



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

INVESTICIJSKI PROGRAM

OBNOVA SPREMLJAJOČIH OBJEKTOV V ŽUSTERNI – 3. FAZA



**Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo
zabojnikov na lokaciji Žusterna**

Avgust 2017

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Naziv investicijskega projekta:

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Investitor investicijskega projekta:

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, Boris Popovič, župan

Upravljavec investicijskega projekta:

Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello – Godina 3,
Koper, v.d. direktor zavoda Igor Hrvatini

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

SITUAR d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.,
direktorica

SITUAR d.o.o.
Perušek

Datum izdelave dokumenta:

Avgust 2017

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	1
<i>1.1 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa</i>	2
<i>1.2 Cilji investicijskega projekta</i>	2
<i>1.3 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa</i>	3
2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	5
<i>2.1 Cilji investicije</i>	5
<i>2.2 Spisek strokovnih podlag</i>	5
<i>2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante</i>	6
<i>2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta</i>	7
<i>2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije</i>	7
<i>2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije</i>	8
<i>2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</i>	9
<i>2.8 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu</i>	10
3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	11
<i>3.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija</i>	11
<i>3.2 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti</i>	13
<i>3.2.1 Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2017 - 2020</i>	13
<i>3.2.2 Strategija razvoja Slovenije (SRS)</i>	13
<i>3.2.3 Trajnostna urbana strategija mesta Koper v obdobju 2014 -2020</i>	14
<i>3.3.3 Zakon o športu</i>	14
<i>3.2.4 Nacionalni program športa v RS 2014 -2023</i>	14
<i>3.2.5 Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020</i>	15
4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV	16
5 TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL	17
<i>5.1 Glavni podatki o objektu</i>	17
<i>5.2 Funkcionalna zasnova</i>	18

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

5.2.1 Opis namembnosti objekta _____	18
5.2.2 Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah _____	18
5.2.3 Opis tehnologije _____	18
5.2.4 Opis vertikalni komunikacij v objektu _____	18
5.2.5 Opis zunanje ureditve _____	18
5.2.6 Opis prometne ureditve _____	19
5.3 Splošni podatki o objektu _____	22
6 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ “Z” INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ “BREZ” INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO _____	23
7 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO _____	24
7.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah _____	24
7.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah _____	24
7.3 Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta _____	24
8 ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI _____	25
8.1 Analiza lokacije _____	25
8.2 Prostorski akti _____	26
9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV _____	27
9.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov _____	28
10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI _____	29
10.1 Časovni načrt izvedbe investicije _____	29
10.2 Študija izvedbe investicije _____	29
10.2.1 Podatki o investitorju in organizacija vodenja projekta _____	29
10.2.2 Način in postopek izbire izvajalcev _____	30
10.2.3 Časovni načrt vseh aktivnosti, potrebnih za izvedbo projekta in vzpostavitev poslovanja _____	30
10.2.4 Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije _____	31
10.2.5 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja _____	32
10.2.6 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicije _____	33
11 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA _____	34
12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA _____	35
12.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize _____	35
12.2 Projekcija odhodkov in prihodkov investicije _____	36
13 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH	

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

	37
<i>13.1 Drugi stroški in koristi investicije</i>	<i>37</i>
<i>13.2 Finančna analiza</i>	<i>38</i>
<i>13.3 Ekonomska analiza</i>	<i>39</i>
<i>13.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem</i>	<i>40</i>
14 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI	41
<i>14.1 Analiza tveganj</i>	<i>41</i>
<i>14.2 Analiza občutljivosti</i>	<i>44</i>
15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	45

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki o investitorju.....	2
Tabela 2: Podatki o upravljavcu	2
Tabela 3: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije	2
Tabela 4: Izdelovalec investicijskega programa.....	7
Tabela 5: Izdelovalec projektne dokumentacije	7
Tabela 6: Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta.....	7
Tabela 7: Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije po stalnih – tekočih cenah z DDV	8
Tabela 8: Zbirni prikaz rezultatov izračunov	9
Tabela 9: Podatki o investitorju.....	10
Tabela 10: Podatki o upravljavcu	10
Tabela 11: Podatki o izdelovalcu dokumenta identifikacije investicijskega projekta.....	10
Tabela 12: Podatki o izdelovalcu investicijskega programa	10
Tabela 13: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (julij 2017)	24
Tabela 14: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	29
Tabela 15: Seznam pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije	31
Tabela 16: Načrt financiranja po stalnih – tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja	34
Tabela 17: Finančna analiza projekta	38
Tabela 18: Ekonomska analiza projekta.....	40
Tabela 19: Faktorji tveganja.....	41
Tabela 20: Ocena tveganja	43
Tabela 21: Analiza občutljivosti projekta.....	44
Tabela 22: Rezultati investicije	45

KAZALO SLIK

Slika 1: Obstoječe stanje	11
Slika 2: Novo stanje	13
Slika 3: Situacija ureditve.....	20
Slika 4: 3D skica ureditve.....	21
Slika 5: Obravnavano območje.....	26

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

1 UVODNO POJASNILO

Pričujoči investicijski program obravnava investicijo v obnovo spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza, in sicer izgradnjo Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna, ki bo služil za potrebe društev, ki se ukvarjajo z vodnimi športi. Ob tem se bo celovito uredilo tudi neposredno okolico z namenom, da se skupaj z bližnjim bazenom ustvari sodoben Center vodnih športov.

Konec leta 2016 se je zaključila 1. faza obnove spremljajočih prostorov v Žusterni, ki je vključevala izvedbo vzdrževalnih del na servisnem objektu ob bazenu Žusterna, z namenom, da se zagotovi izpolnjevanje minimalnih sanitarnih pogojev v skladu s pravili stroke.

Konec leta 2017 se načrtuje zaključek 2. faze obnove spremljajočih objektov v Žusterni, ki vključuje investicijo v izgradnjo javnih sanitarij ob bazenu Žusterna, z namenom zagotoviti uporabo sanitarij tako za kopalce kopaljšča Žusterna, kot tudi za sprehajalce in mimoidoče.

Z izvedbo 3. faze obnove spremljajočih objektov v Žusterni, ki vključuje izgradnjo Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov ter zunanjo ureditvijo se bo zagotovila:

- urejenost celotnega območja,
- večja prepoznavnost območja,
- privlačnost območja za prebivalce, obiskovalce in turiste,
- izboljšanje pogojev za trening, za uporabnike, katerih člani dosegajo na športnem področju vrhunske rezultate na državni in mednarodni ravni.

Osnovni cilj ureditve Centra vodnih športov v Žusterni s postavitvijo zabojnikov in zunanjo ureditvijo je torej dokončna ureditev degradiranega območja. S tem bodo člani klubov imeli dobre možnosti za treninge in izvajanje svojih dejavnosti ter pogoje za doseganje vrhunskih športnih rezultatov. Področje bo tako urejeno in bo omogočalo varno uporabo in bo bolj privlačno krajanom in turistom.

Vsebinsko so v investicijskemu programu obdelani vsi vidiki investicijskega projekta in to v obsegu, ki ga zahteva investicijski program. Sicer pa je obravnavani investicijski dokument izdelan v skladu z določili "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami "Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

1.1 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa

Tabela 1: Podatki o investitorju

<i>Naziv:</i>	<i>Mestna občina Koper</i>
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična številka:	5874424
Davčna številka SI:	40016803

Tabela 2: Podatki o upravljavcu

<i>Naziv:</i>	<i>Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper</i>
Naslov:	Cesta Zore Perello – Godina 3, Koper
Odgovorna oseba:	v.d. direktor zavoda Igor Hrvatin
Telefon:	05 614 60 10
Fax:	05 614 60 20
Matična št.:	1870998
Davčna št.:	SI43277675

Tabela 3: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

<i>Naziv:</i>	<i>SITUAR d.o.o.</i>
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SII4468646
TRR:	SI56 3000 0000 7470 685

1.2 Cilji investicijskega projekta

Osnovni cilj investicije je dokončna ureditev območja ob bazenu Žusterna, zamenjava dotrajanih zabojnikov in ureditev okolice. S tem bodo člani klubov imeli dobre možnosti za treninge in izvajanje svojih dejavnosti ter pogoje za doseganje vrhunskih športnih rezultatov. Področje bo tako urejeno in bo omogočalo varno uporabo in bo bolj privlačno krajanom in turistom.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojsnikov na lokaciji Žusterna

1.3 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa

Glede na 4. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) investicijska dokumentacija v obnovo spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza, zajema dokument identifikacije investicijskega projekta ter investicijski program.

Predložen investicijski program predstavlja podrobnejše nadaljevanje izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

DIIP za investicijski projekt: "Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni s postavitvijo zabojsnikov (v sklopu obnove spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza)" je bil izdelan decembra 2016, s strani Samostojne investicijske službe Mestne občine Koper.

Prvo poglavje DIIP-a predstavlja osnovne podatke o investitorju ter izdelovalcu investicijske dokumentacije. Pri izdelavi DIIP-a je bila uporabljena Idejna zasnova: Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni, ki jo je maja 2016 izdelalo podjetje ACMA d.o.o.. Idejna zasnova je predvidevala odstranitev dotrajanih zabojsnikov postavljenih na parceli št. 6513 k.o. Semedela in postavitev novih oziroma montažnih začasnih objektov.

Drugo poglavje DIIP-a analizira obstoječe stanja, skupaj z usklajenostjo posegov z razvojnimi strategijami ter obsegom predvidenih del. Na koncu poglavja so predstavljeni razlogi za investicijsko namero, in sicer je bilo navedeno, da je zaradi dotrajanosti sedaj postavljenih zabojsnikov na parceli št. 6513 k.o. Semedela, nujna ureditev tega degradiranega območja. Z izvedbo vzdrževalnih del na servisnem objektu ob bazenu Žusterna (obnova spremljajočih objektov v Žusterni - 1. faza) in dograditvijo javnih sanitarij (obnova spremljajočih objektov v Žusterni - 2. faza), bo zamenjava dotrajanih zabojsnikov za potrebe klubov pripomogla k urejeni celostni podobi tega območja v Žusterni.

Tretje poglavje DIIP-a opredeljuje razvojne možnosti in cilje investicije.

Četrto poglavje DIIP-a analizira variante, in sicer sta bili predstavljeni dve varianti "z" investicije, in sicer varianta s postavitvijo zabojsnikov ter varianta s postavitvijo montažnega objekta. Kot optimalna je bila izbrana varianta s postavitvijo zabojsnikov, ki je cenejša, ne potrebuje pridobitev gradbenega dovoljenja in jo je mogoče pričeti izvajati takoj, istočasno pa rešuje ključno problematiko – zadovoljitev minimalnih tehničnih pogojev za uporabo. Z njo se doseže optimalno izrabo sredstev in predstavlja del celostne rešitve ureditve območja ob bazenu Žusterna.

V petem poglavju DIIP-a je bila opredeljena vrsta ter vrednost investicije, kjer je znašala celotna vrednost investicijskega projekta po optimalni varianti 444.000,00 € z vključenim DDV-jem.

Šesto poglavje DIIP-a opredeljuje temeljne prvine, ki določajo investicijo, in sicer strokovne podlage za pripravo dokumenta, opis lokacije, časovni načrt izvedbe, kjer naj bi se investicija zaključila marca 2018, varstvo okolja ter kadrovska organizacijsko shemo s

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zaboju na lokaciji Žusterna

prostorsko ureditvijo, kjer z izvedbo predmetne investicije niso bile predvidene dodatne zaposlitve.

Sedmo poglavje DIIP-a ugotavlja smiselnost in možnost izvedbe predinvesticijske zasnove oziroma investicijskega programa, kjer je ugotovljeno, da investicijski program v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ni potreben ter bo izdelan v kolikor bodo to narekovali pogoji financiranja.

Osnova za izdelavo zgoraj predstavljenega DIIP-a ter osnova za oceno vrednosti investicije je bila Idejna zasnova: Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni, ki jo je maja 2016 izdelalo podjetje ACMA d.o.o.. Idejna zasnova je predvidevala odstranitev dotrajanih zaboju in postavitve novih oziroma montažnih začasnih objektov. V vrednosti investicije ni bila vključena zunanja ureditev celotnega območja.

Za zagotovitev zaključitve celotnega območja Žusterne (1. faza, 2. faza ter 3. faza) pa je potrebna tudi zunanja ureditev.

V mesecu juliju 2017 je bil izdelan PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, s strani podjetja ACMA d.o.o. v katerem so predstavljeni popisi in določena natančnejša ocena vrednosti investicije. Po PZI-ju znaša vrednost investicije v dobavo in montažo kontejnerjev 537.713,46 € brez DDV ter vrednost zunanje ureditve 126.241,93 € brez DDV.

Ker vrednost projekta presega mejno vrednost določeno v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) se je pripravil še investicijski program, ki temelji na PZI dokumentaciji.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16) je povzetek investicijskega programa razdeljen na 8 podpoglavij opisanih v nadaljevanju.

2.1 Cilji investicije

Glavni cilj investicije je dokončna ureditev območja ob bazenu Žusterna, zamenjava dotrajanih zabojnikov ter ureditev okolice. S tem bodo člani klubov imeli dobre možnosti za treninge in izvajanje svojih dejavnosti ter pogoje za doseganje vrhunskih športnih rezultatov. Področje bo tako urejeno in bo omogočalo varno uporabo in bo bolj privlačno krajanom in turistom.

2.2 Spisek strokovnih podlag

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010, 27/16).
2. DIIP: Ureditev Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov (v sklopu obnove spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza), MOK, december 2016.
3. PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.
4. Strategija razvoja Slovenije 2006-2013, dostopna na:http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/projekti/02_StrategijarazvojaSlovenije.pdf.
5. Nacionalni program športa v RS 2014 -2023.
6. Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020, dostopen na: <http://www.rrc-kp.si/sl/regionalni-razvoj/rrp-2014-2020.html>
7. Trajnostna urbana strategija mesta Koper, dostopna na: [file:///C:/Users/Uporabnik/Downloads/TUS%20Koper%20FEB%202016%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Uporabnik/Downloads/TUS%20Koper%20FEB%202016%20(1).pdf).
8. Atlas okolja, dostopen na: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V DIIP-u iz decembra 2016 sta bili obdelani dve varianti "z" investicijo in sicer:

- varianta s postavitvijo zabojnikov ter
- varianta s postavitvijo montažnega objekta.

	Varianta s postavitvijo zabojnikov	Varianta s postavitvijo montažnega objekta
Opis predvidenih del:	Varianta je predvidevala postavitev kontejnerjev v dveh etažah.	Varianta je predvidevala izgradnjo montažnega armirano betonskega objekta v dveh etažah, tlorisnih dimenzij 12,70 m x 31,66 m, v podaljšani III. gradbeni fazi (izgrajen objekt, zaprta fasadna stran objekta in izvedeni tlaki pritličja).
Vrednost:	444.000,00 € z DDV	579.500,00 € z DDV
Osnova za določitev vrednosti investicije:	Idejna zasnova ureditve Centra vodnih športov v Žusterni, ki jo je maja 2016 izdelalo podjetje ACMA d.o.o., ter na podlagi informativnih ponudb.	Preveritev stroškov postavitve dvoetažnega montažnega objekta je izdelalo projektivno podjetje Zortar d.o.o. Koper, decembra 2016.
Gradbeno dovoljenje:	Ne	Da

Kot optimalna je bila izbrana varianta s postavitvijo zabojnikov, ki je bila cenejša, ne potrebuje pridobitev gradbenega dovoljenja in jo je mogoče pričeti izvajati takoj, istočasna pa rešuje ključno problematiko – zadovoljitev minimalnih tehničnih pogojev za uporabo. Z njo se doseže optimalno izrabo sredstev in predstavlja del celostne rešitve ureditve območja ob bazenu Žusterna.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Tabela 4: Izdelovalec investicijskega programa

Naziv:	SITUAR d.o.o.
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SI14468646
TRR:	SI56 3000 0000 7470 685

Tabela 5: Izdelovalec projektne dokumentacije

Naziv:	ACMA d.o.o.
Naslov:	Tovarniška cesta 4c
Odgovorna oseba:	Boštjan Furlan, u.d.i.g.
Matična št.:	3864286
Davčna št.:	SI16520734
TRR:	SI56 1010 0004 8997 217

Tabela 6: Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična številka:	5874424
Davčna številka SI:	40016803

2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Izvedbo investicije je in bo še naprej strokovno spremljala Mestna občina Koper, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Delovna skupina za izvedbo investicije:

- odgovorna oseba Mestne občine Koper: župan Boris Popovič;
- odgovorna oseba za vodenje operacije: vodja projekta Viljan Tončič, vodja Samostojne investicijske službe MOK;
- za strokovno spremljanje operacije bo Mestna občina Koper izbrala na podlagi Zakona o javnem naročanju – ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/2015) strokovno usposobljenega izvajalca del in strokovni nadzor.

Do sedaj je že izdelana sledeča projektna in investicijska dokumentacija:

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

- Idejna zasnova (maj 2016);
- DIIP (december 2016);
- PZI (julij 2017);
- IP (avgust 2017).

Časovni načrt še potrebnih aktivnosti:

- Razpisni postopek za dobavo in postavev kontejnerjev in zunanjo ureditvijo (september 2017 – oktober 2017);
- Gradbeno dovoljenje (oktober 2017 – november 2017);
- Podpis pogodbe z izvajalcem (november 2017);
- Izvedba del z zunanjo ureditvijo (november 2017 – marec 2018);
- Zaključek projekta in predaja upravljavcu (marec 2018 - april 2018).

Objekt bo po dokončanju del uradno predan v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu – Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper.

Spremljanje učinkov investicije je predstavljeno v nadaljevanju dokumenta.

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije

Na osnovi časovnega načrta izvedbe je oblikovana dinamika investicijskih vlaganj. Višina potrebnih vlaganj tako po stalnih kot tekočih cenah znaša 848.769,14 € z DDV-jem. Mestna občina Koper bo za predmetno investicijo kandidirala na morebitni razpis za pridobitev sredstev (ZFO, Fundacija za šport, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport).

Tabela 7: Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije po stalnih – tekočih cenah z DDV

Zap.št.	Dinamika financiranja	Vrednost z DDV	2017	2018
I.	Pripravljalna dela	20.923,00 €	20.923,00 €	0,00 €
a)	Projektna dokumentacija	19.215,00 €	19.215,00 €	0,00 €
b)	Investicijska dokumentacija	1.708,00 €	1.708,00 €	0,00 €
II.	Dobava in montaža kontejnerjev	656.010,42 €	0,00 €	656.010,42 €
III.	Zunanja ureditev	154.015,15 €	16.077,00 €	137.938,15 €
IV.	Nadzor in inženiring	17.820,56 €	0,00 €	17.820,56 €
SKUPAJ Z DDV		848.769,14 €	37.000,00 €	811.769,14 €
Viri financiranja				
Mestna občina Koper		848.769,14 €	37.000,00 €	811.769,14 €

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 8: Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Kazalniki	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Neto sedanja vrednost	-658.726,71 €	101.386,95 €
Interna stopnja donosa	-4,57%	5,76%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,81	0,15
Enostavna vračilna doba	-	13,41
Diskontirana doba vračanja	-	17,09

V zvezi z investicijskim projektom nastajajo koristi in stroški in neto koristi kot razlika med denarnimi prilivi in odlivi v času uporabne dobe projekta. Tako koristi kot stroške je treba diskontirati in jih narediti primerljive v času. Razlika med diskontiranimi denarnimi prilivi in odlivi je neto sedanja vrednost (NSV). V konkretnem primeru je finančna negativna, ekonomska NSV pa pozitivna.

Pri interni stopnji donosnosti se išče tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je $NSV = 0$ oz pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. Kot kriterij se jo uporablja tako, da se jo primerja z diskontno stopnjo.

Finančna interna stopnja znaša – 4,57 %
Ekonomska interna stopnja znaša 5,76 %

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo denarnega toka v celoti dobi naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov, kaže nam na akumuliran neto donos, ki ga generira enota investicijskega kapitala.

Finančna relativna neto sedanja vrednost znaša - 0,81
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost znaša 0,15

Na podlagi zgoraj navedenega, se je predmetna investicija izkazala za ekonomsko upravičeno investicijo, saj investicijo upravičujejo ekonomsko merljivi vidiki, ki utemeljujejo upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika.

Finančni in ekonomski izračuni pa ne vključujejo niza učinkov, ki bodo posledica začetka realizacije predmetne investicije, ki so zelo težko izmerljivi ali so celo neizmerljivi, in sicer se bo z investicijo zagotovilo:

- kvalitetnejše izvajanje športne dejavnosti v občini in regiji,
- izboljšanje pogojev za šport in rekreacijo,
- razvijanje športne aktivnosti med mladimi,
- uresničitev razvojnih vizij občine.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

2.8 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu

Tabela 9: Podatki o investitorju

Naziv:	<i>Mestna občina Koper</i>
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična številka:	5874424
Davčna številka SI:	40016803

Tabela 10: Podatki o upravljavcu

Naziv:	<i>Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper</i>
Naslov:	Cesta Zore Perello – Godina 3, Koper
Odgovorna oseba:	v.d. direktor zavoda Igor Hrvatini
Telefon:	05 614 60 10
Fax:	05 614 60 20
Matična št.:	1870998
Davčna št.:	SI43277675

Tabela 11: Podatki o izdelovalcu dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Naziv:	<i>Samostojna investicijska služba Mestne občine Koper</i>
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Tabela 12: Podatki o izdelovalcu investicijskega programa

Naziv:	<i>SITUAR d.o.o.</i>
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SI14468646

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

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

Na parceli števil. 6513 k.o. Semedela, katere lastnik je Mestna občina Koper, se nahaja sklop kontejnerjev, ki so v pritlični postavitvi in jih uporabljajo Kajak kanu klub in Surf klub. Kontejnerji niso bili postavljeni sočasno temveč glede na potrebe uporabnikov v različnih obdobjih in za zadovoljevanje takratnih potreb posameznih uporabnikov. V kontejnerjih se nahajajo skladiščni prostori, klubski prostori ter improvizirani fitnes prostor za zimsko vadbo. Kontejnerji so različnih izvedb, večinoma predelani ladijski kontejnerji, nekateri so tudi bivalni. Med njimi so narejeni nadstreški. S cestne (južne) strani so obdani z ograjo in prostori za oglaševalske panoje. Na severni strani se pred kontejnerji nahaja peščen nasut plato, ki sega do obale in je v uporabi klubov. Celotno območje je ograjeno, vrata pa so odprta zaradi zagotavljanja odprtega dostopa do morja. Sklop kontejnerjev trenutno sega izven območja parcele v lasti Mestne občine Koper.

Slika 1: Obstoječe stanje



INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna



Zaradi neurejenosti in dotrajanosti sedaj postavljenih zabojnikov na parceli št. 6513 k.o. Semedela, je nujna ureditev tega degradiranega območja. Z izvedbo vzdrževalnih del na servisnem objektu ob bazenu Žusterna (obnova spremljajočih objektov v Žusterni - 1. faza) in dograditvijo javnih sanitarij (obnova spremljajočih objektov v Žusterni - 2. faza), bo zamenjava dotrajanih zabojnikov za potrebe klubov pripomogla k urejeni celostni podobi tega območja v Žusterni.

Zaradi tega namerava Mestna občina Koper na območju Žusterne ob bazenskem objektu postaviti montažno zložbo kontejnerjev, ki bo služila za potrebe društev, ki se ukvarjajo z vodnimi športi. Ob tem namerava celovito urediti tudi neposredno okolico ob novem objektu z namenom, da se skupaj z bližnjim bazenom ustvari sodoben Center vodnih športov.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Slika 2: Novo stanje



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

Investicija je usklajena s:

- Načrtom razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2017 – 2020,
- Strategijo razvoja Slovenije,
- Trajnostno urbano strategijo mesta Koper v obdobju 2014 – 2020,
- Zakon o športu,
- Nacionalnim programom športa v RS 2014 – 2023,
- Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020.

3.2.1 Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2017 - 2020

Investicija v obnovo spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza: Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni s postavitvijo zabojnikov je vključena v Proračun Mestne občine Koper za leto 2017 in v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2017 - 2020.

3.2.2 Strategija razvoja Slovenije (SRS)

Strategija razvoja Slovenije (SRS) je krovni strateški razvojni dokument Republike Slovenije in upošteva usmeritve že sprejetih razvojnih dokumentov, jih povezuje v koherentno celoto ter usklajuje z razvojnimi cilji države kot celote. Strategija razvoja Slovenije opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije.

Štirje temeljni cilji razvoja Slovenije so:

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

- I. Gospodarski razvojni cilj je v desetih letih preseči povprečno raven ekonomske razvitosti EU (merjeno z BDP na prebivalca v pariteti kupne moči) in povečati zaposlenost v skladu s cilji Lizbonske strategije.
- II. Družbeni razvojni cilj je izboljšanje kakovosti življenja in blaginje vseh posameznic in posameznikov, merjene s kazalniki človekovega razvoja, socialnih tveganj in družbene povezanosti.
- III. Medgeneracijski in sonaravni razvojni cilj je uveljavljanje načela trajnosti kot temeljnega kakovostnega merila na vseh področjih razvoja, vključno s ciljem trajnostnega obnavljanja prebivalstva.
- IV. Razvojni cilj Slovenije v mednarodnem okolju je, da bo s svojim razvojnim vzorcem, kulturno identiteto in angažiranim delovanjem v mednarodni skupnosti postala v svetu prepoznavna in ugledna država.

Razvojne prioritete:

- Konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast.
- Učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovost delovnega mesta.
- Učinkovita in cenejša država.
- Moderna socialna država in večja zaposlenost.
- Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja.

Predmetna investicija v celoti zasleduje in se zrcali v vseh ciljnih SRS.

Ker je veljavnost Strategije razvoja Slovenije potekla, je Slovenija pristopila k pripravi novega krovnega strateškega dokumenta - dolgoročne strategije razvoja Slovenije. To nalogo je prevzela Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, v sodelovanju z Uradom za makroekonomske analize in razvoj ter Ministrstvom za finance. Namen nove strateške usmeritve je predvsem opredeliti vizijo razvoja Slovenije do leta 2050 in pripraviti strategijo razvoja do leta 2030. Osnutek Vizije Slovenije 2050 bo pripravljen v prihodnjih mesecih v širšem javnem dialogu.

3.2.3 Trajnostna urbana strategija mesta Koper v obdobju 2014 -2020

Projekt je usklajen s Trajnostno urbano strategijo mesta Koper v obdobju 2014-2020, predvsem v prednostnem razvojnem področju pod točko A: Celovito urejanje mestnih obal, kateri vključuje urejanje oz. nadgradnjo šibke ali neustrezne podporne in spremljajoče infrastrukture.

3.3.3 Zakon o športu

Zakon o športu (Uradni list RS, št. 22/98, 97/01 – ZSDP, 15/03 – ZOPA in 29/17 – ZŠpo-1) v svojem 3. členu nalaga lokalnim skupnostim uresničevanje javnega interesa v športu z načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem lokalno pomembnih javnih športnih objektov.

3.2.4 Nacionalni program športa v RS 2014 -2023

Z nacionalnim programom športa 2014 – 2023 država soustvarja pogoje za razvoj športa kot pomembnega dejavnika razvoja posameznika in družbe ter prispeva k zmanjševanju neenakosti na področju dostopnosti do športne vadbe.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Nacionalni program športa 2014 –2023 opredeljuje javni interes, ki ga udejanjajo nosilci in izvajalci slovenskega športa. Udejanjanje javnega interesa se bo dosegel tako, da se bodo:

- 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 prostoru in možnost javnega priznanja njegove pomembnosti, s čimer bo posledično povečan tudi ugled države v mednarodnem prostoru;
- č) varovali in spodbujali uveljavljanje moralnih in etičnih vrednot v športu, spoštovali človekovo dostojanstvo in varnost vseh, ki so povezani s športom;
- d) 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.);
- e) 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.

3.2.5 Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnimi programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020, in sicer s 2. prioriteto: "Krepitev kvalitetnega življenja in vključujoča družba" s programom "Izboljšanje kvalitete in pogojev življenja prebivalcev", ukrepom: "Izboljšanje pogojev za šport in rekreacijo", katerega cilj je spodbujanje zdravega načina življenja in razvoj turizma. Z ureditvijo Centra vodnih športov v Žusterni se bodo:

- zboljšali pogoji za šport in rekreacijo,
- spodbudil se bo zdravega načina življenja,
- razvijale športni aktivnosti med mladimi,
- razvoj turizma.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV

Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

Upravljaavec obravnavane investicije je Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper, ki deluje v skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda za šport mestne občine Koper (Uradne objave, št. 33/03, Uradni list RS št. 123/04 in 24/05), in sicer:

- zavod za opravljanje administrativnih, strokovnih, organizacijskih, tehničnih in drugih del na področju športa in mladine z namenom izvajanja nacionalnega in občinskega programa na območju Mestne občine Koper;
- zavod za upravljanje z objekti, ki so na podlagi sklepa o določitvi javnih športnih in objektov za mladino občinskega pomena v Mestni občini Koper določeni kot javni športni objekti občinskega pomena v lasti ustanovitelja.

Zavod lahko s soglasjem ustanovitelja opravlja sledeče:

- strokovne in druge naloge za neprofitne športne organizacije, ki imajo sedež na območju Mestne občine Koper;
- upravlja proti plačilu z drugim premožnim in nepremičnim premoženjem, ki ni last ustanovitelja, je pa povezano s športom na podlagi konkretnega dogovora;
- upravlja proti plačilu z drugimi športnimi objekti na območju Mestne občine Koper, katerih lastniki nimajo urejenega celotnega upravljanja ter rednega vzdrževanja;
- lastno promocijsko dejavnost;
- druge dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost zavoda.

Zavod ima v upravljanju:

- ŠRC Bonifika z igrišči, drugimi zemljišči in objekti ter pripadajočo opremo,
- glavno in pomožni nogometni igrišči v Dekanih s tribuno in spremljajočimi objekti,
- letno kopališče Žusterna, akvatorij, olimpijski bazen, garderobe in gostinski objekt, naprave in drugo infrastrukturo, vse na parceli št. 6530 k.k. Semedela,
- balinarsko dvorano Žusterna.

Javni zavod ima večina sredstev za delovanje zagotovljena iz javnih financ (Mestna občina Koper), v manjšem deležu pa s prihodki od prodaje blaga in storitev na trgu.

Z izvedbo predmetne investicije se pričakujejo operativni stroški kot so voda, elektrika, vzdrževanje, čiščenje, itd., ki jih bo upravljaavec Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper zaračunaval najprej uporabnikom objekta.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

5 TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL¹

Kot je bilo že navedeno namerava Mestna občina Koper na območju Žusterne ob bazenskem objektu postaviti montažno zložbo kontejnerjev, ki bo služila za potrebe društev, ki se ukvarjajo z vodnimi športi. Ob tem namerava celovito urediti tudi neposredno okolico ob novem objektu z namenom, da se skupaj z bližnjim bazenom ustvari sodoben Center vodnih športov.

Na območju se že nahajajo kontejnerji, ki jih uporabljajo različna športna društva, vendar je bila postavitve le – teh skozi čas neurejena, kontejnerji pa so že večinoma zelo dotrajani. Potrebe uporabnikov prav tako preraščajo obstoječe kapacitete.

V sklopu predmetne investicije so predvideni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih dotrajanih kontejnerjev in objektov, ki povezujejo posamezne kontejnerje,
- izvedba temeljne plošče,
- postavitve kontejnerske zložbe skupaj z jekleno konstrukcijo v etaži (terasa in konzolni hodniki), stopnišča ter nadstreška,
- ureditev tlakovane ploščadi pred kontejnersko zložbo,
- ureditev mejne gabionske stene na meji proti ulici in kot navezavo na bazenski servisni objekt.

5.1 Glavni podatki o objektu

Tipologija predvidene zasnove:	Objekt za potrebe športa kot zložba iz modularnih kontejnerjev.
Morfologija:	Samostojni objekt v sklopu Centra vodnih športov.
Kompozicija:	Sestav modularnih kontejnerjev v dveh etažah z manjšim zgornjim delom, odprto teraso in konzolnim hodnikom.
Gabariti:	Maksimalne tlorisne 31,84 m x 12,12 m, največja višina objekta 5,69 m (vrh steklenega nadstreška 6,15 m).
Arhitekturne značilnosti:	Objekt kot sestavljanica modularnih enot.
Razporeditev programov:	Pritličje je namenjeno skladiščenju športne opreme; čolnov, kajakov in surfov. Nadstropje je namenjeno pisarniškim enotam, fitnesu in skupnim prostorom.
Opis oblikovne podobe objekta:	Oblikovna podoba objekta sledi glavni značilnosti - sestava objekta iz modularnih kontejnerjev kot zaključenih predizdelanih enot z vsemi značilnostmi sestave le-teh. Vmesna jeklena konstrukcija konzolnega hodnika in konstrukcija nadstreška sledi principu modularnosti.

¹ Povzeto po PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

5.2 Funkcionalna zasnova

5.2.1 Opis namembnosti objekta

Nova stavba bo namenjena kot pomožni objekt v Centru vodnih športov. Namenjena bo skladiščenju športne opreme – plovil (prtiličje), pisarniškim in skupnim prostorom ter fitnesu v nadstropju. Pred objektom je predvidena večja ploščad namenjena vadbi na prostem, pripravam in čiščenju opreme.

5.2.2 Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah

Objekt je zasnovan kot zložba modularnih kontejnerjev. Zložba objekta Centra vodnih športov predstavlja zaključeno celoto sestavljeno iz povezanih montažnih kontejnerjev postavljenih dveh etažah z vmesno jekleno konstrukcijo terase in konzolnega hodnika, strehe nad kontejnerji ter stopnišča za dostop na etažni nivo. Zložba obsega skupno 43 kontejnerjev – 25 v pritličju in 18 v etaži.

25 kontejnerjev v pritličju je namenjenih skladiščenju športne opreme (čolni, surfi,...). Kontejnerji so medsebojno deloma povezani v sklope za posamezne uporabnike (brez predelnih sten) skladno s tlorisno razporeditvijo.

18 kontejnerjev je predvideno v nadstropju. Kontejnerji se bodo montirali na vmesno jekleno konstrukcijo, ki se namesti nad pritlične kontejnerje. 16 kontejnerjev v nadstropju je pisarniškega tipa in so namenjeni sejni sobi, večjemu prostoru za fitnes in pisarnam posameznih klubov. 2 kontejnerja sta t.i. sanitarna kontejnerja; v enem so urejene sanitarije, v drugem pa čajna kuhinja.

5.2.3 Opis tehnologije

V objektu ni predvidena uporaba specifične tehnologije. Pritličje je namenjeno skladiščenju plovil, zato mora biti obod kontejnerjev prilagojen tako, da se dajo montirati konzole za spravilo plovil. Kontejnerji morajo biti ustrezno prezračevani zaradi vnosa večje količine vlage.

5.2.4 Opis vertikalni komunikacij v objektu

Pritličje in etažo povezuje zunanje stopnišče. Preostale vertikalne komunikacije niso predvidene.

5.2.5 Opis zunanje ureditve

Neposredno ob objektu v smeri proti morju je predvidena gradnja večje večnamenske tlakovane ploščadi vzdolž celotne kontejnerske zložbe. Ploščad je okvirnih dimenzij 32 x 9 m. V sklopu ploščadi se nahaja višji del, ki je obložen z oblogo iz kompozitnih podnic in je namenjen odlaganju in vzdrževanju jader za surfe. Na zahodnem delu ploščadi (na meji z dostopno potjo do bazenskega objekta) je predvidena daljša klop, ki premošča višinsko razliko. Klop je prav tako obdana s podnicami iz lesenih kompozitov. Ploščad je opremljena z jaški in zunanjimi stebriči s pipami za vodo. Ploščad je višinsko zasnovana

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

tako, da se nivo ploščadi ujema s koto tlaka v pritličju kontejnerjev. vzdolž celotne ploščadi poteka na odmiku cca 2 m od roba zložbe poteka kanaleta meteorne vode. Kanaleta tudi ločuje del ploščadi nad temeljno ploščo in tisti, del, ki se izvede na utrjenem nasutju. Po izgradnji ploščadi se obstoječi teren – gramozno nasutje v smeri proti morju poravna.

Na južni strani je neposredno ob kontejnerski zložni predvidena gradnja gabionske stene. Gabionski paneli (z vmesno kovinsko konstrukcijo) se napolnijo z lokalnim peščenjakom, v vrhnjem delu pa je predvideno korito za padajoče zelenje. Gabionska stena se nadaljuje tudi ob servisnem bazenskem objektu (po končani izgradnji 2. faze - javne sanitarije) in na tak način oba objekta s strani ulice povezuje v enoten kompleks. Gabionska stena bo osvetljena z napisano – Center vodnih športov.

Med kolesarsko stezo in hodnikom za pešce je predvidena razširitev zelenice in zasaditev z drevoredom pinij.

Vzhodni del parcele se zameji s panelno ograjo in novimi kovinskimi drsnimi vrati.

Dostopna pot do bazenskega objekta se razširi na 3,5 m in se tlakuje s tlakovci enakega tipa, kot so obstoječi tlakovci. V južnem delu je potrebno izvesti klančino zaradi višjega nivoja pločnika.

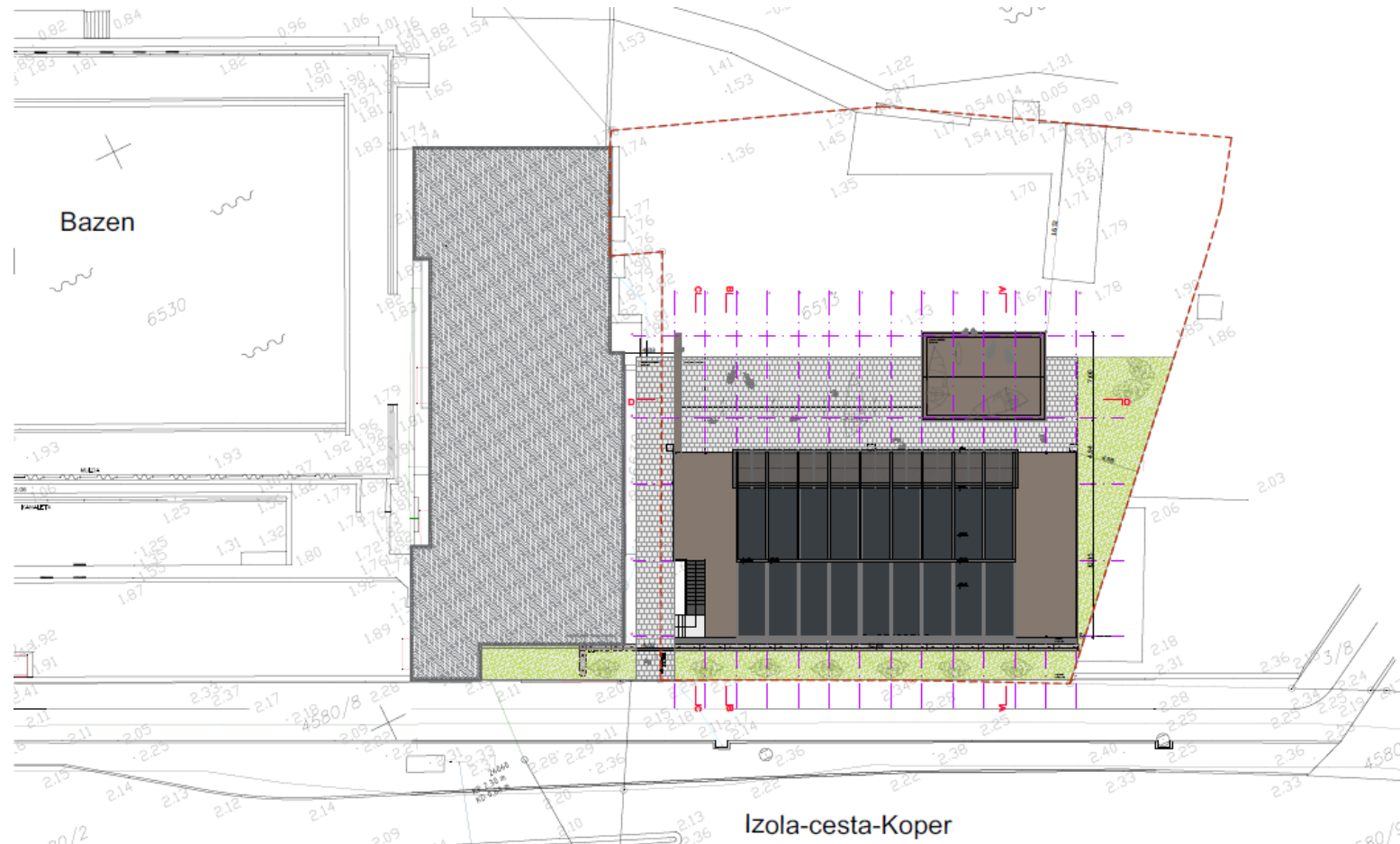
5.2.6 Opis prometne ureditve

Posebna prometna ureditev ni predvidena. Ob območju za gradnjo na vzhodu se nahaja večje parkirišče. Območje je (tako kot je organiziran obstoječi dovoz) dostopno za vozila iz smeri parkirišča. Ploščad pred kontejnersko zložbo je povozna (za občasni dostop) zaradi manipulacije in nakladanja plovil na prikolice. Peš dostop do območja je urejen po dostopni poti do servisnega bazenskega objekta.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Slika 3: Situacija ureditve



Vir: PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Slika 4: 3D skica ureditve



Vir: PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

5.3 Splošni podatki o objektu

Opis vrste objekta glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanja: Nameravana gradnja sodi med manj zahtevne objekte glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanja.

Klasifikacija delov objekta in objekta kot celote po CC-SI: Objekt spada med skladiščne objekte s klasifikacijsko številko 12650: pomožni objekti za šport.

Opis numeričnih podatkov o velikosti objekta:

Horizontalni gabariti: Maksimalne tlorisne 31,84 m x 12,12 m

Etažnost: P+1

Vertikalni gabariti: Največja višina objekta 5,69 m (vrh steklenega nadstreška 6,15 m)

Absolutna kota: $\pm 0.00 = 1,90$ mnv (kota tlaka v pritličju kontejnerjev)

Višinska kota: Kota pritličja: $\pm 0.00 = 1,90$ mnv
Kota etaže: + 3,03
Kota strehe zgornjih kontejnerjev: +5,69

Numerični podatki o skupni neto in bruto površini objekta, številu in površini posameznih delov (enot), podatki o površinah posameznih etaž:

Neto tlorisna površina: Pritličje 344,47 m²
Nadstropje 249,17 m² (s terasami 427,36 m²)

Bruto tlorisna površina: Pritličje 382,15 m²
Nadstropje 267,15 m² (s terasami 460,75 m²)

Podatki o zunanjih površinah: Neposredno ob objektu v smeri proti morju je predvidena gradnja večje večnamenske tlakovane ploščadi vzdolž celotne kontejnerske zložbe. Ploščad je okvirnih dimenzij 32 x 9 m. V sklopu ploščadi se nahaja višji del ploščadi, ki je obložen z oblogo iz kompozitnih podnic. Na zahodnem delu ploščadi (na meji z dostopno potjo do bazenskega objekta) je predvidena daljša klop, ki premošča višinsko razliko. Med kolesarsko stezo in hodnikom za pešce je predvidena razširitev zelenice in zasaditev z drevoredom pinij. Zelenica bo širine cca 3 m. Preostale površine ostanejo urejene, kot so v obstoječem stanju. Po izgradnji ploščadi se obstoječi teren – gramozno nasutje v smeri proti morju poravna.
Površina ploščadi: 332 m²
Površina ostalih tlakovanih delov: 75 m²
Površina zelenice: 90 m²
Ostala površina (obstoječe nasutje): 920 m²

Podatki o površinah za mirujoči Parkirna mesta na parceli niso predvidena.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

promet in izračun parkirnih mest:

Podrobnejši tehnično tehnološki del investicije je predstavljen v PZI dokumentaciji: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.

6 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ “Z” INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ “BREZ” INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Kot je bilo že navedeno bo z obravnavano investicijo upravljal Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper. Z izvedbo predmetne investicije se število in struktura zaposlenih tako pri investitorju kot pri upravljavcu ne bo spremenila.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

7 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

7.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 695.712,41 € brez DDV-ja oziroma 848.769,14 € z vključenim DDV-jem.

Tabela 13: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (julij 2017)

Zap.št.	Opis del	Vrednost
I.	Pripravljalna dela	17.150,00 €
a)	Projektna dokumentacija	15.750,00 €
b)	Investicijska dokumentacija	1.400,00 €
II.	Dobava in postavitve kontejnerjev	537.713,46 €
III.	Zunanja ureditev	126.241,93 €
IV.	Nadzor in inženiring (2,2 % od II. in III.)	14.607,02 €
	Skupaj brez DDV	695.712,41 €
	DDV 22%	153.056,73 €
	SKUPAJ Z DDV	848.769,14 €

7.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah

Glede na to, da se bodo dela zaključila v roku krajšem od enega leta od določitve vrednosti investicije, se ocenjuje, da je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

7.3 Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta

Osnova oz. izhodišče za oceno investicijske vrednosti je PZI: Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev, št. projekta 19-2017, ACMA d.o.o., julij 2017.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

8 ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI

8.1 Analiza lokacije

Urbanistični opis lokacije objekta:	Lokacija za gradnjo predvidenega objekta je na parceli št. 6513 k.o. Semedela. Parcela se nahaja v sklopu športnega centra Žusterna.
Opis obstoječega stanja zemljišča in obstoječih objektov:	Lokacija za gradnjo je na območju športnega centra Žusterna na vzhodni strani servisnega bazenskega objekta. V naravi gre za ograjeno območje namenjeno dejavnostim društev, ki se ukvarjajo z vodnimi športi – veslanje, kajak, kanu, surf in kite. Na območju so v obdobju daljšega časa namestili kontejnerji in vzpostavile začasne povezave med njimi (nadstreški, povezovalni prostori), vendar je bila gradnja stihijska in neurejena. Deloma so bile izvedene tlakovane površine ob samih kontejnerjih in deloma izvedla instalacijska oprema le – teh. Kontejnerji so povsem dotrajani. Pretežni del območja je odprta tamponska površina.
Podatki o velikosti zemljišča	Zemljišče namenjeno gradnji ima površino velikosti 1.787 m ² .
Opis oznak posameznih objektov oz. delov objekta kot so prikazani v grafičnem delu:	Objekt je zasnovan kot samostojni objekt, vendar gre za del celovite ureditve Centra vodnih športov (poleg obravnavanega objekta še servisni bazenski objekt, javne sanitarije, garderobe in letni bazen).
Opis navezave objekta na javno cesto in ostalo infrastrukturo:	Zemljišče je komunalno le delno opremljeno, večina priključkov je na sosednji parceli 6530, k.o. Semedela, na kateri se nahaja bazenski servisni objekt. Na parceli je obstoječi priključek do javne prometne površine – parkirišča v neposredni bližini.
Vodovod:	Priključek na vodovod je na sosednji parceli 6530 k.o. Semedela v servisnem bazenskem objektu. Požarna voda se bo uporabljala iz zunanjšega hidranta.
Napajanje z električno energijo:	Priključek na električno energijo je na sosednji parceli 6530 k.o. Semedela v elektro omarici, ki bo po izgradnji faze II (javne sanitarije) locirana ob ulici.
TK instalacije:	Priključek na električno energijo je na sosednji parceli 6530 k.o. Semedela v iz bazenskega servisnega objekta.
Meteorna kanalizacija:	Strešne vode se vodijo pretežno v meteorno kanalizacijo, ki je obstoječa in je speljana ob vzhodni strani bazenskega objekta (poteka po parceli za gradnjo). Del meteornih vod iz ploščadi se odvaja v tamponsko nasutje.
Kanalizacija odpadnih vod:	Odpadne vode se vodijo kanalizacijo odpadnih vod, ki je vezana na

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

sosejni bazenski objekt. V sklopu izdelave II faze bazenskega servisnega objekta (javne sanitarije) bo tu izvedena nova fekalna kanalizacija, na katero se navezuje kanalizacija obravnavanega objekta.

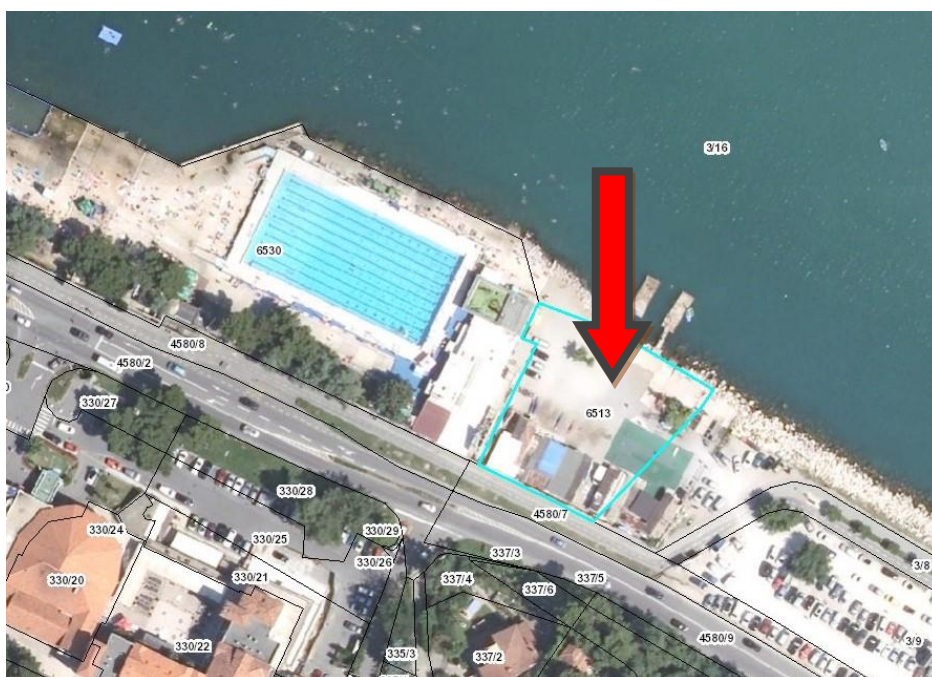
Ravnanje z odpadki:

Neposredno ob parceli na vzhodni strani se nahaja ekološki otok s posodami za ločeno zbiranje odpadkov. Ekološki otok je dimenzioniran za potrebe celotnega centra.

Priključek na javno pot:

Parcela ima obstoječi priključek na javno prometno površino – parkirišče na vzhodni strani. Priključek poteka čez kolesarsko stezo in pešpot.

Slika 5: Obravnavano območje



Vir: Atlas okolja, dostopno na: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>.

8.2. Prostorski akti

Usklajenost s prostorskimi planskimi akti občine:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04, 97/04, 79/09).

Usklajenost s prostorskimi ureditvenimi pogoji:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 - obvezna razlaga in 24/01 ter Uradni list RS, št. 49/05 - obvezna razlaga in 95/06, 22/09, 65/10, 29/12 - obvezna razlaga, 50/12, 47/16).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV

Investicijski projekt je usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta v okviru variante "z" investicijo bo imela pozitiven učinek na okolje. V okviru variante "brez" investicije pa navedenega pozitivnega učinka na okolje ne bo.

Vplive na zrak bodo v času gradbenih del predstavljale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme itd.). Ocenjuje se, da bodo ti vplivi količinsko zanemarljivi, zaradi česar investicija ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bodo viri hrupa gradbena mehanizacija in tovorni promet. Hrup bo zgolj občasen ter najbolj moteč za uporabnike najbližje objektom. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04) ter Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10).

Uredba o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/08) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo navedeno pravno podlago upošteval. Ravnanje z odpadki bo potekalo v skladu z naslednjimi predpisi: Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008), Uredba o odpadkih (Uradni list RS, št. 103/2011), Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/2011).

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledice vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji). Investitor oz. njegovi pogodbeniki bodo uporabljali tipske posode – smetnjake za zbiranje komunalnih odpadkov. Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov.

Projekt bo imel v fazi obratovanja izrazito pozitiven vpliv na varstvo okolja. Obremenitev okolja v času gradnje bo minimalna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb in bo zajetih vrsto ukrepov, ki bi preprečili negativne vplive.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

9.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. V času izvajanja izvedbenih del bo sicer prišlo do povečanja količin odpadkov, ki pa bodo v skladu z zakonodajo ločeno zavrženi in odpeljani na bližnjo deponijo. Stroški navedene aktivnosti so zanemarljivi in so zajeti v stroških gradbenih del.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

10.1 Časovni načrt izvedbe investicije

Tabela 14: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

OKVIRNI TERMINSKI PLAN		
Aktivnosti	Začetek	Zaključek
Izdelava Idejne zasnove	Maj 2016	Maj 2016
Izdelav DIIP	December 2016	December 2016
Izdelava PZI	Junij 2017	Julij 2017
Izdelava IP	Avgust 2017	Avgust 2017
Potrditev IP na Občinskem svetu	September 2017	September 2017
Priprava in objava javnega naročila	September 2017	Oktober 2017
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Oktober 2017	November 2017
Podpis pogodbe z izvajalcem del	November 2017	December 2017
Izvajanje investicije	November 2017	Marec 2018
Predaja uporabniku	Marec 2018	April 2018

10.2 Študija izvedbe investicije

Študija izvedbe investicije predstavlja načrt vseh aktivnosti, ki so potrebne za izvedbo investicije. V njej so predstavljene organizacijske rešitve pri izvedbi, postopek izbora izvajalcev, terminski plan izvedbe ter seznam potrebne dokumentacije in soglasij ter dovoljenj, katera mora pridobiti investitor za izvedbo investicije.

10.2.1 Podatki o investitorju in organizacija vodenja projekta

Investitor predmetne investicije je Mestna občina Koper. Osnovni podatki o investitorju so natančneje predstavljeni v poglavju 1 tega dokumenta.

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor Mestna občina Koper v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Izvedbo investicijskega projekta bodo vodile strokovne službe investitorja skupaj z zunanjimi izvajalci. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del (nadzornik za gradbena, strojna, elektro instalacijska dela in obrtniška dela).

V ta namen bo oblikovana projektna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Vodja projekta bo skupaj s strokovnimi sodelavci vključen v projektno skupino, katere naloge bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno, tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti javna naročila za izbor izvajalca del;
- spremljati finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zaboju na lokaciji Žusterna

- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat tedensko v prostorih Mestne občine Koper in/ali na terenu;
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Mestne občine Koper. Projektna skupina bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo nadzornik del pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

10.2.2 Način in postopek izbire izvajalcev

Izvajalci investicije bodo izbrani v skladu z določili Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/2015).

Naročnik lahko na način in pod pogoji, določenimi v tem zakonu, za oddajo javnega naročila uporabi naslednje postopke:

- odprti postopek;
- omejeni postopek;
- konkurenčni dialog;
- partnerstvo za inovacije;
- konkurenčni postopek s pogajanjem;
- postopek s pogajanjem z objavo;
- postopek s pogajanjem brez predhodne objave;
- postopek naročila male vrednosti.

Investitor bo objavil javni razpis v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo (javni razpis) za izbor izvajalca del bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS. V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije. Od izvajalca del se bodo zahtevale ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe/dobave (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi).

Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali tudi postopki oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Z vidika obsega načrtovanih sredstev je projekt izvedljiv.

10.2.3 Časovni načrt vseh aktivnosti, potrebnih za izvedbo projekta in vzpostavitev poslovanja

Časovni načrt izvedbe investicije je predstavljen v poglavju 10.1 tega dokumenta oziroma v tabeli 14.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

10.2.4 Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

Seznam že pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije je podan v spodnji tabeli.

Tabela 15: Seznam pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

Vrsta dokumentacije	Podatki	
IDEJNA ZASNOVA	Naziv:	Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni
	Izdelovalec:	ACMA d.o.o.
	Datum izdelave:	Maj 2016
DIIP	Naziv:	Ureditev Centra vodnih športov v Žusterni s postavitvijo zabojnikov (v sklopu spremljajočih objektov v Žusterni - 3. faza)
	Izdelovalec:	Samostojna investicijska služba MOK
	Datum izdelave:	December 2016
PZI	Naziv:	Center vodnih športov – zložba montažnih kontejnerjev
	Izdelovalec:	ACMA d.o.o.
	Datum izdelave:	Julij 2017
IP	Naziv:	Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza: Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna
	Izdelovalec:	SITUAR d.o.o.
	Datum izdelave:	Avgust 2017

Seznam še potrebne projektne, tehnične in druge dokumentacije:

- Razpisna dokumentacija za oddajo javnega naročila za izvedbo del;
- Gradbeno dovoljenje;
- Pogodba z izvajalcem za izvedbo del;
- Gradbeni dnevnik;
- Knjiga obračunskih izmer ter obračunske situacije izvajalcev;
- Projekt izvedenih del;
- Dokazila o skladnosti gradbenih proizvodov in dobavljene opreme;
- Garancijske listine.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

10.2.5 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja

Naročnik zaprosi za inšpekcijski (tehnični) pregled takoj po obvestilu izvajalca, da je s pogodbenimi deli končal. Kvalitetni pregled se opravi v navzočnosti nadzornega organa investicije. Izvajalec je dolžan dokončanja del vpisati v gradbeni dnevnik in naročnika takoj pozvati na prevzem del. Naročnik se zavezuje dokončana dela prevzeti najkasneje v roku 15 delovnih dni po prejemu izvajalčevega obvestila o dokončanju del.

O dokončanju in prevzemu del sestavijo pooblaščen predstavniki pogodbenih strank primopredajni zapisnik, v katerem natančno ugotovijo predvsem:

- ali izvedbena dela ustrezajo določilom te pogodbe, veljavnim zakonskim predpisom in pravilom stroke,
- datume prevzema del, začetka del in končanja del,
- kakovost izvedenih del in pripombe naročnika v zvezi z njo,
- opredelitev del, ki jih je izvajalec dolžan ponovno izvesti, dokončati ali popraviti,
- morebitna odprta, med predstavniki pogodbenih strank, sporna vprašanja tehnične narave,
- ugotovitev o prejemu atestov materiala in garancijskih listov.

Če pogodbeni stranki s primopredajnim zapisnikom ugotovita, da mora izvajalec določena dela dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne stori v roku 15 dni, sme naročnik angažirati drugega izvajalca, ki jih izvede na izvajalčev račun.

S prevzemom objekta, upravljanje in vzdrževanje prevzame Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

10.2.6 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicije

10.2.6.1 Fizični kazalniki

Fizični kazalniki med izvajanjem gradnje so:

Začetek izvedbenih del:	November 2017
Zaključek izvedbenih del (GOI del):	Marec 2018
Zaključek projekta:	April 2018
Predaja objekta uporabniku:	April 2018
Neto tlorisna površina objekta:	
Pritličje	344,47 m ²
Nadstropje	249,17 m ²

10.2.6.2 Finančni in ekonomski kazalniki

Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah z DDV:	848.769,14 €
Finančna neto sedanja vrednost:	-658.726,71 €
Finančna interna stopnja donosa:	-4,57%
Ekonomska neto sedanja vrednost:	101.386,95 €
Ekonomska interna stopnja donosa:	5,76%

Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi tega investicijskega programa, in sicer v poglavju 13.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

11 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Tabela 16: Načrt financiranja po stalnih – tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja

Zap.št.	Dinamika financiranja	Vrednost z DDV	2017	2018
I.	Pripravljalna dela	20.923,00 €	20.923,00 €	0,00 €
a)	Projektna dokumentacija	19.215,00 €	19.215,00 €	0,00 €
b)	Investicijska dokumentacija	1.708,00 €	1.708,00 €	0,00 €
II.	Dobava in montaža kontejnerjev	656.010,42 €	0,00 €	656.010,42 €
III.	Zunanja ureditev	154.015,15 €	16.077,00 €	137.938,15 €
IV.	Nadzor in inženiring	17.820,56 €	0,00 €	17.820,56 €
SKUPAJ Z DDV		848.769,14 €	37.000,00 €	811.769,14 €
Viri financiranja				
Mestna občina Koper		848.769,14 €	37.000,00 €	811.769,14 €

Mestna občina Koper bo za predmetno investicijo kandidirala na morebitni razpis za pridobitev sredstev (ZFO, Fundacija za šport, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Glede na to, da projekt ni namenjen ustvarjanju dobička, ampak predvsem zadovoljevanju družbenih in socialnih potreb, je analiza stroškov in koristi bolj informativne narave, ki ne služi kot osnova za odločanje o investiciji, kot je to običajno pri gospodarskih naložbah.

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na dolgoletno športno tradicijo, atraktivnost regionalne ponudbe, povečan vpliv na turizem in dolgoročno na razvoj občine in v veliki meri tudi na razvoj regije.

Investicija predstavlja tudi veliko pridobitev iz družbeno-ekonomskega in socialnega vidika, zato ker bo s tem omogočen razvoj centra, ki bo namenjen predstavljanju in popularizaciji različnih vodnih športov in aktivnosti za prebivalce, goste ter širše okolje. Center bo generator znanja in okolje za prenos izkušenj s starejših na mlajše generacije (gledano v športnem smislu) hkrati pa bo pomemben vezni člen med lokalnim prebivalstvom, turističnim gospodarstvom in drugo zainteresirano javnostjo.

12.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize

Finančna in ekonomska analiza je narejena na podlagi "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami "Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16).

Predpostavke:

- Ekonomska doba projekta 20 let.
- 4 % diskontna stopnja.
- Celotna prikazana finančna in ekonomska analiza je prikazana v stalnih cenah.
- Upoštevana je 3 % amortizacijska stopnja.
- Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena metoda diferencialnih vrednosti (inkrementalna metoda), z upoštevanjem razlike med alternativo "z" investicijo in alternativo "brez" investicije.
- Finančni popravki – iz ekonomske analize se izključijo posredni davki (DDV), tako da se v navedenih postavkah ovrednoti zmanjšanje investicijskih stroškov za znesek DDV-ja.
- Pretvorba tržnih cen v računovodske z uporabo konverzijskih faktorjev na finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga. Pri ekonomski analizi se izhaja iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od tako imenovanih "računovodskih ali mejnih cen" minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil niso korigirane s konverzijskimi faktorji oziroma se je upošteval konverzijski faktor 1.
- Popravek zaradi eksternalij: Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti, večjega števila novih potencialnih posrednih delovnih mest, okoljske koristi, pozitiven

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza

Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

družbeni učinek projekta, povečanje varnosti in zdravja uporabnikov javnih objektov, izboljšanja energetske učinkovitosti ipd., koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika.

12.2 Projekcija odhodkov in prihodkov investicije

Z izvedbo predmetne investicije se pričakujejo operativni stroški kot so voda, električna energija, vzdrževanje, čiščenje, itd., ki jih bo upravljavec Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper zaračunaval najprej uporabnikom objekta.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

13 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

13.1 Drugi stroški in koristi investicije

- **Neposredni stroški v času izvedbe:**

Celotna ocenjena sedanja vrednost investicije brez davka na dodano vrednost.

- **Posredni stroški v času gradnje:**

Glede na predvidene posege bodo v času izvedbe investicije določeni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitivne vplive na okolje, kar pomeni zmanjšanje obremenitev okolja, zato v okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača). Zato predpostavljamo, da investicija ne bo povzročila nobenih družbenih stroškov.

- **Posredne koristi v času izvedbe:**

Zaradi izvedbe investicije bodo zlasti v sektorju gradbeništva ustvarili v bruto domačem proizvodu dodano vrednost v proizvodnji. Pri izračunu koristi smo stroške gradbenih del korigirali s faktorjem deleža dodane vrednosti v proizvodnji gradbeništva, ki znaša cca 20 %, kar pomeni ustvarjanje dodane vrednosti v gradbeništvu v letu 2017 2.635,57 € ter v letu 2018 130.155,50 €.

- **Posredne koristi v času obratovanja:**

Oportunitetni strošek najema kontejnerjev, kjer znaša cena mesečnega najema za en kontejner med 60 € in 90 €, kar pomeni povprečno ceno najema 75 €/mesec/kontejner. Tako izračunane ekonomske koristi znašajo 38.700,00 €² letno.

² Izračunano na sledeč način: 43 (kontejnerjev) x 75 € (cena najema kontejnerja na mesec) x 12 (mesecev).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

13.2 Finančna analiza

Na osnovi podatkov iz 12. dela investicijskega programa so izračunane vrednosti finančnih meril za ugotavljanje učinkovitosti investicije. Finančna analiza kot taka namreč predstavlja osnovo za izračun finančnih meril za ugotavljanje učinkovitosti in nato upravičenosti projekta s stališča investitorja oziroma upravljavca. V nadaljevanju so prikazane vrednosti naslednjih finančnih meril:

- neto sedanja vrednost;
- interna stopnja donosnosti;
- relativna neto sedanja vrednost.

Tabela 17: Finančna analiza projekta

LETO		Strošek investicije	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	Finančni tok	Diskontni faktor	Diskontirani finančni tok	Kumulativa
LETO 0	2017	37.000,00 €			-37.000,00 €	1,000000	- 37.000,00 €	-37.000,00 €
LETO 1	2018	811.769,14 €	0,00 €		-811.769,14 €	0,961538	- 780.547,25 €	-817.547,25 €
LETO 2	2019		0,00 €		0,00 €	0,924556	- €	-817.547,25 €
LETO 3	2020		0,00 €		0,00 €	0,888996	- €	-817.547,25 €
LETO 4	2021		0,00 €		0,00 €	0,854804	- €	-817.547,25 €
LETO 5	2022		0,00 €		0,00 €	0,821927	- €	-817.547,25 €
LETO 6	2023		0,00 €		0,00 €	0,790315	- €	-817.547,25 €
LETO 7	2024		0,00 €		0,00 €	0,759918	- €	-817.547,25 €
LETO 8	2025		0,00 €		0,00 €	0,730690	- €	-817.547,25 €
LETO 9	2026		0,00 €		0,00 €	0,702587	- €	-817.547,25 €
LETO 10	2027		0,00 €		0,00 €	0,675564	- €	-817.547,25 €
LETO 11	2028		0,00 €		0,00 €	0,649581	- €	-817.547,25 €
LETO 12	2029		0,00 €		0,00 €	0,624597	- €	-817.547,25 €
LETO 13	2030		0,00 €		0,00 €	0,600574	- €	-817.547,25 €
LETO 14	2031		0,00 €		0,00 €	0,577475	- €	-817.547,25 €
LETO 15	2032		0,00 €		0,00 €	0,555265	- €	-817.547,25 €
LETO 16	2033		0,00 €		0,00 €	0,533908	- €	-817.547,25 €
LETO 17	2034		0,00 €		0,00 €	0,513373	- €	-817.547,25 €
LETO 18	2035		0,00 €		0,00 €	0,493628	- €	-817.547,25 €
LETO 19	2036		0,00 €		0,00 €	0,474642	- €	-817.547,25 €
LETO 20	2037		0,00 €	347.995,35 €	347.995,35 €	0,456387	158.820,53 €	-658.726,71 €
	Interna stopnja donosa						-4,57%	
	Neto sedanja vrednost						-658.726,71 €	
	Relativna neto sedanja vrednost						-0,81	
	Enostavna vračilna doba						-	
	Diskontirana doba vračanja						-	

Neto sedanja vrednost je izračunana kot razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov investicije. Letna diskontna stopnja, ki je uporabljena za izračun neto sedanje vrednosti znaša 4 %. Neto sedanja vrednost obravnavanega primera znaša – 658.726,71 €.

Pri interni stopnji donosnosti se išče tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je $NSV = 0$ oz. pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. Kot kriterij se jo uporablja tako, da se jo primerja z diskontno stopnjo. V konkretnem primeru znaša - 4,57 %.

Relativna neto sedanja vrednost predstavlja razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V obravnavanem primeru znaša – 0,81.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabožnikov na lokaciji Žusterna

13.3 Ekonomska analiza

Poleg že omenjenih finančnih meril se učinkovitost oziroma upravičenost investicij presoja tudi z ekonomskimi merili. Osnovo za izračun ekonomskih meril predstavlja ekonomska analiza. Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju se izhaja iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo se dela na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih je potrebno narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij po katerem se odloča za posamezen projekt je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj se lahko na ta način ugotovi ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Tabela 18: Ekonomska analiza projekta

LETO		Strošek investicije	Finančni učinek	Družbena korist	Ostanek vrednosti	Ekonomski tok	Diskontni faktor	Diskontirani ekonomski tok	Kumulativa
LETO 0	2017	30.327,87 €		2.635,57 €		-27.692,30 €	1,000000	- 27.692,30 €	-27.692,30 €
LETO 1	2018	665.384,54 €		155.955,50 €		-509.429,04 €	0,961538	- 489.835,61 €	-517.527,91 €
LETO 2	2019		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,924556	35.780,33 €	-481.747,58 €
LETO 3	2020		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,888996	34.404,16 €	-447.343,42 €
LETO 4	2021		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,854804	33.080,92 €	-414.262,50 €
LETO 5	2022		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,821927	31.808,58 €	-382.453,92 €
LETO 6	2023		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,790315	30.585,17 €	-351.868,75 €
LETO 7	2024		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,759918	29.408,82 €	-322.459,93 €
LETO 8	2025		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,730690	28.277,71 €	-294.182,22 €
LETO 9	2026		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,702587	27.190,11 €	-266.992,11 €
LETO 10	2027		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,675564	26.144,33 €	-240.847,78 €
LETO 11	2028		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,649581	25.138,78 €	-215.709,00 €
LETO 12	2029		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,624597	24.171,91 €	-191.537,09 €
LETO 13	2030		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,600574	23.242,22 €	-168.294,87 €
LETO 14	2031		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,577475	22.348,29 €	-145.946,59 €
LETO 15	2032		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,555265	21.488,74 €	-124.457,85 €
LETO 16	2033		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,533908	20.662,25 €	-103.795,60 €
LETO 17	2034		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,513373	19.867,54 €	-83.928,06 €
LETO 18	2035		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,493628	19.103,41 €	-64.824,65 €
LETO 19	2036		0,00 €	38.700,00 €		38.700,00 €	0,474642	18.368,66 €	-46.455,99 €
LETO 20	2037		0,00 €	38.700,00 €	285.242,09 €	323.942,09 €	0,456387	147.842,94 €	101.386,95 €
	Interna stopnja donosa							5,76%	
	Neto sedanja vrednost							101.386,95 €	
	Relativna neto sedanja vrednost							0,15	
	Enostavna vračilna doba							13,41	
	Diskontirana doba vračanja							17,09	

Iz izračuna izhaja, da je predpisana minimalna interna stopnja donosa 4 % presežena pri predstavljenem letnem ekonomskem toku, dosežena v dobi obratovanja investicije. Pri takem letnem ekonomskem toku znaša neto sedanja vrednost 101.386,95 €, interna stopnja donosa 5,76 % ter relativna neto sedanja vrednost 0,15.

Investicija je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena.

13.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Finančni in ekonomski izračuni pa ne vključujejo niza učinkov, ki bodo posledica začetka realizacije predmetne investicije, ki so zelo težko izmerljivi ali so celo neizmerljivi, in sicer se bo z investicijo zagotovilo:

- kvalitetnejše izvajanje športne dejavnosti v občini in regiji,
- izboljšanje pogojev za šport in rekreacijo,
- razvijanje športne aktivnosti med mladimi,
- uresničitev razvojnih vizij občine.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

14 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBCUTLJIVOSTI

14.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/16) definirana kot ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja.

V nadaljevanju so opredeljena možna tveganja, in sicer deljena na tveganja načrtovanja, tveganja v času izgradnje, tveganja delovanja, finančna tveganja ter regulativna tveganja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- nizko tveganje,
- srednje tveganje,
- visoko tveganje.

Tabela 19: Faktorji tveganja

I. Tveganje načrtovanja		
a.	Pridobivanje dokumentacije	Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, je ocena tveganja visoka. Če je v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno je tveganje nizko.
b.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami je tveganje nizko, oziroma v nasprotnem primeru visoko.
c.	Splošno tveganja	Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, ima projekt nizko tveganje, v obratnem primeru visoko tveganje.
II. Tveganje v času izgradnje		
d.	Vodenje projekta	Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba, je tveganje nizko, v nasprotnem primeru pa je tveganje visoko.
e.	Izvedba projekta	Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

		v postopku JN, da gre za zahteven projekt, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj in da ima veliko število podizvajalcev je tveganje visoko, v obratnem primeru pa nizko.
f.	Uspešen in pravočasen prevzem objektov	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: izkušnje izvajalca projekta (skladnost izvedbe v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvalitativni pregled in prevzem, ipd.). V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti je tveganje visoko.
III. Tveganje delovanja		
g.	Tveganja upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta. V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta je tveganje visoko.
IV. Regulativna tveganja		
h.	Okoljska tveganja	Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka je tveganje visoko.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

Tabela 20: Ocena tveganja

Faktorji tveganja		Varianta "brez" investicije	Izbrana varianta "z" investicijo
I. Tveganje načrtovanja			
a.	Pridobivanje dokumentacije	-	nizko
b.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	visoko	nizko
c.	Splošno tveganja	-	nizko
II. Tveganje v času izgradnje			
d.	Vodenje projekta	-	srednje
e.	Izvedba projekta	-	srednje
f.	Uspešen in pravočasen prevzem objektov	-	srednje
III. Tveganje delovanja			
g.	Tveganja upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	visoko	srednje
IV. Regulativna tveganja			
h.	Okoljska tveganja	visoko	srednje

Iz zgornje tabele je razvidno, da je investicijski projekt po izbrani varianti "z" investicijo v primerjavi z varianto "brez" investicije manj tvegan.

Projekt pri izbrani varianti "z" investicijo je tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe, in sicer z vidika tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema objekta ter z vidika tveganj v času obratovanja. Zaključimo lahko, da investicijski projekt po izbrani varianti "z" investicijo tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta pod varianto "z" investicijo na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

14.2 Analiza občutljivosti

Namen analiz za merjenje občutljivosti je merjenje tveganj. Gre za analizo učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Namen analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke in parametre modela, to je tiste spremembe, pozitivne ali negativne, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in torej povzročijo najznačilnejše spremembe teh parametrov.

V konkretnem primeru se je osredotočilo za koliko se spremeni neto sedanja vrednost ter interna stopnja donosa, če se stroški investicije povečajo oziroma koristi zmanjšajo za 1 %, 5 % in 10 %.

Analiza občutljivosti je narejena za ekonomsko analizo, saj finančni kazalniki že v osnovi dajejo negativne rezultate.

Tabela 21: Analiza občutljivosti projekta

EKONOMSKA ANALIZA	FAKTOR INVESTICIJSKIH STROŠKOV	FAKTOR SPREMEMBE KORISTI	NETO SEDANJA VREDNOST	INTERNA STOPNJA DONOSA	SPREMEMBA NETO SEDANJE VREDNOSTI v %	SPREMEMBA INTERNE STOPNJE DONOSA v %
1	0%	0%	101.386,95 €	5,76%	0,00	0,00
2	1%	0%	94.989,02 €	5,63%	-6,31	-2,17
3	0%	-1%	94.973,68 €	5,64%	-6,33	-1,97
4	+5 %	0%	69.397,31 €	5,15%	-31,55	-10,49
5	+10 %	0%	37.407,67 €	4,60%	-63,10	-20,14
6	0 %	-5 %	69.320,61 €	5,19%	-31,63	-9,79
7	0 %	-10 %	37.254,26 €	4,64%	-63,26	-19,45
8	+5%	-5 %	37.330,96 €	4,62%	-63,18	-19,80
9	+10%	-10 %	-26.725,02 €	3,58%	-126,36	-37,82

Iz tabele 21 je razvidno, da je investicija ekonomsko upravičena v vseh predpostavljenih predpostavkah razen v primeru povečanja investicijskih stroškov ob hkratnem znižanju koristi za 10 %.

Na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima vpliv sprememba koristi, saj se v primeru zmanjšanja koristi za 1 %, ekonomska neto sedanja vrednost zmanjša za 6,33 % oziroma iz prvotnih 101.386,95 € na 94.973,68 €, zato je potrebno tej spremenljivki v času obratovanja posvetiti posebno pozornost oz. uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

Na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima vpliv tudi sprememba investicijskih stroškov, saj se v primeru povečanja investicijskih stroškov za 1 % ekonomska neto sedanja vrednost zmanjša za 6,31 % zato je tudi tej spremenljivki potrebno v času načrtovanja in izvajanja uvesti ukrepe, ki bodo lahko v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Tabela 22: Rezultati investicije

Vrsta investicije	Obnova spremljajočih prostorov - 3. faza: Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna
Vrednost investicije po stalnih - tekočih cenah	848.769,14 €
Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah	
Mestna občina Koper	848.769,14 €
Finančni kazalniki	
Neto sedanja vrednost	-658.726,71 €
Interna stopnja donosa	-4,57%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,81
Enostavna doba vračanja	-
Diskontirana doba vračanja	-
Ekonomski kazalniki	
Neto sedanja vrednost	101.386,95 €
Interna stopnja donosa	5,76%
Relativna neto sedanja vrednost	0,15
Enostavna doba vračanja	13,41
Diskontirana doba vračanja	17,09

Glavni rezultat investicije

Glavni rezultat investicije je obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza: Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna.

Skupna vrednost investicije

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov tako po stalnih kot tekočih cenah znaša 848.769,14 € z vključenim DDV.

Viri investicije

Vire za financiranje investicije bo zagotovila Mestna občina Koper oziroma bo kandidirala na morebitni razpis za pridobitev sredstev (ZFO, Fundacija za šport, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport).

Časovni načrt

- Idejna zasnova (maj 2016);
- DIIP (december 2016);
- PZI (julij 2017)
- IP (avgust 2017);
- Razpisni postopek za izvedbo (september – oktober 2017);
- Gradbeno dovoljenje (oktober – november 2017);
- Izvajanje investicije (november 2017 – marec 2018);

INVESTICIJSKI PROGRAM

Obnova spremljajočih objektov v Žusterni – 3. faza
Izgradnja Centra vodnih športov s postavitvijo zabojnikov na lokaciji Žusterna

- Zaključek projekta (marec 2018);
- Predaja v uporabo (april 2018).

Finančna analiza s kazalniki

Finančni kazalniki investicije so neugodni, in sicer:

- finančna interna stopnja donosa investicije ne presega predpisano diskontno stopnjo 4 %, temu ustrezno je finančna neto sedanja vrednost pri 4 %-ni diskontni stopnji negativna in znaša – 658.726,71 €, negativna je tudi finančna relativna neto sedanja vrednost, ki znaša – 0,81.

Ekonomska analiza s kazalniki

Ekonomski kazalniki investicije so ugodni in sicer:

- ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 101.386,95 € pri 4 %-nem diskontnem faktorju in 20 letnem referenčnem obdobju,
- ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 5,76 % ,
- ekonomsko gledano se investicija povrne v 13,41 letih,
- ekonomska relativna neto sedanja vrednost znaša 0,15.

Investicija je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena.

Na koncu se lahko zaključi, da je načrtovana investicija potrebna zaradi neposrednih in posrednih koristi, ki jih prinaša širšemu družbenemu okolju. Poleg tega pa prispeva k uresničevanju osnovnega cilja investicije, in sicer bo z ureditvijo Centra vodnih športov v Žusterni s postavitvijo zabojnikov dokončna ureditev tega območja. S tem bodo člani klubov imeli dobre možnosti za treninge in izvajanje svojih dejavnosti ter pogoje za doseganje vrhunskih športnih rezultatov. Področje bo tako urejeno in bo omogočalo varno uporabo in bo bolj privlačno krajanom in turistom.