmanjšanja porabe energije.

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

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

Projekt ne vpliva na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vode ali tal, saj temelji na izvajanju zelene in trajnostne oblike rekreacije in športov na morju, ki izkoriščajo le naravne danosti (morje) oz. vire (veter) območja ter v celoti preprečuje in nadzoruje onesnaževanje.

6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov:

Ali je projekt:

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

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

Projekt temelji na valorizaciji dobrega stanja in odpornosti ekosistemov ter promociji dobro ohranjenih habitatov in vrst Slovenskega morja. Poleg tega izvedba infrastrukture ne bo imela vplivov na morsko okolje, saj bo spoštovala Uredbo o zelenem javnem naročanju.

Vpliv na okoljsko trajnostno preoblikovanje:

Uporaba trajnostnih materialov, s poudarkom na lesu:

Javna naročila v zvezi s tem projektom bodo pripravljena na podlagi Uredbe o zelenem javnem naročanju. Naročeno bo blago, storitve in gradnje, ki imajo v primerjavi z običajnim blagom, storitvami in gradnjami v celotni življenjski dobi manjši vpliv na okolje in zagotavljajo varčevanje z naravnimi viri, materiali in energijo ter imajo enake ali boljše funkcionalnosti. S tem bodo zmanjšani negativni vplivi na okolje z naročanjem okoljsko manj obremenjujočega blaga, storitev in gradenj.

Skladnost s pogoji območja Natura 2000 (če je to relevantno za območje operacije):

Območja Natura 2000 na morju bodo del itinerarijev, ki se bodo izvajali v okviru novih turističnih produktov, temelječih na izkušnji jadranja in ribolova. Načrtovana izvedba ponudbe je v celoti v skladu s pogoji habitatne in ptičje direktive, na način, da nima vpliva na stanje kvalifikacijskih živalskih in rastlinskih vrst ter habitatih tipov na morju in morskem dnu, kar ne velja pri drugih navtičnih aktivnostih na morju, ki imajo negativen vpliv na Natura 2000 območja zaradi sidranja, hrupa, onesnaževanja z odpadki, predvsem plastiko in mikroplastiko.

Ravnanje z odpadki:

Ravnanje z odpadki je določeno v Odloku o športnem pristanišču Portorož, kamor sodi tudi območje projekta in sicer Javno podjetje Okolje Piran zagotavlja izvajanje gospodarskih javnih služb rednega zbiranja odpadkov s plovil in zagotovitev pogojev za odlaganje odpadkov s plovil ter odpadnih olj v pristaniščih, razen v primeru, ko to storitev izvaja z zakonom pooblaščen izvajalec. Redno zbiranje odpadkov s plovil obsega:

- redno prevzemanje odpadkov s plovil,
- nameščanje potrebnih pristaniških zmogljivosti za prevzem odpadkov s plovil v skladu s predpisom, ki ureja pristaniške zmogljivosti za prevzem odpadkov s plovil,
- ločeno zbiranje in skladiščenje prevzetih odpadkov s plovil z uporabo pristaniških zmogljivosti za prevzem odpadkov s plovil,
- oddaja zbranih odpadkov s plovil v obdelavo zaradi ponovne uporabe, recikliranja ali odstranjevanja ostankov predelave v skladu s predpisi na področju varstva okolja, ki urejajo ravnanje z odpadki,
- obveščanje javnosti in uporabnikov o načinu oddajanja odpadkov s plovil.

Uporaba zelenih virov energije:

Projekt temelji na neposredni rabi najbolj zelenih virov energije, vetra in morja. Rekreativna in športna aktivnosti na morju so najbolj trajnostna oblika produktov, na katerih lahko sloni zeleni in zdrav turizem. Razviti produkti imajo konkretno zeleno vrednost za obiskovalca, ki mu pokažejo, kako lahko zeleno zgodbo dejansko doživi.

Doseganja visokih standardov energetske varčnosti in varčevanje z drugimi naravnimi viri:

Pomen energetske varčnosti infrastrukture je trajnost njene rabe, ki bo večnamenska, vključujoča za vse deležnike v lokalnem okolju in v rabi 365 dni na leto. Drugi vidik, ki ga projekt spodbuja, je promocija lokalne morske hrane, kilometer 0 in predvsem uporabno vrednost ulovljenih neciljnih vrst, ki so zaradi nepoznavanja kupcev in gostincev, komercialno manj vredne, vendar prav tako užitne in okusne. Slednje prispeva k blaženju pritiska ribištva na naravne vire, populacije rib.

Varčevanje z vodnimi viri

Biotska raznovrstnost Slovenskega morja bo s projektom promovirana s ponudbo jadralskih doživetij preko pristnega stika z naravo morja in osebne vloge vodnika, ki bo obiskovalcem podal zgodbe morskih zavarovanih območij, ki vključujejo klife z naravnim prodnim morskim obrežjem, školjčičišča, piransko sol pridelano na tradicionalen način v sožitju z naravo na več kot 700 let aktivnih solinah. V zgodbah bo posebno vlogo odigral mali priobalni ribolov, ki je tradicionalna dejavnost malih lokalnih ribičev in od vseh ribiških tehnik najbolj trajnosten, brez prilova in vpliva na morsko biotsko raznovrstnost.

Upoštevanje nosilnih zmogljivosti destinacije:

Nosilne zmogljivosti destinacije še niso dosežene. Turistične kapacitete so v času poletne sezone bolj zasedene, vendar se predstavljene projektne aktivnosti lahko izvajajo vse leto, ko zmogljivosti destinacije niso tako obremenjene. Povečanje obiska za 1% ne bo imelo bistvenega vpliva na nosilne zmogljivosti destinacije.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Tabela 7: okvirni časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOSTI / OBDOBJE		Pred 2023	2023												2024			
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4		
1.	Izdelava projektne dokumentacije (IDP, DGD, PZI)																	
2.	Izdelava in potrditev DIIP																	
3.	Pridobitev gradbenega dovoljenja																	
4.	Izdelava IP in potrditev																	
5.	Izdelava novelacije IP in potrditev																	
6.	Prijava projekta na javni razpis (NOO)																	
7.	Priprava dokumentacije JN za izbor izvajalca GOI del																	
8.	Pridobitev odločbe o sofinanciranju (NOO)																	
9.	Prijava na javni razpis (MGTŠ)																	
10.	Pridobitev odločbe o sofinanciranju (MGTŠ)																	
11.	Izvedba JN za izbor izvajalca GOI del																	
12.	Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del																	
13.	Zbiranje ponudb in izbor izvajalca strokovnega nadzora																	
14.	Zbiranje ponudb za izbor koordinatorja VZD																	
15.	Zbiranje ponudb za izbor dob. opreme in aktivnosti tržnega komuniciranja																	
16.	Izvajanje GOI del, strokovnega nadzora, koordinacije VZD																	
17.	Izdelava PID																	
18.	Zbiranje ponudb za dobavo opreme in izvedb vsebin tržnega komuniciranja																	
19.	Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti																	
20.	Dobava opreme in izvedba vsebin tržnega komuniciranja																	
21.	Pridobitev uporabnega dovoljenja																	

Aktivnosti oblikovanja in priprave novih turističnih proizvodov ter oblikovanja in priprave novih turističnih ponudb in nadgradnja obstoječe bodo potekale vzporedno z izvajanjem investicijskih aktivnosti.

Izvajanje novih turističnih produktov in izvajanje aktivnosti tržnega komuniciranja so predvidene po zaključku investicijskih aktivnosti.

Analiza izvedljivosti

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v predhodni shemi. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS). Organizacija vodenja projekta je podrobno podana v poglavjih 2.4 in 2.5.

V nadaljevanju podajamo ključne mejnike izvedbe investicije ter analize mejnikov:

- Izdelava DGD in oddaja vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja:
Dokumentacija je bila izdelana, gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno že leta 2019. Izpolnjen je eden ključnih pogojev za pridobitev sofinanciranja investicije s sredstvi nepovratnimi sredstvi.
- Pridobitev odločbe o sofinanciranju:
Vloga na Razpis NOO je bila oddana. V času nastanka tega dokumenta rezultati razpisa še niso znani. Vloga na Razpis MGTŠ bo oddana v predvidenem roku. Za uspešno izvedbo projekta je bistveno, da investitor pridobi načrtovana nepovratna sredstva.
- Pridobitev izvajalca GOI del:
Za uspešno pridobitev izvajalca je predpogoj izvedba postopka JN. Aktivnost je pomembna, ker se postopki oddaje naročila lahko podaljšajo zaradi morebitnih pritožb ali pa je postopek lahko neuspešen zaradi previsokih ponudb, oziroma se na javno naročilo ne prijavi noben izvajalec.
- Pridobitev uporabnega dovoljenja:
Uporabno dovoljenje je ključni dokument, ki naznanja, da je bil poseg uspešno izveden in se objekt lahko začne uporabljati v namen za katerega je bil urejen.
- Dobava opreme in izvajanje aktivnosti tržnega komuniciranja:
Izvedba te aktivnosti pomeni uspešen zaključek projekta.

Glede na to, da ima Občina Piran izkušen projektni tim in znanje iz izvajanja primerljivih projektov, ocenjujemo, da je projekt izvedljiv v začrtanih okvirih

upoštevaje navedene mejnike in nevarnosti, ki lahko izhajajo iz njih. V kolikor samo eden od naštetih mejnikov ne bi bil dosežen, projekt ne bi bil izvedljiv.

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

Financiranje investicije je predvideno:

- iz lastnih sredstev Občine Piran,
- z nepovratnimi sredstvi Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport (PP 222010 – Investicije v športno infrastrukturo, na kontu 4320 – Investicijski transferji občinam)
- z nepovratnimi sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost (PP 221456 – C3K11IC – Trajnostni razvoj slovenskega turizma–Javna turistična infrastruktura–NOO–MGRT).

Skladno s pogoji »Javnega razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023« (Ur. l. RS, št. 63/2023) je investicija lahko sofinancirana do 100.000,00 EUR, če je načrtovana vrednost investicije višja od 200.000,00 EUR brez DDV.

Skladno s pogoji »Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah« (Ur. l. RS, št. 26/2022) so upravičeni stroški projekta financirani do največ 80%, s tem, da lahko investicije v opremo dosegajo do vključno 30% vrednosti celotnih upravičenih stroškov, stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti, do 3% celotnih stroškov, stroški izdelave projektne dokumentacije pa prav tako do 5% celotnih upravičenih stroškov. Najvišja višina pomoči je 350.000,00 EUR. V konkretnem primeru so opisani pogoji upoštevani.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je predvidena dinamika izvedbe investicije krajša od enega leta (predvideno je, da se GOI dela zaključijo januarja 2024, oprema bo naročena konec leta 2023) ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Tabela 8: viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
Lastna sredstva Občine Piran	150.000,00	192.368,37	342.368,37
Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport	100.000,00	0,00	100.000,00
Nepovratna sredstva - NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Skupaj	250.000,00	542.368,37	792.368,37

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

Tabela 9: prikaz za razpis MGTŠ - viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>			
Lastna sredstva Občine Piran	99.920,03	37.019,36	136.939,39
Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport	100.000,00	0,00	100.000,00
Nepovratna sredstva - NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Skupaj u pravičeni stroški	199.920,03	387.019,36	586.939,39
<i>Neupravičeni stroški</i>			
Lastna sredstva Občine Piran	50.079,97	155.349,01	205.428,98
Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	155.349,01	205.428,98
Vsi stroški skupaj	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Tabela 10: prikaz za razpis NOO - viri financiranja in finančna konstrukcija po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah, v EUR

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>			
Lastna sredstva Občine Piran	99.920,03	69.888,75	169.808,78
Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport	100.000,00	0,00	100.000,00
Nepovratna sredstva - NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Skupaj u pravičeni stroški	199.920,03	419.888,75	619.808,78
<i>Neupravičeni stroški</i>			
Lastna sredstva Občine Piran	50.079,97	122.479,62	172.559,58
Skupaj neupravičeni stroški	50.079,97	122.479,62	172.559,58
Vsi stroški skupaj	250.000,00	542.368,37	792.368,37

Tabela 11: specifikacija stroškov glede na konte in vire financiranja po stalnih (junij 2023) in tekočih cenah (za potrebne priprave proračuna), v EUR

Postavka	Konto	Vir financiranja	2023	2024	Skupaj
Nakup druge opreme in napeljav	420299	lastna sredstva	0,00	7.320,00	7.320,00
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Novogradnje	420401	lastna sredstva	143.902,44	122.163,62	266.066,06
		MGTŠ	100.000,00	0,00	100.000,00
		NOO	0,00	350.000,00	350.000,00
Investicijski nadzor	420801	lastna sredstva	3.658,54	0,00	3.658,54
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Načrti in druga proj. dok.	420804	lastna sredstva	0,00	7.160,66	7.160,66
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Plačila drugih stor. in dok.	420899	lastna sredstva	2.439,02	55.724,09	58.163,11
		MGTŠ	0,00	0,00	0,00
		NOO	0,00	0,00	0,00
Skupaj			250.000,00	542.368,37	792.368,37

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

Stroške in prihodke projekta delimo na:

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

A. Stroški v obdobju izvajanja

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

B. Odhodki in prihodki po obdobju izvajanja

Prihodki

Projekt, kot tak investitorju ne bo direktno prinašal nobenih prihodkov razen v obliki turistične takse. Predvideno je 1% povišanje prihodka od turistične takse v primerjavi s prihodki iz leta 2021, ko je ta znašal 2.670.275,77 EUR, torej nov dodaten prihodek znaša 26.702,76 EUR na leto. Prihodek se upošteva od leta po zaključku investicije dalje.

Odhodki

Investicija predvideva izgradnjo nove infrastrukture, kar pomeni, da bodo nastali določeni dodatni stroški investicijskega vzdrževanja (povprečno letno):

- stroški tekočega vzdrževanja (začenši z letom 2025)
 - 250,00 EUR + DDV/leto,
 - 1.000,00 EUR + DDV/leto za vzdrževanje plavajočih pomolov (podvodna dela),
- stroške investicijskega vzdrževanja ocenjujemo na cca 0,1% vrednosti GOI del oziroma 500,00 EUR + DDV, od 10 leta obratovanja dalje.

C. Preostanek vrednosti

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

- ocena vrednosti infrastrukture, če bi jo po 30 letih prodali na trgu: dejstvo je, da bi bil strošek demontaže materialov višji kakor vrednost samega materiala na trgu,

- ocena glede na računovodsko vrednost pomeni znesek neodpisane vrednosti po 30 letih, vendar ta znesek ne bi prikazoval nobene praktične vrednosti tega objekta,
- najbolj realna ocena preostanka vrednosti se dobi z analizo bodočih prihodkov, ki jih infrastruktura prinese po 30 letih, vendar v konkretnem primeru infrastruktura ni pridobitne narave in ne ustvarja presežkov prihodkov nad odhodki.

Glede na navedeno ocenjujemo, da bi po koncu referenčne dobe, preostala vrednost investicije znašala **0,00 EUR**.

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

14.1 Razlaga pojmov

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

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

NPV.....neto sedanja vrednost

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

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

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

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

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

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

katerih (v zgoraj navedeni formuli) 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 z analizo vzdržnosti projekta

Finančni prihodki ne zadoščajo za pokrivanje odhodkov, zato je denarni tok v referenčnem obdobju v varianti »z« investicijo negativen: stroške izvedbe namerava investitor pokriti iz lastnega proračuna, kakor tudi s pomočjo nepovratnih sredstev. Sredstva za prihodnje vzdrževanje in upravljanje objekta bosta vsako leto zagotavljala Občina Piran, kot lastnik objekta, in Športni in mladinski center Piran, kot upravljavec. Ker sta se investitor in upravljavec zavezala k zagotavljanju vseh potrebnih sredstev za vzdrževanje in upravljanje objekta ocenjujemo, da je projekt finančno vzdržen.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

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

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

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

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

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

Tabela 12: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						DISKONTIRANE VREDNOSTI 4%					
n	Leto	Investicijski odhodki	Odhodki v obratovanju	Prihodki v obratovanju	Ostank vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski odhodki	Odhodki v obratovanju	Prihodki v obratovanju	Ostank vrednosti	Neto denarni tok
0	2023	250.000,00	0,00	0,00	0,00	-250.000,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	-250.000,00
1	2024	542.368,37	0,00	0,00	0,00	-542.368,37	521.508,05	0,00	0,00	0,00	-521.508,05
2	2025	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.409,95	24.688,20	0,00	23.278,25
3	2026	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.355,72	23.738,66	0,00	22.382,94
4	2027	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.303,58	22.825,63	0,00	21.522,05
5	2028	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.253,44	21.947,72	0,00	20.694,28
6	2029	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.205,23	21.103,58	0,00	19.898,35
7	2030	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.158,87	20.291,90	0,00	19.133,03
8	2031	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.114,30	19.511,45	0,00	18.397,14
9	2032	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.071,44	18.761,00	0,00	17.689,56
10	2033	0,00	1.525,00	26.702,76	0,00	25.177,76	0,00	1.030,24	18.039,43	0,00	17.009,19
11	2034	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.386,86	17.345,60	0,00	15.958,75
12	2035	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.333,51	16.678,47	0,00	15.344,95
13	2036	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.282,23	16.036,99	0,00	14.754,76
14	2037	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.232,91	15.420,18	0,00	14.187,27
15	2038	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.185,49	14.827,09	0,00	13.641,61
16	2039	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.139,89	14.256,82	0,00	13.116,93
17	2040	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.096,05	13.708,48	0,00	12.612,43
18	2041	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.053,90	13.181,23	0,00	12.127,34
19	2042	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	1.013,36	12.674,26	0,00	11.660,90
20	2043	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	974,39	12.186,79	0,00	11.212,40
21	2044	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	936,91	11.718,07	0,00	10.781,16
22	2045	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	900,87	11.267,37	0,00	10.366,50
23	2046	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	866,23	10.834,01	0,00	9.967,79
24	2047	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	832,91	10.417,32	0,00	9.584,41
25	2048	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	800,87	10.016,65	0,00	9.215,78
26	2049	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	770,07	9.631,40	0,00	8.861,33
27	2050	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	740,45	9.260,96	0,00	8.520,51
28	2051	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	711,97	8.904,77	0,00	8.192,79
29	2052	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	684,59	8.562,28	0,00	7.877,69
30	2053	0,00	2.135,00	26.702,76	0,00	24.567,76	0,00	658,26	8.232,96	0,00	7.574,70
31	2054	0,00	1.423,33	17.801,84	0,00	16.378,51	0,00	421,96	5.277,54	0,00	4.855,58
	Skupaj	792.368,37	57.848,33	792.181,88	0,00	-58.034,82	771.508,05	30.926,46	441.346,82	0,00	-361.087,68

- Ugotovljena **FNSV je negativna in znaša: -361.087,68 EUR;**
- **FISD je negativna in znaša: -0,64%**
- posledično je tudi **relativna FNSV negativna in znaša: -0,47**
- **doba vračanja naložbe** pa je daljša od 30 let oziroma se investitorju investicija nikoli **ne povrne v finančnem smislu.**

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

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

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

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4% diskontni stopnji znaša 410.420,36 EUR (prihodki iz turistične takse).

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **771.508,05 EUR**.

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

Za potrebe ekonomske analize stroškov in koristi naložbe s širšega družbenega vidika so upoštevani stroški in prihodki že predstavljeni v finančni oceni, poleg tega pa še ekonomski učinki, ki jih bo investicija generirala. Ekonomska analiza investicije mora upoštevati koristi naložbe s širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. Ker projekt predstavlja investicijo javnega značaja širšega pomena, ki zaradi svoje specifične narave ne ustvarja finančnega presežka lahko predpostavimo, da **vsak odhodek ustvari vsaj enak prihodek družbene skupnosti**. Pri izračunih ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo obravnavana investicija imela na širšo družbeno skupnost. Projekt bo vplival dvig prilivov iz storitev povezanih s turizmom in gostinstvom v občini. Predvidena je 1% rast števila novih zaposlenih v panogah gostinstva in turizma, ter 1% rast plač v teh panogah.

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

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

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

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Izgradnja predvidene infrastrukture bo vplivala na razvoj in dvig pomena rekreacije in športa v naravnem okolju in tudi na povezovanje rekreativno športnih vsebin s turizmom. V investicijski dokumentaciji smo obravnavali varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo«. Varianta »brez investicije« je tista, ki predvideva, da se investicija, ne izvede. Brez investicije Občina Piran ne bo dosegla zastavljenih ciljev, zato to varianto ocenjujemo kot nesprejemljivo. Varianta »z investicijo« se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika.

V konkretnem primeru upravičenosti investicije ne gre ocenjevati zgolj s finančnimi in ekonomskimi kazalci. Projekt predstavlja investicijo kot infrastrukturo javnega pomena, ki ne bo ustvarjala presežka prihodkov.

Izvedba investicije predstavlja:

- prispevek k izboljšanju dostopnosti in prepoznavnosti lokalnega in regionalnega območja,
- prispevek k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju naravne dediščine,
- izboljšanje pogojev za izvajanje športno rekreativnih dejavnosti v povezavi s turizmom,
- krepitev povezav in partnersko sodelovanje med razvojnimi deležniki,
- razvoj človeških potencialov povezano z razvojem in izvajanjem novih turističnih produktov,
- ustvarjanje pogojev za razvoj inovativne in vrhunske ter celovite ponudbe lokalnih storitev in proizvodov,
- ohranjanje in dvig kakovosti naravne dediščine kot osnove za razvoj trajnostnega turizma,
- izpopolnitev ponudbe občine za potrebe turističnega razvoja.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

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

Tabela 13: Analiza tveganj

GROŽNJA (okolščina)	NEVARNOST (dogodek)	TAKTIKE ZMANJŠEVANJA TVEGANJ
višanje cen dela in materiala kot posledica krize zaradi pandemije COVID-19 ter vojne v Ukrajini	Strošek izvedbe investicije višji od planiranega	v naprej določiti ustrezno višino investicijske rezerve
težave pri izvedbi javnih naročil za pridobitev izvajalcev	Zamik pričetka izvedbe	ustrezna priprava projektne, razpisne in/ali gradbene dokumentacije
Predvidena nepovratna sredstva niso zagotovljena	Pomanjkanje sredstev – ne izvedba projekta	pred sprejemom obveznosti naj bodo nepovratna sredstva zagotovljena
zamuda pri izvedbi	pojav nepredvidljivih okoliščin	dobro planiranje, določiti ustrezno časovno rezervo, pridobiti izkušene in preverjene izvajalce
nepredvidena dela	dodatna dela ob gradnji objekta	analize objekta, ustrezno upoštevanje analiz pri projektiranju
Neizvajanje turističnih dejavnosti	Zaradi določenih razlogov izvajalci aktivnosti ne pristopijo k izvajanju turističnih aktivnosti	Zbiranje pisem o nameri oz. sporazumom o sodelovanju.

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.

Prepoznano tveganje v času obratovanja objekta investicije je, da identificirani izvajalci aktivnosti, iz določenih razlogov, ne bi izvajali predstavljenih dodatnih turističnih aktivnosti. Tveganje je zmanjšano zaradi zbiranja pisem o nameri oz. sporazumov o sodelovanju.

Ocenjujemo, da je projekt relativno netvegan. Tveganje je povezano predvsem s splošno krizo po pandemiji COVID-19 in zaradi napovedi pomanjkanja/podražitve določenih surovin in energentov kot posledica vojne v Ukrajini.

15.2 Analiza občutljivosti

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

Rezultati analize občutljivosti

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

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

Spremenljivke, ki smo jih opazovali so:

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

Parametri uporabljeni za analizo občutljivosti finančne ocene

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

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- Sprememba vrednosti investicijskih stroškov za 1% povzroči 2,14% spremembo NSV, 1,13% spremembo RNSV in 9,90% spremembo ISD.
- Sprememba vrednosti odhodkov v obratovanju za 1% povzroči 0,02% spremembo NSV, 0,02% spremembo RNSV in 0,45% spremembo ISD.
- Sprememba vrednosti prihodkov v obratovanju za 1% povzroči 1,15% spremembo NSV, 1,15% spremembo RNSV in 10,45% spremembo ISD,

Zaključimo lahko, da je projekt delno občutljiv, saj je ISD zaznati kot kritično spremenljivko (spremenljivka je kritična, ko 1 % njene spremembe povzroči vsaj 5 % spremembo osnovne vrednosti).

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

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

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

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

Predmetna investicija predstavlja 1. fazo urejanja infrastrukture. V 2. fazi urejanja, je na vzhodnem delu območja predvidena ureditev velike klančine za spust plovil v morje. Smiselno je, da bi se čim prej, oziroma v letih 2024-2025 izvedla tudi 2. faza urejanja, saj bo v Portorožu leta 2025 potekalo svetovno prvenstvo v jadranju razreda optimist.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah z DDV	792.368,37 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2023-2024
Referenčna doba investicije (od vzpostavitve delovanja)	30 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-361.087,68 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,47
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	-0,64%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	410.420,36 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	771.508,05 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 30 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%