



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

IZGRADNJA VELIKEGA NOGOMETNEGA IGRIŠČA V ŠPORTNO REKREACIJSKEM CENTRU BONIFIKA

Izgradnja velikega nogometnega igrišča v ŠRC Bonifika

Koper, marec 2017



**GORIŠKA LOKALNA
ENERGETSKA AGENCIJA
NOVA GORICA**

Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
info@golea.si, www.golea.si

PODATKI O PROJEKTU

Naziv projekta: **Dolg naziv: Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika**
Kratek naziv: Izgradnja velikega nogometnega igrišča v ŠRC Bonifika

Vrsta dokumenta: **Novelacija Investicijskega programa**

Investitor in naročnik: **Mestna občina Koper**
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

Odgovorni s strani naročnika: **Boris Popovič, župan**
Žig in podpis:

Izvajalec: **Goriška lokalna energetska agencija GOLEA**
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Odgovorni s strani izvajalca: **Rajko Leban, direktor**
Žig in podpis:



Izdelovalec projektne dokumentacije: **Zortar d.o.o., Koprška ulica 94a, 1000 Ljubljana**

Odgovorni s strani izvajalca: **Arneta Vidoševič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1260-A**
Žig in podpis:

Upravljavalec objekta: **Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper**
Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper

Odgovorni s strani upravljavca: **Igor Hrvatin, v.d. direktor**

Avtorji: Ivana Kacafura, univ.dipl.ekol. (GOLEA, Nova Gorica)
Rajko Leban, univ.dipl.inž.str. (GOLEA, Nova Gorica)
Irena Pavliha, dipl. ekon. (GOLEA, Nova Gorica)

Datum izdelave: Marec 2017

KAZALO VSEBINE

1	Uvodno pojasnilo	7
1.1	Predstavitev investitorja – Mestna občina Koper	8
1.2	Predstavitev izdelovalca investicijskega programa	9
1.3	Namen in cilji investicijskega projekta.....	9
2	Povzetek novelacije investicijskega programa	10
2.1	Cilji investicije	10
2.2	Spisek strokovnih podlag	10
2.3	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	10
2.3.1	Varianta »brez« investicije.....	10
2.3.2	Varianta »z« investicijo	11
2.4	Podatki o odgovornih osebah na projektu	11
2.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije	11
2.6	Ocenjena vrednost investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije.....	12
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....	13
3	Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske in projektne dokumentacije ter upravljavcu – uporabniku z žigi in podpisi odgovornih oseb	15
3.1	Podatki o investitorju.....	15
3.2	Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije	16
3.3	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	17
3.4	Podatki o upravljavcu – uporabniku objekta	18
4	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.....	19
4.1	Predstavitev obstoječega stanja – Športno rekreacijski center Bonifika	19
4.2	Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija	21
4.3	Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti	21
5	Analiza tržnih možnosti.....	23
6	Tehnično-tehnološki del	24
7	Analiza zaposlenih.....	27
8	Ocena vrednosti projekta	28
8.1	Celotna ocena investicijskih stroškov	28
8.2	Navedba osnove za oceno vrednosti.....	29
9	Analiza lokacije.....	30
10	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje	31
11	Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta in izdelano analizo izvedljivosti	33
12	Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja	35
13	Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta	36
13.1	Projekcija prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta	36
13.2	Projekcija izkaza uspeha po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta	38

14	Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presojo upravičenosti (ex-ante) v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene	39
14.1	Finančna analiza.....	39
14.2	Ekonomska analiza.....	42
15	Analiza tveganj in analiza občutljivosti	44
15.1	Analiza tveganj.....	44
15.2	Analiza občutljivosti	45
16	Predstavitev in razlaga rezultatov	46

1 UVODNO POJASNILO

Predmet dokumenta je izvedba investicijskega projekta, ki zajema izgradnjo velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika. Novelacija Investicijskega programa vsebuje:

- uvodna pojasnila,
- povzetek novelacije investicijskega programa,
- osnovne podatke o investitorju, izdelovalcu tehnične dokumentacije, izdelovalcu investicijske dokumentacije ter prihodnjem upravljavcu,
- analizo stanja s prikazom obstoječih potreb in potreb po izvedbi investicijskega projekta ter razvojne možnosti in cilje investicijskega projekta, cilje občine, usklajenost investicijskega projekta z državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti,
- analizo tržnih možnosti,
- tehnično tehnološki del,
- analizo zaposlenih,
- oceno vrednosti investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah,
- analizo lokacije,
- analizo vplivov investicijskega projekta na okolje,
- časovni načrt izvedbe ter analiza izvedljivosti investicijskega projekta,
- načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja,
- projekcijo prihodkov in stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi skupaj z analizo stroškov in koristi (CBA) ter presojo upravičenosti investicijskega projekta,
- analizo tveganj in analizo občutljivosti ter
- predstavitev in razlago rezultatov.

Investitor – Mestna občina Koper bo v okviru investicijskega projekta izpeljala investicijo: **ново veliko nogometno igrišče**.

V marcu 2016 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika«, ki je, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V juniju 2016 je bil izdelan Investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter se od DIIP razlikuje v okviru določenih sprememb v projektni dokumentaciji.

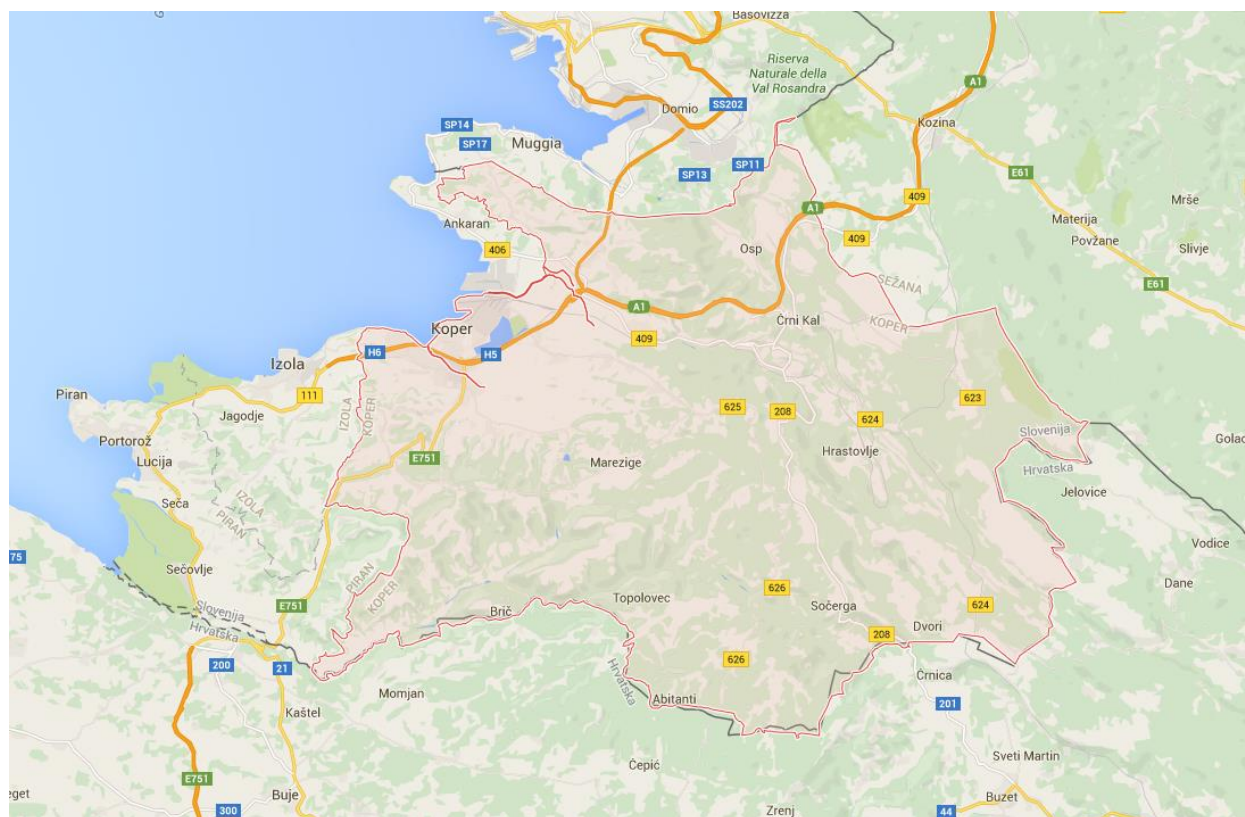
V marcu 2017 je izdelana Novelacija Investicijskega programa (v nadaljevanju Novelacija IP), razlogi za pripravo novelacije so opisani v nadaljevanju. V letu 2016 je bilo izvedeno javno naročilo za izbor izvajalca GOI del ter v letu 2017 izvedena prijava za koriščenje sredstev po Zakonu o financiranju občin ZFO-1 (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUJFO). Ob spremembi strukture virov financiranja pa je prišlo do spremembe ključne

predpostavke iz investicijskega programa, zato je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) pripravljena Novelacija IP. V izdelani Novelaciji IP se je upoštevalo tudi spremembo dinamike financiranja ter tudi spremembo nove vrednosti projekta na podlagi pridobljene ponudbe izbranega izvajalca GOI del. Tako se je projektu spremenila investicijska vrednost, ki se je zmanjšala za 38.988,71 € vključujoč DDV oziroma za 3,3 % (ocena investicije po IP: 1.185.009,91 € z DDV po stalnih oz. tekočih cenah, ocena investicije glede na izbrano ponudbo GOI del: 1.146.021,20 € z DDV po stalnih oz. tekočih cenah).

1.1 Predstavitev investitorja – Mestna občina Koper

Mestna občina Koper obsega 311,2 km² ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Koper leži na nadmorski višini od 0 do 1.028 metrov (Slavnik), najvišje ležeče naselje pa je Rakitovec na 533 metrih. Občina Koper meji na občine Hrpelje – Kozina, Izola, Milje, Piran in Ankaran.

Meje občine in ozemlje, ki ga občina obsega, sta razvidna iz slike 1.



Slika 1: Zemljevid Mestne občine Koper

Občina je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2015 50.902 prebivalcev, od tega jih v mestu Koper živi 25.459, kar predstavlja 50 odstotkov vseh prebivalcev občine. Gostota poseljenosti je nad povprečje Slovenije in znaša 167,9 prebivalcev/km². V občini do 104 naselja, ki so v smislu lokalne samouprave organizirana v 22 krajevnih skupnosti.

Mestna občina Koper z mestom Koper kot svojim funkcionalnim in upravnim središčem igra pomembno vlogo v širšem prostoru. Koper predstavlja središče državnega pomena in središče ene od osmih funkcijskih regij Slovenije. Opredeljen je kot eno najpomembnejših tovornih in prometnih vozlišč ter severno jadranskih pristanišč. Kot vsako od regionalnih središč pomeni Koper na območju svoje funkcijske regije vodilno silo gospodarskega, družbenega in prostorskega razvoja, zaradi posebne identitete in prepoznavnosti pa tudi kulturno in percepcijsko stičišče v regiji.

1.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Investicijski program je v sodelovanju z investitorjem izdelala Goriška lokalna energetska agencija, direktor Rajko Leban.

Pri izdelavi so sodelovali:

- Rajko Leban, univ.dipl.inž.str. IZS S-1396 (GOLEA, Nova Gorica)
- Ivana Kacafura, univ.dipl.ekol. (GOLEA, Nova Gorica)
- Irena Pavliha, dipl.ekon. (GOLEA, Nova Gorica)

1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicije je ureditev dodatne športne površine – velikega nogometnega igrišča v športnem parku Bonifika, ki bo omogočila optimalno uporabnost in funkcionalnost športnega parka glede na evidentirane potrebe vseh uporabnikov parka. Poleg tega si Koper želi urediti celoten Športno rekreacijski center Bonifika, saj je dobil status olimpijskega športnega centra in bo prizorišče olimpijskih iger za mlade.

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- prispevati k izboljšanju dostopnosti in zagotavljanju površin za rekreacijo, javno dostopnih vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja;
- zagotovitev primerne športne površine za izvajanje aktivnosti vseh nogometnih klubov in društvom, šolam in rekreativcem;
- zagotovitev primerne športne površine za izvajanje aktivnosti domači nogometni zvezi (NZS) z vsemi reprezentančnimi selekcijami;
- zagotovitev primerne športne površine za organiziranje turnirskih tekmovanj različnih selekcij ter rekreativnih srečanj podjetij;
- spodbujati medgeneracijsko druženje, še posebej med mladimi in starejšimi, omogočiti vključevanje in družbeno aktivno vlogo v občini;
- povečanje zanimanja za športno dejavnost s strani občanov MOK, kar je koristno in prispeva k boljšemu zdravstvenemu stanju in delovni sposobnosti prebivalstva.

2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Cilj investicije je ureditev dodatne športne površine – velikega nogometnega igrišča v športnem parku Bonifika, ki bo prispevala k zagotavljanju primernih površin za rekreacijo, javno dostopnih vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja ter tako omogočila optimalno uporabnost in funkcionalnost športnega parka glede na evidentirane potrebe vseh uporabnikov parka.

Poleg tega je cilj investicije dvig kvalitete izvedbe tekmovanj vseh selekcij in nemoten sistem treningov domačega prvoligaša ter hkrati apliciranje športnega turizma na najvišji ravni.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za obseg potrebne vsebine investicijskega programa smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/16). V skladu s 4. členom te uredbe mora investitor zagotoviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- dokument identifikacije investicijskega projekta,
- investicijski program.

Glede na spremembo virov financiranja, ki predstavlja spremembo ključne predpostavke iz investicijskega programa, pa je skladno s 6. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebna tudi Novelacija Investicijskega programa.

Za strokovno vsebino smo uporabili izhodiščne podatke PZI dokumentacije in projektantskega popisa del za projekt Ureditve športnega parka BONIFIKA – veliko nogometno igrišče, pripravljen s strani podjetja Zortar d.o.o., Koprška ulica 94a, 1000 Ljubljana.

Vsa navedena dokumentacija je smiselno upoštevana pri izdelavi investicijske dokumentacije.

2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.3.1 Varianta »brez« investicije

Varianta "brez" investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Mestne občine Koper.

Z izgradnjo dodatne nogometne površine ter prispevkom k ureditvi Športno rekreacijskega centra kot celota občina sledi ciljem, ki si jih je zastavila. V primeru, da občina ne bi izvedla investicije, ne bi uresničevala cilja urediti celoten Športno rekreacijski center Bonifika ter ne bi prispevala k izboljšanju dostopnosti in zagotavljanju primernih športnih površin za rekreacijo, javno dostopnih vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja. Ravno tako ne bi zasledovala ciljev zastavljenih s pridobitvijo statusa olimpijskega športnega centra in z namero za izvedbo olimpijskih iger za mlade.

Neizvedba projekta bi pomenila stagnacijo razvoja športno rekreacijske dejavnosti v Kopru ter športno-turistično stagnacijo.

Učinek na zadovoljstvo občanov, boljše zdravstveno stanje in sprostitve uporabnikov, v smislu izboljšanja počutja, se v takem primeru zgolj s finančnega vidika ne da izmeriti.

2.3.2 Varianta »z« investicijo

Varianta "z" investicijo je mnogo ugodnejša z vidika družbenega pomena, kakovosti življenja in zadovoljstva občanov ter razvoja športno – rekreacijske infrastrukture.

Z izvedbo investicije Mestna občina Koper sledi zastavljenim ciljem kot tudi razvojnim strategijam, politikam in razvojnim programom.

Ureditev dodatne športne površine – velikega nogometnega igrišča bo imela številne koristi:

- prispevek k izboljšanju dostopnosti za rekreacijo, javno dostopno vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja;
- omogočanje izvajanja aktivnosti vseh nogometnih klubov, društev, šol in rekreativcev ter aktivnosti domači nogometni zvezi z vsemi reprezentančnimi selekcijami;
- zagotavljanje primerne športne površine za organiziranje turnirskih tekmovanj različnih selekcij ter rekreativnih srečanj podjetij;
- spodbujanje medgeneracijskih druženj, še posebej med mladimi in starejšimi, ter omogočanje vključevanja v družbeno aktivno vlogo v občini;
- prispevek boljšemu zdravstvenemu stanju in delovni sposobnosti ter zadovoljstvu občanov.

2.4 Podatki o odgovornih osebah na projektu

Odgovorna oseba investitorja je Boris Popovič, župan Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta s strani občine je Viljan Tončič, Vodja samostojne službe.

Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije je Rajko Leban, direktor, Goriška lokalna energetska agencija GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije je Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1260-A, ZORTAR d.o.o., Vena Piloni 7, 6000 Koper.

Odgovorna oseba za upravljavca – uporabnika objekta je Igor Hrvatinić, v.d. direktor, Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper.

2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije

Investicijo bo izvajala Mestna občina Koper. Za izvedbo investicijskega projekta je odgovoren župan občine, g. Boris Popovič.

Mestna občina Koper bo za izvedbo investicijskega projekta »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika« imenovala projektno skupino.

2.6 Ocenjena vrednost investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije

Ocenjena vrednosti investicije po stalnih oziroma tekočih cenah z vključenim DDV znaša **1.146.021,20 €**, pri čemer je za del izdelane projektne dokumentacije (v višini 11.700 brez DDV) upoštevan 20% DDV, za ostale investicijske stroške pa 22% DDV.

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) je ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah enaka tekočim cenam, saj bo investicija zaključena v manj kot enem letu.

Tabela 1: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po stalnih oziroma tekočih cenah v €

Investicijski stroški		DINAMIKA INVESTIRANJA				
		SKUPAJ brez DDV (€)	pred 2017 brez DDV (€)	2017 brez DDV (€)	DDV	SKUPAJ z DDV
1.	Projektna dokumentacija	18.976,02	15.360,00	3.616,02	3.940,73	22.916,75
2.	Investicijska dokumentacija	7.800,00	6.900,00	900,00	1.716,00	9.516,00
3.	Gradbena dela	246.456,65	0,00	246.456,65	54.220,46	300.677,11
4.	Obrtniška dela	414.658,70	0,00	414.658,70	91.224,92	505.883,62
5.	Instalacijska dela	238.262,07	0,00	238.262,07	52.417,65	290.679,72
6.	Projektantski in gradbeni nadzor	13.400,00	0,00	13.400,00	2.948,00	16.348,00
	SKUPAJ	939.553,44	22.260,00	917.293,44	206.467,76	1.146.021,20
	DDV	206.467,76	4.663,20	201.804,56		
	SKUPAJ z DDV	1.146.021,20	26.923,20	1.119.098,00		

Vire financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah prikazuje naslednja tabela.

Tabela 2: Viri financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah v €

Vir financiranja	pred l. 2017	leto 2017	Skupaj	Delež
Lastna sredstva – občinski proračun MOK	26.923,20	519.098,00	546.021,20	47,64%
MGRT - nepovratna sredstva po 23. čl. ZFO- 1	0,00	200.000,00	200.000,00	17,45%
MGRT- povratna (kreditna) sredstva	0,00	400.000,00	400.000,00	34,90%
SKUPAJ	26.923,20	1.119.098,00	1.146.021,20	100,00%

Mestna občina Koper bo za investicijo koristila **sredstva po Zakonu o financiranju občin ZFO-1**, ter predvidoma pridobila **nepovratna sredstva MGRT po 23. členu ZFO-1 v višini 200.000 €**, ter za **povratna (kreditna) sredstva MGRT v višini 400.000 €**. Mestna občina bo iz **lastnih sredstev zagotovila 546.021,20 €**.

Mestna občina Koper se je s tem projektom v mesecu novembru 2016 prijavila tudi na javni razpis Fundacije za šport za sofinanciranje gradnje športnih objektov v letih 2017, 2018 in 2019. Rezultate prijave se pričakuje v mesecu aprilu 2017.

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projekta. Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (to je pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni vsi stroški in koristi projekta.

Rezultati se nato ugotavljajo kot celota (neto koristi), s sklepi pa se je potrebno opredeliti do tega, ali projekt zaželen in se ga splača izvesti. Stroške in koristi je potrebno vrednotiti po pravilu diferenčnih vrednosti in sicer kot razliko »s projektom« in projekcijami »brez projekta«.

Finančna analiza stroškov in koristi izkazuje negativen rezultat. Rezultat je pričakovan, saj se s prihodki od poslovanja pokriva le stroške poslovanja.

Izračunani finančni kazalci so predstavljeni v naslednjih tabelah.

Tabela 3: Rezultati finančne analize stroškov in koristi brez pridobitve nepovratnih sredstev

Enostavna doba vračanja v letih	investicija se ne povrne
Neto sedanja vrednost	-1.078.662 €
Interna stopnja donosa	-7,58%

Tabela 4: Rezultati finančne analize stroškov in koristi s pridobitvijo nepovratnih sredstev

Enostavna doba vračanja v letih	investicija se ne povrne
Neto sedanja vrednost	-878.662
Interna stopnja donosa	-6,83%

Seveda pa finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitev o investiciji, saj gre za naložbo, ki prinaša druge koristi, ki se ne dajo vedno meriti z denarnimi učinki, kot so:

- prispevek k izboljšanju dostopnosti za rekreacijo, javno dostopno vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja;
- omogočanje izvajanja aktivnosti vseh nogometnih klubov, društev, šol in rekreativcev ter aktivnosti domači nogometni zvezi z vsemi reprezentančnimi selekcijami;
- zagotavljanje primerne športne površine za organiziranje turnirskih tekmovanj različnih selekcij ter rekreativnih srečanj podjetij;
- spodbujanje medgeneracijskih druženj, še posebej med mladimi in starejšimi, ter omogočanje vključevanja v družbeno aktivno vlogo v občini;
- prispevek boljšemu zdravstvenemu stanju in delovni sposobnosti ter zadovoljstvu občanov.

Upoštevanje samo finančnih kazalnikov pri utemeljevanju investicij s podobnimi vsebinami je nesmiselno. Zato moramo upoštevati druga, netržna merila, s katerimi se da dolgoročno dokazati ekonomsko upravičenost načrtovane naložbe. V nadaljevanju smo izdelali še ekonomsko analizo stroškov in koristi, kjer smo ekonomske koristi ovrednotili kot:

- **Pozitivni vplivi na zdravje**
Bolj zdravo življenje ljudi, ki se ukvarjajo s športom ter zmanjšanje pri stroških zdravljenja.
- **Pozitivni vplivi na dejavnosti domačih nogometnih klubov**

Boljši rezultati kluba, posledično večje število gledalcev na tekmah, manjša fluktuacija igralcev iz kluba ter višje odškodnine pri prodaji igralcev.

- **Pozitivni vplivi na turizem**

Tabela 5: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi

Enostavna doba vračanja v letih	11,9	leta
Neto sedanja vrednost	337.714	EUR
Interna stopnja donosa	7,05%	

Zaradi vseh naštetih koristi lahko zaključimo, da bo imela izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskega centra Bonifika pozitivne učinke tako na neposredne uporabnike, kot tudi na širši družbeni pomen, zato je investicija smiselna, potrebna in upravičena.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCU – UPORABNIKU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1 Podatki o investitorju

INVESTITOR	
Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Podpis in žig:	
Telefon:	+386 (0)5 664 61 00
Telefax:	+386 (0)5 627 16 02
E-pošta:	obcina@koper.si
ID za DDV:	SI40016803
Transakcijski račun:	SI56 0125 0010 0005 794, Banka Slovenije
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Viljan Tončič, dipl. ing. grad., Vodja samostojne službe
Telefon:	+386 (0)5 664 62 67
Telefax:	+386 (0)5 664 62 92
E-pošta:	viljan.toncic@koper.si



3.2 Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	ZORTAR d.o.o.
Naslov:	Vena Piloni 7, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1260-A
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1260-A
Podpis in žig:	
Telefon:	051 362 833
Telefax:	/
E-pošta:	arnela.vidosevic@amis.net
ID za DDV:	SI38535661

Projektna skupina za izdelavo projektne dokumentacije:

- Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1260-A, odgovorni vodja projekta, odgovorni projektant načrta arhitekture;
- Darjo Mirc, u.d.i.gr., IZS G-0546, odgovorni projektant gradbenih konstrukcij;
- Marjan Orel, u.d.i.s., IZS S-0298, odgovorni projektant strojnih instalacij;
- Marko Miklavac, u.d.i.el., IZS E-1014, odgovorni projektant elektro instalacij,
- Bogdan Viler, d.i.geod., IZS Geo-0393, odgovorni geodet.

3.3 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Mednarodni prehod 6, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Podpis in žig:	
Telefon:	05 393 24 60
Telefax:	05 393 24 63
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
ID za DDV:	SI78059038
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Ivana Kacafura, univ.dipl.ekol.

Projektna skupina za izdelavo investicijske dokumentacije:

- Rajko Leban, univ.dipl.inž.str. IZS S-1396
- Ivana Kacafura, univ.dipl.ekol.
- Irena Pavliha, dipl.ekon.

3.4 Podatki o upravljavcu – uporabniku objekta

UPRAVLJAVEC OBJEKTA	
Organizacija	Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper
Naslov	Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper
Odgovorna oseba	Igor Hrvatin, v.d. direktor
Žig in podpis:	
Telefon	(05) 614 60 12
Fax	/
E-pošta	info@zavodzasport-kp.si
Spletna stran	http://www.sportvkopru.si/objekti/single/sportni-park-bonifika-10
Število zaposlenih	12

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

4.1 Predstavitev obstoječega stanja – Športno rekreacijski center Bonifika

Center pokriva 52.411 m² in obsega nogometni stadion s tribunami, veliko in malo nogometno igrišče z umetno travo in razsvetljavo, pomožno travnato nogometno igrišče, 9 peščenih teniških igrišč, 4 asfaltirana teniška igrišča, atletski stadion z 8 steznim tartanskimi atletskim stadionom, skakališči za skok v daljino in višino, metališče za met diska, 2 zunanji igrišči za mali nogomet, 2 zunanji igrišči za odbojko, 2 zunanji igrišči za košarko in trim stezo. Štiri peščena teniška igrišča se pozimi pokrijejo z balonom.

Športni center je namenjen šolski športni vzgoji, športni vadbi lokalnih športnih klubov, občinskim športnim programom za otroke in mladino, športnim igram, državnim ligaškim tekmovanjem v nogometu in atletiki. Športni center vsako leto obišče okoli 170.000 uporabnikov in obiskovalcev prireditev. V športnem parku Bonifika se je oblikoval center različnih športnih aktivnosti, ki se glede na trende in tendence spreminjajo in s tem zahtevajo preoblikovanje parka.



Slika 2: Zemljevid Športnega parka Bonifika

Arena Bonifika je večnamenski objekt, prenovljen leta 2014. Objekt, ki je velik 3.330 m² ima veliko dvorano za igre z žogo (rokomet, odbojka, košarka) s tribunami, ki imajo 3.000 sedežev ter tri manjše dvorane za borilne športe in ples. Osrednja dvoranska površina je primerna za rokomet, mali nogomet, košarko in odbojko. Manjši vadbeni prostori so namenjenim raznim vadbam (borilni športi, rekreacija - brez žoge, sprostilne vadbe, ples...). V kletni pasaži je kegljišče s štirimi stezami. V dopoldanskih urah v dvorani poteka srednješolski pouk športne vzgoje. Svojo prepoznavnost dvorana gradi z rednimi domačimi vadbenimi in tekmovalnimi programi ter s številnimi odmevnejšimi domačimi in mednarodnimi športnimi dogodki, koncerti, sejamskimi, kongresnimi in drugimi družabnimi prireditvami. Športni objekt vsako leto obišče 287.000 uporabnikov in obiskovalcev prireditev.

Teniški center Bonifika obsega 9 peščenih igrišč (4 pokrita igrišča v zimskem času), 4 s trdo podlago, 3 osvetljena peščena igrišča, ter teniški zid. V svoji zgodovini je center gostil številne vrhunske mednarodne teniške prireditve (FED CUP WORLD GROUP, ITF FUTURES turnirje, Tennis Europe turnirje do 12, 14 let, Summer Cup do 18 let) in mnoge druge domače in teniške turnirje pod okriljem Teniške zveze Slovenije.

Nogometni stadion je bil povsem prenovljen leta 2010. Pridobil je pokrito vzhodno tribuno, medtem ko je nova zahodna tribuna na novo opremljena s tako imenovanim novinarskim stolpom. Povsem nova je tudi profesionalna reflektorska razsvetljava, prav tako je nov spremljajoči objekt z garderobami, prostorom za sodnike, za delegata, prostorom za novinarje in za tiskovne konference, pisarne ter fitnes. Spremljajoči objekt je zgrajen bliže igralni površini, katera je tudi bliže tribunam. Atleti so namreč v neposredni bližini dobili popolnoma nov atletski stadion kot zamenjavo za obstoječega, dotrajanega, kateri se je umaknil tribunam, sredina katerega služi kot dodatno nogometno igrišče s pravo travo. Nogometni stadion zadostuje vsem pogojem igranja v 1. ligi ter začetnih tekem UEFA. Do sedaj je tudi gostil kar nekaj odmevnih prireditev, proslav in tekem.

Atletski stadion je zrasel na območju takratnega peščenega igrišča, ima 8 tekaških stez in tribuno za gledalce ter zadostuje pa vsem standardom za državna atletska prvenstva in mednarodne atletske tekme.

Športno rekreacijski center Bonifika leži med starim mestnim jedrom in Semedelo in je idealen prostor za vse vrste športov, zabavo in druženje vseh generacij. Športna infrastruktura je pomembna za vse segmente športa in zagotavlja osnovo za razvoj športa, pomembno pa vpliva tudi na razvoj turističnega gospodarstva. Šport kot dejavnost pomembno vpliva na zdrav način življenja. Prav ustrezna ponudba športnih programov v športnih objektih in na športnih površinah lahko bistveno pripomore k odločitvi prebivalcev za zdravo življenje s športom.

Zaradi različnih športnih aktivnosti in novih trendov ter tendenc se park spreminja in dopolnjuje s športnimi dejavnostmi. Predmet obravnave je lociran znotraj obroča trim steze v Športno rekreacijskem parku Bonifika. Natančnejša lokacija je označena na naslednji sliki.



Slika 3: Lokacija obravnavanega območja za investicijo

4.2 Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija

Obravnavana investicija bo zadovoljevala potrebe nogometnih klubov in društev za treninge in tekmovanja. Prav tako bo pridobljena nova nogometna igralna površina zadovoljevala potrebe šol in fakultete glede izvajanja kvalitetne športne vzgoje ter prirejanja različnih šolskih tekmovanj. Povečane kapacitete pa bodo zadovoljevale tudi potrebe po organizaciji raznih dogodkov, kot so turnirska tekmovanja in rekreativna srečanja podjetij itd.

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

Usklajenost operacije z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

- Strategija razvoja Slovenije 2014 – 2020,
- Nacionalni program športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023,
- Regionalni razvojni program Južne Primorske 2014 – 2020,
- Trajnostna urbana strategija mesta Koper v obdobju 2014-2020.

Projekt »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika« je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2014 – 2020**, ki opredeljuje *blaginjo prebivalstva kot najvišji razvojni cilj* ob upoštevanju prostorskih razvojnih prednosti, okoljskih omejitev in skrbi za zdravje ljudi. Športno udejstvovanje je pomemben dejavnik pri splošnem počutju državljanov in državljanek. Pomaga pri krepitvi dobrega stanja telesa in duha. Zadovoljni in sproščeni se bolj uspešno spopadajo s stresnimi situacijami v življenju in na delu, posledično so bolj zdravi, produktivni in kreativni.

Projekt je usklajen z **Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023** saj realizira postavljene cilje v smislu izgradnje športne infrastrukture za vse generacije, zato da povečamo odstotek športno aktivnega prebivalstva ter vsakemu posamezniku omogočimo dejavno sodelovanje v športu v varnem in zdravem okolju.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Južne Primorske 2014 – 2020**, saj zasleduje cilje *prioritete 2: Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba* z aktivnostmi in investicijami na različnih področjih družbenega življenja (otroško varstvo, šolstvo, zdravje, kultura in šport).

Projekt je usklajen s **Trajnostno urbano strategijo mesta Koper v obdobju 2014-2020**, saj zasleduje najmanj cilje prednostnega razvojnega področja 8.3. **Zeleni sistem mesta**. Izhodišča urejanja zelenega sistema urbanega območja Koper so povečanje deleža zelenih površin v mestu (z aktivacijo neizkoriščenih in degradiranih urbanih površin), prenova in dodatne ozelenitve ter vsebinska nadgradnja obstoječih zelenih površin, vzpostavljanje zelenih povezovalnih koridorjev znotraj urbanega območja Koper in s kontaktnim prostorom itd.

Možne aktivnosti in ukrepi:

- prenova in dograjevanje mreže športno-rekreacijskih površin in infrastrukture, otroških igrišč, sprehajališč,
- promocija in aktivnosti za spodbujanje zdravega in aktivnega življenjskega sloga najširšega kroga populacije.

Planirana investicija bo predvidena v naslednjih programih in načrtih:

- v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Koper 2016-2019.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

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.

Projekt »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika« je neprofitne narave. Cilj predvidene investicije je ureditev dodatne športne površine – velikega nogometnega igrišča v športnem parku Bonifika, ki bo prispevala k zagotavljanju primernih površin za rekreacijo, javno dostopnih vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja ter tako omogočila optimalno uporabnost in funkcionalnost športnega parka glede na evidentirane potrebe vseh uporabnikov parka. Z investicijo želi občina omogočiti dvig kvalitete izvedbe tekmovanj vseh selekcij in nemoten sistem treningov domačega prvoligaša ter prispevati k razvoju.

Prihodki iz naslova projekta »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika« so prikazani v poglavju Analiza stroškov in koristi in so namenjeni pokrivanju stroškov obratovanja in vzdrževanja.

V skladu z upoštevanjem Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi Delovni dokument 4 (Evropska komisija, Generalni direktorat za regionalno politiko, 2006) so posredne koristi upoštevane v družbeno-ekonomski analizi.

Investicijski projekt je namenjen obstoječim ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju naselja in sicer:

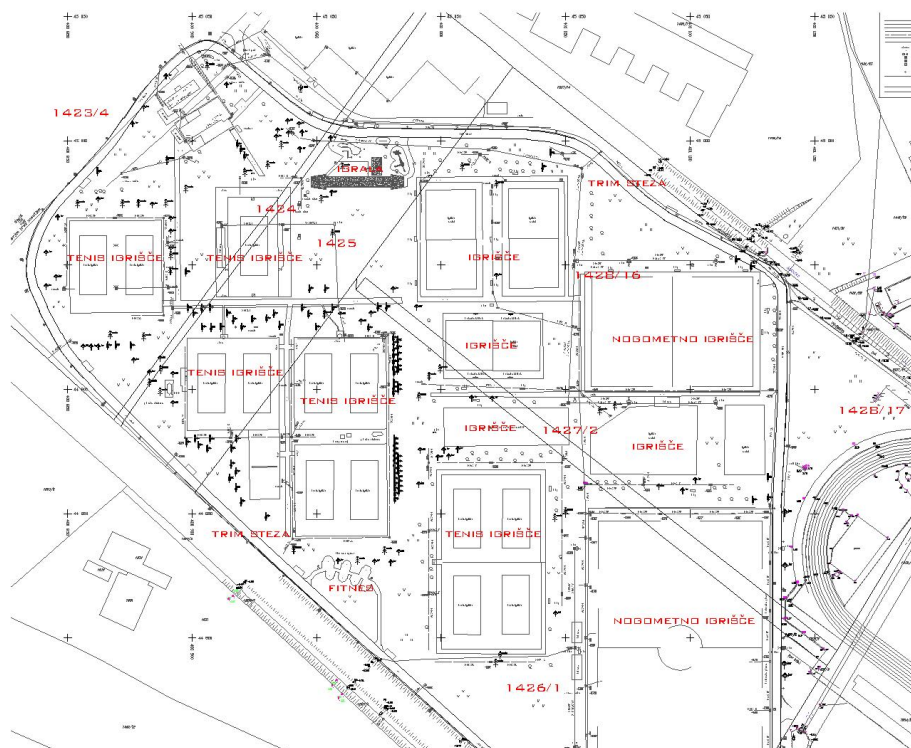
- aktivnim uporabnikom športno rekreacijskega centra Bonifika,
- občasnim obiskovalcem,
- turistom.

Neposredni in posredni uporabniki:

Med neposredne uporabnike lahko štejemo aktivne obiskovalce (redne ali občasne) športno rekreacijskega centra Bonifika. Med posredne uporabnike pa lahko štejemo tudi druge obiskovalce, ki športno rekreacijski center obiskujejo kot gledalci, navijači. Obenem so posredni uporabniki tudi turisti in obiskovalci tega območja.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Novo nogometno igrišče se uredi na osrednjem delu obravnavanega območja, kjer danes stojijo asfaltirana igrišča za košarko in rokomet oz. mali nogomet. Obstoječe večje nogometno igrišče na jugo vzhodni strani in malo nogometno igrišče, ki je postavljeno na severo-vzhodni strani obravnavanega območja, sta zatravljena z umetno travo in ostaneta nespremenjena.



Slika 4: Obstoječe stanje



Slika 5: Novo stanje

Občina bo z investicijo izvedla novo veliko nogometno igrišče, kar zajema:

- Izvedba novega nogometnega igrišča, zemeljska dela
- Ureditev nogometnega igrišča s kombinacijo umetne in naravne trave
- Postavitev ograje in vrat na novem nogometnem igrišču
- Razvod za zalivanje igrišča z razvodom za priklop-namakalni sistem
- Električna, izvedba temeljev in kabelske kanalizacije za bodočo morebitno osvetlitev igrišča
- Izvedba pešpoti ob severni strani novega igrišča in osvetlitev pešpoti

Nogometno igrišče

Uredi se novo nogometno igrišče, ki bo zatravljeno s kombinacijo umetne in naravne trave, velikosti 68,00m x 106,00m, igralna površina 64,00m x 100,00m. Samo igrišče ostane na višini KT (kota terena in igrišča)=0.00m=+0.25m.n.v. Na vzhodni strani se bo igrišče stikalo z ograjo obstoječega malega nogometnega igrišča, ki je zatravljen z umetno travo. Zaradi izvedbe temelja novega igrišča, bo potrebno izvesti tudi poseg na malem igrišču. Za izvedbo novega velikega igrišča bo potrebno odstraniti obstoječi asfaltni igrišči, del pešpoti ter urediti drenažo in tampon. Predvidi se, da se uredi drenaža na zemljini, ki se jo obvezno zaščiti s filcem 250g. Uredi se namakalni sistem igrišča. Igrišče bo ograjeno s panelno ograjo, višine h=2.00m, kot npr. sistem Axis DR, vertikalne palice deb. 6mm, horizontalne deb. 8mm, ojačitev ograje z dvojno horizontalno palico. Velikost okna 5cm x 20cm. Ograja bo postavljena na AB temelje dim. 30x30xh=50cm, med stebrički ograje postavljen betonski robnik dim. 5x25cm. Vse po zgledu na že obstoječe ograje obstoječih nogometnih igrišč v obravnavanem delu športnega parka. Za dostop do igrišča se predvidijo drsna vrata dim. 4,00m x 2,00m, ki bodo locirana na severo vzhodni strani novega igrišča. Na vsako stran igrišča se bodo izvedla pomožna mala vrata, dim. 1,00m x 2,00m, za servisni dostop. Za goli se po celotni dolžini predvidijo zaščitne mreže, ki bodo postavljene na kovinske drogove višine h=6,00m, vse po zgledu na obstoječi dve igrišči. Igrišče mora biti izvedeno in opremljeno s kvalitetnimi materiali ter prostorsko in funkcionalno mora ustrezati veljavnim pravilnikom. Vse mora biti skladno in izvedeno s pravili in odločbami NZS ter ustrezati zahtevam za organizacijo mednarodnih tekem.

Elektro dela

Predvidi se izvedbo 4 novih objektov: temeljev in kabelske kanalizacije za osvetlitev igrišča. Izvede se AB točkovne temelje, ki so v celoti utopljeni v tla. Temelji bodo velikosti 1,80 m x 1,80 m, višine 1,20m. Pod vsak temelj se izvede AB pilot. Piloti bodo globine 8 m, fi 80cm. Ob vsakem temelju se izvede kabelska kanalizacija. Priključna moč se bi povečala za 69kW, objekt bo priključen na NN omrežje 7050409 ŠRC BONIFIKA v transformatorski postaji 7050259 TN459 VEČNAMENSKA DVORANA.

Ureditev okolice

Na severni strani novega igrišča se uredi pešpot, po vzoru na vse ostale urejene poti v Športnem parku Bonifika. Izvede se asfaltna podlaga deb. 7cm, širine 2,60m, zaključene z AB robniki in uredi kot pot, finalno obdelana s slojem sintetične površine deb. 10mm, kot npr. POLYTAN MAY GREEN v zeleni barvi RAL 6017. Asfaltno površino obvezno zaključiti z AB robniki dim. 5x25cm. Izvede se tampon iz tolčenca v granulaciji 16-32mm, asfalt v deb. 7cm. Pešpot se dodatno osvetli s svetilkami, ki morajo biti enakega izgleda kot obstoječe. Predvidi se LED svetlobni stebrički, kot npr. CL LED Bollard 90 (Siteco), nameščeni na razdalji cca. 15m, v barvi in izgledu kot obstoječa svetila.

Funkcionalne površine kot npr. vhod na igrišče, se tlakujejo. Izvedejo se betonski tlakovci, ki so enake oblike in barve (siva in rdeča), kot ostali tlakovci v Športnem parku Bonifika, položeni v sloj peska, deb. 10cm, fugirani s kremenčevim peskom. Pri polaganju se ponovi obstoječi barvni vzorec.

Urbana oprema

Izvede se urbana oprema, ki sledi izgledu celotnega parka (klopi in koši za odpadke). Klopi se predvidijo kot npr. klop ALBATROS z lesenimi letvami in hrbtnim naslonom, koši kot že obstoječi v športnem parku.

Klopi naj imajo stranice iz jeklene pločevine. Sedalo in hrbtni naslon iz lesenih letev, trdi les kot npr. severni bor, odporen na zunanje vplive. Vsi jekleni deli vroče cinkani in 2x prašno barvani, npr. v barvi RAL 7016 ali 9007. Lesene letve tlačno impregnirane in lakirane z UV obstojnim lakom. Sidrni vijaki vključeni v dobavo. Predvideti, da so vsi materiali odporni na morje oz. sol. Dokončno obliko in barvo potrdita investitor in projektant.

Smetnjaki so montirani na podstavek in nerjaveči steber, okrogli. Na sprednji strani izveden znak sonca, v barvi in obliki kot obstoječi. Vsi koši morajo biti jekleni, vroče cinkani in 2x prašno barvani, npr. v barvi RAL 7016 ali 9007. Predvideti, da so vsi materiali odporni na morje oz. sol. Dokončno obliko in barvo potrdita investitor in projektant.

Vodna oskrba je zagotovljena iz sistema Rižanskega vodovoda, obstoječ vodomerni jašek na parceli št. 1428/17, k.o. Koper, lastnik investitor. V športnem parku je izvedena obstoječa javna meteorna in fekalna kanalizacija. S predvidenim posegom izvedbe novega nogometnega igrišča in reflektorjev za osvetlitev le tega se ne posega v obstoječo javno kanalizacijo.

DOVOLJENJA in SOGLASJA

Za postavitev novega nogometnega igrišča s pripadajočimi reflektorji za osvetlitev je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-605/2013-11, datum 15.11.2013, katero je bilo podaljšano dne 16.12.2014 in velja do 26.11.2017.

S strani ZVKDS, Območna enota Piran, je bilo pridobljeno soglasje št. 35104-0526/2013/3, datum 17.06.2013.

S strani ARSO, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Oddelek povodja Jadranskih rek z morjem, so bili pridobljeni pogoji št. 35506-1436/2013-3, datum: 12.07.2013 in soglasje št.: 35506-3084/2013-7, datum 04.11.2013.

S strani Komunale Koper d.o.o. je bilo pridobljeno soglasje za kanalizacijo in odpadke, št. 7/108-13, datum: 25.07.2013.

S strani Elektro Primorska, d.d. je bilo pridobljeno soglasje za priključitev na električno omrežje, št. 541177, datum: 03.07.2013.

S strani soglasodajalca Rižanski vodovod Koper, d.o.o. je bilo pridobljeno soglasje za priključitev na vodovod, št. SO-13/277-1-VS/vs, datum: 04.06.2013.

S strani MOK, Urad za javne službe in promet je bilo pridobljeno soglasje za prometno ureditev, št. 351-276/2013, datum: 17.06.2013.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

Projekt ne bo imel vpliva na dodatno zaposlovanje na področju izvajanja športne dejavnosti, saj se obseg dejavnosti ne bo širil, poleg tega uporabnik objekta razpolaga s potrebno delovno silo, posledično se število zaposlenih ne bo spremenilo.

Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta (podizvajalci/izvajalci investicije ter v času ekonomske dobe investicije) na obravnavanem območju.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

V nadaljevanju je navedena ocena celotne investicijske vrednosti za izvedbo velikega nogometnega igrišča v ŠRC Bonifika.

V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati vse gradbeno obrtniške in instalacijske stroške. Prav tako pa je v projektu zajeta tudi priprava projektne in investicijske dokumentacije, ter strokovno tehnični nadzor.

Celotna investicijska vrednost je podana v EUR z DDV. Predvidoma se bo investicija fizično izvedla do junija 2017. Investicijska dokumentacije je izdelana v marcu 2017, stalne cene izvedbe investicije so podane glede na prejeto ponudbo izvajalca GOI del decembra 2016.

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) je ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah enaka tekočim cenam, saj bo investicija zaključena v manj kot enem letu.

8.1 Celotna ocena investicijskih stroškov

Investicijska vrednost je upoštevana po prejeti ponudbi izbranega izvajalca GOI del (december 2016).

Tabela 6: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih oziroma tekočih cenah brez in z DDV

Zap. št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Projektna dokumentacija	18.976,02	22.916,75
2.	Investicijska dokumentacija	7.800,00	9.516,00
4.	Gradbena dela	246.456,65	300.677,11
3.	Obrtniška dela	414.658,70	505.883,62
5.	Instalacijska dela	238.262,07	290.679,72
6.	Projektantski in gradbeni nadzor izvedbe operacije (3 %)	13.400,00	16.348,00
	SKUPAJ	939.553,44	
	DDV		206.467,76
	SKUPAJ z DDV		1.146.021,20

Skupna vrednost investicije po stalnih oziroma tekočih cenah z DDV-jem znaša **1.146.021,20 €**, pri čemer je za del izdelane projektne dokumentacije upoštevan 20% DDV, za ostale investicijske stroške pa 22% DDV.

V nadaljevanju je prikazana vrednost in dinamika investiranja po stalnih oziroma tekočih cenah.

Tabela 7: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po stalnih oziroma tekočih cenah v €

Investicijski stroški		DINAMIKA INVESTIRANJA				
		SKUPAJ brez DDV (€)	pred 2017 brez DDV (€)	2017 brez DDV (€)	DDV	SKUPAJ z DDV
1.	Projektna dokumentacija	18.976,02	15.360,00	3.616,02	3.940,73	22.916,75
2.	Investicijska dokumentacija	7.800,00	6.900,00	900,00	1.716,00	9.516,00
3.	Gradbena dela	246.456,65	0,00	246.456,65	54.220,46	300.677,11
4.	Obrtniška dela	414.658,70	0,00	414.658,70	91.224,92	505.883,62
5.	Instalacijska dela	238.262,07	0,00	238.262,07	52.417,65	290.679,72
6.	Projektantski in gradbeni nadzor	13.400,00	0,00	13.400,00	2.948,00	16.348,00
	SKUPAJ	939.553,44	22.260,00	917.293,44	206.467,76	1.146.021,20
	DDV	206.467,76	4.663,20	201.804,56		
	SKUPAJ z DDV	1.146.021,20	26.923,20	1.119.098,00		

8.2 Navedba osnove za oceno vrednosti

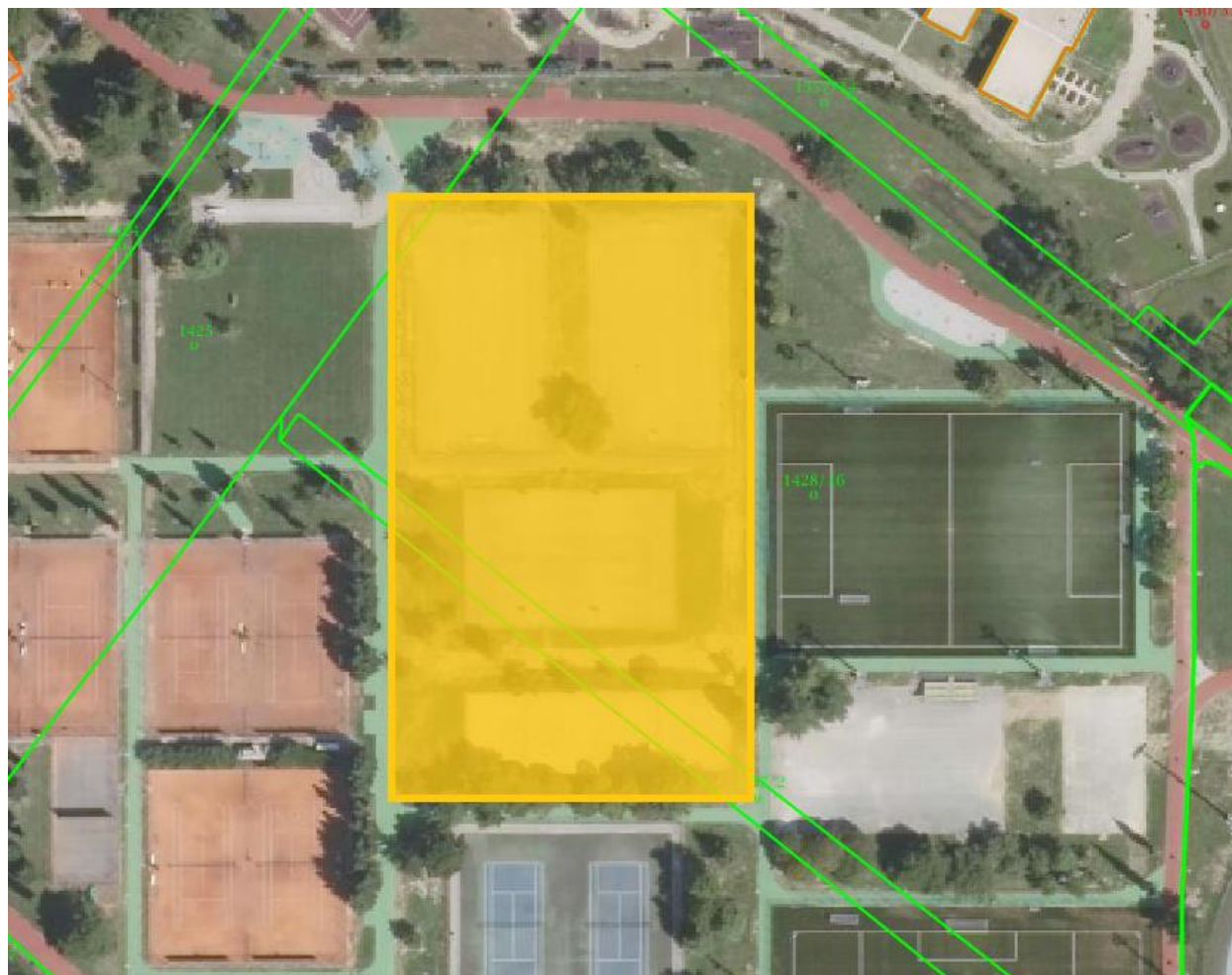
Strokovna podlaga za pripravo vrednosti investicije je prejeta ponudba izbranega izvajalca GOI del (december 2016) GRAFIST d.o.o., Sermin 7b, 6000 Koper.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijo in jih investitor nameni za študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, pripravljala dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, nabavo materiala, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve.

Za obseg potrebne vsebine novelacije IP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter Delovni dokument 4 – navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).

9 ANALIZA LOKACIJE

Predmetna investicija se bo izvajala na lokaciji Športno rekreacijskega centra Bonifika, na parcelah št. 1425, 1426/1, 1427/2 in 1428/16 k.o. Koper. Lokacija za veliko nogometno igrišče je na naslednji sliki označena z rumeno barvo.



Slika 6: Lokacija za igrišče na parcelah

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.

Vpliv na okolje bo nastajal med izvedbo, po izvedeni investiciji pa projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje. Da bomo med in po investiciji omejili vpliv na okolje, bodo pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov)
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin);
- pri izvedbi naročanj se upošteva Uredba o zelenem javnem naročanju.

Okoljska učinkovitost

Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. V Športno rekreacijskem centru Bonifika je že organizirano ločeno zbiranje odpadkov.

Trajnostna dostopnost

Izvedba investicije bo prispevala k varnosti občanov na urejenih športno rekreacijskih površih, urejeno okolje bo prispevalo k trajnostnemu razvoju občine.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetske učinkoviti materiali. Za razsvetljavo so uporabljene varčne sijalke.

Ocena vpliva na okolje za projekt ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

Tabela 8: Pričakovani (predvideni) vplivi na okolje

Element okolja	Med gradnjo	Med obratovanjem
Tla in podtalnica	Onesnaževanje tal zaradi emisij strojev za dostavo materiala in opreme. Onesnaževanje tal zaradi uporabe gradbenih materialov.	Vpliv med obratovanjem ne bo nastajal.
Površinske in odpadne vode	Onesnaževanje površinskih vod in podtalnice ne bo povečano.	Med obratovanjem objekta onesnaževanje površinskih vod in podtalnice ne bo povečano.
Zrak	Emisije dimnih plinov zaradi dodatnega transporta opreme in materialov, izkopov in zakopov, emisije prašnih delcev pri izkopih in zakopih, emisije topil pri protikorozivni zaščiti spojev in varilnih mest.	Emisije v zrak ne bodo povečane.
Hrup	Nastajal bo hrup pri dostavi materialov ter opreme in hrup pri vgradnji opreme.	Med obratovanjem objekta hrup ne bo nastajal.
Odpadki	Odpadna embalaža, odpadni gradbeni material, odpadno steklo in odpadna kovina bodo odstranjeni v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008).	Nove ali povečane količine odpadkov niso predvidene.
Kulturna dediščina	Vpliv na kulturno dediščino ne bo nastajal.	Po končani rekonstrukciji se bo kulturna krajina izboljšala zaradi prenovljene podobe parka.

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

Obseg investicije je izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika.

Glede na možnosti zagotavljanja finančnih sredstev se predvideva, da se bo projekt realiziral do konca avgusta 2017. Operativni program priprave in izvedbe investicije je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 9: Okvirni terminski plan

Faze	Pričetek (mesec, leto)	Zaključek (mesec, leto)
• Izdelava projektne dokumentacije	April 2013	Junij 2016
• Izdelava investicijske dokumentacije	Marec 2016	Marec 2017
• Uskladitev NRP	Marec 2017	April 2017
• Izvedba razpisa za izbor izvajalca GOI del	Oktober 2016	December 2016
• Izvajanje del	Januar 2017	Junij 2017
• Končni obračun	Julij 2017	Avgust 2017

V časovnem načrtu so predstavljene vse potrebne aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta.

Investitor Mestna občina Koper bo projekt vodila s pomočjo strokovnih služb. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del ter pripravi dokumentacije za interni tehnični pregled.

Investicijo bo izvajala Mestna občina Koper. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan občine, g. Boris Popovič.

Mestna občina Koper je za izvedbo investicijskega projekta »Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika« imenovala vodjo projekta: Viljan Tončič, vodja Samostojne investicijske službe pri MOK.

Vloge in odgovornosti vodje pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- zbiranje ponudb na podlagi popisov del posebej za vsak investicijski poseg,
- vodenje postopka za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta.

Strokovna sodelavka na projektu, zadolžena za koordinacijo in vodenje posameznih nalog je Karmen Gorjup, ki je na Mestni občini Koper zaposlena v Samostojni investicijski službi.

Za strokovno spremljanje operacije s strani investitorja bo imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami za področja, ki jih vsak posameznik pokriva.

Projektna skupina v občinski upravi skrbi za izvajanje operacije in za arhiviranje vse dokumentacije, ki jo zadeva investicijski projekt (spremljanje izvedbe, plačila, arhiv, poročanje ipd.). Njene naloge so tudi spremljanje finančnega načrta, razreševanje morebitnih problemov pri izvedbi investicijskega projekta ter ocenjevanje doseženih rezultatov. Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta sprejema župan Mestne občine Koper.

Naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor. Za inženiring gradbenih del poskrbi zunanji nadzornik, ki s tem prevzema odgovornost za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, časovno usklajenost, nadzor, kontrolo kakovosti, ter poroča projektni skupini in odgovorni osebi o stanju del na investicijskem projektu.

Projektna skupina izvaja vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo projektna skupina pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem investicijskem projektu.

Izvedbo postopka izbire izvajalca gradbeno obrtnih in instalacijskih del oziroma dobaviteljev blaga in storitev je naročnik izvedel s svojimi strokovnimi službami. Pri izbiri izvajalca je projektna skupina uporabila dosedanje lastne izkušnje pri podobnih projektih, tako da je bila zagotovljena optimalna izvedba postopka javnega razpisa za izbor izvajalca gradbeno obrtnih in instalacijskih del oziroma izbor dobaviteljev blaga in storitev skladno z ZJN-3.

Po podpisu pogodbe z izvajalcem del je odgovorni vodja izvedbe investicijskega projekta pripravil predlog za novelacijo Investicijskega programa skladno s 6. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016), ki določa, da če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (npr. sprememba vrednosti investicije, tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20% ocenjene vrednosti investicijskega projekta, se mora investicijski program spremeniti in dopolniti (novelirati).

Če upoštevamo, da je že pripravljena investicijska, projektna in tehnična dokumentacija za izvedbo investicijskega projekta, da je že izbran izvajalec GOI del, je investicijski projekt izvedljiv v predvidenem časovnem roku. Tako je realno pričakovati, da se bo investicijski projekt izvedel skladno s časovnim načrtom investicije in da bo predan v uporabo julija 2017. Zaključni obračun pa je predviden do konca avgusta 2017.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Vire financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah prikazuje naslednja tabela.

Tabela 10: Viri financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah v €

Vir financiranja	pred l. 2017	leto 2017	Skupaj	Delež
Lastna sredstva – občinski proračun MOK	26.923,20	519.098,00	546.021,20	47,64%
MGRT - nepovratna sredstva po 23. čl. ZFO- 1	0,00	200.000,00	200.000,00	17,45%
MGRT- povratna (kreditna) sredstva	0,00	400.000,00	400.000,00	34,90%
SKUPAJ	26.923,20	1.119.098,00	1.146.021,20	100,00%

Mestna občina Koper bo za investicijo koristila **sredstva po Zakonu o financiranju občin ZFO-1**, ter predvidoma pridobila **nepovratna sredstva MGRT po 23. členu ZFO-1 v višini 200.000 €**, ter za **povratna (kreditna) sredstva MGRT v višini 400.000 €**. Mestna občina bo iz **lastnih sredstev zagotovila 546.021,20 €**.

Mestna občina Koper se je s tem projektom v mesecu novembru 2016 prijavila tudi na javni razpis Fundacije za šport za sofinanciranje gradnje športnih objektov v letih 2017, 2018 in 2019. Rezultate prijave se pričakuje v mesecu aprilu 2017.

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

V analizi stroškov in koristi sta za navedeno problematiko obdelani dve varianti in sicer:

- varianta 0: investicija se ne izvede;
- varianta 1: investicija v izgradnjo velikega nogometnega igrišča v ŠRC Bonifika.

Varianta 0 predstavlja neizvedbo investicijskega projekta, ter ne ustvarja investicijskih stroškov, prihodkov in operativnih stroškov.

V analizi rentabilnosti investicije je najpomembnejši izračun prihodkov ter stroškov ter s tem prikaz upravičenosti investicije. Skladno z Delovnim dokumentom 4 (Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, 2008) je analiza izdelana na podlagi stalnih cen.

13.1 Projekcija prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta

Projekcija prihodkov in stroškov je ocenjena na podlagi poslovanja primerljivega nogometnega igrišča na Atletskem stadionu Bonifika. Podatki so pridobljeni s strani Javnega zavoda za šport in mladino Mestne občine Koper.

Odhodke v ekonomski dobi projekta bodo predstavljali naslednji stroški:

Stroški materiala za nogometne površine	20.000,00	eur
Stroški materiala za tekoče vzdrževanje	6.000,00	eur
Stroški električne energije	16.000,00	eur
Stroški porabe vode	16.000,00	eur
Stroški tekočega vzdrževanja objektov	5.000,00	eur
Stroški vzdrževanja opreme	1.000,00	eur
Stroški najema opreme za vzdrževanje objektov	300,00	eur
Stroški vzdrževanja strojne ter vozne opreme	1.000,00	eur
Stroški komunalnih storitev	2.000,00	eur
Stroški prevoza delovnih strojev in opreme	2.500,00	eur
STROŠKI SKUPAJ	69.800,00	eur

Vir: Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper

Amortizacija: Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortizljivega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Pri obračunu višine amortizacije smo z ostalimi stroški (dokumentacija, storitve nadzora, ...) obremenili posamezno osnovno sredstvo v razmerju. Izračun je v tabelah v nadaljevanju. Višina letne amortizacije znaša **38.142,82 €/leto**.

Novelacija INVESTICIJSKEGA PROGRAMA
Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika

Tabela 11: Plan amortizacije in ostanek vrednosti investicije

Struktura osnovnega sredstva po stalnih cenah brez DDV	vrednost OS z deležem ostalih stroškov	letna stopnja amortizacije v %	mesečni znesek amortizacije v EUR	letni znesek amortizacije v EUR	življenjska doba v letih	ostanek vrednosti projekta
INSTALACIJE	248.905,45 €	7,00	1.451,95 €	17.423,38 €	14,29	0,00 €
GRADBENA DELA	690.647,99 €	3,00	1.726,62 €	20.719,44 €	33,33	172.662,00 €
SKUPAJ	939.553,44 €		3.178,57 €	38.142,82 €		172.662,00 €

Tabela 12: Izračun deleža ostalih stroškov za obremenitev z amortizacijo

Struktura osnovnega sredstva po stalnih cenah brez DDV	vrednost OS	deleži	ostali stroški
INSTALACIJE	238.262,07 €	26%	10.643,39 €
GRADBENA DELA	661.115,35 €	74%	29.532,64 €
Skupaj	899.377,42 €	100%	40.176,02 €
+ Ostali stroški	40.176,02 €		
<i>Skupaj investicija brez DDV</i>	<i>939.553,44 €</i>		

Prihodki v ekonomski dobi projekta:

Prihodke poslovanja predstavljajo prihodki od najemnin, za katere ima Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper sestavljen cenik, ter prihodki proračuna MOK, ki Javnemu zavodu za šport in mladino Mestne občine Koper namenja sredstva za zapiranje finančne konstrukcije. S prihodki od poslovanja se pokriva stroške obratovanja.

Prihodki bodo generirani iz naslednjih postavk z ocenjenimi letnimi vrednostmi:

Prihodki od najemnin	10.470,00	eur
Prihodki proračuna MOK	59.330,00	eur
PRIHODKI SKUPAJ	69.800,00	eur

Vir: Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper

Za prihodke od najemnin ima Javni zavod za šport in mladino Mestne občine Koper vzpostavljen cenik storitev, ki je za primerljivo nogometno igrišče sledeč:

Objekt	Podlaga	Termin	Cena (EUR)
vadba	nogomet	ura	200,00
prijateljska tekma	nogomet	2 uri	600,00
vadba z razsvetljavo	nogomet	ura	340,00
prijateljska tekma z razsvetljavo	nogomet	2 uri	750,00

V analizi stroškov in koristi so upoštevane zgoraj predstavljene ocenjene vrednosti prihodkov in stroškov.

13.2 Projekcija izkaza uspeha po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta

Pri projekciji so bile uporabljene naslednje predpostavke:

- ekonomska doba, za katero so navedene napovedi v analizi stroškov in koristi, je 25 let.
- investicija bo predana upravljavcu v upravljanje julija 2017, kot prvi polni mesec poslovanja smo upoštevali avgust 2017, leto 2017 smo tako upoštevali kot prvo leto obratovanja.

Tabela v nadaljevanju prikazuje projekcijo prihodkov in odhodkov v ekonomski dobi projekta. Poslovni izid, kot rezultat obeh kategorij, je prikazan z upoštevanjem amortizacije in brez tega stroška.

Tabela 13: Poslovni izid

Leta		PRIHODKI	ODHODKI			POSLOVNI IZID Z AMORTIZACIJO	POSLOVNI IZID BREZ AMORTIZACIJE
			stroški obratovanja in vzdrževanja	amortizacija	SKUPAJ ODHODKI		
0	2015					0	0
0	2016					0	0
1	2017	29.083,33	29.083,33	22.249,98	51.333	-22.250	0
2	2018	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
3	2019	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
4	2020	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
5	2021	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
6	2022	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
7	2023	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
8	2024	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
9	2025	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
10	2026	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
11	2027	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
12	2028	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
13	2029	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
14	2030	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
15	2031	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
16	2032	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
17	2033	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
18	2034	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
19	2035	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
20	2036	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
21	2037	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
22	2038	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
23	2039	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
24	2040	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
25	2041	69.800,00	69.800,00	38.142,82	107.943	-38.143	0
		1.704.283,33	1.704.283,33	937.677,69	2.641.961,03	-937.677,69	0,00

Poslovni izid z amortizacijo je negativen, brez upoštevanja amortizacije pa je 0, saj se s prihodki od poslovanja točno pokriva stroške obratovanja. Mesta občina Koper iz proračuna Javnemu zavodu za šport in mladino Mestne občine Koper namenja sredstva za zapiranje finančne konstrukcije.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projekta. Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (to je pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni vsi stroški in koristi projekta.

Rezultati se nato ugotavljajo kot celota (neto koristi), s sklepi pa se je potrebno opredeliti do tega, ali projekt zaželen in se ga splača izvesti. Stroške in koristi je potrebno vrednotiti po pravilu diferenčnih vrednosti in sicer kot razliko » s projektom« in projekcijami »brez projekta«.

Učinke je potrebno prikazovati glede na vnaprej določene cilje. Z vrednotenjem projekta glede na mikroekonomske kazalnike je treba v okviru analize stroškov in koristi oceniti skladnost projekta z določenimi makroekonomskimi cilji, kot tudi njegov pomen za doseg teh ciljev.

Analiza stroškov in koristi se uporablja za oceno, ali določen investicijski projekt prispeva k doseganju ciljev regionalne in kohezijske politike EU.

14.1 Finančna analiza

Poglavitni namen finančne analize je izračun finančnih rezultatov projekta in je izdelana s stališča investitorja.

Finančni kazalniki se izračunavajo na osnovi izkaza uspeha posamezne naložbe za ekonomsko dobo projekta ter likvidnostnega toka kot kombinacije finančne konstrukcije naložbe in bilance uspeha.

V tabelah v nadaljevanju smo vrednosti donosov oz. prihodkov in vlaganj oz. investicijskih stroškov (te lahko smatramo za negativne donose), najprej preračunali na isti časovni trenutek, na isto leto. Kot je običajno smo letne donose kot letna vlaganja preračunali na začetno ali nulto leto.

Govorimo torej o sedanji vrednosti donosov oz. sedanji vrednosti vlaganj. Za izračun teh vrednosti smo uporabili predpisano splošno diskontno stopnjo v višini 4 %. Poiskali smo razliko med sedanjo vrednostjo donosov oz. diskontiranimi neto prilivi in sedanjo vrednostjo vlaganj oz. diskontiranimi investicijskimi stroški ter dobili neto sedanjo vrednost investicije.

Izračunali smo še interno stopnjo donosnosti investicije ter dobo vračanja naložbe.

Finančna analiza je izdelana za varianto 1 in sicer brez pridobitve nepovratnih sredstev kot tudi s pridobitvijo nepovratnih sredstev.

Novelacija INVESTICIJSKEGA PROGRAMA
Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika

Tabela 14: Finančna analiza stroškov in koristi brez pridobitve nepovratnih sredstev

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontirani neto denarni tok
0 pred 2017	26.923,20				-26.923,20	-26.923,20
1 2017	1.119.098,00	29.083,33	29.083,33		-1.119.098,00	-1.076.055,77
2 2018		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
3 2019		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
4 2020		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
5 2021		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
6 2022		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
7 2023		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
8 2024		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
9 2025		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
10 2026		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
11 2027		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
12 2028		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
13 2029		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
14 2030		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
15 2031		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
16 2032		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
17 2033		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
18 2034		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
19 2035		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
20 2036		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
21 2037		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
22 2038		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
23 2039		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
24 2040		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
25 2041		69.800,00	69.800,00	172.662,00	172.662,00	64.768,42

Tabela 15: Rezultati finančne analize stroškov in koristi brez pridobitve nepovratnih sredstev

Enostavna doba vračanja v letih	investicija se ne povrne
Neto sedanja vrednost	-1.078.662 €
Interna stopnja donosa	-7,58%

Novelacija INVESTICIJSKEGA PROGRAMA
Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika

Tabela 16: Finančna analiza stroškov in koristi s pridobitvijo nepovratnih sredstev

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Diskontirani neto denarni tok
0 pred 2017	26.923,20				-26.923,20	-26.923,20
1 2017	919.098,00	29.083,33	29.083,33		-919.098,00	-883.748,08
2 2018		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
3 2019		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
4 2020		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
5 2021		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
6 2022		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
7 2023		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
8 2024		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
9 2025		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
10 2026		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
11 2027		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
12 2028		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
13 2029		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
14 2030		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
15 2031		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
16 2032		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
17 2033		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
18 2034		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
19 2035		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
20 2036		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
21 2037		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
22 2038		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
23 2039		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
24 2040		69.800,00	69.800,00		0,00	0,00
25 2041		69.800,00	69.800,00	172.662,00	172.662,00	64.768,42

Tabela 17: Rezultati finančne analize stroškov in koristi s pridobitvijo nepovratnih sredstev

Enostavna doba vračanja v letih	investicija se ne povrne
Neto sedanja vrednost	-878.662
Interna stopnja donosa	-6,83%

Neto sedanja vrednost investicije (NSV) je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek.

Neto sedanja vrednost predmetnega projekta je negativna, kar pomeni, da so sedanji investicijski stroški večji od neto prilivov oz. sedanja vlaganja večja od sedanjih donosov.

Neto sedanja vrednost pri 4 % diskontni stopnji brez sofinanciranja: -1.078.662 €

Neto sedanja vrednost pri 4 % diskontni stopnji z upoštevanjem sofinanciranja: -878.662 €

Interna stopnja donosa (ISD) je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. S tržnega vidika donosa investicije bi morala biti naša interna stopnja donosa večja od diskontnega faktorja, to je večja od 4 %.

Tega kriterija investicija ne dosega.

Interna stopnja donosa naložbe brez sofinanciranja: -7,58%

Interna stopnja donosa naložbe z upoštevanjem sofinanciranja: -6,83%

Enostavna doba vračanja je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto prilivov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov.

Ob pričakovanih neto prilivih iz finančnega toka izračun kaže, **da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila**, kar je tudi bilo pričakovati, saj se s poslovanjem pokriva le stroške obratovanja.

Seveda pa finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitev o investiciji, saj gre za naložbo, ki prinaša druge koristi, ki se ne dajo vedno meriti z denarnimi učinki, kot so:

- prispevek k izboljšanju dostopnosti za rekreacijo, javno dostopno vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja;
- omogočanje izvajanja aktivnosti vseh nogometnih klubov, društev, šol in rekreativcev ter aktivnosti domači nogometni zvezi z vsemi reprezentančnimi selekcijami;
- zagotavljanje primerne športne površine za organiziranje turnirskih tekmovanj različnih selekcij ter rekreativnih srečanj podjetij;
- spodbujanje medgeneracijskih druženj, še posebej med mladimi in starejšimi, ter omogočanje vključevanja v družbeno aktivno vlogo v občini;
- prispevek boljšemu zdravstvenemu stanju in delovni sposobnosti ter zadovoljstvu občanov.

14.2 Ekonomska analiza

V ekonomski analizi se ocenjuje prispevek projekta k družbeno ekonomskemu razvoju. Ocena je zasnovana na predpostavki, da se zaradi opisane naložbe izboljšuje kvaliteta življenja občanov z vidika boljšega zdravja, pozitivnega vpliva na domače nogometne klube, razvitosti turizma, itd.

Izhodišče ekonomski analizi predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize.

Predpostavke ekonomske analize:

- ekonomska doba projekta je od leta 2017 do leta 2041,
- ekonomska diskontna stopnja je 4 %.

Stroški investicije

- Ekonomski stroški kapitala brez DDV in popravkom tržnih cen

Koristi investicije

Ekonomske koristi so ovrednotene kot :

- **Pozitivni vplivi na zdravje**
Bolj zdravo življenje ljudi, ki se ukvarjajo s športom ter zmanjšanje pri stroških zdravljenja.
- **Pozitivni vplivi na dejavnosti domačih nogometnih klubov**
Boljši rezultati kluba, posledično večje število gledalcev na tekmah ter manjša fluktuacija igralcev iz kluba.
- **Pozitivni vplivi na turizem**

V tabeli v nadaljevanju je prikazan izračun ekonomskega toka.

Novelacija INVESTICIJSKEGA PROGRAMA
Izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskem centru Bonifika

Tabela 18: Ekonomska analiza stroškov in koristi

		ODLIVI		PRILIVI					Neto denarni tok
Leta		Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Pozitivni vplivi na zdravje	Pozitivni vplivi na delovanje domačega NK	Pozitivni vplivi na turizem	Ostanek vrednosti projekta	
	korekcijski faktor	0,820	0,9	1,1					
0	pred 2017	22.068	0	0				0	-22.068
1	2017	917.293	26.175	31.992				0	-911.477
2	2018	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
3	2019	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
4	2020	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
5	2021	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
6	2022	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
7	2023	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
8	2024	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
9	2025	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
10	2026	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
11	2027	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
12	2028	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
13	2029	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
14	2030	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
15	2031	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
16	2032	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
17	2033	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
18	2034	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
19	2035	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
20	2036	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
21	2037	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
22	2038	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
23	2039	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
24	2040	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	0	78.960
25	2041	0	62.820	76.780	20.000	30.000	15.000	172.662	251.622
SKUPAJ		939.362	1.533.855	1.874.712	480.000	720.000	360.000	172.662	1.134.157

Rezultati ekonomske analize so prikazani v naslednji tabeli.

Tabela 19: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi

Enostavna doba vračanja v letih	11,9	leta
Neto sedanja vrednost	337.714	EUR
Interna stopnja donosa	7,05%	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) pri 4 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 337.714 €, kar pomeni, da je družba (občina in s tem tudi regija) v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške.

Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR) je 7,05 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 7,05 %.

Doba vračanja naložbe znaša 11,9 let.

Zaradi vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imela izgradnja velikega nogometnega igrišča pozitivne učinke tako na neposredne uporabnike kot tudi na širši družbeni pomen.

Investicija v izgradnjo velikega nogometnega igrišča ŠRC Bonifika je torej smiselna, ekonomsko upravičena in potrebna za doseganje zastavljenih ciljev.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih učinkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Mestna Občina Koper izpostavljena obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni tveganje za Mestno Občino Koper, zato občina išče možnosti kandidiranja na razpise za sofinanciranje projekta.

Kreditno tveganje ni prisotno, saj Mestna Občina Koper za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje je omejeno z izbiro najbolj primernih materialov in tehnologij, ki ne zahtevajo velikega ekološkega obremenjevanja.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal pogoje športno rekreacijskih dejavnosti.

5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovani vodja investicije in sodelavci na projektu imajo zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

Tveganja (npr. podaljšanje trajanja izvedbe) lahko vplivajo na projekt na več načinov in faz projekta:

- faza priprave projekta,
- faza gradnje,
- faza uporabe.

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta.

Projektna tveganja so zelo nizka. Ocena je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela 20: Ocena tveganja projekta

Projektna tveganja	Ocena
Tveganje razvoja projekta	Zelo nizko
Tveganje izvedbe projekta	Zelo nizko
Tveganje obratovanja projekta	Zelo nizko

Projekt je družbeno zelo koristen, saj pomeni izboljšanje pogojev za ohranjanje in razvoj športno rekreacijskih dejavnosti. S projektom se zagotavlja visoko raven športno – turistične infrastrukture, ki omogoča aktivno družbeno in športno življenje ter zadovoljstvo občanov.

15.2 Analiza občutljivosti

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v finančni analizi. Cilj je opredeliti kritične spremenljivke projekta, katere so:

- spremembe investicijske vrednosti
- spremembe prihodkov investicije
- spremembe stroškov vzdrževanja in obratovanja.

Ker so rezultati finančne analize negativni, tudi odmiki ključnih spremenljivk z 10 % povečanjem in z 10 % zmanjšanjem ostajajo z negativnimi rezultati kazalnikov finančne analize, kar je prikazano v naslednji tabeli.

Tabela 21: Rezultati analize občutljivosti

		Izhodišče finančne analize	Povečanje investicijskih str.	Zmanjšanje investicijskih str.	Povečanje operativnih str.	Zmanjšanje operativnih str.	Povečanje prihodkov	Zmanjšanje prihodkov
		0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Enostavna doba vračanja v letih		ni povračljivo	ni povračljivo	ni povračljivo	ni povračljivo	ni povračljivo	ni povračljivo	ni povračljivo
Neto sedanja vrednost		-878.662	-992.999,5	-764.325	-987.994	-769.330	-769.330	-987.994
Interna stopnja donosa		-6,83%	-7,26%	-6,35%	-8,85%	-5,06%	-5,06%	-8,85%

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Omogočanje in vzdrževanje kvalitetnih pogojev za izvajanje športno rekreacijskih dejavnosti v Mestni občini Koper je možno le z investiranjem. Upoštevanje čistih ekonomskih meril pri utemeljevanju investicij s podobnimi vsebinami je nesmiselno. Zato moramo upoštevati druga, netržna merila, s katerimi se da dolgoročno dokazati ekonomsko upravičenost načrtovane naložbe.

Izvedba investicijskega projekta ima pozitiven vpliv na družbeni pomen, kakovost življenja in zadovoljstvo občanov ter na razvoj športno – rekreacijske infrastrukture. Z realizacijo načrtovanih investicijskih posegov bodo izpolnjeni pogoji za ohranjanje in razvoj športno rekreacijskih dejavnosti v Mestni občini Koper.

Pomembna ugotovitev je, da so predvidena investicijska dela potrebna za kontinuiran razvoj športno – rekreacijske ter športno – turistične infrastrukture, ki omogoča aktivno družbeno in športno življenje ter zadovoljstvo občanov.

Z izvedbo investicije Mestna občina Koper sledi zastavljenim ciljem kot tudi razvojnim strategijam, politikam in razvojnim programom.

Investicijski projekt prinaša številne koristi:

- prispevek k izboljšanju dostopnosti za rekreacijo, javno dostopno vsem zainteresiranim občanom, članom športnih klubov in društev, turistom in ostalim obiskovalcem kraja;
- omogočanje izvajanja aktivnosti vseh nogometnih klubov, društev, šol in rekreativcev ter aktivnosti domači nogometni zvezi z vsemi reprezentančnimi selekcijami;
- zagotavljanje primerne športne površine za organiziranje turnirskih tekmovanj različnih selekcij ter rekreativnih srečanj podjetij;
- spodbujanje medgeneracijskih druženj, še posebej med mladimi in starejšimi, ter omogočanje vključevanja v družbeno aktivno vlogo v občini;
- prispevek boljšemu zdravstvenemu stanju in delovni sposobnosti ter zadovoljstvu občanov.

Zaradi vseh naštetih koristi lahko zaključimo, da bo imela izgradnja velikega nogometnega igrišča v Športno rekreacijskega centra Bonifika pozitivne učinke tako na neposredne uporabnike, kot tudi na širši družbeni pomen, zato je investicija smiselna, potrebna in upravičena.