

# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

---

## DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN



---

Ljubljana, april 2016

Številka:

Datum:

SKLEP o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Investitor: Občina Piran  
Naslov: Tartinijev trg 2, 6330 Piran

Na podlagi drugega odstavka 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednja sklepa:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »Dom vodnih športov Piran«, april 2016, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana.
2. Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah (brez DDV) znaša: 2.815.380,00 EUR in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom. V omenjeni investicijski znesek je vključen tudi vložek občine Piran v znesku 256.780 EUR brez DDV, ki predstavlja že izvedene ukrepe občine do leta 2016.

Komisija za potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva kot je prikazano v dokumentu, ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke kot so predvideni.

Župan občine Piran  
Peter Bossman

---

Naročnik: **Občina Piran**  
**Piran 4, 9251 Piran**

Za naročnika: **Peter Bossman, župan**

Predmet: **DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**

Izdelovalec:



**Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak**  
**PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana**

Odgovorna oseba: **Branko Kašnik, namestnik direktorja**

Opomba: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

---

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB .....</b>	<b>7</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA - JAVNEGA PARTNERJA .....	7
1.1.1	OSNOVNI PODATKI O OBČINI PIRAN .....	7
1.2	IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE .....	8
1.3	IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – ZASEBNEGA PARTNERJA .....	9
1.4	IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP .....	9
<b>2</b>	<b>ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE .....</b>	<b>13</b>
3.1	KRATEK OPIS INVESTICIJE .....	13
3.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO, NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI .....	15
3.2.1	PODROBNEJE O VPLIVU INVESTICIJE ZA ŠPORTNI RAZVOJ .....	16
3.2.2	PODROBNEJE O VPLIVU INVESTICIJE ZA TURISTIČNI RAZVOJ .....	16
3.3	USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	18
<b>4</b>	<b>OPIS VARIANT .....</b>	<b>22</b>
4.1	VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE .....	22
4.2	VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM .....	22
4.3	VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE Z JAVNO-ZASEBNIM PARTNERSTVOM .....	22
4.4	SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE .....	26
4.5	RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ .....	27
4.6	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE .....	29
<b>5</b>	<b>OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH ....</b>	<b>30</b>
5.1	VRSTA IN OPIS INVESTICIJE .....	30
5.2	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	34
<b>6</b>	<b>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>37</b>
6.1	PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA .....	37
6.2	OPIS LOKACIJE .....	38
6.3	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....	41
6.4	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE .....	41
6.5	VARSTVO OKOLJA .....	42
6.6	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA .....	43
6.7	VIRI FINANCIRANJA .....	43
<b>7</b>	<b>FINANČNA ANALIZA ZASEBNEGA PARTNERJA .....</b>	<b>44</b>
7.1	INVESTICIJA .....	45
7.2	OPERATIVNI DENARNI TOK .....	45
7.2.1	PRIHODKI .....	45
7.2.2	ODHODKI .....	45
7.3	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV .....	46
<b>8</b>	<b>FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA .....</b>	<b>50</b>
8.1	INVESTICIJA .....	50
8.2	OPERATIVNI DENARNI TOK .....	51
8.2.1	PRIHODKI .....	51
8.2.2	ODHODKI .....	51
8.3	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA .....	52
8.4	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV .....	52
<b>9</b>	<b>EKONOMSKA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA .....</b>	<b>56</b>

9.1	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI .....	56
9.1.1	DAVKI IN PRISPEVKI, VKLJUČENI V CENO INVESTICIJE .....	56
9.2	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI .....	56
9.3	PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV .....	57
<b>10</b>	<b>SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....</b>	<b>61</b>
10.1	POTREBNA DOKUMENTACIJA .....	61
10.2	ČASOVNI NAČRT IZDELAVE POTREBNE DOKUMENTACIJE .....	61
<b>11</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>61</b>

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Pričakovani rezultati projekta</i> .....	17
<i>Tabela 2: Odhodek občine za nadomestilo za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva</i> .....	20
<i>Tabela 3: Izvleček iz načrta razvojnih programov občine Piran</i> .....	21
<i>Tabela 4: Ocenjene vrednosti vložka javnega partnerja v investicijo. stalne cene</i> .....	24
<i>Tabela 4: SWOT analiza predlagane variante</i> .....	26
<i>Tabela 5: Razdelitev poslovnih tveganj</i> .....	27
<i>Tabela 6: Prostorska razporeditev Doma vodnih športov Piran</i> .....	31
<i>Tabela 7: Tabela numeričnih podatkov - izračuni po standardu SIST ISO 9836</i> .....	32
<i>Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR</i> .....	34
<i>Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR</i> .....	35
<i>Tabela 10: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR</i> .....	36
<i>Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR</i> .....	36
<i>Tabela 12: Časovni načrt izvedbe investicije</i> .....	41
<i>Tabela 13: Analizirani različici projekta glede na trajanje javno-zasebnega partnerstva</i> .....	44
<i>Tabela 14: Prihodki iz nadomestila za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva</i> .....	45
<i>Tabela 15: Finančni kazalci zasebnega partnerja za 9-letno in 15-letno obdobje trajanja projekta</i> .....	46
<i>Tabela 16: Finančni denarni tok zasebnega partnerja v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i> .	47
<i>Tabela 17: Finančni denarni tok zasebnega partnerja v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i>	48
<i>Tabela 18: Analizirani različici projekta glede na trajanje javno-zasebnega partnerstva</i> .....	50
<i>Tabela 19: Odhodek občine za nadomestilo za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva</i> .....	51
<i>Tabela 20: Finančni kazalci javnega partnerja za 9-letno in 15-letno obdobje trajanja projekta</i> .....	52
<i>Tabela 21: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i> .....	53
<i>Tabela 22: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i> ....	54
<i>Tabela 23: Ekonomski kazalci projekta za 9-letno javno-zasebno partnerstvo in 15-letno javno-zasebno partnerstvo</i> .....	57
<i>Tabela 24: Ekonomski denarni tok projekta v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i> .....	58
<i>Tabela 25: Ekonomski denarni tok projekta v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva</i> .....	59

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Nekdanji leseni hangar – pogled od daleč</i> .....	11
<i>Slika 2: Nekdanji leseni hangar – pogled od blizu</i> .....	11
<i>Slika 3: Začasni šotorski hangar in betonska ploščad</i> .....	12
<i>Slika 4: Obstoječi objekt JK Pirat</i> .....	12
<i>Slika 5: Arhitekturno zazidalna situacija</i> .....	14
<i>Slika 6: Model 3D Doma vodnih športov, pogled z juga</i> .....	33
<i>Slika 7: Model 3D Doma vodnih športov Piran, pogled s severa</i> .....	33
<i>Slika 8: Makrolokacija</i> .....	39
<i>Slika 9: Mikrolokacija</i> .....	40

# 1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

V tem dokumentu je obravnavana investicija »DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN«. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so obravnavane tri variante: varianta A – brez investicije, varianta B obravnava izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom, varianta C pa izvedbo investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Identifikacija investorjev je predvidena za varianto C, v kolikor bo za izvedbo investicije izbrano javno-zasebno partnerstvo.

## 1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA - JAVNEGA PARTNERJA

Investitor:	Občina Piran Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Telefon:	05 / 671 03 00
E-pošta:	obcina.piran@piran.si
Davčna številka:	SI29263930
Matična številka:	5883873000
Zakladniški podračun pri BS:	SI56 0129 0010 0005 871

Za naročnika:

**Odgovorna oseba: Peter Bossman, župan**

Datum:

Podpis:

### 1.1.1 Osnovni podatki o Občini Piran

Občina Piran leži na skrajnem jugozahodnem delu 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 obsega 46,6 km<sup>2</sup>. Najvišja točka je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Največja globina morja meri 30 m, dolžina morske obale znaša 17,9 km. Naselja Občine Piran so: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini, Škrile.

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navtičnega turizma v severnem Sredozemlju. V Občini Piran se nahajata se nahajata Letališče Sečovlje (dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m) in 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). Kot vir blaginje v Občini Piran pa ne štejejo zgolj izredne naravne znamenitosti, ki burijo domišljijo turistov po vsem svetu, temveč tudi duh enakosti, strpnosti in medsebojnega spoštovanja, ki sta ga skozi zgodovino zgradila dva naroda na istem koščku zemlje. Piran je tudi hram kulture in zakladnica umetnosti, mesto

številnih prireditev, koncertov in razstav. Občina, ki jo poživlja mednarodno razvejana izobraževalna dejavnost in široka paleta poslovnih priložnosti. Piran je mesto oddiha in izrednih izzivov.<sup>1</sup> V zadnjih letih je mogoče opaziti trend rahlega naraščanja števila prebivalcev v občini Piran, število prebivalcev v drugi polovici leta 2015 je znašalo 17.858.<sup>2</sup>

Za dobrobit prebivalcev skrbi občina, med poglavitne naloge Občine Piran pa spadajo zlasti:<sup>3</sup>

- 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,
- zagotavlja izvajanje načel proglaša občine z nazivom zelena občina,
- upravlja, gradi in vzdržuje javno infrastrukturo,
- skrbi za obrambne priprave, za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč tako, da v skladu z merili in normativi,
- ureja javni red v občini,
- opravlja nekatere tudi naloge, ki se nanašajo na zadeve iz pristojnosti občine.

## 1.2 IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: Občina Piran  
Tartinijev trg 2, 6330 Piran  
Odgovorna služba: Urad za družbene dejavnosti  
Telefon: 05 / 671 03 00  
E-pošta: [obcina.piran@piran.si](mailto:obcina.piran@piran.si)  
Davčna številka: SI29263930  
Matična številka: 5883873000  
Zakladniški podračun pri BS: SI56 0129 0010 0005 871

Za naročnika:

**Odgovorna oseba: Lada Tancer – vodja urada za družbene dejavnosti**

Datum:

Podpis:

<sup>1</sup> Piran, slovenska turistična prestolnica, na strani : <<http://www.piran.si/index.php?page=static&item=80>> (16. 4. 2016).

<sup>2</sup> Vir: SURS.

<sup>3</sup> Statut Občine Piran, 8. člen, na strani: <<file:///C:/Users/Petra/Downloads/Statut%20Ob-ine%20Piran%20-%20uradno%20pre-i--eno%20besedilo.pdf>> (16.4.2016).



### 1.3 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – ZASEBNEGA PARTNERJA

Projekt »DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN« bo izveden v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Zasebni partner, ki bo izvajalec GOI del, investitor in upravljavec zasebnega dela projekta, bo izbran na javnem razpisu.

### 1.4 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak  
Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana  
Telefon: (0)1 60 100 70  
E-pošta: branko.kasnik@pppforum.si  
Matična št.: 3455114  
Davčna št.: SI22672826  
TRR: 2900 0005 5574 746 (UniCredit Banka Slovenija, d.d. )

Za izdelovalca DIIP:

**Odgovorna oseba: Branko Kašnik, namestnik direktorja**

Datum:

Podpis:



## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

V Sloveniji imamo vrhunske jadrance in vrhunska športna vodna plovila, športna infrastruktura na področju vodnih športov pa nikakor ne dosega vrhunškega nivoja. Številne olimpijske medalje in medalje s svetovnih prvenstev s področja vodnih športov (predvsem jadranje in veslanje) so garancija, da je v tovrstni šport smiselno, potrebno in tudi ekonomsko upravičeno vlagati. Vrhunski športniki za vrhunske rezultate potrebujejo tudi vrhunsko infrastrukturo oziroma pogoje. Trenutno stanje pa tega nikakor ne zagotavlja. Problem kopenske športne infrastrukture namenjene vodnim športom je še posebno pereč v Občini Piran. Dejstvo je, da se z izjemo veslaškega doma, v to infrastrukturo ni vlagalo že več desetletij.<sup>4</sup> Občina Piran si že vrsto let prizadeva rešiti problematiko prostorskih težav jadralskih klubov v občini.

Do leta 2015 je prostor za hrambo manjših jadrnic in navtične opreme predstavljala 45 let stara propadajoča lesena lopa, ki niti tehnično niti estetsko ni bila primerna za svoj namen. Propadajoča lesena lopa v kateri so bila shranjena plovila, že dalj časa ni bil več primeren za to, poleg tega pa je bila tudi okoljsko sporna, saj je bila streha izdelana iz azbestne kritine. Iz teh razlogov je bila Občina Piran primorana leseno lopo v letu 2015 odstraniti je začasno nadomestiti s šotorskim hangarjem, do izgradnje Doma vodnih športov.

Območje posega je slabo vzdrževano. Zunanji plato ob obali je dotrajan, meteorna kanalizacija ni urejena. Med vzdrževanjem in popravilom plovil (brušenje, kitanje, barvanje ...) te snovi nekontrolirano odteka v morje. Izpust za plovila v morje je tehnično neprimeren, nevaren in spolzek. Skladiščnega prostora je bistveno premalo. Trenutno stanje bi torej lahko označili kot izredno slabo z vidika možnosti, ki jo obstoječa infrastruktura nudi vodnim športnikom. Poleg tega to neurejeno območje kazi enega sicer najlepših delov obmorske promenade na slovenski obali.

Razlog za investicijsko namero je zagotoviti primerne in sodobne pogoje za razvoj vodnih športov na slovenski obali, zagotoviti primerno infrastrukturo za slovenske jadrance in druge vodne športe ter za organizacijo izvedbe mednarodnih in tudi svetovnih prvenstev. Izgradnja novega Doma vodnih športov bo poleg izrazito pozitivnega vpliva tako na rekreativni kot vrhunski šport vplivala tudi na bistveno izboljšanje urejenosti območja in s tem doprinesla tudi k boljši in lepši turistični ponudbi kraja. Ustvarjene bodo tudi možnosti za športni turizem.

Primerna športna infrastruktura bo omogočila prirejanje številnejših mednarodno odmevnih športnih dogodkov in s tem bistveno pripomogla k prepoznavnosti Slovenije in utrdila položaj Slovenije kot pomorske države in dežele vrhunskih vodnih športnikov.

Dolgoročni načrt Občine Piran je na tem območju urediti Dom vodnih športov, ki bo gostoval mešani program. Poleg javnega programa namenjenega vodnim športom, je v načrtu umestiti še gostinski objekt in poslovne prostore za trgovinsko dejavnost.

Prvotno je bilo predvidena izvedba investicije z javnimi sredstvi občinskega proračuna in s sredstvi sofinanciranja Fundacije za šport kot klasično javno naročilo.<sup>5</sup> Prihodki iz najema naj bi služili za obratovanje javnega programa. Ker pa sredstva sofinanciranja s strani Fundacije za šport niso bila dodeljena, Občina Piran s predmetnim DIIP proučuje možno izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, z namenom zasledovanja realizacije ciljev projekta.

<sup>4</sup> Analiza stanja povzeta po Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015.

<sup>5</sup> Glej dokumentacijo navedeno v točki 6.1 tega DIIP.

**Slika 1: Nekdanji leseni hangar – pogled od daleč**



Vir: Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, november 2015.

**Slika 2: Nekdanji leseni hangar – pogled od blizu**



Vir: Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, november 2015.

**Slika 3: Začasni šotorski hangar in betonska ploščad**



Vir: Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, november 2015.

**Slika 4: Obstoječi objekt JK Pirat**



Vir: Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, november 2015.

### 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

#### 3.1 KRATEK OPIS INVESTICIJE

Dom vodnih športov Piran predstavlja objekt namenjen za spravilo plovil, kateremu so dodani servisni in ostali prostori, potrebni za funkcioniranje jadrskih klubov. Objekt je zasnovan kot kompozicija štirih kubusov, med katerimi se nahajajo transparentni deli, ki omogočajo vizualno povezavo med obmorskim delom in promenado za stavbo. Nov objekt Doma vodnih športov je umeščen na vzhodni del obravnavanega območja, vzporedno z glavno cesto in v liniji z obstoječima objektoma pisarne JK Pirat in Čolnarne Fakultete za pomorstvo in promet. Objekt ima organiziran glavni vhod na zahodni strani, na platoju med novo in obstoječo stavbo. Možen je tudi vhod v objekt direktno iz promenade na severni strani ter iz manipulativne ploščadi na jugu. Hangarji imajo samostojne vhode za spravilo plovil. Objekt je orientiran proti morju, z gostinskimi in poslovnimi prostori pa tudi proti promenadi. Predvidena neto zazidalna površina objekta je 1.048,05 m<sup>2</sup>, bruto tlorisna površina objekta znaša 1.174,40 m<sup>2</sup>, načrtovanih urejenih zunanjih površin pa je 4.256,08 m<sup>2</sup>. V objektu je predviden tudi večnamenski prostor za izobraževanje, sestanke in druge dejavnosti. V sklopu investicije je poleg izgradnje klubskega objekta in hangarja načrtovana tudi preureditev dovozov, parkirišč, zelenic in manipulativnih ploščad za jadrsko – regatne športne aktivnosti. V Domu vodnih športov Piran bo tudi gostinski objekt in trije poslovni prostori. Novi objekt bo stal neposredno ob sprehajalni poti in kolesarski stezi. Zunanje obstoječe površine se prenovijo oziroma preplastijo. Na parkirišču je predvidenih 20 parkirnih mest.<sup>6</sup>

Nov športno-rekreacijski objekt pomembno vpliva na povečanje športnih objektov in površin, namenjenim vsem kategorijam prebivalstva lokalne skupnosti.

S projektom izgradnje novega objekta Dom vodnih športov Piran se bo v turističnih destinacijah ponudila možnost za nastanek novih produktov turistične ponudbe predvsem za izvajanje programov zdravega načina življenja na področju športne rekreacije, kar zahteva urejeno okolje in primerne objekte.

Objekt bo namenjen za vse kategorije uporabnikov, tako za programe športne rekreacije, športa otrok in mladine, kakovostnega in vrhunškega športa, pa tudi za organizacijo različnih prireditev, ki pritegnejo veliko število obiskovalcev. Z izgradnjo te športno-rekreacijske infrastrukture se pričakuje povečanje atraktivnosti turistične destinacije, dodatno ponudbo novih turističnih produktov – športni turizem, izboljšano strukturo gostov, povečano število dnevniških in stacionarnih gostov, pozitivne učinke pa lahko pričakujemo posredno tudi na področju razvoja podeželja.

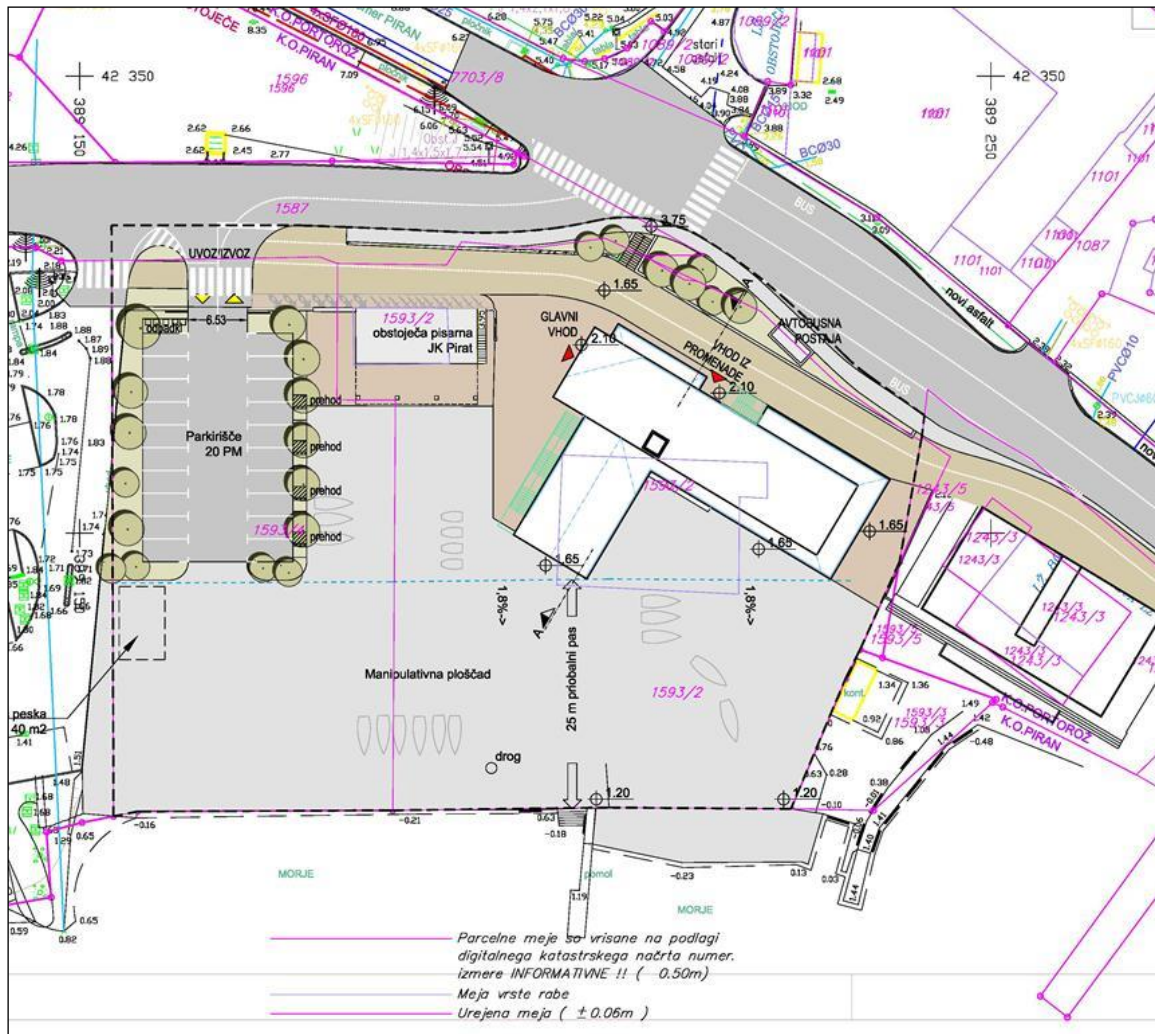
Dom vodnih športov je objekt državnega pomena, saj bo njegova vrhunska, funkcionalna in moderna oblika pomembno prispevala k dopolnitvi oz. izgradnji mreže javnih športnih objektov različnih športnih disciplin (jadrnanje, veslanje, biatlon, smučarski skoki in tek) primernih za organizacijo evropskih in svetovnih prvenstev.

Vse navedeno pa pozitivno vpliva na povečanje ugleda in prepoznavnosti Slovenije in Pirana v svetu.

---

<sup>6</sup> Ob upoštevanju spremenjenih okoliščin je opredelitev prilagojena po Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015. Podrobneje je investicija in njene tehnične karakteristike opredeljena v 5. poglavju tega DIIP.

Slika 5: Arhitekturno zazidalna situacija



Vir: PGD št. 15/10, Pia Studio d.o.o.

### **3.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO, NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI**

**Občina Piran želi svojim občanom omogočiti športno udejstvovanje in primerne pogoje za športno rekreacijo na področju vodnih športov za vse starostne skupine. Neposreden cilj investicije je izgradnja sodobnega Doma vodnih športov, ki bo nudil občanom in jadralnim klubom urejene in funkcionalne prostore za klubsko delovanje, ustrezno pripravo in hrambo plovil in navtične opreme ter primerno infrastrukturo za prirejanje državnih in mednarodnih jadralnih regat.<sup>7</sup>**

Dom vodnih športov Piran želi postati vodilna »infrastrukturalna baza« vrhunškega jadralnega in veslaškega športa v Sloveniji in tudi v širšem geografskem merilu.

S projektom izgradnje novega objekta Dom vodnih športov se bo v turističnih destinacijah ponudila možnost za nastanek novih produktov turistične ponudbe predvsem za izvajanje programov zdravega načina življenja na področju športne rekreacije, kar zahteva urejeno okolje in primerne objekte.

Objekt bo namenjen za vse kategorije uporabnikov, tako za programe športne rekreacije, športa otrok in mladine, kakovostnega in vrhunškega športa, pa tudi za organizacijo različnih prireditev, ki pritegnejo veliko število obiskovalcev.

Z izgradnjo te športno-rekreacijske infrastrukture pričakujemo povečanje atraktivnosti turistične destinacije, dodatno ponudbo novih turističnih produktov – športni turizem, izboljšano strukturo gostov, povečano število dnevnih in stacionarnih gostov, pozitivne učinke pa lahko pričakujemo posredno tudi na področju razvoja podeželja.

#### **Cilji investicije so:**

1. vzpostaviti infrastrukturo, ki bo omogočala večji obseg izvajanja vodnih športnih programov in kulturnih prireditev ter bo spodbujala športno in kulturno udejstvovanje občanov vseh starostnih skupin, vključno z ranljivimi skupinami, zlasti pa mladimi, ki jim je treba omogočiti ustrezne infrastrukturne pogoje za nadaljnji uspešen razvoj prostočasne in usmerjene športne vzgoje otrok in mladine,
2. omogočiti ustrezne pogoje za športno rekreacijo na področju vodnih športov za ostale starostne skupine,
3. omogočiti ustrezne infrastrukturne pogoje za nadaljnji uspešen razvoj vrhunškega jadralstva,
4. izboljšati pogoje za organizacijo in izvedbo mednarodnih in svetovnih tekmovanj,
5. neposredno vplivati na večjo mednarodno prepoznavnost območja in celotne države,
6. povečati športno-rekreacijske površine v Piranu namenjenih vsem občanom in občankam,
7. izboljšati ponudbo na področju vodnih športov,
8. neposredno in posredno vplivati na povečanje nočitev dnevnih gostov in storitev v turistični destinaciji,
9. izboljšati urejenost portoroške riviere,
10. zagotoviti dodatna parkirna mesta,
11. urediti zunanje pripadajoče javne površine,
12. povečati porabo »per capita« v turistični destinaciji,
13. s svojimi sinergijskimi učinki pospešiti zaposlovanje in samozaposlovanje,
14. vplivati na razvoj programov povezanih s športnim turizmom,
15. omogočiti organizacijo drugih športno rekreacijskih prireditev,

---

<sup>7</sup> Cilji investicije so dopolnjeni po Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015. Podrobneje je investicija in njene tehnične karakteristike opredeljena v 5. poglavju tega DIIP.

16. izboljšati kakovost življenja občanov in povečati kvaliteto bivalnih pogojev,
17. omogočiti skladen prostorski, gospodarski in družbeni razvoj občine,
18. vzpostaviti ustrezne pogoje za povečanje deleža športno dejavnih prebivalcev v strokovno vodenih programih,
19. spodbujanje prebivalcev k zdravemu načinu življenja s poudarkom na športnem udejstvovanju in gibanju,
20. povečati prepoznavnosti športa kot pomembnega družbenega podsistema v Občini Piran in širši okolici,
21. povečati ugled Občine Piran.

### **3.2.1 Podrobneje o vplivu investicije za športni razvoj**

Nov športno-rekreacijski objekt pomembno vpliva na povečanje športnih objektov in površin, namenjenim vsem kategorijam prebivalstva lokalne skupnosti. V objektu je predviden tudi večnamenski prostor za izobraževanje, sestanke in druge dejavnosti. Okoli objekta bodo speljane pešpoti in kolesarska steza. Nove pokrite športno-rekreacijske površine Doma vodnih športov Piran merijo neto 1.048,05 m<sup>2</sup>, načrtovanih urejenih zunanjih površin pa je 4.256,08 m<sup>2</sup>. Poudariti je potrebno, da je glavna športno-rekreacijska površina morje, saj se bodo na njem izvajale jadralske aktivnosti (učenje, rekreacija, tekmovanje) in je s tega vidika prostorsko praktično neomejena.

Dom vodnih športov Piran pa ne predstavlja zgolj pomembnega objekta za lokalno skupnost, temveč gre tudi za objekt državnega pomena, saj bo njegova vrhunska, funkcionalna in moderna oblika pomembno prispevala k dopolnitvi in izgradnji mreže javnih športnih objektov različnih športnih disciplin (jadrnanje, veslanje, ipd.) primernih za organizacijo evropskih in svetovnih prvenstev. Vse to pa pozitivno vpliva na povečanje ugleda in prepoznavnosti Slovenije in Pirana v svetu.<sup>8</sup>

### **3.2.2 Podrobneje o vplivu investicije za turistični razvoj**

Vse pomembnejši element turistične ponudbe postaja tudi področje športno-rekreacijske ponudbe, pri čemer pa je ključno, da so ti produkti in infrastruktura konsistentno in celovito vključeni v ponudbo širših območij oz. destinacij. Naravne danosti omogočajo, da se gostom vseh zahtevnosti ponudi kvalitetno bivanje in kvalitetno vadbo, hkrati pa se omogoči tudi organizacijo različnih prireditvev, kar lahko prinaša dodatne multiplikacijske učinke na razvoj širših območij.

Športna dejavnost je tako eden temeljev zdravega načina življenja in prav ustrezna ponudba programov v športnih objektih in na športnih površinah lahko bistveno pripomore k odločitvi prebivalcev za zdravo življenje s športom.

Nenehni razvoj športa in športne rekreacije zahteva tudi stalna prilagajanja infrastrukture. Z javno športno-rekreacijsko infrastrukturo je torej mogoče spodbuditi razvoj turističnih destinacij z novo dimenzijo oz. kvaliteto, to je športno-rekreacijskim turizmom.

Žal v večini primerov stanje športne infrastrukture ne omogoča celostnega vključevanja tega področja v storitve in turistično ponudbo v primernem obsegu. Na splošno v Občini Piran primanjkuje objektov, kjer bi se lahko organizirale tudi prireditve za večje število obiskovalcev. Stanje športne infrastrukture na področju športnega in rekreacijskega jadrnanja pa je skrb vzbujajoče.

---

<sup>8</sup> Po Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015. Podrobneje je investicija in njene tehnične karakteristike opredeljena v 5. poglavju tega DIIP.



Na obravnavani lokaciji delujejo tri športna društva: JK Pirat, ŠD Keka in ŠD Piran (sekcija jadranja). Obstoječi prostori društev so nezadostni oziroma neprimerni (lope, kontejnerji). Temu stanju je primeren tudi odziv, predvsem mladih, ki se v vodne športe slabo vključujejo, zato je eden izmed poglavitnih ciljev investicije izboljšanje tega stanja.

Slovenija je pomorska država z zavidljivo floto velikih športnih jadrnic, ki redno tekmujejo in zasedajo pomembna mesta na največjih jadranskih in sredozemskih regatah. Ta šport je primeren le za tiste ekipe – klube, ki premorejo zavidljivo visoke proračune ali pomembne sponzorje. V olimpijskih športih – laser, 470 in finn so Slovenci v samem vrhu. Težave se pojavljajo pri vzgoji mladih jadralcev. Ukvarjanje z jadranjem zahteva nezanemarljiva finančna sredstva tako klubska kot športnikova, jadralski klubi se srečujejo s finančnim pomanjkanjem ter s prostorskimi težavami. Ne oziraje se na slabo prostorsko in materialno umeščenost jadralni šport dal veliko svetovno znanih imen, ki so posegali po medaljah na evropskih in svetovnih prvenstvih ter zastopali slovenske barve na olimpijadah.<sup>9</sup>

V tabeli 1 so predstavljeni pričakovani poglavitni rezultati projekta.

**Tabela 1: Pričakovani rezultati projekta**

Opis kazalnika	Enota mere	Pred investicijo	Po investiciji
<b>Izgradnja Doma vodnih športov Piran</b>	Št. objektov	0	1
<b>Pridobitev dodatnih parkirnih mest v občini Piran</b>	Št. novih parkirnih mest	0	20
<b>Ustrezna prometna ureditev širšega območja</b>		NE	DA
<b>Ustrezni pogoji za vodne športe</b>		NE	DA

<sup>9</sup> Po Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015.

### 3.3 USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Načrtovana investicija je povsem skladna z nacionalnimi razvojnimi strategijami in politikami:

**Zakon o športu**<sup>10</sup> določa, da je delovanje v športu interesno in prostovoljno. Država in lokalne skupnosti skrbijo za uresničevanje javnega interesa v športu, pri čemer javni interes v športu obsega naloge nacionalnega in lokalnega pomena v vseh segmentih športa, ki se opredelijo v Nacionalnem programu športa (v nadaljnjem besedilu: nacionalni program) in programih športa lokalnih skupnosti, zlasti na področju: športne vzgoje, športne rekreacije, kakovostnega športa, vrhunskega športa in športa invalidov.

Država uresničuje javni interes v športu tako, da:

- zagotavlja sredstva za realizacijo nacionalnega programa,
- spodbuja in zagotavlja pogoje za opravljanje in razvoj športne dejavnosti,
- načrtuje, gradi in vzdržuje javne športne objekte,
- vodi stimulatивно davčno politiko.

**Lokalna skupnost uresničuje javni interes v športu tako, da:**

- zagotavlja sredstva za realizacijo dela nacionalnega programa, ki se nanaša na lokalne skupnosti in z zagotavljanjem sredstev za izvedbo lokalnega programa športa,
- spodbuja in zagotavlja pogoje za opravljanje in razvoj športnih dejavnosti,
- **načrtuje, gradi in vzdržuje lokalno pomembne javne športne objekte.**

Sredstva za uresničevanje javnega interesa na ravni države in lokalnih skupnosti se zagotavljajo iz državnega proračuna in proračuna lokalnih skupnosti.

**Nacionalni program športa v Republiki Sloveniji 2014-2023** (v nadaljnjem besedilu: nacionalni program športa 2014–2023)<sup>11</sup> opredeljuje šport kot vse, s strani športne stroke dogovorno opredeljene oblike gibalne dejavnosti, ki so z neorganiziranim ali organiziranim ukvarjanjem usmerjene k izražanju ali izboljševanju telesne pripravljenosti, k duševnemu blagostanju in k oblikovanju družbenih odnosov oziroma doseganju rezultatov na različnih ravneh tekmovanj. Nacionalni program športa 2014–2023 poudarja družbeno vlogo športa, ki ima pomembno vlogo za javno zdravje (telesno, duševno in socialno), socializacijo in gospodarstvo. Športu se priznava tudi zelo pomembna vloga pri spodbujanju k prostovoljnemu delu in k dejavni udeležbi v družbi, pri spodbujanju solidarnosti, strpnosti in odgovornosti, pri prispevanju k trajnostnemu razvoju ter k drugim pozitivnim družbenim vrednotam in narodni identifikaciji. Zaradi navedenih vplivov je šport del javnega interesa, zato se sofinancira iz javnih sredstev, za njegov razvoj pa se ustvarjajo ustrezni sistemski družbeni pogoji. Kakor izhaja iz Nacionalnega programa športa 2014–2023, se bo udeležanje javnega interesa v Republiki Sloveniji doseglo tako, da bomo:

- a) **zagotovili vsakemu posamezniku možnosti za dejavno sodelovanje v športu v varnem in zdravem okolju;**
- b) **zagotovili vsem mladim kakovostno zunajšolsko športno udejstvovanje, ki jim bo skupaj s kakovostnim poukom športne vzgoje omogočilo pridobiti gibalne in druge kompetentnosti na taki ravni, da bo šport postal del njihovega zdravega življenjskega sloga;**
- c) **zagotovili vsakemu, ki ga to zanima in je za to sposoben, možnost izboljšanja osebnega športnega dosežka z namenom uveljavitve v organiziranem mednarodnem športnem**

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 22/98, 97/01, 15/03. Glej zlasti 1. do 3. člen, ki so povzeti v nadaljevanju.

<sup>11</sup> Na spletni strani: <[http://www.zdus-zveza.si/docs/KOMISIJA%20ZA%20C5%A0PORT,%20REKR/NACIONALNI\\_PROGRAM\\_SPORTA\\_V\\_RS\\_2014-2023.pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/KOMISIJA%20ZA%20C5%A0PORT,%20REKR/NACIONALNI_PROGRAM_SPORTA_V_RS_2014-2023.pdf)> (29.11.2015).

**prostoru in možnost javnega priznanja njegove pomembnosti, s čimer bo posledično povečan tudi ugled države v mednarodnem prostoru;**

- d) varovali in spodbujali uveljavljanje moralnih in etičnih vrednot v športu, spoštovali človekovo dostojanstvo in varnost vseh, ki so povezani s športom;
- e) **skladno z načeli trajnostnega razvoja ustvarjali spodbudno okolje za razvoj različnih oblik športne dejavnosti za vse skupine prebivalstva, dejavnega transporta ljudi (pešačenje, kolesarjenje, rolanje ipd.), njihovega druženja in preživljanja prostega časa (igrišča, parki, naravne poti idr.);**
- f) krepili vlogo in pomen predvsem tistih športnih društev, ki prebivalcem ponujajo kakovostne športne storitve, imajo značaj javne dobrine in so kot taka pomemben del civilne družbe, ki si s svojim pretežno prostovoljnim delovanjem prizadevajo tudi za dobrobit celotne skupnosti.

Nacionalni program športa 2014–2023 poudarja pomen športa v različnih življenjskih obdobjih. Zaradi več znanstveno dokazanih pozitivnih učinkov na posameznika in družbo je javni interes Republike Slovenije, da se njeni prebivalci več in bolj kakovostno ukvarjajo s športom. Skladno s poslanstvom in vizijo so temeljni cilji nacionalnega programa športa do leta 2023:

1. povečati delež športno dejavnih odraslih prebivalcev Republike Slovenije na 70 %,
2. v skupnem deležu športno dejavnih odraslih prebivalcev Republike Slovenije povečati delež redno športno dejavnih odraslih prebivalcev Republike Slovenije za 5 odstotnih točk,
3. povečati delež športno dejavnih prebivalcev v strokovno vodenih programih za 3 odstotne točke,
4. povečati število športnikov v tekmovalnih sistemih za 3 %,
5. obdržati število vrhunskih športnikov,
6. povečati prepoznavnost športa kot pomembnega družbenega podsistema.<sup>12</sup>

Nadalje Nacionalni program športa v RS 2014 – 2013 določa, da mora **celostna podoba športa in športne ozaveščenosti mora kazati na urejenost naravnega prostora za športne namene**. Uporaba narave kot največje športne površine zahteva ne samo odnos do zgrajenega, temveč tudi do naravno danega, v skladu z načeli trajnostnega razvoja, zlasti uravnoteženega ravnanja z okoljem. Objekti za kakovostni in vrhunski šport morajo slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog. Za izboljšanje prostorskih možnosti za priprave in nastope športnikov nacionalni program športa 2014–2023 opredeljuje programsko in infrastrukturno povezovanje nekaterih vadbenih športnih površin v športne centre na ravni države in lokalnih skupnosti.<sup>13</sup>

**Strategija razvoja slovenskega turizma 2012 – 2016** v temeljnih usmeritvah turistične ponudbe opredeljuje **naravne oz. zelene danosti, ki že same po sebi zagotavljajo izjemne možnosti za šport in rekreacijo**. Slovenija je že desetletja zeleni cilj ljubiteljev pohodništva, kolesarjenja, raznovrstnih vodnih športov in drugih oblik aktivnega preživljanja prostega časa v tesnem stiku z naravo.<sup>14</sup>

Prav tako je projekt usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije (SRS)** oziroma s **Strategijo Evropa 2020**. SRS opredeljuje konceptualni odgovor države na povsem spremenjen institucionalni in razvojni okvir, v katerem se je znašla Slovenija s pristopom k Evropski Uniji. V ospredju SRS je celovita blaginja prebivalstva, zato se dokument ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja. SRS je po svoji vsebini strategija

---

<sup>12</sup> Str. 11, glej tudi tam navedene vire.

<sup>13</sup> Str. 28, glej tudi tam navedene vire.

<sup>14</sup> Na strani:

<[http://www.slovenia.info/pictures/TB\\_board/atachments\\_1/2012/Strategija\\_turizem\\_sprejeto\\_7.6.2012\\_14561.pdf](http://www.slovenia.info/pictures/TB_board/atachments_1/2012/Strategija_turizem_sprejeto_7.6.2012_14561.pdf)> (17. 4. 2016), str. 44.

trajnostnega razvoja. Športno udejstvovanje je pomemben dejavnik pri splošnem počutju državljanov in državljanek tudi z vidika zdravstvene preventive.<sup>15</sup>

Dom vodnih športov prispeva k uresničitvi prioritet in programov **Regionalnega razvojnega programa za Južno Primorsko 2014 – 2020**, in sicer k razvoju novih turističnih storitev in k izgradnji nove infrastrukture, ki bo prispevala k trajnostnemu razvoju.<sup>16</sup>

**Strategija razvoja turizma v občini Piran 2009 – 2015** navaja, da sta pri razvoju in izboljšanju kakovosti turističnih proizvodov in infrastrukture ključna turistična proizvoda med drugimi Športni in rekreativni turizem, pri čemer je eden od ciljev strateške usmeritve je tudi izgradnja športno-rekreativnih objektov.<sup>17</sup>

**Pravilnik o sofinanciranju letnega programa športa v Občini Piran**<sup>18</sup> določa pogoje, postopke ter merila in normative za vrednotenje programov in razdelitev sredstev, namenjenih za sofinanciranje letnih programov športa, ki so v občinskem javnem interesu, pri čemer pri izvedbi drugih prostočasnih športnih programov spodbuja oz. daje prioriteto izvedbi vodnih športov.

**Načrt razvojnih programov Občine Piran za obdobje 2016 - 2019**<sup>19</sup> predvideva investicijo v Dom vodnih športov, pri čemer je predvidena v letu 2016 investicija v višini 100.000 EUR, ostala sredstva za izvedbo investicije bo moral pa zagotoviti zasebni partner. Glede na trenutno veljavni načrt razvojnih programov ni predvidenih dodatnih finančnih sredstev za Dom vodnih športov Piran od leta 2017 dalje. Kot je razvidno iz 8. poglavja, kjer je bila narejena finančna analiza investicije z vidika občine, bo ta imela od sredine leta 2017 odhodke iz naslova nadomestila za uporabo javnega dela infrastrukture, ki jih bo plačevala zasebnemu partnerju celotno obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva. V primeru 9-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva bo nadomestilo za uporabo znašalo 450.904 EUR letno, medtem ko bo v primeru 15-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva nadomestilo znašalo 268.280 EUR letno. Ker bo objekt predvidoma zgrajen sredi leta 2017, znaša tudi nadomestilo za uporabo v tem letu polovico letnega zneska. Od leta 2018 dalje se bo nadomestilo za uporabo plačevalo v celotnem letnem znesku, kakor je razvidno iz spodnje tabele.

**Tabela 2: Odhodek občine za nadomestilo za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva**

Postavka	9-letno obdobje projekta	15-letno obdobje projekta
Nadomestilo za uporabo DDV 2017	225.452€	134.140€
Nadomestilo za uporabo DDV 2018 in dalje	450.904€	268.280€

Tako ugotavljamo, da bo morala občina Piran poleg predvidenih sredstev v letu 2016 v znesku 100.000,00 EUR zagotoviti dodatna sredstva od leta 2017 dalje za plačevanje letnega nadomestila za uporabo površine, kjer se bodo izvajali javni programi.

<sup>15</sup> Na spletni strani: <[http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/EKP/Drugi\\_dokumenti/SRS\\_09\\_08\\_2013.pdf](http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/EKP/Drugi_dokumenti/SRS_09_08_2013.pdf)> (17. 4. 2016), str. 20.

<sup>16</sup> Na strani: <<http://www.rrc-kp.si/sl/regionalni-razvoj/rrp-2014-2020.html>> (17.4.2016), str. 79, 107.

<sup>17</sup> Na strani: <<http://www.portoroz.si/si/partnerji/strategija-razvoja-turizma>> (17. 4. 2016).

<sup>18</sup> Na strani: <[http://www.simcpiran.si/img/sport/10\\_PRAVILNIK%20%20SOFINAN.%20%C5%A0PORTA\\_PIRAN%202015-2019.pdf](http://www.simcpiran.si/img/sport/10_PRAVILNIK%20%20SOFINAN.%20%C5%A0PORTA_PIRAN%202015-2019.pdf)> (17.4.2016).

<sup>19</sup> Na strani: <<http://www.piran.si/index.php?page=static&item=570>> (20. 4. 2016), str. 10.

Tabela 3: Izvleček iz načrta razvojnih programov občine Piran

PU/PPP/GPR/PPR/Projekt/Viri		Vrednost projekta*	Začetek financiranja	Konec financiranja	Pred L. 2016	Leto 2016	Leto 2017	Leto 2018	Leto 2019	v EUR Po L. 2019
<b>18039005</b>	<b>Drugi programi v kulturi</b>				<b>1.821.604</b>	<b>72.515</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>OB090-07-0031</u>	<u>REKONSTRUKCIJA MESTNE GALERIJE PIRAN</u>	<u>0</u>	<u>01.01.2007</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>1.510.487</u>	<u>57.515</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>				<i>1.510.487</i>	<i>57.515</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<u>OB090-07-0033</u>	<u>INTERVENCIJE NA PODROČJU KULTURE</u>	<u>0</u>	<u>01.01.2007</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>311.117</u>	<u>15.000</u>	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>				<i>311.117</i>	<i>15.000</i>	<i>20.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>1805</b>	<b>Šport in prostochasne aktivnosti</b>				<b>1.464.412</b>	<b>173.000</b>	<b>75.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>0</b>
<b>18059001</b>	<b>Programi športa</b>				<b>996.786</b>	<b>155.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>0</b>
<u>OB090-07-0093</u>	<u>DOM VODNIH ŠPORTOV</u>	<u>0</u>	<u>01.01.2009</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>313.272</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>				<i>313.272</i>	<i>100.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

## 4 OPIS VARIANT

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so obravnavane tri variante: varianta A – brez investicije, varianta B obravnava izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom, varianta C pa izvedbo investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva.

### 4.1 VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE

Varianta »brez investicije« ni podrobneje obravnavana, saj ne-realizacija investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev. Varianta »brez investicije« onemogoča učinkovito izvajanje športnih programov in razvoj Občine Piran in za zagotavlja zgoraj opredeljenih ciljev projekta.

### 4.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija:

- DIIP »Dom vodnih športov Piran«, št. DIIP 016/2014, november 2014, Elmarkt d.o.o.,
- IP »Dom vodnih športov Piran«, št. IP 016/2014, november 2014, Elmarkt d.o.o.,
- Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, november 2015, Elmarkt d.o.o.,

je predvidevala izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom, pri čemer je bilo predvideno sofinanciranje projekta s strani Fundacije za šport. Predmetno sofinanciranje ni bilo pridobljeno, zato Občina Piran ne razpolaga s sredstvi, potrebnimi za realizacijo projekta. Skladno z zakonodajo, ki ureja postopke oddaje javnih naročil, pa mora naročnik (investitor) razpolagati s sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila, zato izvedba projekta s klasičnim javnim naročilom ni mogoča in dejansko predstavlja varianto A, torej neizvedbo investicije.

### 4.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE Z JAVNO-ZASEBNIM PARTNERSTVOM

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP)<sup>20</sup> v 8. členu določa, da mora javni partner zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), ki je lahko predmet javno-zasebnega partnerstva v smislu 2. člena ZJZP, oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). V primeru vrednosti nad 5.278.000 eurov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno. Postopek primerjave in ugotovitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se izvede kot predhodni postopek v skladu z ZJZP.

Vrednost predmetnega projekta je pod vrednostjo, ki jo ZJZP določa kot merodajno vrednost, nad katero lahko javni partner naročilo gradnje izvede kot javno naročilo zgolj v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik

---

<sup>20</sup> Uradni list RS, št. 127/06.

javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno. Ne glede na to, pa je Občina Piran proučila možnost izvedbe projekt v obliki javno-zasebnega partnerstva, saj, kot je bilo identificirano v prejšnji točki, izvedba projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni mogoča, saj Občina Piran ne razpolaga z zadostnimi sredstvi za izvedbo javnega naročila.

**Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru pogodbenega javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj gospodarnega upravljanja občinskega premoženja, skrb za športno udejstvovanje občanov in prebivalcev Republike Slovenije ter vzdrževanje javne športne infrastrukture.**

Občina Piran bo prevzela obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta ter obveznost plačila nadomestila za uporabo površine, kjer se bodo izvajali javni programi, t. j. za pritličje novo vzpostavljenega objekta – Doma vodnih športov Piran. Kot vložek javnega partnerja se bo upoštevala tudi oprostitvev plačila komunalnega prispevka za objekt, v kolikor bo to mogoče glede na veljavne predpise in odloke.<sup>21</sup> Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti zemljišč iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo. Kot vložek javnega se štejejo tudi stroški projektiranja in pridobitve gradbenega dovoljenja, v delu, ki ga bo zagotovila občina. Gradnjo objekta z vso pripadajočo infrastrukturo (tako javnega kot tudi zasebnega dela projekta), ureditve okolice objekta, dostopne poti, parkirišč ob objektu bi prevzel zasebni partner, ki bi bil izbran z javnim razpisom.

Na zasebnega partnerja bo javni partner za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja se bo naredil načrt razdelitve etažne lastnine, kjer se bo zgrajen objekt razdelil na javni in zasebni del, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Javni del projekta (prva etaža oz. pritličje zgrajenega objekta) se bo predala v uporabo javnemu partnerju, ki se bo v zameno zavezal plačevati zasebnemu partnerju nadomestilo za uporabo. V skladu s tretjim odstavkom 73. člena ZJZP se bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu zasebnemu partnerju, izključila obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj zasebnega partnerja s strani javnega partnerja. Ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva bo torej javni partner postal lastnik javnega dela projekta, brez dodatnih obveznosti do zasebnega partnerja.

Vložek občine v projekt bodo predstavljala zemljišča s parc. št. 1593/2, 1593/3 in 1587, vse k.o. Piran. Vložek občine so tudi zemljišča ali deli zemljišč na parcelnih številkah 7703/8, 1243/3, 1243/4 in 1243/5 v k.o. Portorož. Kot vložek javnega partnerja, kot že navedeno, se bo upoštevala tudi oprostitvev plačila komunalnega prispevka v ocenjeni višini 217.465 EUR, če bo glede na vsebino dejavnosti v objektu oprostitvev mogoča. Javnega partnerja bo bremenil strošek plačila davka ob prenosu lastninske pravice, skladno s sporazumom o delitvi etažne lastnine, na zasebnega partnerja ob prevzemu objekta. Breme občine bodo tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek projektne in investicijske dokumentacije v okvirni višini 65.623 EUR brez DDV. Sredstva so predvidena v načrtih razvojnih programov Občine Piran. Javni partner bo v fazi

---

<sup>21</sup> Kot vhodni podatek za izdelavo predmetnega DIIP je bilo upoštevano gradivo za Občinski svet Občine Piran št. 429-37/2012 z dne 9.1.2013 - Vloga za oprostitvev plačila dela komunalnega prispevka za gradnjo Doma Vodnih športov v Fizinah v Portorožu. Za izdelavo nadaljnjih investicijskih dokumentov, zlasti za novelacijo Investicijskega programa, bo morala občina preveriti ali pravne podlage glede na spremenjeni model izvedbe projekta še dopuščajo oprostitvev plačila dela komunalnega prispevka in posodobiti izračune, ki jih bo potem mogoče upoštevati v investicijski dokumentaciji.

uporabe javnega dela projekta tudi nosil stroške povezane z vzdrževanjem, upravljanjem in obratovanjem javnega dela projekta.

**Tabela 4: Ocenjene vrednosti vložka javnega partnerja v investicijo, stalne cene maj 2016**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. VLOŽEK OBČINE</b>	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>
Vložek občine pred 2016	256.780	56.492	313.272
Zemljišče	540.143	0,000	540.143
Oprostitev plačila dela komunalnega prispevka	217.465	0,000	217.465
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>
Projektna dokumentacija	51.623	11.357	62.979
Investicijska dokumentacija	8.000	1.760	9.760
Izvedba postopka ZJP	6.000	1.320	7.320
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.080.011</b>	<b>70.929</b>	<b>1.150.940</b>

V predmetnem projektu so izpolnjeni pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva izpolnjeni, saj:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: gospodarno upravljanje občinskega premoženja, skrb za športno udejstvovanje občanov ter vzdrževanje javne infrastrukture (rekonstrukcija oz. ponovna vzpostavitev objekta v javnem interesu);
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni in stvarni vložek (nepremičnine).

ZJP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javnonaročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva je neprimerna za izvedbo predstavljenega projekta, saj je vrednost projekta relativno nizka, čas izvedbe projekta je kratek, stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe so nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta, institucionalno partnerstvo tudi ne omogoča zaključka projekta na način, kot je predstavljeno zgoraj. Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva tudi ne bi omogočala delitve projekta na javni in zasebni del, kot je predvideno z izbrano varianto.

Za varianto C – izvedbo investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javnonaročniškega razmerja – je smotrno pogodbeno javno-zasebno partnerstvo, saj omogoča javnemu partnerju izpolnitev zastavljenih ciljev preko vložitve stvarnega vložka in le v manjšem obsegu finančnih sredstev. Investicija je smiselna pod pogojem, da se bodo identificirali primerni zasebni partnerji, ki bodo omogočali realizacijo postavljenih ciljev javnega partnerja. Ob tem je pomembno, da bo program v zasebnem delu projekta kompatibilen s predvidenim javnim programom, kar bo javni partner zagotovil v fazi izvedbe javnega razpisa in oblikovanjem ustreznih omejitev in pogojev.



Ob tem se postavlja vprašanje katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta ali je to javnonaročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje).

Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo.

Glede na predvideno delitev tveganj ter zlasti glede na predvideno zavezo javnega partnerja za plačilo nadomestila za uporabo javnega dela objekta neposredno iz proračuna javnega partnerja za celotno dogovorjeno obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva, je v konkretnem primeru najprimernejša oblika za izvedbo predstavljenega projekta javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo, še posebej ob predpostavki, da je eden od ciljev javnega partnerja, da javni del projekta postane last javnega partnerja, brez dodatnih obveznosti ali omejitev s strani zasebnega partnerja.

Projekt v svoji osnovi torej predstavlja razmerje z jasno razdeljenimi vložki obeh partnerjev in jasno razdelitvijo tveganj med obema partnerjema, hkrati pa se zaključí z razdelitvijo na javni in zasebni del projekta, zaradi česar ga je možno opredeliti kot javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva. Tako oblikovan model omogoča transparentno izvedbo projekta, z znanimi tveganji, ki jih bosta pogodbeni partnerja podrobneje opredelila v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, ki bo usklajena v fazi izvedbe javnega razpisa.

#### 4.4 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE

SWOT analiza (*Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* - nevarnosti) na kratko predstavi notranje značilnosti projekta in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

Tabela 5: SWOT analiza predlagane variante

Predlagana varianta: javnonaročniška pogodbeno oblika javno-zasebnega partnerstva	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z realizacijo projekta po predlaganem modelu se na najhitrejši možen način vzpostavi objekt in pripadajočo infrastrukturo namenjeno izvajanju javnih dejavnosti in s tem uresniči temeljni cilj javnega partnerja po čimprejšnjem zagotavljanju ustrezne javne športne infrastrukture;</li> <li>- pridobi se nova javna športna infrastruktura;</li> <li>- pridobijo se nove parkirne površine;</li> <li>- po izteku javno-zasebnega partnerstva postane javni partner lastnik javnega dela projekta brez dodatnih obveznosti;</li> <li>- vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno in pregledno, kar omogoča, da partnerja vnaprej natančno opredelita vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz vzpostavljenega partnerstva ter tveganja, ki jih prevzemata v vseh fazah projektnega cikla;</li> <li>- predlagana model je finančno vzdržen in uravnotežen tako z vidika javnega kot tudi z vidika bodočega zasebnega partnerja in omogoča pridobitev investitorja.</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaradi omejitev glede obsega in vsebine programa v zasebnem delu projekta se omejuje nabor potencialnih zasebnih investitorjev in znižuje finančna atraktivnost projekta;</li> <li>- modeli javno-zasebnega partnerstva se pri financerjih pogosto obravnavajo z nezaupanjem, kar se lahko odrazi pri višjih stroških financiranja;</li> <li>- nejasna nacionalna pravila glede obravnave tovrstnih modelov javno-zasebnih partnerstev z vidika javnofinančnih predpisov in vpliva na zadolževanje javnih partnerjev.</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaradi kombinacije javnega in zasebnega programa v objektu se povečuje skupno število oblikovalcev, kar pozitivno vpliva na oba dela projekta in omogoča dodatne sinergije v fazi obratovanja in upravljanja objekta;</li> <li>- s hkratno gradnjo javnega in zasebnega dela projekta v okviru enega objekta se ponuja priložnost za optimizacijo procesa tako v fazi načrtovanja kot gradnje in upravljanja;</li> <li>- razvijanje nove rekreativne, športne in turistične lokacije.</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo projekta v dogovorjenem časovnem okvirju;</li> <li>- glede na stanje na trgu ponudnikov izvajalcev gradbenih del bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega zasebnega partnerja;</li> <li>- javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.</li> </ul>

## 4.5 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva ja prikazana v spodnji tabeli.

**Tabela 6: Razdelitev poslovnih tveganj**

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
<b>tveganje primernosti zemljišča</b>	✓		Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč namenjenih za izvedbo proejkta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo, kot tudi z vidika morebitnim pravnih ovir razpolaganja z zemljišči (npr. služnosti, bremena, ipd.).
<b>tveganje projektiranja</b>	✓	✓	Predvideno je, da javni partner zagotovi projektiranje v pretežnem delu, pri čemer prevzema zasebni partner tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi se to izkazalo kot potrebno za izvedbo projekta v zasebnem delu in povečanje renatabilnosti projekta.. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnosti objekta v delu, ki se nanaša na javni program. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se gradnja izvede skladno projektno dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena. Javni partner bo zasebnim partnerjem omogočil tehnološko optimizacijo projekta v kolikor bo to smotrno in ne bo bistveno vplivalo na postavljen standard kvalitete in funkcionalnosti objekta.
<b>tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj</b>	✓	✓	Predvideva se, da obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in s tem povezane aktivnosti prevzameta partnerja skupaj.
<b>tveganje gradnje oziroma rekonstrukcije</b>		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner.
<b>tveganje dodatnih del</b>	✓	✓	Tveganje dodatnih del nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta po načelu, da tisti od partnerjev, na zahtevo katerega so bila dodatna dela izvedena, tudi prevzame stroške za njihovo financiranje. Enako veljava za morebitno spreminjanje obsega projekta in spreminjane standarda kvalitete.

<b>tveganje zamude</b>		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
<b>tveganje kvalitete gradnje</b>		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
<b>Tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja</b>		✓	Ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje, se bo pripravil načrt delitve etažne lastnine, kjer se bo objekt razdelil na javni in zasebni del, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
<b>tveganje financiranja</b>	✓	✓	Tveganje financiranja si delita javni in zasebni partner, pri čemer nosi zasebni partner tveganje financiranja same gradnje objekta. Financiranje vzdrževanja in upravljanja objekta pa nosita partnerja glede na predvideno delitev projekta na javni in zasebni del. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta in iz nadomestila za uporabo za javni del projekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
<b>tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture</b>	✓	✓	Tveganje vzdrževanja prevzameta javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
<b>Tveganje upravljanja</b>	✓	✓	Tveganje upravljanja prevzameta javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
<b>tveganje rentabilnosti projekta</b>		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja projekta. Identificirano tveganje je sicer omejeno z zavezo javnega partnerja, da bo za javni del objekta plačeval nadomestilo za uporabo več čas trajanja javno-zasebnega partnerstva. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta.
<b>tveganje finančne sposobnosti izvajalcev</b>	✓		Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta.

			Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.
--	--	--	--

#### 4.6 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Trenutno stanje infrastrukture za vodne športe je neustrezno in z izvedbo investicije se bodo razmere na področju vodnih športov bistveno izboljšale, posredno pa bo investicija vplivala tudi na izboljšano prometna varnost, turistično in gostinsko ponudbo ter na ureditev javnih zunanjih površin. Kot edina varianta, ki omogoča izvedbo investicije je varianta C - izvedba investicije z javno-zasebnim partnerstvom.

Z vidika razporeditve tveganj med partnerja projekta in iz vidika zavarovanja javnega interesa kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva predlagamo javno-naročniško pogodbeno javno-zasebno partnerstvo.

Navedena oblika prinaša več prednosti. Med drugim zasebnemu partnerju ne bo potrebno iskati primerne zemljišča za namene izvedbe projekta, saj bo zemljišče kot stvarni vložek vložil javni partner. Posledično to pomeni, da v predmetnem projektu odpade tveganje primernosti zemljišča glede na njegovo umeščenost v prostor.

Nadalje je potrebno izpostaviti, da je predlagana oblika komercialno zanimiva, saj zasebnemu partnerju omogoča, da ekonomsko izkorišča zasebni del zgrajenega objekta (zgornja etaža objekta), obenem pa se javni partner zaveže uporabljati javni del objekta (spodnja etaža objekta) za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva. Rentabilnost projekta bo povečana tudi zaradi finančnega in stvarnega vložka javnega partnerja v projekt.

Predlagana oblika predstavlja določene prednosti tudi za javnega partnerja, saj mu omogoča, da učinkovito zavaruje javni interes in cilje projekta, zlasti pa, da izvede projekt kljub pomanjkanju proračunskih sredstev. Vsebina in podrobnosti pogodbenega razmerja med javnim in zasebnim partnerjem bodo podrobneje opredeljena s strani javnega partnerja v fazi izvedbe javnega razpisa. V fazi javnega razpisa bo potrebno dovolj natančno definirati tudi vsebino glede ureditve lastninske in stavbne pravice na objektu, opredeliti pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank ter prav tako ustreznih zavarovanj javnega partnerja. Ključno je tudi, da si javni partner zagotovi ustrezne vzvode nadzora nad izvajanjem projekta in možnosti morebitnega predčasnega prenehanja pogodbenega razmerja v primeru kršitev s strani izbranega zasebnega partnerja.

Postopkovno gledano, je za javnega partnerja najprimerneje, da bo kot postopek izbora zasebnega partnerja uporabljen konkurenčni postopek s pogajanji v skladu z ZJN-3, ki bo omogočal, da bo po fazi priznanja sposobnosti in na podlagi medsebojnih pogajanj usklajen javni in zasebni interes. Predlagan postopek tudi omogoča neposredno usklajevanje vzorca pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in s tem najbolj jasno in določno opredelitev pravic in obveznosti obeh pogodbenih partnerjev. Predlagana varianta izvedbe predmetne investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva je torej najbolj optimalna varianta za izvedbo projekta.

## 5 OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH

### 5.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE

V nadaljevanju podajamo podrobnejši opis investicije in karakteristike objekta.<sup>22</sup> Dom vodnih športov Piran je v osnovi objekt namenjen za spravilo plovil, kateremu so dodani servisni in ostali prostori, potrebni za funkcioniranje jadrskih klubov. Objekt je zasnovan kot kompozicija štirih kubusov, med katerimi se nahajajo transparentni deli, ki omogočajo vizualno povezavo med obmorskim delom in promenado za stavbo. Nov objekt Doma vodnih športov je umeščen na vzhodni del obravnavanega območja, vzporedno z glavno cesto in v liniji z obstoječima objektoma pisarne JK Pirat in Čolnarne Fakultete za pomorstvo in promet. Objekt ima organiziran glavni vhod na zahodni strani, na platoju med novo in obstoječo stavbo. Možen je tudi vhod v objekt direktno iz promenade na severni strani ter iz manipulativne ploščadi na jugu. Hangarji imajo samostojne vhode za spravilo plovil. Objekt je orientiran proti morju, z gostinskimi in poslovnimi prostori pa tudi proti promenadi.

V pritličju se v treh ločenih volumnih nahajajo hangar za optimiste, hangar za ostale jadrnice in garderobe. Vmesni del, ki je zasnovan transparentno je namenjen komunikaciji in večnamenskemu prostoru za organizacijo regat. Iz vhodnega prostora so dostopne tudi sanitarije in dvigalo. V prostoru za organizacijo regat je predvidena možnost odprtja celotne južne stranice. Nad pritličjem je vzporedno s promenado postavljen ožji volumen prvega nadstropja. Ta postavitvev ustvarja nad volumnom hangarja optimistov prostorno teraso, dostopno preko zunanjšega stopnišča na zahodni strani objekta. V nadaljevanju terase je v stavbi predvidena okrepčevalnica. V osrednjem delu prvega nadstropja se na severni strani nahajajo servisni prostori okrepčevalnice in sanitarije. Ob preostalem delu severne in vzhodne stranice so nanizani poslovni prostori – trgovine, dostopni tudi preko zunanjšega stopnišča ob vhodu iz promenade. Na južni strani pa so umeščene pisarne jadrskih klubov iz katerih je možen izhod na teraso. V pritličju so prostori hangarjev in organizacije regat višine, ki omogoča, da se nad ostalimi prostori umesti medetaža. Objekt ima ravne strehe, na katere je možno namestiti energetske naprave za pridobivanje energije iz alternativnih virov (fotovoltaika, kolektorji). Glavna oblikovna značilnost objekta so njegovi jasno ločeni kubusni volumni, ki so v pritličju oblečeni v vlaknocementne plošče svetle barve, v nadstropju pa v leseno oblogo. Senčila oken so lesena in glede na potrebe, drsna ali fiksna. Terasa v prvem nadstropju je osenčena.

Predvidena neto zazidalna površina objekta je 1.048,05 m<sup>2</sup>, Bruto tlorisna površina objekta znaša 1174,40 m<sup>2</sup>. Objekt je maksimalne tlorisne dimenzije 36,37 x 26,37 m. Kota strehe zgradbe je na + 10,95 m n.m.v., oziroma 8,85 m nad pritličjem s koto +/-0,00 m, kar je kota 2,10 m n.m.v. v načrtu. Prostori hangarjev se nahajajo 45 cm nižje od ostalih prostorov v pritličju, in sicer na koti 1,65 m n.m.v. Višinske kote pritličja zagotavljajo poplavno varnost saj izhajajo iz ugotovitev poplavne študije. Zunanje površine so obstoječe površine, ki se prenovijo oziroma preplastijo.

Funkcionalno je objekt namenjen ne zgolj spravilu plovil ter spremljevalnim dejavnostim za potrebe jadrnega športa, temveč je v objektu je tudi manjša okrepčevalnica ter niz poslovnih prostorov namenjen trgovski dejavnosti. V pritličju se poleg hangarjev nahajajo še garderobe, sanitarije ter večnamenski prostor. V nadstropju se nahajajo pisarne klubov, okrepčevalnica ter poslovni prostori s pripadajočimi sanitarijami. Dostopi v objekt so na S, J in Z strani. Notranjo vertikalno komunikacijo v objektu zagotavlja dvigalo, zunanjo pa dve stopnišči, locirani za zahodni oz. severni fasadi objekta.

---

<sup>22</sup> Po PGD »Dom vodnih športov«, november 2011, Pia Studio d.o.o., št. proj. PGD 15/10, OVP Stanislava Pustoslemšek Koren, u.d.i.a., ZAPS 0107 A.

Manipulativna ploščad med objekti in morjem se ohrani oziroma obnovi. Za objektom Doma vodnih športov Piran je speljana promenada za pešce in kolesarje, ki se nadaljuje tudi za obstoječim objektom JK Pirat. Ob cesti Obala sta predvidena nov pločnik in zelenica. Višinska razlika med pločnikom in promenado je premoščena s širokim stopniščem, ki je locirano v bližini prehoda za pešce na glavni cesti. Nadstrešek avtobusnega postajališča je zaradi novih ureditev prestavljen nekoliko višje ob glavni cesti. Za objektom obstoječe pisarne JK Pirat je urejeno parkirišče za kolesa in motorje. Promenada in manipulativna ploščad sta osvetljeni in opremljeni z mikrourbano opremo. Zahodno od obstoječega objekta pisarne JK Pirat sta predvidena nov uvoz in parkirišče za 20 vozil. Ekološki otok in zabojniki za odpadke so locirani na parkirišču, neposredno zahodno od uvoza in so dostopni za komunalna vozila.

**Tabela 7: Prostorska razporeditev Doma vodnih športov Piran**

PRITLIČJE		MEDETAŽA		1. NADSTROPJE				
	(m2)		(m2)		(m2)			
1.1	vhod	25,31	1.1	skladišče 1	20,74	1	predrostor	20,85
1.2	hodnik	12,19	1.2	prostor za server	2,52	2	dvigalo	1,54
1.3	hodnik	8,12	1.3	prostor vzdrževalca	13,72	3	okrepčevalnica	81,97
2	večnamenski p	41,09	1.4	prostor za tehniko	8,91	4	kuhinja	9,51
3	garderoba 1	23,17	2	medetaža - skladišč 2	24,27	5	skladišče	5,62
4	garderoba 2	23,17	3	stopnišče	3,6	6	WC zap.	4,08
5	WC M	6,07	4	stopnišče	3,64	7	WC Ž	4,68
6	WC Ž	4,22				8	WC M	4,68
7	prostor za čisti	2,25				9	trgovina 1	16,75
8	hangar 1	118,73				10	trgovina 2	14,4
9	hangar 2	160,16				11	trgovina 3	15,6
10	skladišče	18				12	trgovina 4	13,95
11	WC	4,66				13	pisarna 1	12,09
12	pokriti vhod	28,69				14	pisarna 2	12,09
13	pokriti vhod	11,19				15	pisarna 3	12,09
14	pokriti vhod	11,14				16	hodnik	22,6
						17	stopnišče	21,18
						18	terasa	192,02
						19	stopnišče	6,75

**Tabela 8: Tabela numeričnih podatkov - izračuni po standardu SIST ISO 9836**

- površina zemljišča namenjenega gradnji	5159,69 m <sup>2</sup>
- zazidana površina	553,74 m <sup>2</sup>
- površina raščenege terena	319,45 m <sup>2</sup>
- površina prometnih ureditev na terenu in tlakovanih površin	4256,08 m <sup>2</sup>
- bruto tlorisna površina	1174,40 m <sup>2</sup>
- neto tlorisna površina	1048,05 m <sup>2</sup>
- bruto prostornina	3894,27 m <sup>3</sup>
- neto prostornina	3265,85 m <sup>3</sup>
- število etaž	2
- tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	502,72 m <sup>2</sup>
- tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	586,31 m <sup>2</sup>
- absolutna višinska kota	2,10 m nmv
- relativne višinske kote etaž:	
Pritličje poslovnih prostorov:	
KP = ±0,00 m ; + 2,10 m nmv	
Pritličje hangarjev:	
KP = -0,45 m ; + 1,65 m nmv	
Streha pritličja:	
KS1 = +5,05 m ; + 7,60 m nmv	
Streha objekta:	
KS2 = +8,85 m ; + 10,95 m nmv	
- najvišja višina objekta	9,32 m
- število poslovnih enot-trgovin	4
- število ležišč (kadar gre za stanovanjske/nastanitvene objekte ipd.)	/
- število parkirnih mest	20



**Slika 6: Model 3D Doma vodnih športov, pogled z juga**



**Slika 7: Model 3D Doma vodnih športov Piran, pogled s severa**



## 5.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Dom vodnih športov se bo gradil v letih 2016-2017, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved inflacije za leto 2016 v višini -0,30 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj (marec 2016)<sup>23</sup>. V izračunu finančne analize smo v skladu z Uredbo upoštevali vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 3.268.090 EUR, kot je razvidno iz spodnje tabele. V omenjeni znesek so vključeni tudi vložek občine pred letom 2016 v znesku 313.272 EUR, vložek zemljišča ter oprostitev plačila dela komunalnega prispevka. Skupaj znaša delež javnega partnerja 1.150.939 EUR z DDV, kolikor skupaj znaša vložek občine, stroški projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva.

Podlage za oceno vrednosti obravnavane investicije so naslednje:

- Vloga za oprostitev plačila dela komunalnega prispevka za gradnjo Doma vodnih športov v Fizinah v Portorožu, januar 2013;
- Načrt razvojnih programov Občine Piran za obdobje 2016 – 2019;
- PGD dokumentacije št. 15/10 , november 2011, ki ga je izdelala PIA Studio d.o.o. Obala 26, 6320 Portorož,
- Ocena investicije, ki jo je izdelal v septembru 2014 SVETOVANJE Vitomir Mavrič s.p. Razgled 3, 6311 Jagodje,
- Analiza cen ocene investicije marec 2016, ki jo je izdelal SVETOVANJE MAVRIČ d.o.o.,
- Analiza vrednosti javnega in tržnega deleža novega Doma vodnih športov v Portorožu, ki jo je izdelal v aprilu 2016 Vitomir Mavrič.

**Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. VLOŽEK OBČINE</b>	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>
Vložek občine pred 2016	256.780	56.492	313.272
Zemljišče	540.143		540.143
Oprostitev plačila dela komunalnega prispevka	217.465		217.465
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>
Projektna dokumentacija	51.623	11.357	62.979
Investicijska dokumentacija	8.000	1.760	9.760
Izvedba postopka ZP	6.000	1.320	7.320
<b>III. GRADNJA</b>	<b>1.735.369</b>	<b>381.781</b>	<b>2.117.151</b>
Komunalna ureditev	228.448	50.259	278.707
GOI stavbe	1.073.442	236.157	1.309.599
Nepredvidena dela (5% GOI)	53.672	11.808	65.480
Zunanja ureditev	359.807	79.158	438.965
Gradbeni nadzor	20.000	4.400	24.400
<b>SKUPAJ I-III</b>	<b>1.800.992</b>	<b>396.218</b>	<b>2.197.210</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>2.815.380</b>	<b>452.710</b>	<b>3.268.090</b>

<sup>23</sup> UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2015

**Tabela 10: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. VLOŽEK OBČINE</b>	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>
Vložek občine pred 2016	256.780	56.492	313.272
Zemljišče	540.143	0	540.143
Oprostitev plačila dela komunalnega prispevka	217.465	0	217.465
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>
Projektna dokumentacija	51.623	11.357	62.979
Investicijska dokumentacija	8.000	1.760	9.760
Izvedba postopka ZP	6.000	1.320	7.320
<b>III. GRADNJA</b>	<b>1.732.227</b>	<b>381.090</b>	<b>2.113.317</b>
Komunalna ureditev	228.105	50.183	278.289
GOI stavbe	1.071.832	235.803	1.307.635
Nepredvidena dela (5% GOI)	53.592	11.790	65.382
Zunanja ureditev	358.728	78.920	437.648
Gradbeni nadzor	19.970	4.393	24.363
<b>SKUPAJ III</b>	<b>1.797.849</b>	<b>395.527</b>	<b>2.193.376</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>2.812.238</b>	<b>452.018</b>	<b>3.264.256</b>

**Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR**

Postavka	2016			2017			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. VLOŽEK DBČINE</b>	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>	#####	#####	#####	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>
Vložek občine pred 2016	256.780	56.492	313.272	#####	#####	#####	256.780	56.492	313.272
Zemljišče	540.143	#####	540.143	#####	#####	#####	540.143	#####	540.143
Oprostitev plačila dela komunalnega prispevka	217.465	#####	217.465	#####	#####	#####	217.465	#####	217.465
<b>II. PLOŠNI STROŠKI</b>	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>	#####	#####	#####	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>
Projektna dokumentacija	51.623	11.357	62.979	#####	#####	#####	51.623	11.357	62.979
Investicijska dokumentacija	8.000	1.760	9.760	#####	#####	#####	8.000	1.760	9.760
Izvedba postopka ZP	6.000	1.320	7.320	#####	#####	#####	6.000	1.320	7.320
<b>III. GRADNJA</b>	<b>687.781</b>	<b>151.312</b>	<b>839.093</b>	<b>1.047.588</b>	<b>230.469</b>	<b>1.278.058</b>	<b>1.735.369</b>	<b>381.781</b>	<b>2.117.151</b>
Komunalna ureditev	114.224	25.129	139.353	114.224	25.129	139.353	228.448	50.259	278.707
GO stavbe	536.721	118.079	654.800	536.721	118.079	654.800	1.073.442	236.157	1.309.599
Nepredvidena dela (5% GOI)	#####26.836	#####5.904	#####32.740	26.836	5.904	32.740	53.672	11.808	65.480
Zunanja ureditev	#####	#####	#####	359.807	79.158	438.965	359.807	79.158	438.965
Gradbeni nadzor	#####10.000	#####2.200	#####12.200	10.000	2.200	12.200	20.000	4.400	24.400
<b>SKUPAJ II</b>	<b>753.404</b>	<b>165.749</b>	<b>919.152</b>	<b>1.047.588</b>	<b>230.469</b>	<b>1.278.058</b>	<b>1.800.992</b>	<b>396.218</b>	<b>2.197.210</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>1.767.792</b>	<b>222.240</b>	<b>1.990.032</b>	<b>1.047.588</b>	<b>230.469</b>	<b>1.278.058</b>	<b>2.815.380</b>	<b>452.710</b>	<b>3.268.090</b>

**Tabela 12: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR**

Postavka	2016			2017			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. VLOŽEK DBČINE</b>	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>	#####	#####	#####	<b>1.014.388</b>	<b>56.492</b>	<b>1.070.880</b>
Vložek občine pred 2016	256.780	56.492	313.272	#####	#####	#####	256.780	56.492	313.272
Zemljišče	540.143	#####	540.143	#####	#####	#####	540.143	#####	540.143
Oprostitev plačila dela komunalnega prispevka	217.465	#####	217.465	#####	#####	#####	217.465	#####	217.465
<b>II. PLOŠNI STROŠKI</b>	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>	#####	#####	#####	<b>65.623</b>	<b>14.437</b>	<b>80.059</b>
Projektna dokumentacija	51.623	11.357	62.979	#####	#####	#####	51.623	11.357	62.979
Investicijska dokumentacija	8.000	1.760	9.760	#####	#####	#####	8.000	1.760	9.760
Izvedba postopka N	6.000	1.320	7.320	#####	#####	#####	6.000	1.320	7.320
<b>III. GRADNJA</b>	<b>687.781</b>	<b>151.312</b>	<b>839.093</b>	<b>1.044.446</b>	<b>229.778</b>	<b>1.274.224</b>	<b>1.732.227</b>	<b>381.090</b>	<b>2.113.317</b>
Komunalna ureditev	114.224	25.129	139.353	113.881	25.054	138.935	228.105	50.183	278.289
GO stavbe	536.721	118.079	654.800	535.111	117.724	652.835	1.071.832	235.803	1.307.635
Nepredvidena dela (5% GOI)	#####26.836	#####5.904	#####32.740	26.756	5.886	32.642	53.592	11.790	65.382
Zunanja ureditev	#####	#####	#####	358.728	78.920	437.648	358.728	78.920	437.648
Gradbeni nadzor	#####10.000	#####2.200	#####12.200	9.970	2.193	12.163	19.970	4.393	24.363
<b>SKUPAJ II</b>	<b>753.404</b>	<b>165.749</b>	<b>919.152</b>	<b>1.044.446</b>	<b>229.778</b>	<b>1.274.224</b>	<b>1.797.849</b>	<b>395.527</b>	<b>2.193.376</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>1.767.792</b>	<b>222.240</b>	<b>1.990.032</b>	<b>1.044.446</b>	<b>229.778</b>	<b>1.274.224</b>	<b>2.812.238</b>	<b>452.018</b>	<b>3.264.256</b>

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Z namenom preučevanja izvedbe projekta so bili doslej izdelani naslednji dokumenti:

- PGD »Dom vodnih športov«, november 2011, Pia Studio d.o.o., št. proj. PGD 15/10, OVP Stanislava Pustoslemšek Koren, u.d.i.a., ZAPS 0107 A,
- Gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta in novogradnjo stavbe – Dom vodnih športov, št. 351-461/2013-3, ki ga je 7.6.2013 izdala Upravna enota Piran,
- DIIP »Dom vodnih športov Piran«, št. DIIP 016/2014, november 2014, Elmarkt d.o.o.,
- IP »Dom vodnih športov Piran«, št. IP 016/2014, november 2014, Elmarkt d.o.o.,
- Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, 2015, Elmarkt d.o.o..

Dokument identifikacije investicijskega projekta iz leta 2014<sup>24</sup> (v nadaljevanju: DIIP 2014) je predvideval dve varianti za izvedbo investicije - varianto »z« investicijo in »brez« investicije. DIIP 2014 je predvideval varianto »z« investicijo v enakem obsegu, kakor je predvidena nato predvidena v investicijskem programu iz leta 2014 (v nadaljevanju: IP 2014).<sup>25</sup> Stroškovno gledano je DIIP 2014 predvideval strošek investicije po tekočih cenah v znesku 1.562.215,77 EUR brez DDV oziroma 1.905.331,16 EUR z DDV. Časovni načrt je v DIIP 2014 predvideval pričetek izvedbe del avgusta 2016, konec pa maja 2017. DIIP 2014 je nadalje predvideval sofinanciranje športnega dela objekta s strani Fundacije za šport. Preostala sredstva zagotavlja investitor sam oz. bi jih naj investitor pridobil iz drugih virov. V IP 2014 se časovni načrt ni spreminjal, prav tako v IP 2014 ni bila spremenjena finančna konstrukcija.

V letu 2015 je bila izdelana Novelacija investicijskega programa (v nadaljevanju: NIP 2015),<sup>26</sup> saj 6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ določa, da v kolikor 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 tem primeru so nastale bistvene spremembe pri načrtovanju investicije, in sicer se je časovni načrt zamaknil v leto 2017, vrednost investicije po tekočih cenah se je prilagodila novemu časovnemu načrtu in novi napovedi gospodarskih gibanj, finančna konstrukcija pa je predvidevala nov vir investiranja: ostali viri - kredit, leasing, javno-zasebno partnerstvo. Zaradi omenjenih sprememb je potrebno investicijski program novelirati.

Dosedanja zgoraj opredeljena investicijska dokumentacija je temeljila na predpostavki, da bo investicija sofinancirana s strani Fundacije za šport, ki pa se ni realizirala. Iz tega razloga je potrebno izdelati novo investicijsko dokumentacijo (nov Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program), ki bo upoštevala spremenjene predpostavke za izvedbo projekta.

---

<sup>24</sup> Elmarkt d.o.o.: DIIP 016/2014, november 2014.

<sup>25</sup> Elmarkt d.o.o.: IP 016/2014, november 2014.

<sup>26</sup> Elmarkt d.o.o.: Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, 2015.

## 6.2 OPIS LOKACIJE

Lokacija izvedbe investicije Doma vodnih športov Piran se nahaja v Občini Piran, v obalno-kraška statistična regija, naselje Portorož. Dom vodnih športov meji na kompleks Hotela Bernardin ter Centra za usposabljanje na morju Fakultete za pomorstvo in promet ter Srednje pomorske šole (čolnarna). V neposredni bližini sta Fakulteta za turistične študije ter Fakulteta za pomorstvo in promet.<sup>27</sup>

Na SZ delu območja stoji objekt s klubskimi prostori JK Pirat, na osrednjem delu pa se sedaj nahaja šotorski hangar. Obala je betonska, z drčo za spust plovil v vodo. Manipulativna ploščad je betonska, peščena oz. porasla s travo. Obstoječe kapacitete športnih objektov in obalnega pasu so neustrezne.

Obravnava območje na Bernardinu je bilo že od nekdaj namenjeno dejavnostim povezanim z morjem, od ladjedelništva in gradnje hidroavionov do turizma. V zadnjih desetletjih sta tu delovala jadralski in veslaški klub, veslači so se kasneje zaradi ugodnejših razmer preselili v Sečoveljske soline. Svoje prostore za dejavnost na morju je imela na tem delu obale že od ustanovitve tudi pomorska šola. Zaradi odličnih naravnih pogojev za jadranje je bila že sprejeta odločitev za načrtovanje Doma vodnih športov na tem območju, vendar se je lokalna skupnost vedno soočala s pomanjkanjem sredstev.

Območje se nahaja v Bernardinu, ob obstoječem objektom pisarne JK Pirat na naslovu Obala 7, 6320 Portorož in leži ob križišču obalne ceste in ceste proti Bernardinu. Zahodno od njega je veliko parkirišče namenjeno hotelskemu kompleksu Bernardin, vzhodno se nahaja nedavno zgrajen objekt Čolnarne Fakultete za pomorstvo in promet. Območje je komunalno opremljeno.

Prostorski akt veljaven na obravnavanem območju:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran,<sup>28</sup>
- Občinski podrobni prostorski načrt Dom vodnih športov (v nadaljevanju: OPPN Dom vodnih športov).<sup>29</sup>

Kakor izhaja iz OPPN Dom vodnih športov, območje obsega površine znotraj ureditvenega območja naselja Portorož ter se nahaja ob morju med parkiriščem hotelov Bernardin in čolnarno Fakultete za pomorstvo in promet. Območje, velikosti približno 6400 m<sup>2</sup>, obsega naslednje parcele oziroma dele parcel:

- 1593/2, 1593/4 in 1587 v k.o. Piran,
- 7703/8, 1243/3, 1243/4 in 1243/5 v k.o. Portorož.

Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN: 7703/8 k.o. Portorož ter parceli 1562 in 1560 k.o. Piran, na kateri je predvidena izgradnja transformatorske postaje.

Zemljišči parc. št. 1593/2 in 1593/4 k.o. Piran sta v lasti občine Piran, parc. št. 1587 k.o. Piran je javno dobro – pota. Parc. št. 7703/8 k.o. Portorož je bila izbrisana in namesto izbrisane nepremičnine so bile vpisane sledeče nepremičnine: parc. št. 7703/14 k.o. 2631 - Portorož in parc. št. 7703/15 k.o.

<sup>27</sup> Elmarkt d.o.o.: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, 2015.

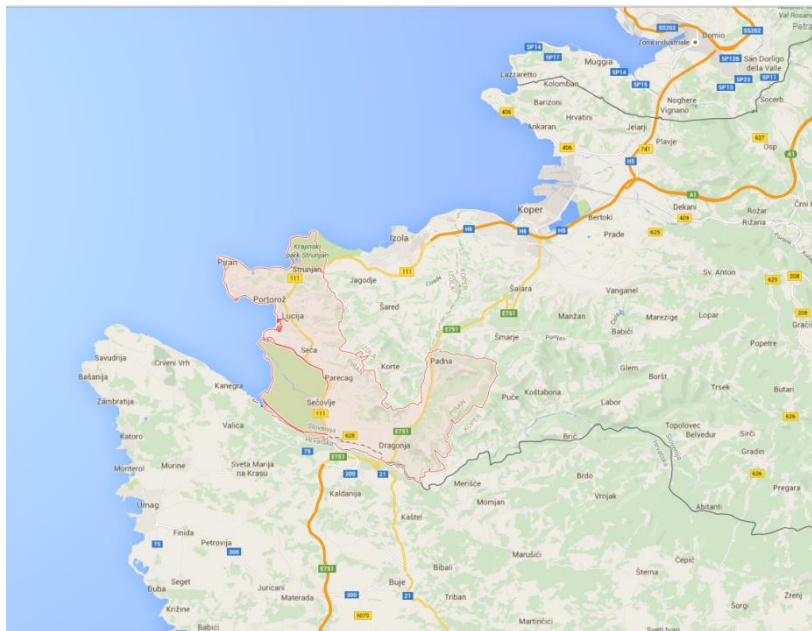
<sup>28</sup> Uradne objave Primorske novice, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04; Uredba, Uradni list RS, št. 76/07, 76/08, 73/06.

<sup>29</sup> Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dom vodnih športov, Uradne objave Primorske novice, št. 19/2010.

2631 – Portorož – javno dobro. Parc. št. 1243/3, 1243/4 in 1243/5 vse k.o. Portorož so v lasti Republike Slovenije.<sup>30</sup>

Kakor nadalje izhaja iz OPPN Dom vodnih športov je na vzhodnem delu ureditvenega območja je predvidena gradnja stavbe splošnega družbenega pomena – Doma vodnih športov, ki bo namenjena izvajanju športnih dejavnosti. Južno in zahodno od predvidene stavbe se uredijo manipulativne površine za potrebe jadralnega športa. Obstoječi zidan objekt, ki se nahaja na severnem delu ureditvenega območja, se ohrani oziroma se omogoči njegovo dozidavo in nadzidavo. V pasu ob obeh javnih cestah (cesta do Bernardina ter cesta Piran – Portorož) se uredijo prometne površine (pločnik in kolesarska steza) ter vsi vodi javne gospodarske infrastrukture.

### Slika 8: Makrolokacija



Vir: <

<sup>30</sup> Zemljiškknjižno stanje preverjeno na dan 3. maj 2016.

## Slika 9: Mikrolokacija



Vir: Novelacija investicijskega programa - Dom vodnih športov Piran, št. NIP 016/2014, Elmarkt d.o.o..



### 6.3 OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Investicijski stroški so podrobno razdelani v poglavju 5.2.

### 6.4 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Z namenom izvedbe projekta so bile že izvedene sledeče aktivnosti: zbiranje ponudb za izbor izdelovalca projektne dokumentacije in izbor, izdelava IDP, izdelava PGD, pridobitev gradbenega dovoljenja. Prav tako je bila že izdelana investicijska dokumentacija, ki pa jo je iz razlogov, navedenih v točki 6.1. v luči spremenjenih predpostavk projekta potrebno prilagoditi.

**Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicije**

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava DIIP	maj 2016
2.	Priprava NIP	po potrditvi DIIP
3.	Obravnava gradiva in sprejem ustreznega sklepa na občinskem svetu	maj 2016
4.	Objava javnega razpisa za izbiro izvajalca gradnje in dobavitelja opreme	po potrditvi NIP
5.	Sklenitev pogodbe	po pravnomočnosti sklepa o izbiri
6.	Izvedba JN za izbor izvajalca strokovnega nadzora in izbor	pred pričetkom gradnje
7.	Gradnja objekta	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
8.	Izdelava PID in geodetskega posnetka	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
9.	Odprava pomanjkljivosti in tehnični pregled	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
10.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe

## 6.5 VARSTVO OKOLJA

Projekt izgradnje »DOMA VODNIH ŠPORTOV PIRAN« v primeru variante C bo imel vpliv na okolje v času gradnje in kasneje tudi obratovanje, vendar pa vpliv ne bo velik ter bo povsem obvladljiv s primernimi omilitvenimi ukrepi.

Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi varstvo okolja.

Kakor izhaja iz OPPN Dom vodnih športov,<sup>31</sup> se obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine. V bližini sta sicer dve enoti (EŠD 7199 in EŠD 7207), vendar predvideni posegi na pogoje njenega varovanja ne bodo imeli vpliva. Investitor in izvajalec morata v primeru arheoloških najdb pri izvajanju zemeljskih del ravnati v skladu s predpisi o kulturni dediščini.

Nadalje na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost. V neposredni bližini je EPO Morje in morsko obrežje, vendar območje OPPN Dom vodnih športov vanj ne posega. Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. V času gradnje je predvsem treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja. Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presežati vrednosti, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z veljavno zakonodajo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti v skladu z veljavnimi predpisi.

Nadalje OPPN Dom vodnih športov opredeljuje, da na območju ni objektov ali ureditev za obrambo. Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

V nadaljevanju so podrobneje opredeljeni posamezni vplivi na okolje in ukrepi za njihovo zmanjševanje:

### **Vplivi na okolje v fazi izgradnje:**

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma delo gradbene mehanizacije. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med gradnjo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene

---

<sup>31</sup> Glej 17. do 21. člen OPPN Dom vodnih športov.

mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija za izvajanje zemeljskih del. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, v skladu s predpisi iz tega področja. Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

### **Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje**

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o gradbiščih.<sup>32</sup> Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.<sup>33</sup> Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

### **Vplivi na okolje v fazi obratovanja:**

Po končani gradnji ni nevarnosti, da bi predvideni objekt vplival na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. Novi objekt v času svojega obratovanja ne predstavlja večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju.

Ravnanje z odpadki na zbirnem centru mora biti sledljivo. Pri obratovanju objekta ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev in emisij nevarnega sevanja, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima ali odpadkov.

## **6.6 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA**

Izvajalec GOI del bo izbran s postopkom javnega naročila. Kadrovska organizacijska shema realizacije projekta bo oblikovana v fazi javnega razpisa.

## **6.7 VIRI FINANCIRANJA**

Za izvedbo investicije je predvidena Varianta C - izvedba projekta z javno-zasebnim partnerstvom. Investicija se bo financirala s sredstvi zasebnega partnerja ter občinskega proračuna Občine Piran.

---

<sup>32</sup> Uradni list RS, št. 55/2008.

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 34/2008.

## 7 FINANČNA ANALIZA ZASEBNEGA PARTNERJA

Model javno-zasebnega partnerstva, ki bi bil sprejemljiv za zasebne partnerje v primeru izgradnje »Doma vodnih športov Piran« je javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo. Po izgradnji objekta bo večinski del površin namenjen javnemu programu in jih bo uporabljala občina Piran, medtem ko bo manjšinski del površin v upravljanju zasebnega partnerja in bo namenjen zasebnemu programu.

Finančna analiza zasebnega partnerja nam pomaga določiti za zasebnega partnerja sprejemljivo višino nadomestila za uporabo, ki mu jo bo morala občina Piran plačevati v trajanja javno-zasebnega partnerstva. Izračun ustreznega nadomestila za uporabo javnega dela objekta nam nadalje omogoča analizo njenih finančnih in ekonomskih učinkov za občino Piran, kar je predstavljeno v naslednjih dveh poglavjih.

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalci, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekt, ki v konkretnem primeru znaša 30 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 7 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Izvedbo projekta izgradnje novega Doma vodnih športov Piran smo analizirali v dveh različicah. V prvem primeru znaša ekonomska doba projekta 9 let, pri čemer je 1 leto namenjeno za izgradnjo ter 8 let za upravljanje. V drugi različici znaša ekonomska doba projekta 15 let, 1 leto za izgradnjo ter 14 let za upravljanje.

**Tabela 14: Analizirani različici projekta glede na trajanje javno-zasebnega partnerstva**

Trajanje javno-zasebnega partnerstva	Izgradnja	Upravljanje
9-letno trajanje ZP	1 leto	8 let
15-letno trajanje ZP	1 leto	14 let

## 7.1 INVESTICIJA

Denarni tok investicije sestoji iz stroška investicije ter operativnega denarnega toka. Z vidika zasebnega partnerja znaša strošek investicije 1.735.369 EUR brez DDV, kolikor znašajo stroški komunalne ureditve, GOI del, zunanje ureditve ter gradbenega nadzora. Strošek investicije je podrobno opisan v 5.2 poglavju, v izračunu finančne analize pa investicija ne vsebuje 22 % DDV. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

## 7.2 OPERATIVNI DENARNI TOK

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 8 let (9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva) oziroma 14 let (15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva).

### 7.2.1 Prihodki

Skupna bruto površina Doma vodnih športov bo znašala 1.048 m<sup>2</sup>, od katerih bo večina v upravljanju občine Piran in bo namenjen izvajanju javnih programov, preostanek pa bo v upravljanju zasebnega partnerja in bo namenjen izvajanju zasebnih programov. Prihodki zasebnega partnerja tako sestojijo iz prihodkov ustvarjenih z zasebnim programom ter nadomestila za uporabo, ki ga bo zasebni partner prejemal s strani javnega partnerja.

Prihodki v zasebnem programu bodo predvidoma ustvarjeni z upravljanjem restavracije oziroma podobne druge gostinske dejavnosti. V finančni analizi smo prihodke zasebnega partnerja ocenili na 200.000 EUR v letu 2017, saj bo objekt prešel v upravljanje sredi tega leta. Od leta 2018 dalje smo prihodke ocenili na 400.000 EUR.

Javni del objekta bo uporabljala občina Piran za izvajanje javnih programov plačevala nadomestilo za uporabo, kakor je razvidno iz spodnje tabele. Višina nadomestila za uporabo je odvisna od obdobja trajanja javno-zasebnega partnerstva in je razvidna iz spodnje tabele. V nadomestilu za uporabo je vključen tudi 22% DDV, v kolikor bi lastnik objekta na koncu postal javni subjekt, ki ne bi imel pravice do odbitka DDV. Če pa bo končni lastnik objekta postal javni subjekt, ki ima pravico do odbitka DDV, potem bo predvideni znesek nadomestila za uporabo ustrezno znižan.

**Tabela 15: Prihodki iz nadomestila za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva**

Postavka	9-letno obdobje projekta	15-letno obdobje
Nadomestilo za uporabo z DDV 2017	225.452€	134.140€
Nadomestilo za uporabo z DDV 2018 dalje	450.904€	268.280€

### 7.2.2 Odhodki

Odhodki zasebnega partnerja sestojijo iz nadomestila za stavbno pravico, stroškov upravljanja z zasebnim delom projekta, odhodka DDV iz prejetega nadomestila za uporabo ter stroškov tekočega vzdrževanja.

Strošek nadomestila stavbne pravice znaša 85.000 EUR letno (9-letno trajanje JZP) oziroma 59.000 EUR letno (15-letno trajanje JZP). Stavbno pravico na nepremičnini bi ustanovila občina v korist zasebnega partnerja, kar bi slednjemu omogočilo pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo športnega objekta. V poštrev smo vzeli ustanovitev stavbne pravice na vseh treh relevantnih parcelah in sicer parc. št. 1593/2, 1593/3 in 1593/4, k.o. Piran. Kakor je razvidno iz GURS-ovega portala Prostor, znaša ocenjena vrednost vseh treh parcel 540.143 EUR.<sup>34</sup> Upoštevajoč diskontno stopnjo 7 %, smo ocenili letni strošek nadomestila za stavbno pravico na 85.000 EUR letno v primeru 9-letnega trajanja JZP in 59.000 EUR letno v primeru 15-letnega trajanja JZP. Sedanja vrednost vseh nadomestil tako znaša 550.060 EUR (9-letno obdobje) oziroma 545.483 EUR (15-letno obdobje), kar je blizu GURS-ovi skupni ocenjeni vrednosti vseh treh zemljišč.

Odhodki zasebnega partnerja iz naslova upravljanja zasebnega dela, predvidoma restavracije, so v letu 2017 ocenjeni v znesku 160.000 EUR letno, od leta 2018 dalje pa v znesku 320.000 EUR letno. V obeh primerih odhodki znašajo 80 % prihodkov, njihov končni delež pa bo odvisen od uspešnega upravljanja zasebnega partnerja z zasebnim delom.

Odhodki tekočega vzdrževanja znašajo 5.000 EUR in so v finančni analizi vključeni od leta 2018 dalje.

Odhodek DDV iz prejetega nadomestila za uporabo je zgolj finančni prikaz prenosa DDV, ki ga dejansko plača občina Piran, na državo. V primeru 9-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva znaša omenjeni odhodek letu 2017 znaša 22.102 EUR, od leta 2018 dalje pa 44.203 EUR. V primeru 15-letne pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu pa omenjeni odhodek v letu 2017 znaša 12.279 EUR, od leta 2018 dalje pa 24.557 EUR. Kot že pojasnjeno v prejšnji točki, bo plačilo DDV postalo relevantno v primeru, ko bi končni lastnik objekta postal javni subjekt, ki nima pravice do odbitka DDV. V nasprotnem primeru občina Piran ne bo imela stroška z 22 % DDV.

### 7.3 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalci projekta, pri čemer smo analizirali denarni tok zasebnega partnerja v javno-zasebnem partnerstvu. Kot je razvidno, je investicija finančno izvedljiva za zasebnega partnerja pod pogojem, da znaša znesek nadomestila za uporabo 450.904 EUR v primeru 9-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva oziroma 268.280 EUR v primeru 15-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva. V prvem primeru znaša NSV projekta 41.284 EUR, medtem ko znaša v drugem primeru NSV projekta 41.668 EUR. Investicijska sredstva se povrnejo v 9 oziroma 15 letih.

**Tabela 16: Finančni kazalci zasebnega partnerja za 9-letno in 15-letno obdobje trajanja projekta**

Finančni kazalec	9-letno obdobje	15-letno obdobje
Neto sedanja vrednost (NSV)	41.284€	41.668€
Interni stopnja donosnosti (ISD)	7,66%	7,42%
Relativna neto sedanja vrednost	0,06	0,06
Količnik relativne koristnosti	1,01	1,01
Doba vračanja investicijskih sredstev	9 let	15 let

<sup>34</sup> Spletna stran portala prostor: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.7176066446718354>

Tabela 17: Finančni denarni tok zasebnega partnerja v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta Koledarska leta	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024
<b>1. Investicija</b>	<b>-687.781</b>	<b>-1.047.588</b>	??????????	??????????	??????????	??????????	??????????	??????????	??????????
<b>2. Operativni denarni tok</b>									
<b>Prihodki</b>	??????????	<b>425.452</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>	<b>850.904</b>
prihodki iz tržnih del	??????????	200.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
nadomestilo za uporabo DDV	??????????	225.452	450.904	450.904	450.904	450.904	450.904	450.904	450.904
<b>Odhodki</b>	<b>-42.500</b>	<b>-270.452</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>	<b>-460.904</b>
odhodki iz tržnih del	??????????	-160.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000
odhodek DDV iz prejetega nadomestila	??????????	-25.452	-50.904	-50.904	-50.904	-50.904	-50.904	-50.904	-50.904
redno vzdrževanje	??????????	??????????	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
nadomestilo za stavbno pravico	-42.500	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000
<b>EBIT</b>	<b>-42.500</b>	<b>155.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>	<b>390.000</b>
davek od dohodkov pravnih oseb	??????????	-26.350	-66.300	-66.300	-66.300	-66.300	-66.300	-66.300	-66.300
<b>OPERATIVNI DENARNI TOK</b>	<b>-42.500</b>	<b>128.650</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-730.281</b>	<b>-918.938</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>	<b>323.700</b>
Diskontirani neto denarni tok	-730.281	-858.821	282.732	264.236	246.949	230.794	215.695	201.584	188.396
Diskontirane vrednosti koristi	??????????	397.619	743.213	694.591	649.151	606.683	566.993	529.900	495.234
Diskontirane vrednosti stroškov	730.281	1.256.440	460.481	430.356	402.202	375.889	351.298	328.316	306.838
Doba vračanja naložbe	-730.281	-1.589.102	-1.306.370	-1.042.134	-795.185	-564.391	-348.697	-147.112	41.284

Tabela 18: Finančni denarni tok zasebnega partnerja v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Investicija</b>	<b>-687.781</b>	<b>-1.047.588</b>	??????????	??????????	??????????	??????????	??????????	??????????
<b>2. Operativni denarni tok</b>								
<b>Prihodki</b>	??????????	<b>334.140</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>
prihodki iz tržni del	??????????	200.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
nadomestilo za uporabo DDV	??????????	134.140	268.280	268.280	268.280	268.280	268.280	268.280
<b>Odhodki</b>	<b>-29.500</b>	<b>-233.140</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>
odhodki iz tržni del	??????????	-160.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000
odhodek DDV za prejetega nadomestila	??????????	-14.140	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280
redno vzdrževanje	??????????	??????????	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
nadomestilo za stavbno pravico	-29.500	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000
<b>EBIT</b>	<b>-29.500</b>	<b>101.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>
davek od dohodkov pravnih oseb	??????????	-17.170	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520
<b>OPERATIVNI DENARNI TOK</b>	<b>-29.500</b>	<b>83.830</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-717.281</b>	<b>-963.758</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>
Diskontirani neto denarni tok	-717.281	-900.709	185.588	173.447	162.100	151.495	141.584	132.322
Diskontirane vrednosti koristi	??????????	312.280	583.702	545.516	509.828	476.474	445.303	416.171
Diskontirane vrednosti stroškov	717.281	1.212.989	398.113	372.069	347.728	324.979	303.719	283.849
Doba vračanja naložbe	-717.281	-1.617.990	-1.432.402	-1.258.955	-1.096.855	-945.359	-803.775	-671.453



Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15
Koledarska leta	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>1. Investicija</b>	?????????? 2-2	?????????? 2-2	?????????? 2-2	?????????? 2-2	?????????? 2-2	?????????? 2-2	?????????? 2-2
<b>2. Operativni denarni tok</b>							
<b>Prihodki</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>	<b>668.280</b>
prihodki iz tržni del	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
nadomestilo za uporabo DDV	268.280	268.280	268.280	268.280	268.280	268.280	268.280
<b>Odhodki</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>	<b>-412.280</b>
odhodki iz tržni del	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000
odhodek DDV iz prejetega nadomestila	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280	-28.280
redno vzdrževanje	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
nadomestilo za stavbno pravico	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000	-59.000
<b>EBIT</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>	<b>256.000</b>
davek od dohodkov pravnih oseb	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520	-43.520
<b>OPERATIVNI DENARNI TOK</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>	<b>212.480</b>
Diskontirani neto denarni tok	123.665	115.575	108.014	100.948	94.344	88.172	82.403
Diskontirane vrednosti koristi	388.945	363.500	339.720	317.495	296.724	277.312	259.171
Diskontirane vrednosti stroškov	265.280	247.925	231.706	216.547	202.381	189.141	176.767
Doba vračanja naložbe	-547.788	-432.213	-324.199	-223.251	-128.907	-40.736	41.668

## 8 FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalci, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekt, ki v konkretnem primeru znaša 30 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 7 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Izvedbo projekta izgradnje novega Doma vodnih športov smo analizirali v dveh različicah. V prvem primeru znaša ekonomska doba projekta 9 let, pri čemer je 1 leto namenjeno za izgradnjo ter 8 let za upravljanje. V drugi različici znaša ekonomska doba projekta 15 let, 1 leto za izgradnjo ter 14 let za upravljanje.

**Tabela 19: Analizirani različici projekta glede na trajanje javno-zasebnega partnerstva**

Trajanje javno-zasebnega partnerstva	Izgradnja	Upravljanje
9-letno trajanje ZP	1 leto	8 let
15-letno trajanje ZP	1 leto	14 let

### 8.1 INVESTICIJA

Denarni tok investicije sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti. Z vidika denarnega toka občine Piran, znaša strošek investicije 1.150.939 EUR z DDV. V omenjeni znesek so vključeni vložek občine pred letom 2016 v znesku 313.272 EUR, vložek zemljišč ocenjenih po GURS-u na 540.143 EUR, oprostitev plačila dela komunalnega prispevka v znesku 217.465 EUR ter splošni stroški projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbe postopka v znesku 80.059 EUR. Strošek investicije je podrobno opisan v 5.2 poglavju, v izračunu finančne analize

pa investicija vsebuje 22 % DDV. Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

## 8.2 OPERATIVNI DENARNI TOK

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 8 let oziroma 14 let.

### 8.2.1 Prihodki

Skupna bruto površina Doma vodnih športov bo znašala 1.048 m<sup>2</sup>, od katerih bo večina v uporabi občine Piran in namenjenih javnim programom. Občina Piran ne načrtuje bistvenih prihodkov iz omenjenega javnega programa oziroma bodo ti namenjeni poplačevanju sprotih stroškov upravljanja.

Načrtovani pa so prihodki iz naslova prejemanja nadomestila za podeljeno stavbno pravico. Nadomestilo za stavbno pravico znaša 85.000 EUR letno (9-letno trajanje JZP) oziroma 59.000 EUR letno (15-letno trajanje JZP). Stavbno pravico na nepremičnini bi ustanovila občina v korist zasebnega partnerja, kar bi slednjemu omogočilo pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo športnega objekta. V poštrev smo vzeli ustanovitev stavbne pravice na vseh treh relevantnih parcelah in sicer parc. št. 1593/2, 1593/3 in 1593/4, k.o. Piran. Kakor je razvidno iz GURS-ovega portala Prostor, znaša ocenjena vrednost vseh treh parcel 540.143 EUR.<sup>35</sup> Upoštevajoč diskontno stopnjo 7 %, smo ocenili letno nadomestilo za stavbno pravico na 85.000 EUR letno v primeru 9-letnega trajanja JZP in 59.000 EUR letno v primeru 15-letnega trajanja JZP. Sedanja vrednost vseh nadomestil tako znaša 550.060 EUR (9-letno obdobje) oziroma 545.483 EUR (15-letno obdobje), kar je blizu GURS-ovi skupni ocenjeni vrednosti vseh treh zemljišč.

### 8.2.2 Odhodki

Odhodki sestojijo iz nadomestila za uporabo za javni del objekta, ki bo v upravljanju občine Piran in bo namenjen javnim programom. Nadomestilo za uporabo bo občina Piran plačevala zasebnemu partnerju, pri čemer je zaradi kasnejšega prenosa lastninske pravice na objektu od zasebnega partnerja na javnega potrebno v nadomestilu za uporabo obračunati tudi ustrezen znesek DDV. V primeru, ko je ekonomska doba projekta 9 let, znaša letno nadomestilo za uporabo od leta 2018 dalje 450.904 EUR z DDV. V daljši različici, ko je ekonomska doba projekta 15 let, znaša letno nadomestilo za uporabo od leta 2018 dalje 268.280 EUR z DDV. Ker bo objekt začel z obratovanjem sredi leta 2017, je v obeh različicah upoštevan tudi polovični znesek ustreznega nadomestila za uporabo za leto 2017.

**Tabela 20: Odhodek občine za nadomestilo za uporabo glede na obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva**

Postavka	9-letno obdobje projekta	15-letno obdobje
Nadomestilo za uporabo z DDV 2017	225.452 €	134.140 €
Nadomestilo za uporabo z DDV 2018 dalje	450.904 €	268.280 €

<sup>35</sup> Spletna stran portala prostor: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.7176066446718354>

### 8.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Preostanek vrednosti projekta po 8 letih upravljanja znaša 873.513 EUR (9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva), medtem ko znaša po 14 letih upravljanja 670.633 EUR (15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva). V obeh primerih smo upoštevali letno amortizacijsko stopnjo 3%.

Naj na tem mestu zopet podarimo, da občina Piran ne bo imela nobenih finančnih obveznosti do zasebnega partnerja iz naslova preostanka vrednosti projekta. Zasebni partner bo namreč svojo investicijo poplačal iz upravljanja zasebnega dela ter iz prejemanja nadomestila za uporabo javnega dela projekta.

Javni del projekta (prva etaža oz. pritličje zgrajenega objekta) se bo predal v uporabo javnemu partnerju, ki se bo v zameno zavezal plačevati zasebnemu partnerju nadomestilo za uporabo. V skladu s tretjim odstavkom 73. člena ZJZP se bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva izključilo nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj zasebnega partnerja. Ob prenehanju javno-zasebnega partnerstva med strankama ne bo obveznosti.

### 8.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalci projekta. Kot je razvidno, ti ne upravičujejo izvedbe investicije v nobeni izmed različic, saj je NSV projekta v obeh primerih negativna in znaša -2.574.267 EUR v primeru 9-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva oziroma -2.566.244 EUR v primeru 15-letnega obdobja javno-zasebnega partnerstva. Investicijska sredstva se v dobi projekta posledično ne povrnejo.

**Tabela 21: Finančni kazalci javnega partnerja za 9-letno in 15-letno obdobje trajanja projekta**

Finančni kazalec	9-letno obdobje projekta	15-letno obdobje
Neto sedanja vrednost (NSV)	-2.574.267 €	-2.566.244 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	2,32	2,29
Količnik relativne koristnosti	0,29	0,24
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	Se ne povrne

Pri presoji upravičenosti naložbe je potrebno upoštevati, da v obravnavanem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost, pač pa za investicijo v infrastrukturo, ki bo pozitivno vplivala na razvoj občine. Iz tega razloga je investicija upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, kakor je prikazano v naslednjem poglavju.

Tabela 22: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta Koledarska leta	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024
<b>1. Investicija</b>	<b>-1.150.940</b>	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>42.500</b>	<b>-140.452</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>
Prihodki	42.500	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
nadomestilo za stavbno pravico	42.500	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Odhodki	?????? ? ?	<b>-225.452</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>	<b>-450.904</b>
nadomestilo za uporabo DDV	?????? ? ?	-225.452	-450.904	-450.904	-450.904	-450.904	-450.904	-450.904	-450.904
<b>3. Preostanek vrednosti</b>									<b>873.513</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-1.108.440</b>	<b>-140.452</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>-365.904</b>	<b>507.609</b>
Diskontirani neto denarni tok	-1.108.440	-131.264	-319.595	-298.687	-279.147	-260.885	-243.817	-227.867	295.433
Diskontirane vrednosti koristi	42.500	79.439	74.242	69.385	64.846	60.604	56.639	52.934	557.864
Diskontirane vrednosti stroškov	1.150.940	210.703	393.837	368.072	343.993	321.488	300.456	280.800	262.430
Doba vračanja naložbe	-1.108.440	-1.239.703	-1.559.298	-1.857.985	-2.137.131	-2.398.016	-2.641.833	-2.869.700	-2.574.267

Tabela 23: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Investicija</b>	<b>-1.150.940</b>	?	?	?	?	?	?	?
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>29.500</b>	<b>-75.140</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>
Prihodki	29.500	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
nadomestilo za stavbno pravico	29.500	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
Odhodki	?	<b>-134.140</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>
nadomestilo za uporabo DDV	?	-134.140	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280
<b>3. Preostanek vrednosti</b>								
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-1.121.440</b>	<b>-75.140</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>
Diskontirani neto denarni tok	-1.121.440	-70.224	-182.793	-170.835	-159.659	-149.214	-139.452	-130.329
Diskontirane vrednosti koristi	29.500	55.140	51.533	48.162	45.011	42.066	39.314	36.742
Diskontirane vrednosti stroškov	1.150.940	125.365	234.326	218.996	204.670	191.280	178.766	167.071
Doba vračanja naložbe	-1.121.440	-1.191.664	-1.374.457	-1.545.292	-1.704.951	-1.854.165	-1.993.617	-2.123.946

Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15
Koledarska leta	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>1. Investicija</b>	????????? ?- ?	????????? ?- ?	????????? ?- ?	????????? ?- ?	????????? ?- ?	????????? ?- ?	????????? ?- ?
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>
Prihodki	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
nadomestilo za stavbno pravico	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
<b>Odhodki</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>	<b>-268.280</b>
nadomestilo za uporabo DDV	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280	-268.280
<b>3. Preostanek vrednosti</b>							<b>670.633</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>-209.280</b>	<b>461.353</b>
Diskontirani neto denarni tok	-121.803	-113.835	-106.387	-99.427	-92.923	-86.844	178.921
Diskontirane vrednosti koristi	34.339	32.092	29.993	28.030	26.197	24.483	282.964
Diskontirane vrednosti stroškov	156.141	145.927	136.380	127.458	119.120	111.327	104.044
Doba vračanja naložbe	-2.245.749	-2.359.583	-2.465.971	-2.565.398	-2.658.321	-2.745.165	-2.566.244

## 9 EKONOMSKA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalci, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije.

Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive. Vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Za izvedbo ekonomske analize smo finančno ovrednotili sledeče posredne učinke investicije:

### 9.1 EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI

#### 9.1.1 Davki in prispevki, vključeni v ceno investicije

Ekonomske koristi, ki jih je bilo možno ovrednotiti na strani občine Piran so oprostitev plačila dela komunalnega prispevka v znesku 217.465 EUR ter davki in prispevki vključeni v splošnih stroških.

Za preračun splošnih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,52. Edini strošek, ki ga bo občina Piran imela z investicijo, je namreč strošek projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva. Stroški investicije vsebujejo 22% DDV ( $100/122 = 0,82$ ). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 10% materiala in 90% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša  $0,82 * 0,10 = 0,08$ , medtem ko neto delež delovne sile znaša  $0,82 * 0,90 * (1 - 0,40) = 0,44$ . Konverzijski faktor tako znaša  $0,08 + 0,44 = 0,52$ . Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,48.

### 9.2 EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Predmetna investicija bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti in jih opisujemo v nadaljevanju. Vendar pa ne glede na to, da ni bilo možno ovrednotiti posameznih koristi, ekonomska analiza kaže, da bi morala biti skupna vrednost vseh ekonomskih koristi 390.000 EUR letno v primeru 9-letnega javno-zasebnega partnerstva oziroma 260.000 EUR v primeru 15-letnega javno-zasebnega partnerstva, za celotno obdobje upravljanja projekta, da bi projekt imel pozitivno ekonomsko NSV. Ekonomske koristi, ki jih bo prinesel projekt in jih ni možno ovrednotiti, so podrobno opisane v 3. poglavju in jih tukaj le povzemamo. Gre za cilje, ki si jih je občina zadala na področju povečevanja športnega udejstvovanja za vse starostne skupine ter na področju povečevanja turistične ponudbe in števila nočitev gostov.

Občina Piran želi tako svojim občanom omogočiti športno udejstvovanje in primerne pogoje za športno rekreacijo na področju vodnih športov za vse starostne skupine. Neposreden cilj investicije je izgradnja sodobnega Doma vodnih športov, ki bo nudil občanom in jadralnim klubom urejene in funkcionalne prostore za klubsko delovanje, ustrezno pripravo in hrambo plovil in navtične opreme ter primerno infrastrukturo za prirejanje državnih in mednarodnih jadralnih regat.



Poleg tega se bo s projektom izgradnje novega objekta v turističnih destinacijah ponudila možnost za nastanek novih produktov turistične ponudbe predvsem za izvajanje programov zdravega načina življenja na področju športne rekreacije, kar zahteva urejeno okolje in primerne objekte.

Z izgradnjo te športno-rekreacijske infrastrukture pričakujemo povečanje atraktivnosti turistične destinacije, dodatno ponudbo novih turističnih produktov – športni turizem, izboljšano strukturo gostov, povečano število dnevnih in stacionarnih gostov, pozitivne učinke pa lahko pričakujemo posredno tudi na področju razvoja podeželja.

### 9.3 PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV

V spodnji tabeli so prikazani ekonomski kazalci projekta. Kot je razvidno, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija opravičljiva, saj je NSV projekta pozitivna in znaša 36.825 EUR v primeru 9-letnega javno-zasebnega partnerstva oziroma 39.305 EUR v primeru 15-letnega javno-zasebnega partnerstva. Sredstva investicije se povrnejo v 9 oziroma 15 letih.

Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.

**Tabela 24: Ekonomski kazalci projekta za 9-letno javno-zasebno partnerstvo in 15-letno javno-zasebno partnerstvo**

Ekonomski kazalec	9-letno obdobje	15-letno obdobje
Neto sedanja vrednost (NSV)	36.825 €	39.305 €
Interni stopnja donosnosti (ISD)	7,76%	7,57%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,04	-0,05
Količnik relativne koristnosti	1,01	1,01
Doba vračanja investicijskih sredstev	9 let	15 let

Tabela 25: Ekonomski denarni tok projekta v EUR za 9-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Koledarska leta	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>1. Investicija</b>	<b>-895.413</b>	????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?	????????? ? ?
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>42.500</b>	<b>80.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Prihodki</b>	<b>42.500</b>	<b>280.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>	<b>475.000</b>
nadomestilo za stavbno pravico	42.500	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
ekonomske koristi	????????? ? ?	195.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000
<b>Odhodki</b>	????????? ? ?	<b>-200.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>	<b>-400.000</b>
nadomestilo za uporabo DDV	????????? ? ?	-200.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000
<b>3. Preostanek vrednosti</b>									<b>751.222</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-852.913</b>	<b>80.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>826.222</b>
Diskontirani neto denarni tok	-852.913	74.766	65.508	61.222	57.217	53.474	49.976	46.706	480.868
Diskontirane vrednosti koristi	42.500	261.682	414.883	387.741	362.375	338.668	316.513	295.806	713.672
Diskontirane vrednosti stroškov	895.413	186.916	349.375	326.519	305.158	285.194	266.537	249.100	232.804
Doba vračanja naložbe	-852.913	-778.147	-712.639	-651.416	-594.199	-540.725	-490.750	-444.043	36.825

Tabela 26: Ekonomski denarni tok projekta v EUR za 15-letno obdobje javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Investicija</b>	<b>-895.413</b>	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?	?????? ? ?
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>29.500</b>	<b>69.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>
<b>Prihodki</b>	<b>29.500</b>	<b>189.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>
nadomestilo za stavbno pravico	29.500	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
ekonomske koristi	???????? ? ?	130.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
<b>Odhodki</b>	<b>???????? ? ?</b>	<b>-120.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>
nadomestilo za uporabo DDV	???????? ? ?	-120.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000
<b>3. Preostanek vrednosti</b>								
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-865.913</b>	<b>69.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>
Diskontirani neto denarni tok	-865.913	64.486	69.002	64.488	60.269	56.326	52.641	49.197
Diskontirane vrednosti koristi	29.500	176.636	278.627	260.399	243.364	227.443	212.563	198.657
Diskontirane vrednosti stroškov	895.413	112.150	209.625	195.911	183.095	171.117	159.922	149.460
Doba vračanja haložbe	-865.913	-801.427	-732.425	-667.938	-607.669	-551.343	-498.702	-449.505

Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15
Koledarska leta	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>1. Investicija</b>							
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>
<b>Prihodki</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>	<b>319.000</b>
nadomestilo za stavbno pravico	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
ekonomske koristi	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
<b>Odhodki</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>
nadomestilo za uporabo DDV	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000
<b>3. Preostanek vrednosti</b>							<b>576.744</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>655.744</b>
Diskontirani neto denarni tok	45.979	42.971	40.160	37.532	35.077	32.782	254.309
Diskontirane vrednosti koristi	185.661	173.515	162.163	151.555	141.640	132.374	347.385
Diskontirane vrednosti stroškov	139.682	130.544	122.004	114.022	106.563	99.591	93.076
Doba vračanja naložbe	-403.526	-360.555	-320.396	-282.864	-247.787	-215.004	39.305

## **10 SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE**

Na podlagi izdelanega DIIP ugotavljamo, da se projekt izgradnje »DOMA VODNIH ŠPORTOV PIRAN« uvršča med projekte večjih vrednosti. Z vidika njegovega namena, to je zagotovitve primerne infrastrukture za vodne športe ter športno udejstvovanje vseh starostnih skupin v občini Piran, je smiselno nadaljevati s pripravo investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije, ki jo določajo Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

### **10.1 POTREBNA DOKUMENTACIJA**

Ker celotna ocenjena vrednost investicije z DDV pri varianti C presega 500.000 EUR, je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta ter investicijski program. Tako bo potrebno v sklopu izvedbe projekta izdelati še investicijski program.

V primeru variante C bo potrebno izdelati tudi projektno dokumentacijo, in sicer PZI.

### **10.2 ČASOVNI NAČRT IZDELAVE POTREBNE DOKUMENTACIJE**

Investicijski program bo pripravil investitor v fazi pred začetkom investicije in pred izvedbo javnega razpisa.

## **11 ZAKLJUČEK**

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je projekt »DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN« primeren za izvedbo ter da je ekonomsko upravičen. Predlagan projekt je primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Skladno s predmetnim Dokumentom identifikacije investicijskega projekta »DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN« znaša ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah 2.815.380 EUR brez DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom. V omenjeni investicijski znesek je vključen tudi vložek občine Piran v znesku 256.780 EUR brez DDV, ki predstavlja že izvedene ukrepe občine do leta 2016.

Komisija za potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni. Glede na navedeno se investitorju predlaga, da se predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta »DOM VODNIH ŠPORTOV PIRAN« potrdi.