



INVESTITOR:

Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

INVESTICIJSKI PROGRAM

OHRANITEV KULTURNE DEDIŠČINE - BASTION VČASIH IN DANES



Koper, februar 2014

Župan:
g. Boris Popovič

KAZALO VSEBINE:

<u>1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</u>	<u>3</u>
1.1 UVODNO POJASNILO	3
1.2 POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
1.3 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	4
1.3.1 DOLOČITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA NAROČILA (UKREPA)	4
1.3.2 METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV VRSTE IN VSEBINE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE (V SKLADU S 4. ČLENOM UREDBE)	4
<u>2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</u>	<u>5</u>
2.1 OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	5
2.1.1 NAMEN PROJEKTA	5
2.1.2 SPLOŠNI IN SPECIFIČNI CILJI PROJEKTA	6
2.2 SPISEK STROKOVNIH PODLAG	6
2.3 KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	6
2.4 NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
2.4.1 ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.4.2 ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	8
2.4.3 ODGOVORNA OSEBA ZA IZVEDBO INVESTICIJE	8
2.5 PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE	9
2.6 VREDNOST INVESTICIJE S PREDVIDENO FINANČNO KONSTRUKCIJO	10
2.7 ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	14
<u>3 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA</u>	<u>15</u>
3.1 PREDSTAVITEV INVESTITORJA	15
3.2 PRIHODNJI UPRAVLJAVEC	16
3.3 IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	17
<u>4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</u>	<u>18</u>
4.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA V MESTNI OBČINI KOPER	18
4.2 ANALIZA STANJA INVESTICIJE	18
4.3 ANALIZA POTREB ZA IZVEDBO INVESTICIJE	19
4.4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	20
4.5 SKLADNOST S STRATEŠKIMI DOKUMENTI	21
<u>5 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL</u>	<u>22</u>
5.1 REVITALIZACIJA MESTNEGA OBZIDJA OB BASTIONU	22
5.2 REVITALIZACIJA MESTNEGA RAZGLEDIŠČA BASTION	22
5.3 UREDITEV KULTURNE INFO TOČKE BASTION	23

5.4	UPRAVLJANJE IN KOORDINACIJA	23
5.5	INFORMIRANJE IN OBVEŠČANJE	23
5.6	DOSTOPNOST KULTURNE DEDIŠČINE	24
6	<u>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE</u>	24
7	<u>OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</u>	25
7.1	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	25
7.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH	26
7.3	DOLOČITEV NEUPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE	27
8	<u>ANALIZA LOKACIJE</u>	29
8.1	ANALIZA ŠIRŠE LOKACIJE	29
8.2	ANALIZA OŽJE LOKACIJE	30
8.3	OPREDELITEV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	30
9	<u>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</u>	31
10	<u>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE</u>	33
10.1	ČASOVNI NAČRT	33
10.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI	34
11	<u>FINANČNA KONSTRUKCIJA PO TEKOČIH CENAH</u>	35
12	<u>IZRAČUN EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI</u>	37
12.1	IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE PRI IZRAČUNIH	37
12.2	OCENA POSLOVNIH PRIHODKOV INVESTICIJE	37
12.3	OCENA POSLOVNIH ODHODKOV INVESTICIJE	37
12.4	IZRAČUN FINANČNO EKONOMSKIH IZKAZOV INVESTICIJE	38
12.5	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	40
12.6	ANALIZA TVEGANJ	40
12.7	ANALIZA DRUŽBENIH STROŠKOV IN KORISTI	40
12.7.1	UVOD V ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI	40
12.7.2	DRUŽBENO-EKONOMSKI UČINKI IZVEDBE PROJEKTA	41
13	<u>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV</u>	43

1 Uvodno pojasnilo s povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.1 Uvodno pojasnilo

Kulturno dediščino lahko opredelimo kot sedANJI prikaz oz. prereZ zgodovine človeštva. Skozi ohranjanje dediščine želimo ohraniti tiste prvine preteklosti, ki prispevajo k razumevanju naše zgodovine. Veliko zgodovinskih območij ima velik pomen za lokalno skupnost, saj se v njih odraža njihova povezanost in dolgotrajna prisotnost.

Revitalizacija le-te v povezavi s turizmom pa predstavlja pomemben dolgoročen učinek, za zagon kulturnega, trajnostno naravnaneGA razvoja mesta, ki bo svojim prebivalcem in obiskovalcem omogočilo mnogo več kot le kulturno središče spomenikov. Za oživljanje kulture je izredno pomembno osebna vpletenost posameznika, saj le tako lahko mrtve stavbe in zidovi zavarovanega starega mestnega jedra dobijo dušo in srce.

Na severni strani mesta, kjer v povprečju na leto pristane cca. 60 ladij in 79.500 potnikov ter 24.000 osebja, se nahajata dva objekta in sicer Mestno obzidje ob Bastionu in Mestno razgledišče Bastion, ki sta v slabem stanju in brez vsebine.

V kletnih prostorih Mestnega razgledišča Bastion, bi radi uredili kulturno info točko, od koder bi potem vse potnike, mimoidoče usmerili v staro mestno jedro. Povečali prepoznavnost, pomen bogate kulturne dediščine in posledično prihodke lokalnih organizacij.

Ob Mestnem obzidju ob Bastionu se nahajajo parkirišča od koder je najbližji dostop, po strmem stopnišču, do javnih storitev v starem mestnem jedru. Ob njem med drugim parkirajo starejši, invalidi, mamice z vozički. Do starega mestnega jedra lahko pridejo le po vzpetini Belveder, kar predstavlja za njih znaten napor. V primeru sanacije obzidja, bo občina lahko postavila panoramsko dvigalo in zagotovila varnost ter skrajšala pot omenjenim ciljnim skupinam.

Pod starim mestnim jedrom je vrsta podzemnih rogov. Eden od rogov je tudi povezan tudi s kletnimi prostori Mestnega razgledišča Bastion. V okviru projekta se bo izdelala raziskava le-teh. Z raziskavo bomo prišli do podatkov o neodkriti kulturni dediščini starega mestnega jedra.

Z namenom dvigniti pomen kulturne dediščine, pospešiti razvoj turizma, se je občina odločila za izvedbo projekta »Ohranitev kulturne dediščine – Bastion včasih in danes«, v sklopu katerega je predvidena sanacija omenjenih objektov in izvedba raznih vsebin. Projekt bo občina v sodelovanju z Zvezo kulturnih društev Mestne občine Koper in norveškim partnerjem, prijavila na javni razpis za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014.

1.2 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Za potrebe projekta je bil izdelan DIIP, ki ga je pripravilo podjetje FIDAL d.o.o. v februarju 2014. V DIIPu sta bili predvideni dve varianti in sicer **varianta 0** brez investicije in **varianta 1**, ki predvideva, da se projekt »Ohranitev kulturne dediščine – Bastion včasih in danes« izvede. V DIIPu je razvidno, da zaradi stanja v katerem se nahajata oba objekta, ki sta predmet investicije, občina mora investicijo izvesti, če želi ohraniti pomen kulturne dediščine na svojem območju in prispevati k razvoju turizma in gospodarstva.

V DIIPU je bilo ocenjeno, da bodo stroški projekta znašali 1.742.647,87 € (stalne cene) in se bodo financirali iz dveh virov, iz proračuna občine in javnega razpisa za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014. Glavni cilj projekta je »Kulturna dediščina obnovljena, restavrirana in zaščitena« oziroma s projektom želimo sanirati kulturno dediščino in zagotoviti njen dolgoročni obstoj.

1.3 Opredelitev vrste investicije

1.3.1 Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- | | |
|---|---|
| ☐ Investicija v nakup | ☐ Adaptacija |
| ☐ Novogradnja | ☐ Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev |
| ☒ Rekonstrukcija | ☐ Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev |

Poleg tega pa tudi:

☐ Če je podano državno poročstvo ☐ ali če je vključeno v nacionalni program

1.3.2 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom Uredbe)

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
1. manj od 300.000 € razen	Ne, razen	Ne	Ne
a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih,	Da	Ne	Ne
b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (npr.: visoki stroški vzdrževanja)	Da	Ne	Ne
c) kadar se investicijski projekti sofinancirajo s proračunskimi sredstvi	Ne	Ne	Ne
2. med 300.000 in 500.000 €	Da	Ne	Ne
3. nad vrednostjo 500.000 €	Da	Ne	Da
4. nad vrednostjo 2.500.000 €	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

☒ DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
☒ INVESTICIJSKI PROGRAM

2 Povzetek investicijskega programa

2.1 Opredelitev ciljev investicije

2.1.1 Namen projekta

Za mesto Koper je značilno staro mestno jedro v katerem se nahaja bogata kulturna dediščina. V Sloveniji in širši okolici je znano po svojih palačah (Pretorska palača, Palača Carli, Palača Almerigogna, Palača Gravisi-Buttorai, Palača Gravisi-Barbabanca, Palača Belgramoni-Tacco, Palača Brutti, trgi), samostanih, cerkvah in drugih kulturnih znamenitosti (De Pontejev vodnjak, Mestna vrata Muda...). Lahko bi rekli, da je celotno staro mestno jedro s svojo specifično zgradbo dragocen kulturni spomenik v mediteranskem prostoru. Mesto Koper je bilo zasnovano kot otok z mestnim obzidjem, ki se je dokončno oblikovalo pod beneško oblastjo. Danes je še vedno ohranjena tlorsna shema s trgi in potekom ulic ter delom mestnega obzidja in je vpisano v register nepremičnin kulturne dediščine kot kulturni spomenik lokalnega pomena.

Dva od **neodkritih biserov kulturne dediščine** starega mestnega jedra sta **Mestno obzidje ob Bastionu** in **Mestno razgledišče Bastion**. Oba objekta sta med seboj povezana in razglašena oziroma spadata pod kulturne spomenike lokalnega pomena »Koper - Mestno jedro«. Oba ste trenutno brez vsebine.

Mestno obzidje ob Bastionu je bilo včasih sestavni del obzidje, ki je obkrožalo celotno staro mesto jedro Koper. Še iz časov, ko je bil Koper otok. Obzidje se je gradilo v različnih časovnih obdobjih. Najstarejše del obzidje se nahaja na zahodnem območju. Po datacija lončenine in opek iz plasti pod obzidjem, se ocenjuje, da je ta del iz 16. in 17. stoletja. Iz enakega obdobja je najverjetneje tudi del obzidja, ki se je porušil. Del obzidja, ki ga ni mogoče povezati z ostalimi odseki, sloni na nasutjih, ki jih je po najdbah mogoče datirati najzgodnejše v konec 17. stoletja. Mlajši so zidovi, ki v osrednjem delu zapirajo pravokotno razširitev in pa skrajni zahodni del obzidja, ki po zalomu poteka vse do Belvederja. Postavitev teh zidov umeščamo v 19. stoletje, v okvir avstroogrske okupacije in prezidav okolice Belvederja.«

Iz zgoraj zapisanega je razvidno, da Mestno obzidje ob Bastionu v slabem stanju, na določenih delih je porušeno in predstavlja nevarnost za obiskovalce in vozila, ki se nahajajo na parkirišču pod njim. Mestno razgledišče Bastion ima na vrhu razgledno ploščad, ki je urejena. Kletni prostori so zaradi slabega stanja zaprti. Ravno ti prostori predstavljajo enkratno priložnost za promocijo kulturne dediščine starega mestnega jedra. Objekta se namreč nahajata ob pristanišču, v katerega vsako leto v povprečju pripluje cca. 60 večjih potniških ladij, ki pripeljejo cca. 79.500 potnikov in 24.000 članov posadke. Potniki na tem delu mesta vzpostavijo prvi stik z novo okolico, se odločijo ali bodo obiskali mestno jedro ali vrnili nazaj na potniško ladjo.

Iz tega izhaja, da je namen projekta, na praktičen način uporabiti revitalizacijo kulturne dediščine za promocijo starega mestnega jedra, usmerjanje obiskovalcev v kletne prostore Mestnega razgledišča Bastion in od tu v staro mestno jedro. Pri revitalizaciji kulturne dediščine bomo upoštevali tudi sodobne pristope. V revitaliziranih prostorih smo predvideli uporabo informacijske tehnologije, ki bo vplivala na dvig informacijske pismenost obiskovalcev.

2.1.2 Splošni in specifični cilji projekta

Splošni cilji projekta je naslednji:

- Kulturna dediščina obnovljena, restavrirana in zaščitena.

Specifični cilji projekta so naslednji:

- Usmeriti ladijske potnike iz pristanišča v staro mestno jedro,
- Zagotoviti dostopnost do kulturne dediščine in varnost za vse obiskovalce,
- Dvigniti prepoznavnost kulturne dediščine med mladimi,
- Spodbuditi sodelovanje na področju kulture med deprivilegiranimi skupinami,
- Informiranje in obveščanje širše javnosti o bogati kulturni dediščini območja,
- Prenos dobrih praks na področju promocije in revitalizacije kulturne dediščine.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Tabela: Strokovne podlage za izvedbo investicije

Naziv	Firma izdelovalca	Odgovorna oseba	Leto izdelave
DIIP	FIDAL d.o.o.	Darko Krajnc	2014
Projekt za izvedbo del (PZI) – redna vzdrževalna dela kletnih prostorov Mestnega razgledišča Bastion	ZORTAR, Ortodontija in arhitektura d.o.o.	Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh.	2014
Projekt za gradbeno dovoljenj (PGD) – Mestno obzidje ob Bastionu v Kopru	ZORTAR, Ortodontija in arhitektura d.o.o.	Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh.	2014

2.3 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Možni sta dve varianti in sicer:

- **Varianta 0: Varianta »Brez« investicije,**
- **Varianta 1: Varianta z investicijo.**

Varianta 0: Varianta »Brez« investicije

Varianta »brez« investicije pomeni, da investitor ne bi izvedel investicije in bi ostalo zatečeno stanje. To bi imelo dolgoročne negativne posledice. Pod Mestnim obzidjem ob Bastionu se nahajajo parkirišča. V primeru, da se le-to poruši, jih lahko poškoduje. Še večja nevarnost je, da se poškoduje kdo od mimoidočih.

Mestno razgledišče Bastion oziroma kletni prostori so zaprti in trenutno zaradi slabega stanja neuporabni. V primeru, da se investicije ne izvede, se bodo z leti drastično povečali stroški sanacije ter dodatno obremenili proračun občine.

Ob Mestnem razgledišču Bastion namerava občina postaviti tudi panoramsko dvigalo, ki bo skrajšalo dostop do javnih storitev, za mamice z vozički, starejše in invalide, ki parkirajo svoja

vozila pod obzidjem. V primeru, da se investicija ne izvede, obstaja realna možnost, da ga bo poškodovalo kamenje, ki se kruši iz obzidja.

Oba objekt tudi negativno vplivata na sam videz mesta in stik, ki ga obiskovalci vzpostavijo, ko izstopijo iz potniške ladje.

Varianta 1: Varianta »Z« investicijo

Izvedba investicije bo imela znaten vpliv na kulturni, družbeni in gospodarski razvoj. Sanirali bomo oba objekta in uredila se bo pešpot. Zagotovili se bodo prostori za ureditev Kulturne info točke Bastion. To pomeni, da bomo na občini lahko usmerili vse potnike, ki pridejo iz ladje v staro mestno jedro. Po ocenah vsak potnik v Kopru v povprečju porabi 30 €. Ocenili smo, da se bo zaradi izvedbe investicije na leto število obiskovalcev v starem mestnem jedru povečalo za 10.000 ljudi. To pomeni znaten vpliv na prihodke vseh organizacij, ki se nahajajo v mestnem jedru. Kulturno info točko Bastion pa bo obiskalo cca. 40.000 potnikov.

Z investicijo se bo zagotovila varnost za vozila in mimoidoče ter za invalide, starejše in mamice z vozički, skrajšala pot do lokalnih storitev.

Izbor optimalne variante

Investicija je izključno namenjena revitalizaciji kulturne dediščine. Zato smo obe varianti primerjali na podlagi naslednjih meril:

- Investicijski stroški,
- Ohranitev kulturne dediščine,
- Povečati število obiskovalcev starega mestnega jedra,
- Zagotoviti prostore za izvedbo kulturnih dogodkov,
- Življenjski pogoji.

Tabela: Merila za izbor optimalne variante

Merilo	Varianta 0	Varianta 1
Višina stroškov investicije (stalne cene): ○ Nič stroškov (2 točki) ○ Manj kot 1.000.000 € (1 točka) ○ Nad 1.000.000 € (0 točk)	0 € 2 točki	1.742.647,87€ (z DDVjem) 0 točk
Ohranitev kulturne dediščine: ○ Ohranjena objekta kot del kulturnega spomenika (2 točki) ○ Sedanje stanje (0 točk)	Sedanje stanje 0 točk	Izboljšano stanje 2 točka
Povečati število obiskovalcev starega mestnega jedra: ○ Ni vpliva na povečanje števila obiskovalcev starega mestnega jedra (0 točk) ○ Bistven vpliv na povečanje števila obiskovalcev starega mestnega jedra (1 točka)	Sedanje stanje 0 točk	Bistveno izboljšano stanje 1 točka
Zagotoviti prostore za izvedbo kulturnih dogodkov: ○ Obstoječe stanje (0 točk) ○ Novi prostori za izvedbo kulturnih	Sedanje stanje	Novi prostori

dogodkov (1 točka)	0 točk	1 točka
Življenjski pogoji: ○ Ni vpliva na izboljšanje življenjskih pogojev v občini (0 točk) ○ Izboljšani življenjski pogoji v občini (1 točka)	Sedanje stanje 0 točk	Bistveno izboljšano stanje 1 točka
SKUPAJ	2 točki	4 točk

Po upoštevanih merilih je kot optimalna in hkrati edina možna varianta izbrana varianta 1 – »Z« investicijo, ki predvideva revitalizacijo dveh objektov, ki spadata pod kulturni spomenik »Koper - Mestno jedro«.

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

2.4.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa

g. Darko Krajnc

FIDAL d.o.o.
Nad tovarno 42
3312 Prebold

2.4.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

ga. Arnela Vidoševič, univ. dipl. inž. arh.

ZORTAR, Ortodontija in arhitektura d.o.o.
Ulica Vena Piloni 7
6000 Koper

2.4.3 Odgovorna oseba za izvedbo investicije

g. Boris Popovič, župan

Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Mestna občina Koper bo odgovorna za celotno vodenje in koordiniranje projekta »Ohranitev kulturne dediščine - Bastion včasih in danes« ter za izvajanje določenih strokovnih nalog in projektnih aktivnosti. V skladu z zahtevo razpisa bo prevzela finančno in strokovno odgovornost nad projektom. Prevzela bo tudi odgovornost za prenos sofinanciranih sredstev do partnerjev oziroma bo partnerjem svetovala pri vodenju stroškov ter pri izvedbi projektnih aktivnosti. Določila je že projektne vodje, ki bo odgovoren za izvedbo celotnega projekta, zagotovila bo pravočasno izvrševanje aktivnosti v skladu s terminskim planom, jamčila za pravilno finančno in administrativno upravljanje projekta, pripravljala in predložila bo vmesna poročila in skupna vmesna poročila o napredku, končno poročilo, zahteve za pokrivanje stroškov in drugo na zahtevo upravnega organa. Skrbela bo, da ne bo prišlo do dvojnega financiranja, zagotovila bo sistematsko zbiranje in varno hranjenje vseh dokumentov, ki se nanašajo na projekt, kakor tudi za vse druge obveznosti potrebne za izvedbo projekta.

Poleg vsega navedenega, bo Mestna občina Koper nudila pravno, finančno in administrativno podporo partnerjem pri izvajanju tega projekta, s ciljem uspešne izvedbe projekta in prenosa znanja o upravljanju EU projektov partnerskim inštitucijam.

Za potrebe izvedbe projekta »Ohranitev kulturne dediščine - Bastion včasih in danes« je Mestna občina Koper določila, da bo vodja projektne skupine ga. Ivana Štrkalj. Pri delu ji bodo pomagali člani projektne skupine, ki bo imenovana s sklepom Župana iz članov, ki pokrivajo potrebna vsebinska področja (gradnja, finance, pravo) ter iz predstavnikov:

- Zveze kulturnih društev Mestne občine Koper, ki bo odgovorna za izvedbo delovnega sklopa Dostopnost kulturne dediščine,
- norveškega partnerja, ki bo sodeloval pri izvedbi dejavnosti promocije njihove kulture,
- zunanji izvajalec - strokovnjak za spremljanje in poročanje,
- zunanji izvajalec - strokovnjak za vrednotenje projektnih vsebin,
- zunanji izvajalec - strokovnjak za organizacijo in izvedbo informiranja in obveščanja.

Grafikon: Struktura projektne skupine



2.6 Vrednost investicije s predvideno finančno konstrukcijo

Ocena stroškov investicije je bila določena na podlagi naslednjih predpostavk:

- Na podlagi projektne dokumentacije (PGD, PZI) in popisa del ter projektantskega predračuna.
- Strošek investicijske dokumentacije in priprave vloge na javni razpise je določen na podlagi oddane ponudbe.
- Strošek izdelave projektne dokumentacije je določen na podlagi plačanih računov.
- Strošek opreme, stroški mehkih vsebin, strošek nadzora in strošek zunanjih sodelavcev je določen na podlagi prejetih ponudb.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v €

Št.	Postavka	2014	2015	2016	Brez DDV	DDV	Z DDV
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	0,00	0,00	29.590,00	6.509,80	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	0,00	0,00	1.350,00	297,00	1.647,00
3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	0,00	0,00	1.530,00	336,60	1.866,60
4.	Izdelava vloge za javni razpis	2.430,00	0,00	0,00	2.430,00	534,60	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	0,00	0,00	24.280,00	5.341,60	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	5.939,07	241.266,32	0,00	247.205,39	54.385,19	301.590,57
7.	Gradbena dela	4.464,20	83.238,27	0,00	87.702,47	19.294,54	106.997,02
8.	Strojne inštalacije	0,00	41.216,88	0,00	41.216,88	9.067,71	50.284,59
9.	Elektro inštalacije	0,00	86.751,72	0,00	86.751,72	19.085,38	105.837,10
10.	Nepredvidena dela	1.358,42	25.328,73	0,00	26.687,15	5.871,17	32.558,33
11.	Stroški strokovnega nadzora	116,45	4.730,71	0,00	4.847,16	1.066,38	5.913,54
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	49.658,60	883.641,54	0,00	933.300,14	205.326,03	1.138.626,17
13.	Gradbena dela	15.132,63	282.159,00	0,00	297.291,63	65.404,16	362.695,79
14.	Obrtniška dela	6.441,15	246.520,95	0,00	252.962,10	55.651,66	308.613,76
15.	Elektro inštalacije	0,00	45.142,30	0,00	45.142,30	9.931,31	55.073,60
16.	Stroški arheoloških raziskav	21.706,09	191.712,29	0,00	213.418,39	46.952,05	260.370,43
17.	Nepredvidena dela	5.405,03	100.780,70	0,00	106.185,73	23.360,86	129.546,59
18.	Stroški strokovnega nadzora	973,70	17.326,30	0,00	18.300,00	4.026,00	22.326,00

19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	0,00	51.030,42	0,00	51.030,42	11.226,69	62.257,11
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	6.111,11	10.794,90	4.708,27	21.614,28	4.755,14	26.369,43
21.	Stroški informiranja in obveščanja	4.309,52	8.279,55	1.490,44	14.079,51	3.097,49	17.177,01
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	0	102.496,55	43.103,34	145.599,90	14.927,87	160.527,77
23.							
24.	Skupaj stroški investicije brez DDVja	95.608,31	1.297.509,28	49.302,06	1.442.419,65	300.228,22	1.742.647,87
25.	DDV	21.033,83	277.175,95	2.018,44			
26.	Skupaj stroški investicije z DDVjem	116.642,14	1.574.685,23	51.320,50	1.442.419,65	300.228,22	1.742.647,87

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Za leto 2014 in 2015 smo pri izračunu stroškov investicije po tekočih cenah upoštevali inflacijo v višini 1,9 %, ki jo je v dokumentu »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, napovedal UMAR.

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v €

Št.	Postavka	2014	2015	2016	Brez DDV	DDV	Z DDV
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	0,00	0,00	29.590,00	6.509,80	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	0,00	0,00	1.350,00	297,00	1.647,00
3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	0,00	0,00	1.530,00	336,60	1.866,60
4.	Izdelava vloge za javni razpis	2.430,00	0,00	0,00	2.430,00	534,60	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	0,00	0,00	24.280,00	5.341,60	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	5.939,07	245.850,38	0,00	251.789,45	55.393,68	307.183,13
7.	Gradbena dela	4.464,20	84.819,80	0,00	89.284,00	19.642,48	108.926,48
8.	Strojne inštalacije	0,00	42.000,00	0,00	42.000,00	9.240,00	51.240,00
9.	Elektro inštalacije	0,00	88.400,00	0,00	88.400,00	19.448,00	107.848,00
10.	Nepredvidena dela	1.358,42	25.809,98	0,00	27.168,40	5.977,05	33.145,45
11.	Stroški strokovnega nadzora	116,45	4.820,60	0,00	4.937,05	1.086,15	6.023,20
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	49.658,60	900.430,73	0,00	950.089,33	209.019,65	1.159.108,99
13.	Gradbena dela	15.132,63	287.520,02	0,00	302.652,65	66.583,58	369.236,23

14.	Obrtniška dela	6.441,15	251.204,85	0,00	257.646,00	56.682,12	314.328,12
15.	Elektro inštalacije	0,00	46.000,00	0,00	46.000,00	10.120,00	56.120,00
16.	Stroški arheoloških raziskav	21.706,09	195.354,83	0,00	217.060,92	47.753,40	264.814,32
17.	Nepredvidena dela	5.405,03	102.695,53	0,00	108.100,56	23.782,12	131.882,68
18.	Stroški strokovnega nadzora	973,70	17.655,50	0,00	18.629,20	4.098,42	22.727,63
19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	0,00	52.000,00	0,00	52.000,00	11.440,00	63.440,00
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	6.111,11	11.000,00	4.888,89	22.000,00	4.840,00	26.840,00
21.	Stroški informiranja in obveščanja	4.309,52	8.436,86	1.547,62	14.294,00	3.144,68	17.438,68
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	0	104.443,99	44.756,83	149.200,82	15.224,18	164.425,00
23.							
24.	Skupaj stroški investicije brez DDVja	95.608,31	1.322.161,95	51.193,34	1.468.963,60	305.571,99	1.774.535,59
25.	DDV	21.033,83	282.442,30	2.095,87			
26.	Skupaj stroški investicije z DDVjem	116.642,14	1.604.604,25	53.289,21	1.468.963,60	305.571,99	1.774.535,59

Določitev upravičenih in neupravičenih stroškov

V skladu z javnim razpisom je neupravičen strošek, strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter priprave vloge za prijavo na javni razpis. V skladu z zahtevo razpisa je določeno, da v kolikor je DDV povračljiv ni upravičen strošek. Na Mestni občini Koper je od celotne investicije, edino DDV za gradnjo kanalizacije povračljiv strošek.

Na podlagi zgornjih določil smo v spodnji tabeli določili upravičene in neupravičene stroške:

Tabela: Določitev upravičenih in neupravičenih stroškov

Št.	Postavka	Brez DDV	DDV	Z DDV	Upravičen strošek	Neupravičen strošek
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	6.509,80	36.099,80	0,00	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	297	1.647,00	0,00	1.647,00
3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	336,6	1.866,60	0,00	1.866,60
4.	Izdelava vloge za javni razpis	2.430,00	534,6	2.964,60	0,00	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	5.341,60	29.621,60	0,00	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	251.789,45	55.393,68	307.183,13	307.183,13	0,00
7.	Gradbena dela	89.284,00	19.642,48	108.926,48	108.926,48	0,00

8.	Strojne inštalacije	42.000,00	9.240,00	51.240,00	51.240,00	0,00
9.	Elektro inštalacije	88.400,00	19.448,00	107.848,00	107.848,00	0,00
10.	Nepredvidena dela	27.168,40	5.977,05	33.145,45	33.145,45	0,00
11.	Stroški strokovnega nadzora	4.937,05	1.086,15	6.023,20	6.023,20	0,00
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	950.089,34	209.019,66	1.159.109,00	1.150.895,30	8.213,70
13.	Gradbena dela	302.652,65	66.583,58	369.236,23	361.022,54	8.213,70
14.	Obrtniška dela	257.646,00	56.682,12	314.328,12	314.328,12	0,00
15.	Elektro inštalacije	46.000,00	10.120,00	56.120,00	56.120,00	0,00
16.	Stroški arheoloških raziskav	217.060,93	47.753,40	264.814,33	264.814,33	0,00
17.	Nepredvidena dela	108.100,56	23.782,12	131.882,68	131.882,68	0,00
18.	Stroški strokovnega nadzora	18.629,20	4.098,42	22.727,63	22.727,63	0,00
19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	52.000,00	11.440,00	63.440,00	63.440,00	0,00
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	22.000,00	4.840,00	26.840,00	26.840,00	0,00
21.	Stroški informiranja in obveščanja	14.294,00	3.144,68	17.438,68	17.438,68	0,00
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	149.200,82	15.224,18	164.425,00	164.425,00	0,00
23.	Skupaj stroški projekta	1.468.963,61	305.571,99	1.774.535,59	1.730.222,11	44.313,50

Viri financiranja investicije

Projekt »Ohranitev kulturne dediščine - Bastion včasih in danes« se bo financiral iz dveh virov. V javnem razpisu za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014 je določeno, da lahko občina pridobi 95 % upravičenih stroškov.

Iz tega izhaja, da bo občina pridobila iz razpisa nepovratna sredstva v višini 1.643.710,99 €. Preostanek za izvedbo projekta v višini 130.824,60 €, bo zagotovila iz lastnega proračuna. V razpisu je določeno, da mora občina v proračunu predvideti vsa sredstva za izvedbo projekta. V projektu bosta sodelovala tudi dva partnerja in sicer Zveza kulturnih društev Mestne občine Koper in norveški partner, s katerima bo občina sklenila partnerski sporazum in znotraj njega določila tudi sofinanciranje obeh partnerjev.

Tabela: Finančna konstrukcija celotne investicije (v €)

Št.	Finančni viri	2014	2015	2016	Skupaj	V %
1.	Proračun Mestne občine Koper	40.126,92	88.033,22	2.664,46	130.824,60	7,37%
2.	Nepovratna sredstva	76.515,22	1.516.571,03	50.624,75	1.643.710,99	92,63%
3.	Skupaj finančni viri	116.642,14	1.604.604,25	53.289,21	1.774.535,59	100,00%

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Finančni kazalci investicije so negativni, saj projekt ne bo ustvarjal neto prihodkov, kar je logično, saj gre za neprofiten projekt v ureditev javne kulturne infrastrukture. Kljub temu pa je projekt smiselno izvesti, saj bo imel velike pozitivne družbeno-ekonomske koristi.

Tabela: Finančni kazalniki investicije v €

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	Ni možno izračunati
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-2.070.096
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-1,23

Na podlagi predvidevanj znaša Ekonomska interna stopnja donosnosti 17,05 % in je višja od uporabljene 5% diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna tudi Ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 1.709.262 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Tabela: Ekonomske koristi projekta

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	17,05%
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	1.709.262

Rezultati projekta bodo naslednji:

- Saniralo se bo Mestno obzidje ob Bastionu v dolžini 177 m.
- Uredila se bo pešpot, ki bo potekala po ozidju v dolžini 177 m.
- Saniralo se bo 300 m² metrov kletnih prostorov Mestnega razgledišča Bastion.
- Ustanovila in opremila se bo Kulturna info točka Bastion, v kletnih prostorih Mestnega razgledišča Bastion.
- Ustvarili se bosta 2 novi delovni mesti za delo v Kulturni info točki Bastion.
- 40.000 obiskovalcev v Kulturni info točki Bastion.

3 Identifikacija investitorja

Investitor projekta bo Mestna občina Koper. Občina bo projekt »Ohranitev kulturne dediščine - Bastion včasih in danes« prijavila na javni razpis za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014. Projekt bo izvedla v sodelovanju s Zvezo kulturnih društev Mestne občine Koper in norveškim partnerjem.

Tabela: Navedba investitorja

Investitor:	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Matična številka:	5874424000
Identifikacijska številka:	SI 40016803
Telefon:	(05) 664 61 00
Faks:	(05) 627 16 02
E-mail:	obcina@koper.si
Internetna stran:	www.koper.si
Odgovorna oseba:	g. Boris Popovič, župan
Žig:	Podpis:

Investitor potrjuje investicijski program.

3.1 Predstavitev investitorja

Mestna občina Koper je temeljna samoupravna lokalna skupnost ustanovljena z Zakonom o lokalni samoupravi.

Mestna občina Koper v okviru ustave in zakona samostojno ureja in opravlja javne zadeve lokalnega pomena, ki zadevajo prebivalce občine in naloge iz državne pristojnosti, ki so po predhodnem soglasju občinskega sveta, nanjo prenesene z zakonom. Občina samostojno opravlja naslednje naloge:

- ▣ upravlja občinsko premoženje,
- ▣ omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine,
- ▣ ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj,
- ▣ skrbi za lokalne javne službe,
- ▣ skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje odpadkov,
- ▣ ureja javni red in drugo.

Občina ima tudi občinsko upravo kot občinski organ, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine, izvaja upravne naloge iz občinske pristojnosti, odloča o upravnih stvareh na prvi stopnji, opravlja inšpekcijske naloge in naloge občinskega redarstva oziroma drugih služb nadzora ter strokovna, organizacijska in administrativna opravila za občinske organe. Področja dela občinske uprave so:

- ▣ gospodarjenje s premoženjem,
- ▣ gospodarska infrastruktura,
- ▣ gospodarske in družbene dejavnosti,
- ▣ okoljske in komunalne dejavnosti,
- ▣ področje strukturne politike, regionalnega razvoja in razvoja podeželja,
- ▣ računovodstvo in finance ter
- ▣ splošne in druge dejavnosti.

3.2 Prihodnji upravljevec

Za upravljanje in vzdrževanje obeh objektov bo odgovorna Mestna občina Koper.

Tabela: Upravljevec investicije

Investitor:	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Matična številka:	5874424000
Identifikacijska številka:	SI 40016803
Telefon:	(05) 664 61 00
Faks:	(05) 627 16 02
E-mail:	obcina@koper.si
Internetna stran:	www.koper.si
Odgovorna oseba:	g. Boris Popovič, župan
Žig:	Podpis:

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Tabela: Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	FIDAL d.o.o.
Naslov:	Nad tovarno 42, 3312 Prebold
Matična številka:	6016120000
Telefon:	040 219 868
Faks:	/
E-mail:	darko.krajnc@fidal.si
Internetna stran:	www.fidal.si
Odgovorna oseba:	Darko Krajnc
Žig: Podjetje posluje brez žiga	Podpis: 

4 Analiza obstoječega stanja

4.1 Analiza sedanjega stanja v Mestni občini Koper

Občina Koper je del obalno-kraške statistične regije. Meri 311 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 7. mesto. Sredi leta 2009 je imela občina približno 51.900 prebivalcev (približno 25.900 moških in 26.000 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 4. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 167 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (101 prebivalec na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,0 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 19,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 21,9 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 42,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,4 leta).

V občini je delovalo 22 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.891 otrok. V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2009/2010 izobraževalo približno 3.600 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.900 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 50 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 56 študentov in 9 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 62 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (61 %).

Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 7,0 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (9,1 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.

V turističnih nastanitvenih objektih v občini je bilo zabeleženih približno 99.600 prihodov in 365.400 prenočitev turistov. To je pomenilo približno 3,3 % vseh prihodov in 4,1 % vseh prenočitev turistov v državi.

4.2 Analiza stanja investicije

Predmet projekta je sanacija dveh objektov in sicer Mestnega obzidja ob Bastionu in Mestnega razgledišča Bastion, ki spadata pod kulturnik spomenik »Koper–mestno jedro« ter izvedba določenih mehkih vsebin.

Danes so ostanki Mestnega obzidja ob Bastionu vidni ob Severni obvoznici pri Belvederju in se raztezajo od Bastiona do Izolskih vrat. Kot poudarek v prostoru in obenem začetna točka mestnega obzidja pa je Mestno razgledišče Bastion. Oblikovano je kot kamnita utrdba na vrhu katere je razgledna ploščad. Višine 10 m in širina 36,80 m. Razgledna ploščad je urejena. Nekoč utrdba ima na morski strani tri kletne prostore, ki so dostopni s strani Severne obvoznice in se zajedajo v pobočje Belvederja, površine 300,00 m².

Kletni prostori so trije in imajo ločene vhode. Najmanjši prostor se nahaja na zahodni strani objekta in je dokaj pravilne kvadratne oblike, velikosti cca. 6,11 m x 6,25. Obokan prostor je v

sredini visok 4,11 m, na obodih 1,97 m. Največji je srednji prostor, ki je pravokotne oblike, dimenzij cca. 6,36 m x 18,90 m. V sredini je višine 4,20 m in na obodnih stenah 2,10 m. Na koncu se nahaja ozek jašek, širine 1,00 m, višine 5,00 m in globine 5,00 m. To je ostanek obstoječega prehoda do jaška dvigala, ki je bilo nekoč povezano s stanovanjsko hišo. Stanovanjska hiša je danes v privatni lasti in zato je na višini Belvederja le-ta zaprt. Na vzhodni strani se nahaja manjši pravokotni prostor, velikosti 6,00 m x 14,90 m, v sredini višine 4,27 m in na obodnih stenah 2,14 m. Znotraj tega prostora je manjši zidan objekt novejšega datuma. Med seboj sta povezana srednji in vzhodni prostor z ozkim obokanim prehodom.

Prostori so obokani, med seboj različnih dolžin. Na spodnjem delu so pozidani v kamnu, oboki so izvedeni iz opeke. Vse skupaj je ometano z ometom. Na tleh je izvedena betonska plošča. V vsakemu predoru je v tleh vidna talna kanaleta za odvod vode. Prostori so v slabem stanju, prisotna je velika vlaga in so trenutno zaprti.

Mestno obzidje ob Bastionu je kot rečeno, povezano z Mestnim razglediščem Bastion in je dolgo cca. 177 m.. Obzidje je grajeno v kamnu peščenjaku, najvišje vidne višine cca 6,00 m. Kamni so štirikotne pravilne oblike. Vezivo je opečna malta, vendar je zaradi neposredne bližine morja, starosti in vseh atmosferskih vplivov, precej izprana oziroma načeta. Obzidje ima oziroma je imelo tudi zgornji zaključek »kapo«, ki pa je deloma porušena ali tako načeta, da je potrebna primerna kamnita zamenjava. Obzidje je zgrajeno tako, da v časih, ko ni bilo takega prometa in je bilo obzidje za obrambo in ne direktno za oporo, ni bilo nevarnosti da se zruši. V sedanjih časih pa tudi zaradi nevzdrževanja in večjih obremenitev na poteh tik nad obzidjem, se le-to počasi ruši in razpada. Na določenih delih so luknje, v dolžini cca. 20 metrov se je porušilo. Po obzidju poteka pešpot, ki je trenutno zaprta, saj je nevarna za obiskovalce.

V celoti je obzidje potrebno temeljite obnove, saj že bežen pogled pove, da se bliža čas, ko bo zadrževanje v bližini objekta postalo nepredvidljivo oziroma nevarno.

4.3 Analiza potreb za izvedbo investicije

Glavni razlog za izvedbo investicije je ohranitev in revitalizacija obeh objektov, ki spadata pod kulturni spomenik »Koper – mestno jedro«. Objekta se nahajata na isti lokaciji, kjer vsako leto pristane približno 60 ladij oziroma 79.500 potnikov in 24.000 ladijskega osebja. Vsa ta množica potnikov se sprehodi mimo obeh objektov in se porazgubi po krajini. Lahko bi rekli, da je velik delež njih za mesto neizkoriščen potencial. Iz tega razloga smo se odločili urediti oba objekta, vse z namenom, da to veliko količino potnikov usmerimo v staro mesto jedro in jim predstavimo našo bogato kulturno dediščino. Ocenili smo, da se bo na leto v kletnih prostorih Mestnega razgledišča Bastion, v katerih bomo uredili Kulturno info točki Bastion, oglasilo cca. 30.000 potnikov in 10.000 mimoidočih in dnevnih obiskovalcev. Od tu jih bomo usmerili do najbolj prepoznavne kulturne dediščine našega mesta.

Pod Mestnim obzidjem ob Bastionu se nahajajo tudi parkirišča, od koder je najbližji dostop do inštitucij v mestnem jedru kot npr. zdravstvenega doma, občine, upravne enote in drugih. Trenutno je dostop zelo otežen, saj najbližja pot pelje po strmem stopnišču, ki se nahaja ob Mestnem razgledišču Bastion. Starejši, invalidi, mamice z vozički morajo zato prehoditi veliko daljšo pot in se po vzpetini Belveder, povzpeli v staro mestno jedro. To od njih zahteva znaten napor. Zato se je Mestna občina Koper odločila, da bo z drugimi sredstvi, ki niso predmet tega razpisa, ob Mestnem obzidju ob Bastionu, zgradila panoramsko dvigalo za 26 ljudi. To bo možno le, če se bo saniralo obzidje, ki se lahko poruši in poškoduje dvigalo. Iz tega izhaja, da je razlog za izvedbo projekta tudi zagotoviti varnost za pešce, ki hodijo po pločniku pod obzidjem, za vozila

parkirana na parkirišču in olajšati starejšim, invalidom, mamicam z vozički, dostop do javnih storitev.

S projektom želimo tudi urediti pešpot, ki poteka po Mestnem obzidju ob Bastionu in je trenutno neprehodna in zaprta.

Kot že omenjeno bomo v kletnih prostorih uredili Kulturno info točko Bastion. Iz tega izhaja tudi naslednji razlog za izvedbo investicije. S projektom bomo razvili program info točke in postavili podlago za dolgotrajen obstoj le-te.

4.4 Analiza tržnih možnosti

Vsebine projekta »Ohranitev kulturne dediščine – Bastion včasih in danes« bodo brezplačne oziroma projekt ne bo ustvaril nobenih prihodkov.

Rezultati projekta bodo namenjeni naslednjim ciljnim skupinam:

- Potniki iz potniških ladij. Vsako leto v luki Koper v povprečju pristane približno 60 ladij oziroma 79.500 potnikov in 24.000 članov posadke. Luka se nahaja na severnem delu mesta, ki je tako za potnike vstopna točka v staro mestno jedro Kopra. Na tej lokaciji se tudi nahaja Mestno obzidje ob Bastion in Mestno razgledišče Bastion. Ocenili smo, da bo letno Kulturno info točko Bastion obiskalo cca. 30.000 potnikov.
- Invalidi (na vozičkih, slepi in gluhi). Za njih bomo uredil dostop do mestnega jedra in delavnice, ki jim bodo približale kulturno dediščino starega mestnega jedra in pomen le-te.
- Starejši, ki imajo otežen dostop do javnih storitev.
- Mamice z vozički. S samo revitalizacijo Mestnega obzidja Bastion, bomo zagotovili nemoteno gibanje po pločniku, ki se nahaja pod obzidjem in olajšan dostop do javnih storitev.
- Osnovnošolci. Pri njih bomo dvignili pomen kulturne dediščine z organiziranjem različnih delavnic.
- Umetniki (slikarji in kiparji). Organizirali bomo likovno kolonijo, skozi katero bodo umetniki vzpostavili stik, z bogato kulturno dediščino starega mestnega jedra.
- Strokovna javnost. V sklopu projekta bomo raziskali rove, ki se nahajajo pod starim mestnim jedrom. Izsledki raziskave bodo v pomoč strokovnjakom, pri pripravi razne strokovne literature o rovih pod starim mestnim jedrom.
- Dnevni obiskovalci, turisti, mimoidoči. V Kulturni info točki Bastion bomo izvajali različne kulturne dogodke, postavljen bo manjši spletni prostor, info terminala.... Vsebina točke bo zanimiva za vse navedene dnevne obiskovalce.
- Nacionalna, regionalna oziroma lokalna oblast. Na tiskovne konference bomo povabili odgovorne s strani Ministrstva za kulturo, Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo, Zavoda za kulturno dediščino, predstavnike Regionalne razvojne agencije, lokalnih organizacij in jim predstavili rezultate projekta ter način kako moderne vsebine vključiti v kulturne spomenike in oživeti mrtve stavbe.

4.5 Skladnost s strateškimi dokumenti

Investicija je skladna z **RESOLUCIJO o Nacionalnem programu za kulturo 2014–2017**, in sicer s področji in dolgoročnimi cilji politike in še posebej s področjem »10. Kulturna dediščina«. Le-ta govori, da je kulturna dediščina eden najpomembnejših temeljev naše istovetnosti, zato sta varovanje, obnova kulturne dediščine in sporočanje njenih vsebin javnosti, izjemnega pomena za naš razvoj in ustvarjalnost, ki se navdihuje v dediščini. Projekt bo prispeval k doseganju cilja programa Kulturna dediščina, ki je »Kakovostno ohranjena ter sodobno prezentirana kulturna dediščina za večje število obiskovalcev in večjo prepoznavnost dediščine«.

Investicija prispeva tudi k naslednjim ciljev **Državnega razvojnega programa za obdobje 2007 – 2013**:

1. povečati gospodarski, okoljski in družbeni kapital,
2. povečati učinkovitost v smislu konkurenčnosti gospodarstva, kakovosti življenja in trajnostne rabe naravnih virov.

Iz opisa investicije je razvidno, da je skladna z obema ciljema Državnega razvojnega programa in sicer se bo z ohranitvijo kulturne dediščine povečal družbeni kapital, povezovanje s turizmom pa bo vplivalo na povečanje konkurenčnosti gospodarstva.

Skladna je tudi z **Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko 2007-2013** s cilji programa in Ukrepom 2: Učinkovite in kakovostne družbene storitve, ki govori o izboljšanju dostopnosti družbenih storitev za celotno prebivalstvo in o razvoju in povezovanju kulturnih dejavnosti.

5 Tehnično tehnološki del

V sklopu projekta se bo izvedla sanacija Mestnega obzidja ob Bastionu z ureditvijo pešpoti in kletnih prostorov Mestnega razgledišča Bastion. Predvidena je tudi izvedba vrste aktivnosti, ki so predstavljene v nadaljevanju.

Uredilo se bo:

- Mestno obzidje ob Bastionu v dolžini cca. 177 m.
- Pešpot v dolžini 177 m.
- Kletne prostore v Mestnem razgledišču Bastion velikosti 300 m².

5.1 Revitalizacija Mestnega obzidja ob Bastionu

Revitalizacija Mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti, ki se nahaja na samem obzidju, je zastavljena kot gradbena sanacija obstoječega obzidja, da le-to ne zdrsne z brežine na kateri je zgrajeno, in predstavitev njegovih ohranjenih delov. Rekonstrukcija obzidja se bo izvajala po območjih. Pred in ob gradbenih delih bo na območju posega izvedena predhodna arheološka raziskava, ki bo vključevala arheološka izkopavanja, arheološko raziskavo ob gradnji (nadzor nad posegi v tla na severni strani obzidja) in arheološki strukturni pregled (analizo nadzemnih ostalin obzidja). Arheološka izkopavanja na južni strani obzidja se bodo odvijala po območjih dolžine 20 m, da se ne ogrozi mehanska stabilnost obzidja in ne nazadnje objektov, ki stojijo južno od obravnavanega območja. Izvedla se bo rekonstrukcija obstoječega kamnitega zidu z injektiranjem z maso, ki ne vsebuje cementa ter izvedel se bo izkop na južni strani zidu do predvidene globine 3,50 m in max. širine 3 m, odvisno od možnosti in dane lokacije izkopa. Na notranji strani se bo tako postavil novi AB zid debeline 30 cm, višine 3,00 m, kar pomeni 15 cm pod zgornjim robom asfalta oziroma zgornjega sloja tlaka, s peto širine 100 cm in globine 30 cm. Stari zid se sidra v novi zid, s sidri iz RA. Manjkajoče kamne v obstoječem kamnitem zidu se bo nadomestilo z novimi, enake strukture. Uredila se bo tudi pešpot, ki bo potekala od Mestnega razgledišča Bastion do Izolskih vrat. Pri Mestnem razgledišču Bastion se bo uredil prehod, ki je danes zaprt s kovinskimi dvokrilnimi vrati. Pešpot bo potekala na severni strani mestnega obzidja, kjer je predvidena izvedba panoramskega dvigala (ni predmet tega projekta) in jo bodo lahko uporabljali vsi obiskovalci, tako mladi kot stari in seveda obiskovalci s posebnimi potrebami (gibalno ovirane osebe, slepi in slabovidni).

5.2 Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion

Mestno razgledišče Bastion je kamnita utrdba višine 10 m, širine 36,80 m. S strani Severne obvoznice so odprti trije obokani vhodi, ki vodijo v tri različno globoke kletne prostore, skupne površine 300 m². Vsi trije kletni prostori imajo ločene vhode. Na spodnjem delu so pozidani v kamnu, oboki so izvedeni iz opeke. Vse skupaj je ometano z ometom. Na tleh je izvedena betonska plošča. V vsakemu predoru je v tleh vidna talna kanaleta za odvod vode. Dva predora sta med seboj povezana s prehodom. Drugi prehod je bil zaprt.

Najmanjši prostor se nahaja na zahodni strani objekta in je dokaj pravilne kvadratne oblike, velikosti cca. 6,11 m x 6,25. Obokan prostor je v sredini visok 4,11 m, na obodih 1,97 m. Največji je srednji prostor, ki je pravokotne oblike, dimenzij cca. 6,36 m x 18,90 m. V sredini je višine 4,20 m in na obodnih stenah 2,10 m. Na koncu se nahaja ozek jašek, širine 1,00 m, višine 5,00 m in globine 5,00 m. To je ostanek obstoječega prehoda do jaška dvigala, ki je nekoč bil povezan s stanovanjsko hišo. Stanovanjska hiša je danes v privatni lasti in zato je na višini Belvederja le-ta

zaprt. Na vzhodni strani se nahaja manjši pravokotni prostor, velikosti 6,00 m x 14,90 m, v sredini višine 4,27 m in na obodnih stenah 2,14 m. Znotraj tega prostora je manjši zidan objekt novejšega datuma. Med seboj sta povezana srednji in vzhodni prostor z ozkim obokanim prehodom.

V sklopu Revitalizacije Mestnega razgledišča Bastion se bodo izvedla redna vzdrževalna dela kletnih prostorov Bastiona. V celoti se bo odstranil obstoječi omet ter betonski tlak. Stene se bodo finalno obdelale s tankim slojem malte. Tlaki se bodo izvedli kot pisarniški tlaki, dvignjeni na konstrukcijo. S tem se bo omogočilo, da se bo vsa instalacija vodila v tleh. Uredilo se bo odvodnavanje objekta oz. poskrbelo, da se vlaga in kondenz odstranita iz prostorov.

5.3 Ureditev Kulturne info točke Bastion

Za potrebe delovanja Kulturne info točke Bastion se bo v sklopu dejavnosti kupilo vso potrebno notranjo opremo. Info točka se bo nahajala neposredno ob pristanišču v katerem vsako leto pristane 60 ladij in cca. 79.500 potnikov ter 24.000 osebja. Ocenili smo, da se jih bo cca. 30.000 letno ustavilo v info točki. V Kulturni info točki Bastion se bodo organizirale tudi delavnice, postavila razstava in izvajala promocija kulturne dediščine starega mestnega jedra.

Za delovanje Kulturne info točke Bastion bomo kupili različno opremo kot npr, prireditvene stole, mize, zložljiv oder, ozvočenje, stojala za slike, interaktivni zaslon, računalnike itd..

5.4 Upravljanje in koordinacija

Delovni sklop Upravljanje in koordinacija je namenjen izvedbi dejavnosti, ki bodo zagotovile nemoteno izvedbo projekta in upravljanje partnerjev, administracijo projekta, vrednotenje, priprave vmesnega in zaključnega poročila. Med te aktivnosti spada tudi potrditev projektne skupine. Za izvedbo delovnega sklopa bo v celoti odgovorna Mestna občina Koper, ki bo sklicala začetni sestanek ali kick off meeting vseh projektnih partnerjev. Na njem bo potrebno preveriti morebitna odstopanja od zastavljenega terminskega plana projekta in sprejeti nov terminski plan. Mestna občina Koper bo izvedla vsa potrebna javna naročila, ki bodo zagotovila nemoteno izvedbo projekta. Upravljavska struktura je narejena tako, da bo Mestna občina odgovorna za izvedbo sklopov Upravljanje in koordinacija, Informiranje in obveščanje ter Revitalizacija kulturne dediščine Bastion. Zveza kulturnih društev Mestne občine Koper pa za sklop Dostopnost do kulturne dediščine.

5.5 Informiranje in obveščanje

Namen delovnega sklopa je seznaniti širšo javnost o rezultatih projekta in k sodelovanju pritegniti vse zastavljene ciljne skupine. Za cilj smo si zastavili, da bo Kulturno info točko Bastion letno obiskalo vsaj 40.000 ljudi. Doseči želimo širšo prepoznavnost obeh objektov in tako zagotoviti obisk in izvedo kulturnih dogodkov tudi po preteku projekta. Ciljne skupine smo razdelil na določene segmentne in za vsako predvideli posebno promocijo oziroma predvideli dejavnosti, ki bodo o pomenu kulturne dediščine osveščale širšo javnost, lokalno in nacionalno oblast ter specifične skupine ljudi. K projektu si želimo najbolj pritegniti potnike ladij, ki pristanejo v pristanišču. Ocenili smo, da nas bo letno obiskalo 30.000 potnikov. Zavedamo se, da ima mesto Koper in širša okolica bogato kulturno dediščino, ki lahko pri vsakem potniku pusti bogat osebni vtis.

Za izvedbo delovnega sklopa bo zadolžena Mestna občina Koper, ki bo za potrebe organizacije informiranja in obveščanja najela zunanjega izvajalca, ki bo občini pomagal pri izvedbi vseh promocijskih dogodkov..

V sklopu informiranja in obveščanja bomo izvedeli naslednje informacijske dejavnosti:

- Izvedba tiskovnih konferenc.
- Oglaševanje v medijih.
- Priprava tiskovin – informativnih zloženkov o projektu (letaki, zloženske, razglednice plakati).
- Izdelava promocijskega brošure Daily news - Koper culture heritage.
- Izdelava spletne strani projekta.

5.6 Dostopnost kulturne dediščine

Vse dejavnost delovnega sklopa Dostopnost kulturne dediščine se bodo izvajale v Kulturni info točki Bastion. Dejavnosti so zastavljene tako, da se bodo lahko izvajale tudi po poteku projekta. Določene bodo stalne razstave, kot je npr. Multimedialna predstavitev obzidja ter mesta Koper iz časov pred poružitvijo obzidja in razstava Staro mestno jedro Koper se predstavi. Določene se bodo s časom spremenile. Program Kulturne info točke Bastion smo predvideli v Načrtu upravljanja, iz katerega je razvidno, da bo projekt živel tudi po končanem sofinanciranju. Z izvedbo dejavnosti želimo dvigniti pomen kulturne dediščine starega mestnega jedra, pritegniti k udeležbi čim širše ciljne skupine in povezati zgodovino s sodobnim časom.

Za izvedbo delovnega sklopa bo odgovorna Zveza Kulturnih Društev Mestne Občine Koper. Za potrebe delovanja Kulturne info točke Bastion bo zaposlila dve osebi, ki bosta odgovorni za organiziranje vse kulturnih dogodkov in dejavnosti, ki se bodo izvajale v info točki.

Izvedle se bodo naslednje dejavnosti:

- Delovanje Kulturne info točke Bastion in otroškega kotička,
- Multimedialna predstavitev obzidja ter mesta Koper iz časov pred poružitvijo obzidja,
- Natečaj - Osnovnošolci spoznavajo kulturno dediščino,
- Likovna in kiparska kolonija in likovna in kiparska razstava »Staro mestno jedro Koper se predstavi«,
- Delavnica in lutkovna predstava – Zgodovina obzidja v igri,
- Norveški dnevi kulture,
- Gledališka predstava – Mi gremo na plac.

6 Analiza zaposlenih za alternativo »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije

Za delovanje Kulturne info točke Bastion in otroškega kotička bomo zaposlili dve osebi. Vodja info točke bo odgovoren za nudenje informacij vsem obiskovalcem, za organiziranje vseh kulturnih dogodkov, ki bodo potekali v Kulturni info točki Bastion. V prostorih bomo za potnike ladij z otroci in druge obiskovalce organizirali otroški kotiček v starostni skupini od 6 do 14 let. Na potniških ladjah, ki pristanejo v Kopru, je veliko staršev z otroki. Za njih bomo v času, ko bo ladja na potniškem terminalu, organizirali varstvo otrok. V času obiska bodo lahko starši svoje otroke za določeno število ur zaupali naši vzgojiteljici. Za mlajše bo pripravila krajše kreativne delavnice, starejši pa bodo lahko svoj čas preživeli ob brskanju po internetu in socialnih omrežjih.

Vodja Kulturne info točke Bastion bo imel VII. stopnjo izobrazbe s širšega področja družbenih ved. Oseba za delo v otroškem kotičku in pomoč v info točki pa VI. stopnjo izobrazbe izobraževalnih oziroma družbene smeri.

7 Ocena vlaganj po stalnih in tekočih cenah

7.1 Ocena stroškov investicije po stalnih cenah

Ocena stroškov investicije je bila določena na podlagi naslednjih predpostavk:

- Na podlagi projektne dokumentacije (PGD, PZI) in popisa del ter projektantskega predračuna.
- Strošek investicijske dokumentacije in priprave vloge na javni razpis je določen na podlagi oddane ponudbe.
- Strošek izdelave projektne dokumentacije je določen na podlagi plačanih računov.
- Strošek opreme, stroški mehkih vsebin, strošek nadzora in strošek zunanjih sodelavcev je določen na podlagi prejetih ponudb.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v €

Št.	Postavka	2014	2015	2016	Brez DDV	DDV	Z DDV
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	0,00	0,00	29.590,00	6.509,80	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	0,00	0,00	1.350,00	297,00	1.647,00
3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	0,00	0,00	1.530,00	336,60	1.866,60
4.	Izdelava vloge za javni razpis	2.430,00	0,00	0,00	2.430,00	534,60	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	0,00	0,00	24.280,00	5.341,60	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	5.939,07	241.266,32	0,00	247.205,39	54.385,19	301.590,57
7.	Gradbena dela	4.464,20	83.238,27	0,00	87.702,47	19.294,54	106.997,02
8.	Strojne inštalacije	0,00	41.216,88	0,00	41.216,88	9.067,71	50.284,59
9.	Elektro inštalacije	0,00	86.751,72	0,00	86.751,72	19.085,38	105.837,10
10.	Nepredvidena dela	1.358,42	25.328,73	0,00	26.687,15	5.871,17	32.558,33
11.	Stroški strokovnega nadzora	116,45	4.730,71	0,00	4.847,16	1.066,38	5.913,54
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	49.658,60	883.641,54	0,00	933.300,14	205.326,03	1.138.626,17
13.	Gradbena dela	15.132,63	282.159,00	0,00	297.291,63	65.404,16	362.695,79
14.	Obrtniška dela	6.441,15	246.520,95	0,00	252.962,10	55.651,66	308.613,76
15.	Elektro inštalacije	0,00	45.142,30	0,00	45.142,30	9.931,31	55.073,60

16.	Stroški arheoloških raziskav	21.706,09	191.712,29	0,00	213.418,39	46.952,05	260.370,43
17.	Nepredvidena dela	5.405,03	100.780,70	0,00	106.185,73	23.360,86	129.546,59
18.	Stroški strokovnega nadzora	973,70	17.326,30	0,00	18.300,00	4.026,00	22.326,00
19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	0,00	51.030,42	0,00	51.030,42	11.226,69	62.257,11
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	6.111,11	10.794,90	4.708,27	21.614,28	4.755,14	26.369,43
21.	Stroški informiranja in obveščanja	4.309,52	8.279,55	1.490,44	14.079,51	3.097,49	17.177,01
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	0	102.496,55	43.103,34	145.599,90	14.927,87	160.527,77
23.							
24.	Skupaj stroški investicije brez DDVja	95.608,31	1.297.509,28	49.302,06	1.442.419,65	300.228,22	1.742.647,87
25.	DDV	21.033,83	277.175,95	2.018,44			
26.	Skupaj stroški investicije z DDVjem	116.642,14	1.574.685,23	51.320,50	1.442.419,65	300.228,22	1.742.647,87

7.2 Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Za leto 2014 in 2015 smo pri izračunu stroškov investicije po tekočih cenah upoštevali inflacijo v višini 1,9 %, ki jo je v dokumentu »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, napovedal UMAR.

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v €

Št.	Postavka	2014	2015	2016	Brez DDV	DDV	Z DDV
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	0,00	0,00	29.590,00	6.509,80	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	0,00	0,00	1.350,00	297,00	1.647,00
3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	0,00	0,00	1.530,00	336,60	1.866,60
4.	Izdelava vloga za javni razpis	2.430,00	0,00	0,00	2.430,00	534,60	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	0,00	0,00	24.280,00	5.341,60	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	5.939,07	245.850,38	0,00	251.789,45	55.393,68	307.183,13
7.	Gradbena dela	4.464,20	84.819,80	0,00	89.284,00	19.642,48	108.926,48
8.	Strojne inštalacije	0,00	42.000,00	0,00	42.000,00	9.240,00	51.240,00
9.	Elektro inštalacije	0,00	88.400,00	0,00	88.400,00	19.448,00	107.848,00

10.	Nepredvidena dela	1.358,42	25.809,98	0,00	27.168,40	5.977,05	33.145,45
11.	Stroški strokovnega nadzora	116,45	4.820,60	0,00	4.937,05	1.086,15	6.023,20
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	49.658,60	900.430,73	0,00	950.089,33	209.019,65	1.159.108,99
13.	Gradbena dela	15.132,63	287.520,02	0,00	302.652,65	66.583,58	369.236,23
14.	Obrtniška dela	6.441,15	251.204,85	0,00	257.646,00	56.682,12	314.328,12
15.	Elektro inštalacije	0,00	46.000,00	0,00	46.000,00	10.120,00	56.120,00
16.	Stroški arheoloških raziskav	21.706,09	195.354,83	0,00	217.060,92	47.753,40	264.814,32
17.	Nepredvidena dela	5.405,03	102.695,53	0,00	108.100,56	23.782,12	131.882,68
18.	Stroški strokovnega nadzora	973,70	17.655,50	0,00	18.629,20	4.098,42	22.727,63
19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	0,00	52.000,00	0,00	52.000,00	11.440,00	63.440,00
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	6.111,11	11.000,00	4.888,89	22.000,00	4.840,00	26.840,00
21.	Stroški informiranja in obveščanja	4.309,52	8.436,86	1.547,62	14.294,00	3.144,68	17.438,68
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	0	104.443,99	44.756,83	149.200,82	15.224,18	164.425,00
23.							
24.	Skupaj stroški investicije brez DDVja	95.608,31	1.322.161,95	51.193,34	1.468.963,60	305.571,99	1.774.535,59
25.	DDV	21.033,83	282.442,30	2.095,87			
26.	Skupaj stroški investicije z DDVjem	116.642,14	1.604.604,25	53.289,21	1.468.963,60	305.571,99	1.774.535,59

7.3 Določitev neupravičenih stroškov investicije

V skladu z javnim razpisom je neupravičen strošek, strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter priprave vloge za prijavo na javni razpis. V skladu z zahtevo razpisa je določeno, da v kolikor je DDV povračljiv ni upravičen strošek. Na Mestni občini Koper je od celotne investicije, edino DDV za gradnjo kanalizacije povračljiv strošek.

Na podlagi zgornjih določil smo v spodnji tabeli določili upravičene in neupravičene stroške:

Tabela: Določitev upravičenih in neupravičenih stroškov

Št.	Postavka	Brez DDV	DDV	Z DDV	Upravičen strošek	Neupravičen strošek
1.	Stroški investicijske in projektne dokumentacije	29.590,00	6.509,80	36.099,80	0,00	36.099,80
2.	Izdelava DIIPa	1.350,00	297	1.647,00	0,00	1.647,00

3.	Izdelava investicijskega programa	1.530,00	336,6	1.866,60	0,00	1.866,60
4.	Izdelava vloga za javni razpis	2.430,00	534,6	2.964,60	0,00	2.964,60
5.	Stroški projektne dokumentacije in geodetskega posnetka	24.280,00	5.341,60	29.621,60	0,00	29.621,60
6.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion	251.789,45	55.393,68	307.183,13	307.183,13	0,00
7.	Gradbena dela	89.284,00	19.642,48	108.926,48	108.926,48	0,00
8.	Strojne inštalacije	42.000,00	9.240,00	51.240,00	51.240,00	0,00
9.	Elektro inštalacije	88.400,00	19.448,00	107.848,00	107.848,00	0,00
10.	Nepredvidena dela	27.168,40	5.977,05	33.145,45	33.145,45	0,00
11.	Stroški strokovnega nadzora	4.937,05	1.086,15	6.023,20	6.023,20	0,00
12.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion	950.089,34	209.019,66	1.159.109,00	1.150.895,30	8.213,70
13.	Gradbena dela	302.652,65	66.583,58	369.236,23	361.022,54	8.213,70
14.	Obrtniška dela	257.646,00	56.682,12	314.328,12	314.328,12	0,00
15.	Elektro inštalacije	46.000,00	10.120,00	56.120,00	56.120,00	0,00
16.	Stroški arheoloških raziskav	217.060,93	47.753,40	264.814,33	264.814,33	0,00
17.	Nepredvidena dela	108.100,56	23.782,12	131.882,68	131.882,68	0,00
18.	Stroški strokovnega nadzora	18.629,20	4.098,42	22.727,63	22.727,63	0,00
19.	Ureditev Kulturne info točke Bastion	52.000,00	11.440,00	63.440,00	63.440,00	0,00
20.	Upravljanje in koordinacija projekta	22.000,00	4.840,00	26.840,00	26.840,00	0,00
21.	Stroški informiranja in obveščanja	14.294,00	3.144,68	17.438,68	17.438,68	0,00
22.	Dostopnost do kulturne dediščine	149.200,82	15.224,18	164.425,00	164.425,00	0,00
23.	Skupaj stroški projekta	1.468.963,61	305.571,99	1.774.535,59	1.730.222,11	44.313,50

8 Analiza lokacije

8.1 Analiza širše lokacije

Investicija se bo izvedla centru Kopra. Mesto Koper se nahaja v Južno primorski regiji in je največje obmorsko mesto v Sloveniji. Meri 311 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 7. mesto. Sredi leta 2009 je imela občina približno 51.900 prebivalcev (približno 25.900 moških in 26.000 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 4. mesto.

Staro mestno jedro zajema mnogo znamenitosti. Med njimi so Carpacciov trg s Taverno, steber sv. Justine in fontano, vodnjak Da Ponte, Vrata Muda, Pretorska palača, stolnica in mestni stolp, trg Brolo s parkom, Fontico s heraldičnim okrasjem, palača Tarsia, palača Almerigogna, palača De Belli, Rotunda Marijinega vnebovzetja. Carpacciov trg krasi Carpacciova hiša, gotška stavba iz 15. stoletja, bivališče beneškega slikarja Benedetta Carpaccia, sina znamenitega Vittoreja, oba pa sta mestu zapustila bogato slikarsko dediščino. Na sredini trga stoji steber sv. Justine, ki so ga postavili v spomin na udeležbo Koprčanov v zmagoviti bitki proti Turkom pri Lepantu leta 1571. Pogled proti morju nam delno zastira Taverna, nekdanj beneško skladišče soli, danes večnamenski prireditveni prostor. Baročno okrašen vodnjak Da Ponte izhaja iz leta 1666. Tu so se Koprčani nekaj stoletij oskrbovali s pitno vodo, ki je po lesenih ceveh, položenih na morsko dno, prihajala iz morskega zaledja. Vrata Muda, nekdanja mestna vrata, so bila dolga stoletja edini vhod v mesto po kopnem. So v renesančnem stilu. Levo od vrat je ostanek nekdanjega mestnega obzidja z manjšimi obokanimi vrati, desno pa cerkev sv. Bassa iz 16. stoletja. Pretorska palača, mestna hiša v času Beneške republike, je najdragocenejši arhitekturni spomenik Kopra. Pročelje stolnične cerkve Marijinega vnebovzetja je zgrajeno v gotškem in renesančnem slogu, ob njej pa se dviguje impozanten mestni stolp, nekdanj ločen od stolnice. Na sredini trga Brolo stojita kamnita vodnjaka iz konca 15. stoletja, kjer so se meščani oskrbovali s kapnico. Fontico je nekdanja mestna žitnica, zgrajena leta 1392.

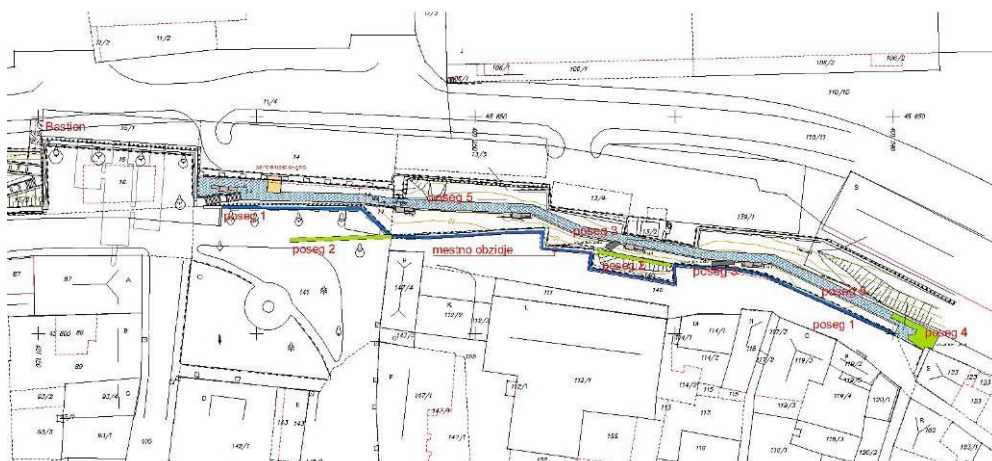
Slika: Lokacija občine



8.2 Analiza ožje lokacije

Ostanki Mestnega razgledišča Bastion oziroma kamnite utrdbe in Mestnega obzidja ob Bastionu se nahajajo ob Severni obvoznici na Belvederju v Kopru. Oba objekta sta med seboj povezana. Obzidje se nahaja ob vzhodnem boku kamnite utrdbe in se nahaja na parcelah št. 14, 139/1, 140 in 141. Mestno razgledišče Bastion se nahaja na parcelah št. 15/1, 16 in 20, vse k.o. Koper.

Slika: Lokacija obzidja in utrdbe



8.3 Opredelitev veljavnih prostorskih aktov

Prostorske sestavine planskih aktov 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 (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj.št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04 in 79/09).

Prostorski ureditveni pogoji:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 16/07 in 39/07 – obvezni razlagi, Uradni list RS, št. 65/2010, obvezna razlaga, Uradni list RS, št. 14/2011).
- Odlok o ureditvenem načrtu Severne obvoznice (Uradne objave, št. 2/1994, Uradni list RS, št. 61/2004, 10/2005, 58/2007).

9 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

V skladu z zakonodajo (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur.l. RS, št. 78/2006, 72/2007)) za predvideni poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Tabela: Predvideni vplivi na okolje, omilitveni ukrepi in priporočila

Segment	Predvideni vplivi		Omilitveni ukrepi in priporočila
	Med gradnjo	Med obratovanjem	
Zrak	Emisije izpušnih plinov v zrak iz strojev gradbene mehanizacije in gradbenih strojev, ki bodo uporabljeni pri urejanju in izgradnji območja.	Opaziti bo pozitiven vpliv na zrak, saj bo panoramsko dvigalo ob Mestnem razgledišču Bastion skrajšalo pot za ciljne skupine in bo manj CO₂ v zraku.	- Stroji in naprave, ki bodo uporabljane pri gradnji, naj bodo redno vzdrževani in tehnično brezhibni. - Preprečevanje nekontroliranega raznosa materiala - ustrezno nalaganje tovornih vozil; njihovo čiščenje pred vožnjo z lokacije na javne prometne površine, če se odvaža droben ali sipek material, naj se kamioni prekrivajo; po potrebi naj se, posebno v poletnih mesecih, gradbišče moči z vodo. - Med ureditvijo sanacije naj bodo prometne poti, ki jih bodo uporabljali tovornjaki in mehanizacija potrebna za ureditev ceste, redno vzdrževane (čiščene).
Tla in vode	Nevarnost onesnaženja tal z emisijami plinov, ostankov goriv in mazalnih olj ter drugih materialov, ki nastajajo pri uporabi gradbenih strojev.	Ne bo negativnega vpliva na vode, saj se bo odpadna voda preko kanalizacijskega sistema odvajala na čistilno napravo.	Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Tudi te površine morajo biti določene in urejene pred začetkom izvajanja del.
Hrup	- Hrup zaradi izvajanja gradbenih del (nakladanje, razkladanje, ...). - Hrup zaradi prometa transportnih vozil.	Stavba bo akustično dobro izolirana tako da zaradi obratovanja ne bo negativnih motenj s hrupom.	- Z ustreznim režimom gradbišča naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa: - Dela na gradbišču naj potekajo v času od 7 h do 18 h. - Ob nakladanju tovornjaka z nakladačem naj se pazi da ne prihaja do udarcev ob rob tovornjaka.
Odpadki	Nastajanje različnih vrst gradbenih odpadkov.	Med obratovanjem se bo vse ciljne skupine spodbujalo k ločevanju odpadkov	- Odpadki, ki bodo nastajali pri morebitnih izkopih naj se ločujejo in ne mešajo z nevarnimi odpadki (odpadna embalaža, zaoljene krpe...). - Izvajalec gradbenih del mora v skladu s <i>Pravilnikom o ravnanju z odpadki</i> (Ur. l. RS, št. 84/1998, 45/2002, 20/01, 13/03). Gradbene odpadke mora izvajalec primerno deponirati.
Segment	Predvideni vplivi		Omilitveni ukrepi in priporočila

Narava	Na območju posega ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij narave ali EPO, zato vplivov nanje ne obravnavamo.		
Družbeno okolje	Vpliv na družbeno okolje in ljudi zaradi vibracij, hrupa in prašenja.	Pozitiven vpliv zaradi sanacije obeh objektov.	- Izvajalec gradbenih del naj upošteva podana priporočila za zrak, tla, vode in hrup. - Izvajalec gradbenih del naj pred začetkom urejanja obvesti prebivalce sosednjih objektov o svojem delovanju. - V primeru, da bi zaradi izvedbe obravnavanega posega prišlo do oviranja prometa, naj izvajalec poskrbi, da bo promet tekel čim bolj neovirano in poskrbi za varnost udeležencev v prometu. Če je možno naj se dela izvajajo izven prometnih konic.
Kulturna dediščina	Vpliv na kulturno dediščino bo velik, saj gre pri investicije za sanacijo dveh objektov, ki spadata pod kulturni spomenik »Koper – mestno jedro«.		
Krajina	Z investicijo se bo izboljšalo izgled krajine.		
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.		
Okoljska učinkovitost	Pri izgradnji objektov se bodo uporabile nekatere najboljše razpoložljive tehnologije na področju energijsko varčne gradnje. Kolikor dopuščajo stroški, se je predvidelo sodobne sisteme, ki bodo vplivali na učinkovito rabo energije, zmanjšanje količin izpustov CO ₂ in drugih plinov ter učinkovito ločevanje in zmanjšanje količin odpadkov.		
Trajnostna dostopnost	Z ureditvijo pešpoti bomo prispevali k večji dostopnosti do kulturne dediščine. Enako tudi z sanacijo kletnih prostorov v Mestnem razgledišču Bastion, ki so trenutno zaprti.		
Zmanjševanje vplivov na okolje	Za investicijo po veljavni zakonodaji ni potrebno izdelati poročila o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje.		

10 Časovni načrt izvedbe investicije

10.1 Časovni načrt

Za izvedbo projekta je bila že izdelana vsa projektna dokumentacije in pridobljena so bila vsa potrebna dovoljenja. V mesecu februarju se bo izdelalo še investicijsko dokumentacijo in oddalo prijavo na javni razpis za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014. Z GOI deli oziroma projektom, se bo pričelo v mesecu avgustu 2014 in končalo do konca aprila 2015. Od tega dneva naprej se bodo v sklopu projekta, do konca aprila 2016, izvedle različne mehke vsebine. Terminski plan projekta je razviden iz spodnje tabele.

Tabela: Časovni načrt izvedbe projekta

Št.	Aktivnost	2014				2015				2016	
		I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI
1.	Izdelava projektne dokumentacije										
2.	Izdelava investicijske dokumentacije										
3.	Prijava na javni razpis										
5.	Upravljanje in koordinacija projekta										
6.	Izvedba javnih naročil in podpis pogodbe z izvajalci del										
7.	Revitalizacija Mestnega obzidja Bastion										
8.	Revitalizacija Mestnega razgledišča Bastion										
9.	Gradbeni nadzor										
10.	Ureditev Kulturne info točke Bastion										
11.	Dostopnost kulturne dediščine										
12.	Informiranje in obveščanje										

Terminski plan je narejen pod predpostavko, da se sredstva zagotovijo v predvideni višini in planiranih rokih, saj pomanjkanje sredstev lahko upočasni in posledično tudi podraži investicijo.

10.2 Analiza izvedljivosti

Za vsa dela je že izdelana projektna dokumentacija in pridobljena so ustrezna dovoljenja. Tako se bo lahko s postopkom javnega naročanja pričelo takoj ob prejemu pozitivnega sklepa. Po podpisu pogodbe o sofinanciranju, se bo z izbranim izvajalcem podpisalo pogodbo o izvedbi del in pričelo z GOI deli na objektih ter sestalo s projektnimi partnerji in uskladilo zastavljeni terminski plan. Glede na velikost obeh objektov in predviden obseg del, se lahko realno pričakuje, da bodo gradbena dela izvedena v manj kot sedmih mesecih. Pri tem so upoštevane tudi določene rezerve.

Za izvedbo programa, ki se bo izvajal v Kulturni info točki Bastion, smo predvideli 12 mesecev. Za izvedbo programa bo odgovorna Zveza kulturnih društev Mestne občine Koper, ki ima strokovna znanja s področja organizacije raznih kulturnih dogodkov. Iz tega izhaja, da smo predvideli dovolj časa za izvedbo vseh dejavnosti.

V primeru nepredvidenih del oziroma zaostankov zaradi nepredvidenih problemov in vzrokov, se lahko izvedba določenih aktivnosti zamakne. V tem primeru se bo pospešilo izvajanje drugih aktivnosti projekta, s katerimi se bo doseglo, da projekt ne bo presegel končnega roka za izvedbo, ki je 30. april 2016.

11 Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Projekt »Ohranitev kulturne dediščine - Bastion včasih in danes« se bo financiral iz dveh virov. V javnem razpisu za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014 je določeno, da lahko občina pridobi 95 % upravičenih stroškov.

Iz tega izhaja, da bo občina pridobila iz razpisa nepovratna sredstva v višini 1.643.710,99 €. Preostanek za izvedbo projekta v višini 130.824,60 €, bo zagotovila iz lastnega proračuna.

V razpisu je določeno, da mora občina v proračunu predvideti vsa sredstva za izvedbo projekta. V projektu bosta sodelovala tudi dva partnerja in sicer Zveza kulturnih društev Mestne občine Koper in norveški partner, s katerima bo občina sklenila partnerski sporazum in znotraj njega določila tudi sofinanciranje obeh partnerjev.

Tabela: Finančna konstrukcija celotne investicije (v €)

Št.	Finančni viri	2014	2015	2016	Skupaj	V %
1.	Proračun Mestne občine Koper	40.126,92	88.033,22	2.664,46	130.824,60	7,37%
2.	Nepovratna sredstva	76.515,22	1.516.571,03	50.624,75	1.643.710,99	92,63%
3.	Skupaj finančni viri	116.642,14	1.604.604,25	53.289,21	1.774.535,59	100,00%

V okviru razpisa je določeno, da je potrebno na podlagi »Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi«, ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko, določiti delež sredstev po metodi finančne vrzeli. V spodnjih enačbah, ki temeljijo na tabeli, smo v skladu z omenjeno metodo določili diskontirane celotne stroške investicije in neto prihodek ter na podlagi predlaganih enačb tudi delež EU sredstev.

Tabela: Izračun deleža EU sredstev po metodi finančne vrzeli

	V EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani stroški)	1.734.434,17
Od tega upravičeni stroški (EC) v tekočih cenah	1.730.222,11
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	1.625.459,54
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-444.749,98

Tabela: Izračun deleža EU sredstev po metodi finančne vrzeli

Najvišji upravičeni izdatki ($EE = DIC - DNR$)	2.070.209,52
Finančna vrzel ($R = EE / DIC$)	100,00%
Izračun pripadajočega zneska ($DA = EC * R$)	1.730.222,11
Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CR_{pa})	95%
Izračun najvišjega zneska ($EU = DA * CR_{pa}$)	1.643.711,00

Podlage za izračun so podane v spodnji tabeli, ki se navezuje na naslednje poglavje – finančno analizo.

Tabela: Izračun EU nepovratne pomoči

Št.	Leto	Vrednost v stalnih cenah					Diskontirane vrednosti			
		Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski stroški	NETO Prihodki	NETO Denarni tok	Diskontna stopnja
1.	2014	116.642,14	0	0	0	-116.642	116.642	0	-116.642	100,00%
2.	2015	1.566.471,54	0	0	0	-1.566.472	1.463.992	0	-1.463.992	107,00%
3.	2016	51.320,50	35.786,67	0,00	0,00	-87.107	44.825	-31.257	-76.083	114,49%
4.	2017	0	53.680,00	0,00	0,00	-53.680	0	-43.819	-43.819	122,50%
5.	2018	0	54.216,80	0,00	0,00	-54.217	0	-41.362	-41.362	131,08%
6.	2019	0	54.758,97	0,00	0,00	-54.759	0	-39.042	-39.042	140,26%
7.	2020	0	55.306,56	0,00	0,00	-55.307	0	-36.853	-36.853	150,07%
8.	2021	0	77.339,67	0,00	0,00	-77.340	0	-48.163	-48.163	160,58%
9.	2022	0	56.418,22	0,00	0,00	-56.418	0	-32.836	-32.836	171,82%
10.	2023	0	56.982,40	0,00	0,00	-56.982	0	-30.995	-30.995	183,85%
11.	2024	0	57.552,23	0,00	0,00	-57.552	0	-29.257	-29.257	196,72%
12.	2025	0	58.127,75	0,00	0,00	-58.128	0	-27.616	-27.616	210,49%
13.	2026	0	80.189,07	0,00	0,00	-80.189	0	-35.605	-35.605	225,22%
14.	2027	0	59.296,12	0,00	0,00	-59.296	0	-24.606	-24.606	240,98%
15.	2028	0	59.889,08	0,00	0,00	-59.889	0	-23.226	-23.226	257,85%
16.	2029	0	60.487,97	0	0	-60.488	0	-21.924	-21.924	275,90%
17.	2030	0	61.092,85	0	0	-61.093	0	-20.694	-20.694	295,22%
18.	2031	0	83.183,82	0	0	-83.184	0	-26.334	-26.334	315,88%
19.	2032	0	62.320,81	0	0	-62.321	0	-18.438	-18.438	337,99%
20.	2033	0	62.944,02	0	378.584	315.640	0	87.277	87.277	361,65%
21.	2034	0	0	0	0	0	0	0	0	386,97%
22.	2035	0	0	0	0	0	0	0	0	414,06%
23.	2036	0	0	0	0	0	0	0	0	443,04%
24.	2037	0	0	0	0	0	0	0	0	474,05%
25.	2038	0	0	0	0	0	0	0	0	507,24%
26.	2039	0	0	0	0	0	0	0	0	542,74%
27.	2040	0	0	0	0	0	0	0	0	580,74%
28.	2041	0	0	0	0	0	0	0	0	621,39%
29.	2042	0	0	0	0	0	0	0	0	664,88%
30.	2043	0	0	0	0	0	0	0	0	711,43%
31.	SKUPAJ	1.734.434,17	1.089.572,99	0,00	378.583,82	-2.445.423,34	1.625.459,54	-444.749,98	-2.070.209,52	

12 Izračun ekonomske upravičenosti v ekonomski dobi

12.1 Izhodišča in predpostavke pri izračunih

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti, izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

Pri izračunu ekonomskih sodil smo izhajali in naslednjih predpostavk:

- Slovenske tržne cene tako dela, kot proizvodov se od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo in so praktično enake. Pri izračunu ekonomskih sodil zato nismo korigirali s konverzijskimi faktorji, oziroma smo pri vseh upoštevali konverzijski faktor 1.
- Poglavitni koncept pri določanju diskontne stopnje je višina oportunitetnega stroška kapitala. V Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006) je določeno, da diskontna stopnja znaša 7%.

Ekonomska doba projekta je 20 let. V ekonomski dobi projekta se investicija ne amortizira v celoti in zato preostanek vrednosti investicije znaša 378.584 €.

12.2 Ocena poslovnih prihodkov investicije

V sklopu investicije gre za sanacijo Mestnega obzidja ob Bastionu, ureditev pešpoti in kletnih prostorov Mestnega razgledišča Bastion ter izvedbo mehkih vsebin. Investicija je namenjena za javno dobro in kot takšna ne ustvarja prihodkov.

12.3 Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija bo povzročila naslednje vrste odhodkov:

- Tekoči stroški vzdrževanja za delovanje Kulturne info točke Bastion,
- Stroški dela,
- Stroški amortizacije.

Tekoči stroški vzdrževanja za delovanje Kulturne info točke Bastion

Tekoči stroški vzdrževanja obsegajo stroške materiala in storitev za normalno delovanje. Iz teh stroškov se bo krilo elektriko, vodo, ogrevanje, odvoz odpadkov, čistila in ostali drobni material. Stroški so ocenjeni na podlagi stroškov, ki jih povzročijo sorodni projekti. Ocenjuje se, da bodo tekoči stroški vzdrževanja na letni ravni znašali 3.680,00. Ocenili smo, da bodo le-ti rasli po 1% letni stopnji.

Stroški dela

V sklopu projekta bomo zaposlili dve osebi, ki bosta delali v Kulturni info točki Bastion in bosta v času izvedbe projekta sofinancira iz projekta samega. Zato smo stroške dela predvideli šele od leta 2016, ko preneha sofinanciranje projekta. Ocenili smo, da bodo letno stroški dveh zaposlenih znašali 50.000,00 €. Ocenili smo, da se bodo letno ti stroški povečali po 1% letni stopnji.

Stroški investicijskega vzdrževanja

Stroški investicijskega vzdrževanja se bodo predvidoma pojavili vsakih pet let zaradi zamenjave oziroma obnove določene opreme oziroma prostorov. Ti stroški so ocenjeni na polovico letnega stroška amortizacije GOI del in znašajo **21.480,05 €**.

Amortizacija sredstev

Osnovna sredstva smo amortizirali v skladu z davčno dovoljenimi amortizacijskimi stopnjami.

Tabela: Poslovni odhodki investicije

Št.	Postavka	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Tekoči stroški vzdrževanja za delovanje Kulturne info točke Bastion	2.453,33	3.680,00	3.716,80	3.753,97	3.791,51	3.829,42
2.	Stroški dela		33.333,33	50.000,00	50.500,00	51.005,00	51.515,05
3.	Stroški investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.480,05
4.	Amortizacija	36.941,01	55.411,51	55.411,51	55.411,51	55.411,51	47.110,57
5.	Skupaj stroški	39.394,34	92.424,85	109.128,31	109.665,48	110.208,02	123.935,08

12.4 Izračun finančno ekonomskih izkazov investicije

Kot je razvidno iz spodnje tabele so vsi finančni kazalci investicije negativni. Iz tega bi lahko sklepali, da investicija ekonomsko ni upravičena. Vendar pa bo investicija imela širše družbene učinke, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Tabela: Finančni kazalniki

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	Ni možno izračunati
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-2.070.096
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-1,23

1. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO

Finančna interna stopnja donosa na investicijo se zaradi dejstva, da projekt ne bo ustvarjal prihodkov, ne da izračunati.

2. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO

Neto sedanja vrednost investicije je negativna in nam pove, da je interna stopnja donosnosti nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje.

3. LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJE

Likvidnostni tok investicije je negativen, saj gre za investicijo za sanacijo kulturne dediščine, ki bo ustvarjala določene operativne stroške, prihodkov pa ne. Pokrivanje operativnih stroškov bo zagotovil investitor, zato likvidnost projekta ni ogrožena.

Podlage za izračune so podane v spodnjih tabelah.

Tabela: Izračun denarnega toka v €

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vrednost investicije na koncu ekonomske dobe										
CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI	116.642	1.566.472	51.321	0	0	0	0	0	0	0
DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA										
Celotni poslovni izdatki	0	0	35.787	53.680	54.217	54.759	55.307	77.340	56.418	56.982
Tekoči stroški vzdrževanja za delovanje Kulturne info točke Bastion	0	0	2.453	3.680	3.717	3.754	3.792	3.829	3.868	3.906
Stroški dela	0	0	33.333	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	52.551	53.076
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	0	0	0	0	0	21.480	0	0
Celotni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NETO FINANČNI TOK	0	0	-35.787	-53.680	-54.217	-54.759	-55.307	-77.340	-56.418	-56.982
NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO	0	0	-35.787	-89.467	-143.683	-198.442	-253.749	-331.089	-387.507	-444.489
NETO EKONOMSKI TOK	-116.642	-1.566.472	-87.107	-53.680	-54.217	-54.759	-55.307	-77.340	-56.418	-56.982
NETO EKONOMSKI TOK KUMULATIVNO		-1.683.114	-1.770.221	-1.823.901	-1.878.118	-1.932.877	-1.988.183	-2.065.523	-2.121.941	-2.178.923

Tabela: Izračun denarnega toka v €

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vrednost investicije na koncu ekonomske dobe										378.584
CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA										
Celotni poslovni izdatki	57.552	58.128	80.189	59.296	59.889	60.488	61.093	83.184	62.321	62.944
Tekoči stroški vzdrževanja za delovanje Kulturne info točke Bastion	3.945	3.985	4.025	4.065	4.106	4.147	4.188	4.230	4.272	4.315
Stroški dela	53.607	54.143	54.684	55.231	55.783	56.341	56.905	57.474	58.048	58.629
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	21.480	0	0	0	0	21.480	0	0
Celotni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NETO FINANČNI TOK	-57.552	-58.128	-80.189	-59.296	-59.889	-60.488	-61.093	-83.184	-62.321	315.640
NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO	-502.042	-560.169	-640.358	-699.654	-759.544	-820.031	-881.124	-964.308	-1.026.629	-710.989
NETO EKONOMSKI TOK	-57.552	-58.128	-80.189	-59.296	-59.889	-60.488	-61.093	-83.184	-62.321	315.640
NETO EKONOMSKI TOK KUMULATIVNO	-2.236.476	-2.294.603	-2.374.792	-2.434.089	-2.493.978	-2.554.466	-2.615.559	-2.698.742	-2.761.063	-2.445.423

12.5 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij.

V analiz občutljivosti smo spreminjali ključne postavke in sicer, odhodke in vrednost investicije. Če ključnim postavkam spreminjamo vrednosti v rangi med +20% in -20% v najbolj neugodnih in najbolj ugodnih kombinacijah, dobimo v spodnji tabeli prikazane vrednosti finančnih kazalnikov. Tako je ob najbolj neugodni varianti vrednosti, ekonomska finančna neto sedanja vrednost na investicijo -2.411.056 € in ob najbolj ugodni -1.938.727 €.

Tabela: Vrednosti finančne neto sedanje vrednosti na investicijo pri različnih spremembah vrednosti

Relativna sprememba odhodkov	Relativna sprememba investicije	Finančna neto sedanja vrednost na investicijo
-20%	20%	-2.411.056
-10%	10%	-2.292.973
0%	0%	-2.070.096
10%	-10%	-2.056.809
20%	-20%	-1.938.727

12.6 Analiza tveganj

Tveganja, ki se lahko pojavijo pri projektu, lahko v grobem razdelimo na finančna in nefinančna tveganja. Projekt se bo financiral iz dveh virov. Investitor bo zagotovil lastna sredstva, preostanek pa iz javnega razpisa. Finančna tveganja obsegajo možnost nepridobitve zadostnega obsega sredstev, s katerimi bi bilo mogoče financirati investicijo, ki se bo v izvedla v letih 2014, 2015 in 2016. V primeru, da se ne pridobi nepovratnih sredstev, bi se izvedba investicije podaljšala za vsaj eno leto.

Že v času planiranja smo predvideli, da bo delo potekalo v 20 metrskih razdaljah ali korakih. Izkopali bomo 20 metrov zemlje na notranji strani obzidja in ga utrdili s podpornim zidom. Tako bomo preprečili, da se le-ta poruši oziroma zagotovili nemoteno izvedbo projekta.

V primeru, da se bo mehkih vsebin udeležilo premalo število osnovnošolcev, bomo vzpostavili direkten stik z šolami, ravnatelji in učitelji na šolah ter njih pritegnili k sodelovanju. Enako bomo direkten stik vzpostavili tudi z ostalimi ciljnim skupinami.

Organizacijska struktura, ki je podrobno predstavljena v poglavju 2.5, bo skrbela za pravočasno izvedbo vseh aktivnosti projekta.

12.7 Analiza družbenih stroškov in koristi

12.7.1 Uvod v analizo stroškov in koristi

Analiza stroškov in koristi nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo projekt imel na celotno družbo. S tega vidika analiza stroškov in koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov projekta na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje finančno izvedljivost projekta samo z vidika investitorja.

Koristi in stroške, ki nastajajo med izvedbo projekta, je mogoče primerjati le v kolikor določimo skupno enoto v kateri bodo koristi in stroški izraženi. Ta enota je ponavadi denar. V kolikor želimo z izvedbo projekta doseči največje družbene koristi, moramo izbrati tistega, ki bo v svoji življenjski dobi prinesel največje neto koristi. Le v tem primeru je mogoče upravičiti uporabo sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri projektih, katerih učinki nastajajo v različnih časovnih obdobjih, je potrebno z metodo diskontiranja, te prevesti na skupno leto, kar nam omogoča primerjavo finančnih tokov. Pri vrednotenju učinkov projekta z družbenega vidika je potrebo upoštevati tudi vse potencialne učinke, ki jih izvedba projekta ima, saj lahko le na ta način zagotovimo, da so učinki projekta na družbo ustrezno ovrednoteni.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar investicije ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta neto sedanja vrednost in interna stopnja donosnosti, niso najbolj primerni za presojanje izvedbe omenjene investicije.

12.7.2 Družbeno-ekonomski učinki izvedbe projekta

Družbeni učinki

V sklopu projekta želimo ohraniti in hkrati zagotoviti dostop do kulturne dediščine, ki je bila dolga leta zaprta za ljudi. Pod Mestnim obzidjem ob Bastionu se nahajajo parkirišča, od koder imajo mamice, invalidi, starejši občanih, najbližji dostop do javnih storitev, ki se nahajajo v starem mestnem jedru. Z ureditvijo obzidja se bo lahko postavilo panoramsko dvigalo in skrajšala pot do javnih storitev ter zagotovila varnost za vse mimoidoče in tudi varnost za parkirana vozila. Izboljšal se bo videz kraja. Raziskali bomo tudi podzemne rove pod starim mestnim jedrom. Izsledki raziskav bodo na voljo celotni strokovni javnosti. Izvedli bomo vrsto kulturnih dogodkov, ki vplivajo na samozavest, identiteto in podobo vsakega posameznika. Poleg tega bo projekt vplival na pozitivno podobo Slovenije. Vse to, pa so družbeni učinki, ki jih ne moremo ekonomsko ovrednotiti.

Ekonomski učinki

Povečanje prihodkov lokalnih organizacij

Ekonomski učinki dokončanja obnove obeh objektov se bodo odrazili v večjem dohodku podjetij oziroma bo izvedba projekta vplivala na višje prihodke lokalnega gospodarstva, predvsem gostinsko-turističnega sektorja. Ocenili smo, da se bo v Kulturni info točki Bastion ustavilo 30.000 ladijskih potnikov in 10.000 obiskovalce, ki jih bomo usmerili v staro mestno jedro. Iz tega razloga smo ocenili, da se bo na leto za 10.000 ljudi povečalo število obiskovalcev starega mestnega jedra. Po naših izračunih vsak obiskovalec/turist porabi 30 €/dan. To pomeni, da se bodo zaradi investicije prihodki lokalnih organizacij na leto povečali za 300.000 €. Letno bodo leti rasli 1% letni stopnji.

Učinek multiplikatorja

Na področju gospodarskih učinkov ne moremo iti mimo učinka multiplikatorja, ki bo nastal kot posledica sanacije obeh objektov in izvedbe mehkih vsebin. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na ta način lahko dobimo spremembo v dohodku, ki je posledica izvedbe investicije. Vrednost investicije znaša 1.734.434 € (brez DDVja) v stalnih cenah. V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 1,3, ugotovimo, da se bodo zaradi vlaganja v sanacijo prihodki lokalnih podjetij v celotnem obdobju investicije povečali za 2.203.444 evrov oziroma bo država dobila dodatnih 92.817 € davkov.

Tabela: Multiplikatorski učinek projekta

Multiplikatorski učinek	2014	2015	2016	2017	Skupaj
Vrednost investicije	116.642	1.566.472	51.321	0	1.734.434
Multiplikator	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Učinek	151.635	2.036.413	15.396	0	2.203.444
Dodatni davek	6.672	85.529	616	0	92.817

Na podlagi podatkov je izračunano, da znaša Ekonomska interna stopnja donosnosti 17,05 % in je višja od uporabljene 5% diskontne stopnje. Prav tako je pozitivna tudi Ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 1.709.262 €.

Tabela: Ekonomski izračuni investicije

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	17,05%
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	1.709.262

Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Podlage za izračun so podane v spodnjih tabelah.

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV

v €

Postavka	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investicijski stroški	116.642	1.566.472	51.321	0	0	0	0
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	0	0	0
Celotni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0
Celotni poslovni izdatki	0	0	35.787	53.680	54.217	54.759	55.307
Povečanje prihodkov lokalnih organizacij		200.000	300.000	303.000	306.030	309.090	312.181
Multiplikatorski učinek	6.672	85.529	616	0	0	0	0
Neto ekonomski tok	-109.970	-1.280.942	213.509	249.320	251.813	254.331	256.875

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV

v €

Postavka	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investicijski stroški	0	0	0	0	0	0	0
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	0	0	0
Celotni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0
Celotni poslovni izdatki	77.340	56.418	56.982	57.552	58.128	80.189	59.296
Povečanje prihodkov lokalnih organizacij	315.303	318.456	321.641	324.857	328.106	331.387	334.701
Multiplikatorski učinek	0	0	0	0	0	0	0
Neto ekonomski tok	237.963	262.038	264.658	267.305	269.978	251.198	275.404

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV

v €

Postavka	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investicijski stroški	0	0	0	0	0	0
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	0	378.584
Celotni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0
Celotni poslovni izdatki	59.889	60.488	61.093	83.184	62.321	62.944
Povečanje prihodkov lokalnih organizacij	338.048	341.428	344.842	348.291	351.774	355.291
Multiplikatorski učinek	0	0	0	0	0	0
Neto ekonomski tok	278.158	280.940	283.749	265.107	289.453	670.931

13 Predstavitev in razlaga rezultatov

Dva od neodkritih biserov kulturne dediščine starega mestnega jedra sta, Mestno obzidje ob Bastionu in Mestno razgledišče Bastion. Oba objekta sta med seboj povezana in razglašena oziroma spadata pod kulturni spomenika lokalnega pomena »Koper - Mestno jedro«. Trenutno sta brez vsebine. Mestno obzidje ob Bastionu je v slabem stanju, na določenih delih je porušeno in predstavlja nevarnost za obiskovalce in vozila, ki se nahajajo na parkirišču pod njim. Mestno razgledišče Bastion ima na vrhu razgledno ploščad, ki je urejena. Kletni prostori so zaradi slabega stanja zaprti. Ravno ti prostori predstavljajo enkratno priložnost za promocijo kulturne dediščine starega mestnega jedra.

Iz tega izhaja, da je projekt **»Ohranitev kulturne dediščine – Bastion včasih in danes«** namenjen promociji, dvigu pomena in oživitvi kulturne dediščine in je praktičen primer, kako lahko povezava kulturne dediščine s turizmom vpliva na gospodarski in družbeni razvoj na določenem območju.

S projektom želimo doseči naslednje specifične cilje:

- Usmeriti ladijske potnike iz pristanišča v staro mestno jedro,
- Zagotoviti dostopnost do kulturne dediščine in varnost za vse obiskovalce,
- Dvigniti prepoznavnost kulturne dediščine med mladimi,
- Spodbuditi sodelovanje na področju kulture med deprivilegiranimi skupinami,
- Informiranje in obveščanje širše javnosti o bogati kulturni dediščini območja,
- Prenos dobrih praks na področju promocije in revitalizacije kulturne dediščine.

Le-to pa bomo dosegli z uresničitvijo naslednjih rezultatov:

- Sanacijo Mestnega obzidja ob Bastionu v dolžini 177 m.
- Ureditvijo pešpoti, ki bo potekala po ozidju v dolžini 177 m.
- Sanacijo 300 m² metrov kletnih prostorov Mestnega razgledišča Bastion.
- Ustanovitvijo Kulturne info točke Bastion v kletnih prostorih Mestnega razgledišča Bastion.
- Z zaposlitvijo dveh oseb za delo v Kulturni info točki Bastion.
- Z 40.000 obiskovalci Kulturne info točke Bastion.

Vrednost investicije znaša 1.774.535,59 € po tekočih cenah z DDVjem. Investicija se bo izvedla v letih 2014, 2015 in 2016. Predvideli smo, da se bo pričela z avgustom 2014 in končala 30. aprila 2016.

V javnem razpisu za sofinanciranje projektov Programa Finančnega mehanizma EGP 2009–2014 je določeno, da lahko občina pridobi 95 % upravičenih stroškov. Iz tega izhaja, da bo občina pridobila iz razpisa nepovratna sredstva v višini 1.643.710,99 €. Preostanek za izvedbo projekta v višini 130.824,60 €, bo zagotovila iz lastnega proračuna.

Finančna analiza je pokazala, da so kazalci negativni in bi bilo iz tega možno sklepati, da investicije ni smiselno izvesti. Je pa iz analize ekonomskih kazalcev razvidno, da je pozitivna Ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 1.709.262 €. To pomeni, da je izvedba investicije smiselna, saj so družbene koristi višje kot stroški investicije.