



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



ENERGO – MAKŠ, energija, d.o.o.
Škalce 1h
3210 Slovenske Konjice



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA



Obalni dom upokojencev Koper -
Casa costiera del pensionato Capodistria

INVESTICIJSKI PROGRAM

Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3



APRIL 2021

Ime in sedež naročnika (I. sklop): **OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER -
CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Krožna cesta 5
6000 Koper**

Ime in sedež naročnika (II. sklop): **MESTNA OBČINA KOPER
Verdijeva ulica 10
6000 Koper - Capodistria**

Upravljavec (I. sklop): **OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER -
CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Krožna cesta 5
6000 Koper**

Upravljavec (II. sklop): **MESTNA OBČINA KOPER
Verdijeva ulica 10
6000 Koper - Capodistria**

Objekt in predmet investicije: **Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3**

Vrsta dokumenta: **INVESTICIJSKI PROGRAM**

Odgovorna oseba naročnika (I. sklop): **mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica**

Odgovorna oseba upravljavca (I. sklop): **mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica**

Odgovorna oseba naročnika (II. sklop): **Aleš Bržan, župan**

Odgovorna oseba upravljavca (II. sklop): **Aleš Bržan, župan**

Številka projekta: **014_IP/2021**

Izdelaovalec dokumenta (podjetje): **ENERGO-MAKS energija, d.o.o.
Škalce 1h
3210 Slovenske Konjice**

direktor podjetja ENERGO-MAKS d.o.o.
dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž.



M.P.

ENERGO-MAKS d.o.o.
Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
GSM: 041/696 791, ID št.: SI52484068

Izdelaovalec dokumenta (osebe): **dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž. in
prof. dr. Nataša Šuman, univ. dipl. gosp. inž.
v sodelovanju s strokovnimi delavci naročnika**

Datum izdelave: **APRIL 2021**

Vsebina investicijskega programa je zaščitena z avtorskimi pravicami podjetja ENERGO – MAKS d.o.o., Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice. Vsebino dokumenta pravne ali fizične osebe ne smejo kopirati in/ali posredovati tretjim osebam, razen izključno z dovoljenjem avtorja. V primeru kršitve avtorskih pravic bo podjetje ENERGO – MAKS d.o.o. zoper storilca uveljavljal odškodninsko materialno in nematerialno ter kazensko odgovornost.

VSEBINA:

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB (DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA)	11
1.1	UVODNO POJASNILO	11
1.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
1.2.1.	PREDSTAVITEV INVESTITORJA	13
1.2.2.	PREDSTAVITEV IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	15
1.3	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	16
1.4	POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB (DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA)	17
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	19
2.1	OSNOVE ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	19
2.2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	20
2.3	CILJI INVESTICIJE	35
1.4.1	SEKUNDARNI CILJI, KI BODO DOSEŽENI Z IZVEDBO PROJEKTA	37
1.4.2	SOCIALNO EKONOMSKA OCENA STANJA S PRIKAZOM BODOČIH TRENDOV	37
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	38
3.1	PREDLAGATELJ PROJEKTA IN SODELUJOČE INSTITUCIJE	38
3.1.1	INVESTITOR	38
3.1.2	PREDSTAVITEV IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	49
3.1.3	BODOČI UPRAVLJAVEC PROJEKTA	50
3.1.4	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA DIIP-OV ZA I. SKLOP IN CELOTO TER IP-JA ZA I. SKLOP	51
3.1.5	PREDSTAVITEV IZDELOVALCEV PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE SPREMLJAJOČE DOKUMENTACIJE	52
3.1.6	BODOČI IZVAJALCI PREDMETNE INVESTICIJE	52
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	53
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN STORITEV	85
5.1	SMISELNOST TRŽNE ANALIZE ZA I. SKLOP	85
5.2	UPORABNIKI INVESTICIJSKEGA OBJEKTA ZA I. SKLOP	85

5.3	ANALIZA POTREB ŠIRŠE DRUŽBE IN ANALIZA KONKURENCE ZA I. SKLOP	85
5.4	SMISELNOST TRŽNE ANALIZE ZA II. SKLOP	85
5.5	UPORABNIKI INVESTICIJSKEGA OBJEKTA ZA II. SKLOP	85
5.6	ANALIZA POTREB ŠIRŠE DRUŽBE IN ANALIZA KONKURENCE ZA II. SKLOP	86
5.7	OBRAVNAVA KONKURENCE	86
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	87
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE	102
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	104
9	ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI	117
9.1.	ŠIRŠA LOKACIJA INVESTICIJE	117
9.2.	OŽJA LOKACIJA INVESTICIJE	117
9.3.	VSEBINSKA OPREDELITEV DEGRADIRANEGA PODROČJA	118
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO	125
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	131
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	133
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER JAVNIH KORISTI V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE	135
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV, NETO SEDANJA VREDNOST, INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI, RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST IN/ALI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	151
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	163
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	169
17	VIRI IN LITERATURA	170

Seznam slik:

SLIKA 1:	OBRAVNAVAN DEL PRITLIČJA STAVBE VERGERIJEV TRG 3, KOPER.	22
SLIKA 2:	OBSTOJEČE STANJE INVESTICIJE – 1. DEL.	57
SLIKA 3:	OBSTOJEČE STANJE INVESTICIJE – 2. DEL.	58
SLIKA 4:	OBSTOJEČE STANJE INVESTICIJE – 3. DEL.	59
SLIKA 5:	OBSTOJEČE STANJE INVESTICIJE – 4. DEL.	60
SLIKA 6:	SITUACIJA – OBSTOJEČE STANJE.	64
SLIKA 7:	TLORIS OBSTOJEČEGA STANJA 1. NADSTROPJA.	65
SLIKA 8:	TLORIS OBSTOJEČEGA STANJA MANSARDE.	66
SLIKA 9:	TLORIS OBSTOJEČEGA STANJA PRITLIČJA.	67
SLIKA 10:	OBSTOJEČE STANJE STREHE OBJEKTA.	68
SLIKA 11:	OBSTOJEČE STANJE FASADE OBJEKTA.	69
SLIKA 12:	PREREZ A-A OBJEKTA.	70
SLIKA 13:	PREREZ B-B OBJEKTA.	70
SLIKA 14:	SITUACIJA – NOVO STANJE.	93
SLIKA 15:	TLORIS PRITLIČJA – NOVO STANJE.	94
SLIKA 16:	PREREZI – NOVO STANJE.	95
SLIKA 17:	NOVO STANJE – PRITLIČJE.	99
SLIKA 18:	NOVO STANJE – NADSTROPJE.	100
SLIKA 19:	NOVO STANJE – MANSARDA.	101
SLIKA 20:	ŠIRŠA LOKACIJA INVESTICIJE.	117
SLIKA 21:	PRIKAZ OBMOČJA NERUO V MOK ŠT.: 13.	124

Seznam tabel:

TABELA 1: OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU PROJEKTA (I. SKLOP).	13
TABELA 2: OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU PROJEKTA (II. SKLOP).	14
TABELA 3: IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.	15
TABELA 4: VRSTE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE GLEDE NA MEJNE VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.	19
TABELA 5: VRSTA IN ŠTEVILO SOB TER ŠTEVILO UPORABNIKOV – PRIKAZ KAPACITETE ODU KOPER.	22
TABELA 6: ŠTEVILO UPORABNIKOV – PRIKAZ KAPACITETE ENOTE (CILJNA VREDNOST).	22
TABELA 7: PRIMERJAVA VARIANTE 0 IN VARIANTE 1 PO POSAMEZNEM MERILU.	23
TABELA 8: SEZNAM PARCEL OBRAVNAVANE INVESTICIJE.	26
TABELA 9: PRIKAZ MERIL ZA VARIANTO 2 IN 3 – STANJE PO IZGRADNJI.	29
TABELA 10: POVZETEK PROJEKTA – IP ZA CELOTEN PROJEKT (I. IN II. SKLOP).	32
TABELA 11: POVZETEK PROJEKTA – IP ZA I. IN II. SKLOP.	34
TABELA 12: OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU ZA I. SKLOP.	38
TABELA 13: OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU ZA II. SKLOP.	40
TABELA 14: OSNOVNI PODATKI O ODGOVORNEM VODJI PROJEKTA IN KOORDINATORJU SKUPINE PROJEKTA.	41
TABELA 15: SODELUJOČE OSEBE S PRIKAZOM DELOVNIH IZKUŠENJ.	43
TABELA 16: PREGLED STROKOVNIH ZNANJ ZA IZVEDBO PROJEKTA (PROJEKTNÁ PISARNE IN OSTALE SLUŽBE MOK).	46
TABELA 17: ORGANIGRAM VODENJA OPERACIJ ZNOTRAJ MESTNE OBČINE KOPER.	46
TABELA 18: PRAVNA ZMOGLJIVOST.	47
TABELA 19: FINANČNA ZMOGLJIVOST UPRAVIČENCA.	48
TABELA 20: IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.	49
TABELA 21: OSNOVNI PODATKI O BODOČEM UPRAVLJAVCU PROJEKTA ZA I. SKLOP.	50
TABELA 22: OSNOVNI PODATKI O BODOČEM UPRAVLJAVCU PROJEKTA ZA II. SKLOP –	1.50
TABELA 23: OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (PZI).	52
TABELA 24: PREDVIDENO ŠTEVILO ZAPOSLENIH PO ZAKLJUČKU INVESTICIJE.	102
TABELA 25: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO STALNIH CENAH V € ZA OBDOBJE OKTOBER 2020, PO LETIH.	107
TABELA 26: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH V € PO LETIH.	109
TABELA 27: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH V EUR PO LETIH ZA I. IN II. SKLOP.	111
TABELA 28: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH V EUR PO LETIH ZA I. IN II. SKLOP – DELITEV NA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE.	114
TABELA 29: VIRI FINANCIRANJA – MOK IN ODU KOPER.	115
TABELA 30: VIRI FINANCIRANJA ZA VARIANTO III – TEKOČE CENE.	116
PROJEKTNÁ ZEMLJIŠČA PO PARCELNIH ŠTEVILKAH IN OPREDELITEV DUO:	118
- PARCELNA ŠTEVILKA 147/1 IN 47/3, K.O. KOPER.	118
TABELA 31: IZSEK PRILOGE 2 K ŠTUDIJU DUO, V VSEBINI, KI SE NANAŠA NA OBMOČJE POD ŠIFRO 13.	121
TABELA 32: VIRI FINANCIRANJA – MOK IN ODU KOPER.	134
TABELA 33: POSLOVNI ODHODKI IZ NASLOVA INVESTICIJE (VARIANTA 1).	136

TABELA 34: POSLOVNI ODHODKI ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVALNA DELA V POSAMEZNIH LETIH (VARIANTA 1).	137
TABELA 35: POSLOVNI ODHODKI INVESTICIJE (VARIANTA 1).	137
TABELA 36: IZRAČUN PONDERIRANE ŽIVLJENJSKE DOBE PROJEKTA.	138
TABELA 37: IZRAČUN OSTANKA VREDNOSTI INVESTICIJE	138
TABELA 38: MULTIPLIKATORSKI UČINEK INVESTICIJE (VARIANTA 1)	141
TABELA 39: POSLOVNI ODHODKI IZ NASLOVA INVESTICIJE (VARIANTA I).	144
TABELA 40: POSLOVNI ODHODKI IZ NASLOVA INVESTICIJE (VARIANTA II).	144
TABELA 41: POSLOVNI ODHODKI ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVALNA DELA V POSAMEZNIH LETIH (VARIANTA II).	144
TABELA 42: POSLOVNI ODHODKI INVESTICIJE (VARIANTA II).	145
TABELA 43: POSLOVNI ODHODKI IZ NASLOVA INVESTICIJE – INKREMENTALNA METODA.	146
TABELA 44: IZRAČUN PONDERIRANE ŽIVLJENJSKE DOBE PROJEKTA.	146
TABELA 45: IZRAČUN OSTANKA VREDNOSTI INVESTICIJE	147
TABELA 46: MULTIPLIKATORSKI UČINEK INVESTICIJE (VARIANTA II)	150
TABELA 47: FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE ZA IZBRANO VARIANTO 1, V OBDOBJU OD 2020 DO 2034	152
TABELA 48: FINANČNI KAZALNIKI DINAMIČNE OCENE ZA PRESOJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE ZA VARIANTO 1.	153
TABELA 49: PREGLEDNICA STROŠKOV INVESTICIJE, PRIHODKOV, JAVNE KORISTI IN NETO FINANČNEGA IN DENARNEGA TOKA OBRAVNAVANE INVESTICIJE ZA VARIANTO 1, V OBDOBJU OD 2020 DO 2034.	155
TABELA 50: EKONOMSKI KAZALNIKI DINAMIČNE OCENE ZA PRESOJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE ZA VARIANTO 1.	156
TABELA 51: FINANČNI KAZALNIKI DINAMIČNE OCENE ZA PRESOJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE ZA VARIANTO II.	158
TABELA 52: EKONOMSKI KAZALNIKI DINAMIČNE OCENE ZA PRESOJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE ZA VARIANTO II.	162
TABELA 53: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI PRI RAZLIČNIH SPREMEMBAH VREDNOSTI PREIZKUŠENIH SPREMENLJIVK ZA VARIANTO 1.	164
TABELA 54: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI PRI RAZLIČNIH SPREMEMBAH VREDNOSTI PREIZKUŠENIH SPREMENLJIVK ZA VARIANTO II.	167
TABELA 55: IZRAČUN FINANČNE VRZELI	168

Seznam kratic po vrstnem redu:

A – Stroški investicije
AB – Armiran beton
B – Odhodki
BDP – Bruto družbeni proizvod
C – Prihodki
CBA – Analiza stroškov in koristi
CEF – Instrument za povezovanje Evrope
CTN – Celostne teritorialne naložbe
D – Prihodki – javna korist
DDV – Davek na dodano vrednost
DIIP – Dokument identifikacije investicijskega projekta
DRP – Državni razvojni program
DUO – Degradirana urbana območja
DUO 2 - Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij
E – Ostanek vrednosti investicije
EIRR – Ekonomska interna stopnja donosa na investicijo
EKSRP – Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja
ENPV – Ekonomska neto sedanja vrednost na investicijo
ESPAD – Evropska raziskava o alkoholu in preostalih drogah med šolsko mladino
ESPR – Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo
ESRR – Evropski sklad za regionalni razvoj
ESS – Evropski socialni sklad
EU – Evropska unija
FiD – Fizična degradacija
FiD_b – Fizična degradacija – gostota zazidave
FiD_c – Fizična degradacija prostora – odprte zelene in grajene površine
FiD_d – Fizična degradacija prostora – stanje objektov in odprtih površin
FIRR – Finančna interna stopnja donosa na investicijo
FNPV – Finančna neto sedanja vrednost na investicijo
FRNPV – Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije
FuD – Funkcionalna degradacija prostora
FuD_a – Funkcionalna degradacija prostora – dejanska raba
FuD_b – Funkcionalna degradacija prostora – opuščena raba
FuD_d – Funkcionalna degradacija prostora – prometna obremenjenost
FuD_e – Funkcionalna degradacija prostora – dostopnost
FuD_f – Funkcionalna degradacija prostora – prehodna raba
GOI – Gradbeno obrtniška instalacijska dela
IDZ – Idejna zasnova
IN RRP – Izvedbeni načrt regionalnega razvojnega programa
IP – Investicijski program
ISARR – Državni informacijski sistem, ki podpira izvajanje razvojnih programov evropske kohezijske politike po nacionalnem sistemu spremljanja in izvajanja programov kohezijske

politike, usklajenem s smernicami EU

KS – Kohezijski sklad

MGRT – Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo

MOK – Mestna občina Koper

MUV – Medobčinski uradni vestnik

NERUO – Nerevitalizirana urbana območja

NPVO – Nacionalni program varstva okolja

NYY-J – elektro ali distribucijski kabel

OkD – Okoljska degradacija

OkD_a – Okoljska degradacija – okoljska obremenitev

OP EKP – Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike

PGD – Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

PN – Prednostne naložbe

PS – Partnerski sporazum med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo

PVC – polivinilklorid

PZI – Projekt za izvedbo

RNRP – Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih

RRP – Regionalni razvojni program

RS – Republika Slovenija

SLO – Slovenija

SoD – Socialna degradacija

SoD_a – Socialna degradacija – prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpa, vandalizma, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja

SRS – Strategija razvoja Slovenije

SVLR – Služba vlade Republike Slovenije

YEI – Iniciativa za zaposlovanje mladih

ZFisP – Zakon o fiskalnem pravilu

ZIPRS – Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije

ZJN-3 – Zakon o javnem naročanju

ZMOS – Združenje mestnih občin Slovenije

ZVO-1 – Zakon o varstvu okolja

1 Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev investicijskega programa, namena in ciljev investicijskega projekta ter povzetkom iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb (do priprave investicijskega programa)

1.1 Uvodno pojasnilo

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/06, 54/10 in 27/16) določa pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance.

Uredba v 1. točki 4. člena opredeljuje mejne vrednosti za izdelavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času priprave le-te.

Vrednost investicije po stalnih cenah presega mejno vrednost 500.000 evrov, zato je po Uredbi poleg DIIP-a, izdela tudi ostalo investicijsko dokumentacijo - investicijski program (IP). Obalni dom upokojencev Koper (v nadaljevanju ODU Koper) je za I. sklop projekta že pripravil IP.

V predhodno izdelani investicijski dokumentaciji se je izkazalo, da je investicija v projekt »Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3« v Kopru, smiselna. Projekt je v nadaljevanju razdeljen v dva sklopa (za vsakega od sklopov je že bila izdelana investicijska dokumentacija):

- I. sklop:
 - DIIP: Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria.
 - IP: Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria.
- II. sklop:
 - DIIP: Stavba na Vergerijevem trgu 3, v Kopru.

V DIIP-u II. sklopa je sicer prikazana investicija kot celota, vendar je v tem investicijskem programu prikazana le za sklop, ki zajema del objekta v katerem se bodo izvajale aktivnosti Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) in , in sicer bodo prostori namenjeni izvajalcem na področju družbenih dejavnosti, od katerih je znan izvajalec ŠENT – Slovensko združenje za duševno zdravje . Vse aktivnosti ODU Koper so po tem IP-ju obravnavane v I. sklopu. II. sklop investicije bo po terminskem planu izvedena v enem letu, zato je upoštevano, da so stalne cene enake tekočim cenam.

MOK in ODU Koper sta sprejela odločitev, da predmetna investicija predstavlja celovito investicijo, ki pa jo z vidika investorjev in virov financiranja obravnavamo v ločenih sklopih ter se zanjo pripravi en investicijski program.

Projekt »Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3«, v Kopru je razdeljen torej v II. (dva) sklopa:

- I. sklop zajema prenovo objekta za potrebe ODU Koper.
- II. sklop zajema prenovo objekta za potrebe MOK .

ODU Koper je projekt (I. sklop) prijavil na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, Uradni list RS, št.: 14/2020, z dne 06. 03. 2020, ob upoštevanju spremembe predmetnega Javnega razpisa, objavljenega v Uradnem listu RS št. 74/2020 z dne 22. 05. 2020 in sicer na Sklop 1 – vzpostavitev enot za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let. Prijava je bila uspešna.

MOK pa planira v letu 2021 del projekta, ki se nanaša na MOK prijaviti na povabilo ZMOS za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN v okviru Operativnega programa evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020.

V dokumentu so v nadaljevanju prikazane vse prvine investicijskega programa, ki je pripravljen na podlagi potrjenih obeh DIIP-ov in IP-a.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

1.2.1. Predstavitev investitorja

Investitorja predmetnega projekta sta Obalni dom upokojencev Koper in Mestna občina Koper.

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju projekta (I. sklop).

Investitor (I. sklop):	OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER - CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Naslov:	Krožna cesta 5, 6000 Koper
Logotip:	 Obalni dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria
Matična številka:	51989917000
Identifikacijska številka:	SI 57138664
Telefon:	05 665 96 00
Faks:	05 628 51 02
E-mail:	info@odu.si
Internetna stran:	www.odu-koper.si
Odgovorna vodja projekta:	mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica
Odgovorna oseba:	mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica

Oba investitorja sta v nadaljevanju tega dokumenta podrobneje predstavljena.

Tabela 2: Osnovni podatki o investitorju projekta (II. sklop).

Investitor (II. sklop):	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10 6000 Koper
Logotip:	 MESTNA OBČINA KOPER COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA
Matična številka:	5874424000
Identifikacijska številka:	SI 40016803
Telefon:	05 664 61 00
Faks:	05 627 16 02
E-mail:	obcina@koper.si
Internetna stran:	http://www.koper.si
Odgovorni vodja projekta:	Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije
Kontaktna oseba:	Timotej Pirjevec, vodja Urada za družbene dejavnosti Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan

1.2.2. Predstavitev izdelovalcev investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa je podjetje ENERGO – MAKŠ d.o.o.

Tabela 3: Izdelovalec investicijske dokumentacije.

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	ENERGO-MAKS d.o.o.
Naslov:	Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Logotip:	
Matična številka:	3805824000
Identifikacijska številka:	SI 52484068
Telefon:	041 696 791
Faks:	03 575 41 34
E-mail:	ksenija@energo-maks.si
Internetna stran:	www.energo-maks.si
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž.

Podjetje ENERGO - MAKŠ d.o.o. je za pomoč pri izdelavi investicijske dokumentacije (ekonomski in finančni preračuni) kot podizvajalca vključilo Univerzo v Mariboru, Fakulteto za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo. Izdelovalka investicijskega programa za UM FGPA Je izr. prof. dr. Nataša Šuman. Odgovorna oseba je red. prof. dr. Zdravko Kačič, rektor.

1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Glede na opredeljeno problematiko **ODU Koper** so cilji **I. sklopa** investicije naslednji:

1. Umestitev enote za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let v obstoječo stavbo na Vergerijevem trgu 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria ter rekonstruirati stavbo.
2. Uporabnikom in zaposlenim v stavbi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje.
3. Zagotoviti izvajanje celovite skrbi za osebe starejše od 65 let, ki bivajo v domačem okolju.
4. Zunanjim uporabnikom zagotoviti oskrbo, ki je prilagojena njihovim individualnim potrebam, za njihovo kvalitetno življenje.
5. Razvijati skrb za starejše v lokalnem okolju in to v skladu s potrebami starejših ljudi, pri čemer vključuje v svoje delovanje tudi druge subjekte, ki delujejo na področju zagotavljanja skrbi starejših.
6. Predstaviti dom kot lokalnega nosilca vključevanja različnih asociacij civilne družbe v skupno skrb za starejše.
7. Razviti in uvesti nove oblike skrbi za starejše.
8. Zagotoviti pogoje za osebnostni in strokovni razvoj zaposlenih.

Glede na opredeljeno problematiko **MOK** so cilji **II. sklopa** investicije naslednji:

1. Umestiti prostore MOK v obstoječo zgradbo ter zagotoviti dodatne pisarne, sanitarije, dvorano, za izvajalce s področja družbenih dejavnosti ter možnost izvajanja protokolarnih dejavnosti.
2. Obnoviti in zagotoviti prostore Društva ŠENT v obstoječi stavbi, za možnost izvajanja storitev za lažjo vključevanje oseb s težavami v duševnem zdravju v družbo.
3. Uporabnikom in zaposlenim v stavbi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje.
4. Zagotoviti pogoje za osebnostni in strokovni razvoj.

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb (do priprave investicijskega programa)

I. sklop – ODU Koper

V DIIP-u in IP-u I. sklopa projekta (ODU Koper) sta predstavljeni dve varianti. Varianta »0« je varianta brez izvedbe investicije, varianta »1« je varianta za Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta »1«, ki predvideva umestitev dnevnega centra v objekt Vergerijev trg 3, v Kopru.

Velikost dnevnega centra v skupni bruto površini znaša 204,05 m², skupni prostori 75,35 m² (bruto površina).

Investicija znaša 697.659,02 EUR v stalnih cenah z vključenim DDV in 708.491,41 EUR po tekočih cenah z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo po varianti 1 proračunska sredstva Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, po varianti 2 pa sredstva Obalnega doma upokojencev Koper.

Sklepna ugotovitev finančne analize prikazuje, da je investicija upravičena do nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike.

Podatki ekonomske analize kažejo, da je izbrana varianta »1« predmetne investicije ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena ter jo je smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Investicija bo prinesla številne družbene koristi z vidika izvedljivosti, zlasti pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi. Investicija ne predstavlja visokega tveganja. Izvedba investicijskega projekta je glede na opis analize tveganj smiselna.

Za izvedbo investicije Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria je planiranih površin za 15 uporabnikov.

Skladno s terminskim planom je planirano, da se investicija, ki zajema pripravo in spremljanje investicije, gradbena, obrtniška in instalacijska dela, ureditev okolja, dobavo in montažo opreme, izvede do decembra 2021, v januarju 2022 pa se izvede primopredaja objekta.

Zaključek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

V tem IP-ju je zaradi obravnave obeh faz hkrati (I.

II. sklop – MOK in ODU Koper (po tem IP, v II. sklopa ni vključena I. sklop - ODU Koper) ter uporabnik Društvo ŠENT.

V DIIP-u II. sklopa sta prav tako predstavljeni dve varianti. Varianta »0« je varianta brez izvedbe investicije, varianta »1« je varianta ureditev stavbe na Vergerijevem trgu 3, v Kopru. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta »1«, ki predvideva ureditev stavbe na Vergerijevem trgu 3, v Kopru.

Investicija znaša v celoti (sklop I. in sklop II) 1.898.834,65 EUR z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo po varianti 1 proračunska sredstva Ministrstva za delo družino, socialne zadeve in enake možnosti in Mestne občine Koper. Po varianti 2 pa sredstva Mestne občine Koper.

Skladno s terminskim planom je planirano, da se investicija izvede:

- od julij 2021 do oktober 2021 – I. sklop (tehnični prevzem in uporabno dovoljenje februar 2022),
- od julij 2021 do april 2022 – II. sklop.

Zaključek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

Po tem investicijskem programu je v nadaljevanju dokumenta ločeno prikazana I. sklop in ločeno II. sklop. V tem dokumentu II. sklop ne zajema

2 Povzetek investicijskega programa

2.1 Osnove za pripravo investicijskega programa

Glede na vrsto investicije in kriterije po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je za projekt potrebno izdelati naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta.
- Investicijski program.

Tabela 4: Vrste investicijske dokumentacije glede na mejne vrednosti investicijskega projekta.

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Predinvesticijska zasnova (PIZ)	Investicijski program (IP)
1. manj od 300.000 EUR razen	Ne	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	Da	Ne	Ne
2. med 300.000 in 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
3. nad vrednostjo 500.000 EUR	Da	Ne	Da
4. nad vrednostjo 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na pogoje, ki določajo možnost prijave na povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, specifičen cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih (upoštevni pogoji za razpisana predhodna povabila¹), pa je potrebno izdelati naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta.
- Investicijski program.
- Študijo izvedljivosti.

Za možnost izvedbe prijave na predvideno povabilo ZMOS in možnost izvedbe investicije je bila pripravljena investicijska in projektna dokumentacija, ki je podrobneje predstavljena v naslednjih poglavjih tega dokumenta.

¹ MOK planira projekt prijaviti na novo povabilo ZMOS za sofinanciranje s CTN sredstvi, zato so v nadaljevanju dokumenta posamezne točke IP-ja prilagojene predhodnim zahtevam že razpisanih povabil.

2.1.1 Metodologija pri izdelavi študije izvedljivosti

Investicijski program je izveden v skladu z določili "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami "Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 54/2010, 27/2016).

Izdelan je tudi na podlagi pravnih podlag navedenih v povabilu.

2.2 Povzetek investicijskega programa

V nadaljevanju sta predstavljena povzetka investicijskega programa ločeno za I. sklop (ODU Koper) in ločeno za II. sklop (MOK) projekta.

2.2.1. Povzetek investicijskega programa za I. sklop (ODU Koper)

Ustanovitelj zavoda ODU Koper je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije.

Namen Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria je izvesti projekt oziroma operacijo za namen vzpostavitve enot za zagotavljanje dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let – umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

Investitor, ODU Koper, bo umestil dnevno obliko varstva za osebe starejše od 65 let v obliki dnevnega centra v del pritlične etaže obstoječe stavbe na Vergerijevem trgu 3, v Kopru. Stavba je locirana v starem mestnem jedru Kopra, ki je v celoti pod spomeniškim varstvom. Številka stavbe je 203 in leži na parc. št. 147/1, 147/3, k.o. 2605 Koper. Stavba je bila zgrajena pred letom 1967. Stavba še ni bila obnovljena (streha, fasada).

Klasifikacija celotne stavbe bo skladno s TSG-V-006:2018: CC-SI 12201 – poslovna in upravna stavba (prostori lokalnih skupnosti) 58,56 % stavbe in CC-SI 12630 – stavba za izobraževanje, neinstitucionalno izobraževanje 41,44 % stavbe.

Za rekonstrukcijo stavbe je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-497/2016-14, izdano dne 05. 12. 2016. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 20. 12. 2016. V letu 2017 (13.10.2017) je bila poslana na Inšpektorat RS za delo, Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana, Prijava gradbišča za rekonstrukcijo nestanovanjskega objekta Vergerijev trg 3 v Kopru², zato je gradbeno dovoljenje veljavno.

² Kopija pravnomočnega Gradbenega dovoljenja, kopija Prijave gradbišča za objekt Vergerijev trg 3 v Kopru, sta prilogi v vlogi na prijavo na JR.

Mestna občina Koper in ODU Koper sta 15.10.2020 podpisala Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št.: 478-414/2020, na delu nepremičnine s parcelno št. 147/1, k.o. 2605 Koper in sicer v pritličju stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, Koper, v izmeri 204 m² bruto površine ter skupnih prostorov vhodna avla in sanitarije v izmeri 75 m² bruto površine, za obdobje 30 let, za namen ureditve prostorov za potrebe dnevnega centra starejših občanov, kar obsega rekonstrukcijo in izvedbo vseh notranjih prostorov, vključno z inštalacijami in zamenjavo stavbnega pohištva³.

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, se po končanju gradnje uredi katastrski vpis dela stavbe Obalnega doma upokoencev Koper.

Skladno z Zbirko odgovorov na vprašanja vezana na uporabo Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), ki jih je podalo MOP z dne 14. 07. 2020, sodi dnevni center za starejše v klasifikacijo CC-SI 12630 - stavba za izobraževanje, neinstitucionalno izobraževanje. S tem je namembnost stavbe, skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, ustrezna.

Lokacija je ena najlepših v Kopru in omogoča dobro povezavo s samim mestom Koper, kakor tudi ostalo obalo. V neposredni bližini so: zdravstveni dom, lekarna, Pedagoška fakulteta, Stolnica Marijinega vnebovzetja, osnovna šola, knjižnica, gledališče trgovina, restavracije, gostinski lokali, park, frizerski salon, parkirišče, več manjših podjetij v zasebni lasti, več eno in več stanovanjskih hiš ter drugo.

ODU Koper je projekt prijavil na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, Uradni list RS, št.: 14/2020, z dne 06. 03. 2020, ob upoštevanju spremembe predmetnega Javnega razpisa, objavljenega v Uradnem listu RS št. 74/2020 z dne 22. 05. 2020 in sicer na Sklop 1 – vzpostavitev enot za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let in bil uspešen.

Dnevne oblike varstva se bodo zagotavljale v obliki dnevnega centra, ki bo organiziran v skladu s 46. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zadevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št.: 67/06) in bo kot samostojna organizacijska enota organiziran v samostojnem objektu.

Planirano je, da se izvede 1 enota za 15 uporabnikov.

V spodnjih tabelah je prikazano število oseb, ki so na dan oddaje vloge na JR pri prijavitelju vključene v dolgotrajno celodnevno institucionalno varstvo in število oseb, ki jih bo prijavitelj namestil v investirane enote in ne bodo vključene v dolgotrajno celodnevno institucionalno varstvo (ciljna vrednost mora biti dosežena v skladu s terminskim planom prikazanim v poglavju 6.4 tega dokumenta oziroma skladno z JR, najkasneje do 31. 05. 2023).

3 Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice je priloga v vlogi na prijavo na JR.

Tabela 5: Vrsta in število sob ter število uporabnikov – prikaz kapacitete ODU Koper.

Vrsta sob	Število sob	Število uporabnikov
Enoposteljna soba	75	75
Dvoposteljna soba	52	104
SKUPAJ	127	179

Tabela 6: Število uporabnikov – prikaz kapacitete enote (ciljna vrednost).

	Število enot	Število uporabnikov
SKUPAJ	1	15

Ciljne skupine skladno s predmetnim JR so:

1. Osebe, ki zaradi starosti ali drugih razlogov, ki spremljajo starost, niso sposobne za popolnoma samostojno življenje in potrebujejo manjši obseg neposredne osebne pomoči,
2. Osebe z zmernimi starostnimi in zdravstvenimi težavami, ki potrebujejo večji obseg neposredne osebne pomoči,
3. Osebe z najzahtevnejšimi starostnimi in zdravstvenimi težavami, ki v celoti potrebujejo neposredno osebno pomoč, in sicer:
 - a. za osebe, ki potrebujejo neposredno osebno pomoč za opravljanje vseh osnovnih življenjskih potreb,
 - b. za najteže prizadete osebe,
4. Osebe z zahtevnejšimi dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ki zaradi starostne demence ali sorodnih stanj potrebujejo delno ali popolno osebno pomoč in nadzor.

Planirano je, da se obstoječa stavba rekonstruira. Spodnja fotografija prikazuje obstoječe stanje investicije iz različnih zornih kotov.



Slika 1: Obravnavan del pritličja stavbe Vergerijev trg 3, Koper.

V investicijskem programu »Stavba na Vergerijevem trgu« (I. sklop) so obdelane naslednje variante:

- **varianta 0:** »brez« investicije;
- **varianta 1:** »z investicijo« Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

VARIANTA 0

Varianta 0 predvideva sprejem odločitve, da se Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria, ne izvede.

Brez izvedbe investicije ne bomo zagotovili optimalnih delovnih pogojev zaposlenih in ustreznih pogojev bivanja uporabnikov. Tudi v bodočih letih bo potrebno zaradi osnovnega vzdrževanja prostorov vsako leto za investicijsko vzdrževanje obvezno načrtovati sredstva, kljub nefunkcionalnosti obstoječih prostorov. Dnevnega varstva za osebe starejše od 65 let, bi v tem primeru morali locirati v drugih bližnjih enotah ali domovih (izven domačega kraja dosedanjega bivanja).

VARIANTA 1

Varianta 1 predvideva investicijo vzpostavitev enote za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let, v obstoječi stavbi na Vergerijevem trgu 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria:

1. Priprava in spremljanje investicije.
2. Gradbena, obrtniška in instalacijska dela.
3. Dobava in montaža opreme.
4. Dobava avtomobila, ki bo omogočal tudi prevoz oseb na invalidskem vozičku.
5. Tehnični in kvalitetni pregled objekta.

- Izbor optimalne variante

Merila, ki smo jih upoštevali pri izboru optimalne variante, so:

1. Urejene nove površine za možnost zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let.
2. Število novo vzpostavljenih enot za možnost zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let.
3. Možnost sprejema večjega števila novih uporabnikov.
4. Specifična višina investicije.

Tabela 7: Primerjava Variante 0 in variante 1 po posameznem merilu.

Merilo	Varianta 0 -	Varianta 1 -
--------	--------------	--------------

	Sedanje stanje	Stanje po izvedbi
1. Nove urejene površine od 0 do 50 m ² 0 točk od 51 do 100 m ² 1 točka od 101 do 150 m ² 2 točki od 151 do 200 m ² 3 točke od 201 in več m ² 4 točke	0	4
2. Število novo vzpostavljenih enot - nič novo vzpostavljenih enot 0 točk - ena novo vzpostavljena enota 1 točka - dve novo vzpostavljeni enoti 2 točki	0	1
3. Možnost sprejema večjega števila novih uporabnikov od 0 do 1 0 točk od 2 do 5 1 točka od 6 do 10 2 točki od 11 in več 3 točke	0	3
4. Specifična višina investicije Več kot 200.000,00 EUR 0 točk od 199.999,00 do 100.000,00 EUR 1 točka manj kot 100.000,00 EUR 2 točki	Brez investicije 2	0
SKUPAJ TOČKE	2 točki	8 točk

Kot je razvidno iz zgornjih opisov in tabel obeh variant po posameznih merilih prihrankov ima investicija nesporno veliko pozitivnih učinkov. Varianta 1 predstavlja s svojo prenovo urejene površine za možnost zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let, zagotovi število novo vzpostavljenih enot za zagotavljanje dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let in sprejme večje število novih uporabnikov.

Vse to so razlogi, da se pristopi k izvedbi variante 1, to je Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokoencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

2.2.2. Povzetek investicijskega programa za II. sklop (MOK)

Lastnica stavbe št.: 203, ki se nahaja na parcelni številki na parc. št. 147/1, 147/3, k.o. 2605 Koper, na Vergerijevem trgu 3 je Mestna občina Koper. Občina je tudi upravljevec stavbe. Stavba je bila zgrajena pred 1967, prva omemba sega že v 17. stoletje. Stavba še ni bila obnovljena (streha, fasada).

Klasifikacija celotne stavbe bo skladno s TSG-V-006:2018: CC-SI 12201 – poslovna in upravna stavba (prostor lokalnih skupnosti) 58,56% stavbe in CC-SI 12630 – stavba za izobraževanje, neinstitucionalno izobraževanje 41,44% stavbe. Stavba je skladno s prostorskim aktom locirana v mestnem jedru.

Za rekonstrukcijo stavbe je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-497/2016-14, izdano

dne 05.12.2016.

Želja Mestne občine Koper je celovito prenoviti (rekonstruirati) objekt. Z obnovo namerava poleg prostorov, ki jih bo uredil ODU Koper, zagotoviti prostore tudi za:

1. MOK - izvajalci družbenih dejavnosti, od katerih je znan izvajalec Društvo ŠENT s programom »Mreža dnevnih centrov – Dnevni center Koper« in »Mreža stanovanjskih skupin – Stanovanjska skupina Koper«.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkoviti rabi prostora v urbanih območjih. S celovito prenovno objekta se bo izkoristil potencial slabo izkoriščene površine za razvoj znotraj urbanega območja.

Operacija se umešča v prednostno naložbo (PN) in specifični cilj za CTN: Operacija se izvaja v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020«, 6. prednostne osi »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«.

Prispevek operacije k doseganju kazalnika: ID 6.9. Opis kazalnika: Površina nerevitaliziranih površin v mestih, v katerih se izvajajo trajnostne urbane strategije.

Kazalnik učinka iz OP, ki bodo prispevali k doseganju okvirja uspešnosti:

- CO37 število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj (število oseb v MOK - sredi leta 2019 je imela občina približno 52.540 prebivalcev),
- CO39 Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih (827,92 m² - kvadratura prenovljenih prostorov).

Prav tako bo investicija prispevala k doseganju drugih meril, in sicer:

- Operacija spodbuja revitalizacijo z razvojem rekreativnih površin,
- Operacija predvideva vključevanje ciljnih skupin in deležnikov v izvajanju aktivnosti.

Z izvedbo predmetne investicije bo MOK pridobila temeljno infrastrukturo za izvedbo predmetnih aktivnosti.

Za predmetni projekt je bila:

- v letu 2015 izdelana projektna dokumentacija PGD,
- v oktobru 2020 je bila izdelana PZI dokumentacija za projekt investitorja ODU Koper ter investicijska dokumentacija za projekt ODU Koper in investicijo kot celoto,
- v mesecu oktobru 2020 so se izvedli postopki prijave na razpis za projekt ODU Koper,
- v mesecu marcu 2021 je ODU Koper prejel od MDDSZ pozitiven sklep o sofinanciranju

operacije,

- v mesecu marcu 2021 je bila izdelana projektna dokumentacija za celoten projekt (PZI),
- v mesecu aprilu 2021 je izdelana investicijska dokumentacija za celovito prenovalo objekta na Vergerijevem trgu.

Za izvedbo celotnega projekta je bil v ta namen že izdelan DIIP z naslovom »Stavba na Vergerijevem trgu 3, v Kopru«, z dne november 2020 ter potrjen na MOK. DIIP je izdelalo podjetje ENERGO – MAKŠ d.o.o. V DIIP-u je znašala vrednost investicije po tekočih cenah vključno z DDV-jem 1.822.222,95 EUR. V poglavju »Viri financiranja« je bilo v prvi varianti upoštevano, da bo Mestna občina Koper pokrila sredstva iz občinskega proračuna v višini 1.169.340,52 EUR in ODU Koper sredstva v višini 652.882,47 EUR. V drugi varianti je bilo upoštevano, da bo občina celotno investicijo pokrila iz lastnih sredstev.

Z ODU Koper in MOK je bilo dogovorjeno, da se razlika sredstev, ki je izračunana na podlagi finančne vrzeli za projekt ODU Koper (I. sklop po tem dokumentu) pokrije iz sredstev MOK. Viri financiranja za celoten projekt z upoštevanjem pridobljenih sredstev po Javnem razpisu za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, Uradni list RS, št.: 14/2020, z dne 06. 03. 2020, ob upoštevanju spremembe predmetnega Javnega razpisa, objavljenega v Uradnem listu RS št. 74/2020 z dne 22. 05. 2020, so prikazani v nadaljevanju tega dokumenta, v poglavju Viri financiranja.

Predvidoma bo ZMOS objavil povabilo v mesecu maju 2021. Sledi prijava na I. fazo povabila v juniju 2021 ter predvidoma prijava na II. fazo povabila avgusta 2021.

Ker predmetna investicija vsebinsko in namensko ustreza kriterijem kandidiranja za nepovratna sredstva v skladu s predvidenim povabilom ZMOS, bo po potrebi izdelana Novelacija IP za projekt »Celovita prenova – Vergerijev trg 3«.

Lokacija investicije se nahaja v centru Kopra, v Mestni občini Koper na parcelnih številkah 147/1 in 147/3, k.o. 2605 Koper. Parcela in objekt je v celoti v lasti MOK.

Tabela 8: Seznam parcel obravnavane investicije.

Zap. št.	Številka parcele	Katastrska občina	Površina parcele	Lastnik parcele	Obremenitev parcele	Opomba
1.	147/1	203 Koper	664,00 m ²	Mestna občina Koper	/	/
2.	147/3	203 Koper	27,00 m ²	Mestna občina Koper	/	/

Objekt se bo uporabljal za:

- prostori ODU Koper: varno in kakovostno preživljanje prostega časa ter institucionalno in skupnostno oskrbo zlasti vse bolj številčne skupine starejših.
- prostori MOK: izvajanje protokolarnih dejavnosti in deloma za izvajanje aktivnosti s področja družbenih dejavnosti oddelkov s posameznih področij (v sklopu prostorov MOK,

bo posamezne prostore uporabljal tudi ŠENT za izvajanje storitev za lažjo vključitev oseb s težavami v duševnem zdravju v družbo ter povečati njihovo zaposljivost).

Neto kvadrature objekta ter okolice znašajo:

- celoten objekt: (pritličje: 332,02 m², nadstropje: 411,45 m², mansarda 84,45 m². Skupaj **827,92 m²**),
- objekt predviden za ODU Koper: **150,95 m²**
- objekt predviden za MOK: **669,17** (od tega MOK: 522,95 m², od tega prostori predvideni za Društvo ŠENT pa (pritličje: 103,32, nadstropje: 42,90, skupaj 146,22)),
- sanitarije predvidene za ODU Koper in Društvo ŠENT: **7,80 m²**,
- okolica: 192,35 m².

Tehnične karakteristike stavbe in razporeditev prostorov za II. sklop so podrobneje opisane v nadaljevanju tega dokumenta.

Za prenos dela objekta v uporabo bo Mestna občina Koper sklenila pogodbo z ODU Koper o brezplačnem najemu z uporabniki. Najemnine ne bo.

Število uporabnikov stavbe v preteklih letih – objekt v pretežnem delu ni primeren za uporabo, zato je bil v preteklih letih le delno uporabljen (približno 45 uporabnikov Društva ŠENT mesečno).

V tem investicijskem programu so za II. sklop projekta obdelane tri variante izvedbe investicije. Pri predmetni investiciji je bilo ugotovljeno, da je mogoča primerjava z varianto I.: Obstoječe stanje (»brez« investicije), z varianto II.: Investicija sofinancirana z nepovratnimi sredstvi danes in z Varianti III.: Investicija z lastnimi sredstvi čez 10 let. V nadaljevanju podajamo:

- varianto I.: Obstoječe stanje (»brez« investicije),
- varianta II.: Investicija sofinancirana z evropskimi nepovratnimi sredstvi danes,
- varianta III.: Investicija s proračunskimi sredstvi občine čez 10 let.

a) Varianta brez investicije (izhodiščni scenarij)

Varianta I. predstavlja obstoječe stanje in je tista varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja.

Pri varianti I. se investitor odloči, da ne bo izvajal nikakršnih investicij v prenovu objekta na Vergerijevem trgu 3, v Kopru. Taka investicija ne prinaša rešitve problema oziroma ohranja obstoječe stanje objekta, kar pa ne zagotavlja ustreznih in času primernih funkcionalnih in z standardi ter predpisi usklajenih pogojev za izvedbo kakršnih aktivnosti. Sedanje stanje objekta je takšno, da v pretežnem delu ni primeren za uporabo in se je v preteklih letih le del objekta občasno uporabljal za delovanje Društva ŠENT.

Prihodki za obstoječe stanje niso predvideni.

Stroški za obstoječe stanje (varianto 1) obsegajo naslednje stroške:

- stroški vzdrževanja obstoječega objekta in

- stroški obratovanja objekta.

Obratovalni in vzdrževalni stroški za obstoječe stanje predstavljajo stroški rednega vzdrževanja in obratovanja objekta ter se navezuje na del objekta, ki je predviden za investiranje v II. sklopa. Stroški rednega vzdrževanja predstavljajo stroške za vzdrževanje javnih površin (prostorov objekta in okolice). Ti stroški so vezani na del stavbe, ki je sedaj namenjena občasnemu delovanju Društva ŠENT.

Sedanji stroški rednega vzdrževanja in obratovanja ter stroški najnujnejšega vzdrževanja so povzeti po podatkih, posredovanih s strani MOK in so podrobneje predstavljeni v nadaljnjih poglavjih.

Po zaključku investicije in s pričetkom delovanja prenovljenega objekta bodo nastajali naslednji vzdrževalni in obratovalni stroški: rednega vzdrževanja, rednega obratovanja in investicijskega vzdrževanja. Stroški rednega vzdrževanja bodo predstavljali stroške za redno vzdrževanje objekta: urejanje zunanjih in notranjih površin objekta, stroški rednega vzdrževanja, manjša popravila opreme,... in stroške obratovanja objekta (električna energija, kanalizacija, voda, odvoz smeti, čiščenje in vzdrževanje WC-jev in shrambe, idr.). Med stroški investicijskega vzdrževanja pa so upoštevane zamenjave oz. generalne obnove osnovnih sredstev (opreme in naprav), ko jim preteče njihova doba.

Stroški rednega vzdrževanja in obratovanja ter stroški najnujnejšega vzdrževanja so povzeti po podatkih, posredovanih s strani MOK in so podrobneje predstavljeni v nadaljnjih poglavjih.

Za varianto 1 – brez investicije (izhodiščni scenarij), ki predvideva nadaljevanje obstoječega stanja, družbeno-ekonomskih učinkov ne pričakujemo in jih v analizi ne ocenjujemo.

b) Varianta z investicijo s pomočjo nepovratnih evropskih sredstev

Varianta s pomočjo evropskih sredstev zajema naslednja dela:

1. Priprava in spremljanje investicije (inženiring in strokovni nadzor v vezi z gradnjo, priprava investicijske in projektne dokumentacije, ostalo).
2. Izvedba investicije.
3. Dobava in vgradnja opreme.

Izvedba investicije se planira za II. sklop od maja 2021 do april 2022.

Z izvedbo projekta bodo že v letu 2022 omogočeni pogoji za izvajanje predvidenih aktivnosti in vključevanje ciljnih skupin in deležnikov. Izboljšani položaj ranljivih skupin ter omogočeno kvalitetnejše in varnejše izvajanje aktivnosti s področja družbenih dejavnosti MOK, kot na primer društva ŠENT, omogočen zdrav slog življenja in drugi družbeni učinki, degradirano območje bomo spremenili v urbano območje in posledično odpravili dejavnike, ki bi lahko vplivali na vandalizem, prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolp, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja in slabe socialne razmere.

c) Varianta z investicijo s proračunskimi sredstvi občine čez 10 let

Varianta III: Investicija s proračunskimi sredstvi občine čez 10 let predvideva celovito prenovu objekta šele čez 10 let in sicer z lastnimi sredstvi investitorja MOK.

S celovito prenovu investitor ne bi mogel pričel izvajati prej kot čez 10 let zaradi zagotavljanja lastnih sredstev. Zaradi izvedbe investicije po 10 letih bi se investicija zaradi upoštevanja inflacijskih napovedi, podražila v skladu z inflacijskimi napovedmi.

Obenem pomeni, da bi družbene, ekonomske, socialne učinke in učinke okolja, dosegli šele po 10 letih.

d) Izbor optimalne variante

Merila, ki smo jih upoštevali pri izboru optimalne variante so prikazana in ovrednotena v spodnji tabeli.

Tabela 9: Prikaz meril za varianto 2 in 3 – stanje po izgradnji.

Merilo	Varianta 2 – Stanje po Izgradnji	Varianta 3 – Stanje po Izgradnji
1. Obnovljene oziroma novo zgrajene površine Manj od 10 do 20 m ² 0 točk od 21 do 50 m ² 1 točka od 51 do 100 m ² 2 točki od 101 do 200 m ² 3 točke od 201 in več m ² 4 točke	4	4
2. Urejene površine v centru mesta NE 0 točk DA 1 točka	1	1
3. Zmanjšanje vplivov na okolje – hrup, NE 0 točk DA 1 točka	1	1
4. Specifična višina investicije od 0 do 500.000 EUR 3 točke od 500.001,00 do 2.000.000 EUR 2 točki od 2.000.001,00 in več 1 točka	2	1
5. Nepovratna sredstva od 0 do 50.000 EUR 0 točk od 50.001,00 do 150.000 EUR 2 točki od 150.001,00 in več 3 točke	3	0

6. Leto izvedbe investicije			
Do 2022	4 točke	4	1
Do 2023	3 točke		
Do 2024	2 točki		
Do 2025 ali dlje	1 točka		
Ni izvedbe	0 točk		
7. Število uporabnikov			
0 do 10	0 točk	2	1
11 do 20	1 točka		
21 do 100	2 točki		
101 in več	3 točke		
8. Tehnični vidik			
- objekt naprej propada	0 točk	2	2
- objekt se uredi le deloma	1 točka		
- objekt se uredi v celoti	2 točki		
9. Vsebinski vidik			
- objekt ostaja v stanju, ki ne omogoča nove uporabe	0 točk	2	1
- objekt omogoča uporabo prostorov v letu 2022	2 točki		
- objekt se bo lahko pričel uporabljati šele čez 10 let	1 točka		
10. Uporaba prostora/revitalizacija degradiranega območja			
- brez večjih posegov površine niso uporabne, njihova uporaba je nevarna, grozi nadaljnja degradacija mestnega prostora	0 točk	2	1
- izgradi se novi objekt, izboljša se raba in kakovost urbanega prostora	2 točki		
- površine bodo uporabne z večjimi posegi čez 10 let	1 točka		

11.Prednosti - sredstva se vložijo v drugo naložbo občine 0 točk - poraba sredstev se planira šele čez nekaj let 1 točka - Obnovi se opuščen objekt na degradiranem območju. Izkoristi se možnost sofinanciranja 2 točki	2	1
12.Slabosti - objekt ostaja neurejen ter neustrezen za uporabo 0 točk - Izvedba naložbe zahteva veliko finančnih sredstev občinskega proračuna 1 točka - Izvedba naložbe zahteva veliko finančnih sredstev občinskega proračuna, deloma se sredstva pridobi iz CTN 2 točki	2	1
13.Izvedljivost - možno, vendar ni v skladu s sprejetimi strategijami 0 točk - izvedljivo 2 točki - vprašljiva izvedljivost zaradi koriščenja sredstev in vzporednega izvajanja drugih projektov 1 točka	2	1
14.Ekonomska in finančna upravičenost investicije DA – 1 točka NE – 0 točk	1	0
15. Ustvarjeni pogoji za ranljive skupine DA – 1 točka NE – 0 točk	1	0
SKUPAJ TOČKE	31 točk	16 točk
Rangiranje	1	2

Kot je razvidno iz zgornjih opisov in tabel vseh variant po posameznih merilih ima investicija nesporno veliko pozitivnih učinkov.

Podelitev točk za posamezno varianto je razvidna iz posamezne vrstice in posameznih stolpcev. Najboljši je dodeljeno najvišje točkovanje, najslabši varianti pa najnižje točkovanje.

Ugotovljeno je torej, da je varianta II. od vseh predstavljenih in obravnavanih variant najprimernejša.

Po primerjavi variant II. in III., se lahko zaključi, da le izpeljava variante II. omogoča doseganje zastavljenih ciljev. Primerjava variant pokaže, da je varianta II razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, ima možnost koriščenja nepovratnih sredstev in končanje del v letu 2022, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev.

Hkrati pa izvedba variante II. uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto II., saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega, socialnega in okoljskega vidika kot varianta I. in varianta III.

2.2.3. Povzetek investicijskega programa - celota

V spodnji tabeli je prikazan povzetek vsebine projekta za Celovito prenovalo objekta - Vergerijev trg 3, v Kopru.

Tabela 10: Povzetek projekta – IP za celoten projekt (I. in II. sklop).

Projekt	Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3
Področje	I. sklop: Izvajanje storitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let. II. sklop: Operacija se umešča v prednostno naložbo (PN) in specifični cilj za CTN: Operacija se izvaja v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020«, 6. prednostne osi »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«
Investitor I. sklop	ODU Koper, Krožna cesta 5, 6000 Koper

Investitor II. sklop	Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Upravljavac 1	ODU Koper, Krožna cesta 5, 6000 Koper
Upravljavac 2	Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Pripravljalac projektne dokumentacije PZI	BIRO 42 d.o.o., Devova ulica 5, 1000 Ljubljana
Pripravljalac investicijske dokumentacije	ENERGO – MAKŠ d.o.o., Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Lokacija	Lokacija investicije se nahaja v centru mesta Koper in se razteza preko naslednjih parcel: 147/1 in 147/3, obe k.o. Koper Velikost objekta neto znaša: 827,90 m ² Velikost parcel znaša: 691,00 m ²
Primarni cilji investicije	Revitaliziran degradiran objekt.
Sekundarni cilji investicije	Učinkovitejša raba prostora s prenovo in revitalizacijo urbanega socialno degradiranega območja, izboljšanje kakovosti javne površine, v skladu s standardi in predpisi zagotoviti varne pogoje za izvajanje aktivnosti in storitev dnevnega centra, zagotavljanje varnega prostora za druženje, poživitev mestnega utripa, medgeneracijsko povezovanje, zagotoviti programsko raznolikost vsebin (MOK: izvajanje aktivnosti s področja družbenih dejavnosti, kot na primeru Društva ŠENT, ki bo v prostorih izvajal programa »Mreža dnevnih centrov – Dnevni center Koper« ter program »Mreža stanovanjskih skupin – Stanovanjska skupina Koper«, ki skrbita za socialno vključevanje oseb s težavami v duševnem zdravju; ODU Koper: uporabnikom ponuditi čim višjo kvaliteto življenja ter jih v času njihovega bivanja v enoti čim manj omejevati).
Specifični cilj	Učinkovita raba prostora na urbanih območjih
Vsebinski cilji:	
Terminski plan fizične izvedbe investicije	Od julij 2021 do oktober 2021 – I. sklop (tehnični prevzem in uporabno dovoljenje februar 2022) Od maj 2021 do april 2022 – II. sklop
Investicijska vrednost	1.898.834,65 EUR z DDV.

Predvidene rešitve	Izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, nabava opreme in avtomobila ter zaposlitev ene osebe (ODU Koper) za celovito prenovu objekta na Vergerijevem trgu 3, v Kopru.
--------------------	--

Predmetni projekt ne zapade pod določila Uredbe o posegih, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, zato zanj predhodni postopek po 51.a členu Zakona o varstvu okolja ni potreben. Ker ne zapade pod določila uredbe, se šteje, da predhodni postopek in presoja vplivov na okolje nista potrebna.

Skladno z dogovorom z ODU Koper in MOK je terminski plan za I. sklop v tem IP-u spremenjen (zadnji zahtevek mora biti oddan najkasneje do 15.10.2021). Vsebina dokumenta, vrednost ter ekonomski in finančni preračuni se ohranjajo.

pela 11:

Povzetek projekta – IP za I. in II.
sklop.

Vrsta investicije	Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3
I. sklop	ODU Koper
Vrednost investicije po tekočih cenah z DDV	708.490,41
Sredstva MDDSZ	605.940,17
Sredstva ODU Koper (finančna vrzel)	102.550,24
II. sklop	MOK
Vrednost investicije po stalnih cenah z DDV	1.190.344,24
I. in II. sklop	ODU Koper + MOK
Skupaj	1.898.834,65

2.3 Cilji investicije

Na podlagi Prednostne naložbe 6.3, specifični cilji 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih, v okviru "Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020", 6. prednostne osi "Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti", tematskega cilja "Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov", prednostne naložbe 6.3: "Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa" **je primarni cilj projekta Mestne občine Koper, »Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3«, s katerim bo revitaliziran degradiran objekt v mestnem jedru in posledično odpravljena socialna degradacija obravnavanega območja.**

Projekt je usklajen tudi s Trajnostjo urbano strategijo Mestna Koper 2030. Z izvedbo projekta bodo izvedeni naslednji ukrepi TUS MOK:

- prenova javnega stavbnega fonda,
- organizirano vzdrževanje in upravljanje stavbnega fonda,
- posodobitve in dograditve gospodarske javne infrastrukture,
- ureditve infrastrukture za prireditve in dogodke,
- organizacija in promocija kakovostnih vsebin in aktivnostih v mestu – produkti, dogodki in prireditve.

Projekt bo prispeval k naslednjim ciljem TUS:

- Prenova in revitalizacija degradiranih območij.
- Varno in prijetno okolje.
- Vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti – mladi, starejši, kulturne in interesne skupine.
- Razvoj specializiranih gospodarskih dejavnosti.
- Turizem.
- Tradicionalne dejavnosti.
- Storitve (za nova delovna mesta).
- Programska raznolikost vsebin.

V območju izvedbe projekta se bo zmanjšala prisotnost kriminala, saj bosta okolica in objekt ves čas v uporabi. Za varnost bodo poskrbeli uporabniki projekta s svojo prisotnostjo na področju. Učinkovito preprečevanje kriminalitete je odvisno od številnih dejavnikov, kar pomeni, da je v to dejavnost treba vključiti različne družbene subjekte ter vzpostaviti skupno odgovornost, kar bo upoštevano in doseženo s prenovo objekta. Objekt bodo obiskovale različne generacije. To bo doprineslo tudi medgeneracijskemu druženju in oživitvi obravnavanega področja.

Prepovedane droge niso nevarne samo za posameznika, temveč se problem zasvojenosti prenaša na vse družbene skupine. Z obnovo objekta, ki bo dostopen vsem uporabnikom, se bodo uporabniki posvečali tudi druženju ter zaradi številnih aktivnosti v objektu, zmanjšali povpraševanje po drogah. Objekt ne bo več zapuščen in ne bo omogočal zasvojenecem, tolпам in vandalizmu nevednega zadrževanja v obravnavanem predelu.

V preprečevanje kriminala na lokalni ravni je treba vključiti tudi civilno družbo. Sodelovanje javnosti v lokalni demokraciji je dvosmeren proces, ki bogati ljudi in omogoča lokalni samoupravi, da se odziva na potrebe občanov in izboljšuje svoje storitve. Ob sodelovanju javnosti se razvija medsebojno zaupanje ter zvišuje kakovost življenja. Sodelovanje prebivalcev je temelj za vse programe v skupnosti. Mimo objekta potekata tudi urejena cesta in pot. S tem se pričakuje več mimoidočih, ki bodo s svojo prisotnostjo preprečili ali vsaj zmanjšali kriminalna dejanja na področju.

Pri načrtovanju mestnega razvoja je treba poleg arhitekturnih komponent upoštevati tudi varnostne vidike. Varnostne standarde je treba upoštevati na območjih, kot so stanovanjska okolja (parkirišča, garažne hiše, zasebne garaže), soseske (velikost, gostota in višina zgradb itd.), individualne gradnje (vrsta vhodov, varnostne naprave) in poslovni objekti. Vse navedeno so projektanti s posameznih področij upoštevali pri načrtovanju projekta.

Getoizacija oziroma izolacija družbene skupine od drugih družbenih skupin bo z izvedbo projekta izključena, saj bo objekt namenjen vsem uporabnikom in vsem družbenim skupinam.

Zaradi izvedbe projekta bo območje ponovno zaživel, zato se pričakuje priseljevanje tako mladih kot starejših ljudi v MOK.

Objekt in aktivnosti, ki se bodo izvajale v njem bodo predstavljale socialno oporo in okolje v katerem se bodo lahko tako mladi, kot starejši osebno in socialno razvijali.

Obstoječ objekt je dotrajan in nevaren. V okviru projekta se planira izvedba gradbenih, obrtniških, instalacijskih del ter opreme.

Investitor Mestna občina Koper bo s celovito prenovo pridobila temeljno potrebno infrastrukturo za izvedbo različnih aktivnosti (ustvarjalno, športno, kulturno, sprostitveno, razvedrilno področje, vzdrževanje psihofizične kondicije, izboljšanje odnosov, pridobivanje delovnih veščin, aktivnosti na področju rehabilitacije invalidov) ter individualni razgovori. Hkrati bo ODU Koper, uporabnikom ponudil višjo kvaliteto življenja ter jih v času njihovega bivanja v enoti čim manj omejeval. Z izvedbo vseh aktivnosti se pričakuje izboljšanje pogojev za življenje različnih kategorij prebivalstva regije. V okviru projekta se planira tudi ureditev urbanih degradiranih površin.

Specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih.

Vsebinski cilji:

- Terminski plan izvedbe investicije:
 - o I. sklop: investicijo zaključiti v oktobru leta 2021 (tehnični pregled in uporabno dovoljenje pridobiti v februarju 2022),
 - o II. sklop: investicijo zaključiti v aprilu 2022.
- Investicijska vrednost: investicijo izvesti v višini 1.898.834,65 EUR z DDV.
- Predvidene aktivnosti: izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, dobava opreme

in avtomobila ter zaposlitev ene osebe za možnost izvedbe celovite prenove objekta Vergerijev trg 3, v Kopru.

Z načrtovanimi posegi bomo uredili dotrajane površine objekta in tako pomembno vplivali k znižanju degradacije obstoječega prostora, saj bomo povečali varnost, izboljšali bivalno okolje in socialno vključenost oseb različnih starosti.

Ukrepi so torej namenjeni trajnostnemu razvoju urbanih območij. Namen podprtih ukrepov je predvsem revitalizacija degradiranih urbanih površin in njihova reaktivacija v mestih.

1.4.1 Sekundarni cilji, ki bodo doseženi z izvedbo projekta

Sekundarni cilji, ki bodo doseženi z izvedbo projekta so naslednji:

- učinkovitejša raba prostora s prenovo in revitalizacijo urbanega socialno degradiranega območja,
- izboljšanje kakovosti javne površine,
- v skladu s standardi in predpisi zagotoviti varne pogoje za izvajanje aktivnosti in storitev dnevnega centra,
- prostori namenjeni izvajalcem na področju družbenih dejavnosti,
- zagotavljanje varnega prostora za druženje,
- poživitev mestnega utripa,
- medgeneracijsko povezovanje,
- zagotoviti programsko raznolikost vsebin (MOK: izvajanje družbeno koristnih programov, morebitne protokolarne dejavnosti in podobno; ODU Koper: uporabnikom ponuditi čim višjo kvaliteto življenja ter jih v času njihovega bivanja v enoti čim manj omejevati),
- ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov,
- okrepiti in izboljšati urbano okolje, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba),
- zmanjšati onesnaženosti zraka in spodbuditi ukrepe za zmanjšanje hrupa.

1.4.2 Socialno ekonomska ocena stanja s prikazom bodočih trendov

Vsem zgoraj navedenim ciljem se bo zadostilo z vidika socialno ekonomskih implikacij, ki jih bo implementacija predlaganega projekta pustila za sabo. Tako najprej povzemamo obstoječe stanje na področju demografije ter ekonomsko gospodarskega okolja predmetnega območja ter v nadaljevanju podajamo predvidene trende razvoja za obravnavano področje, ki ima (ne) posreden vpliv na načrtovanje projekta.

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

3.1 Predlagatelj projekta in sodelujoče institucije

3.1.1 Investitor

3.1.1.1 Predstavitev investitorja za I. sklop projekta

Projekt je razdeljen v dve sklopa, zato sta tudi investitorja projekta predstavljena ločeno za vsako sklop. Investitor I. sklopa je ODU Koper, investitor druge sklopa je MOK.

Tabela 12: Osnovni podatki o investitorju za I. sklop.

Investitor (B):	OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER - CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Naslov:	Krožna cesta 5, 6000 Koper
Logotip:	 Obalni dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria
Matična številka:	51989917000
Identifikacijska številka:	SI 57138664
Telefon:	05 665 96 00
Faks:	05 628 51 02
E-mail:	info@odu.si
Internetna stran:	www.odu-koper.si
Odgovorna vodja projekta:	mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba:	mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica
Žig in podpis:	

Investitor I. sklopa je bil upravičen do prijave na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, saj izpolnjuje naslednje pogoje:

- 1) Je pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji, ustanovljena s strani Republike Slovenije, kot javni socialnovarstveni zavod, ki v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti opravlja dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb (SKD-87.300).
- 2) Ima sposobnost vnaprejšnjega financiranja projekta ter sposobnost zagotavljanja tehničnih zmogljivosti za izvedbo projekta.
- 3) Ima poravnane vse davke in druge obvezne dajatve, skladno z nacionalno zakonodajo, zapadle do vključno zadnjega dne v mesecu pred rokom, določenim za oddajo vlog na javni razpis.
- 4) Ni v stečajnem postopku, postopku prenehanja delovanja, postopku prisilne poravnave ali postopku likvidacije.
- 5) Na zadnji dan v mesecu pred rokom, določenim za oddajo vlog na javni razpis, nima neporavnanih obveznosti (iz naslova integralnih sredstev in namenskih sredstev kohezijske politike) do ministrstva, pri čemer za ugotavljanje obstoja obveznosti do ministrstva ni pogoj, da bi bila le-ta že ugotovljena s pravnomočnim izvršilnim naslovom.
- 6) Za stroške, ki so predmet tega javnega razpisa, ni prejel drugih javnih sredstev, vključno s sredstvi Evropske unije.

Investitor I. sklopa in njegova odgovorna oseba (mag. Neva Tomažič) imata s področja gradnje v obdobju zadnjih 10 (deset) let, to je v obdobju koledarskih let 2009 do 2019, že več referenc na področju investicij (gradnje, rekonstrukcije objektov, obnove objektov) v višini vsaj 40.000 EUR. Izvedel je že npr. energetska sanacijo objekta, prenovo preddverja, prenovo varovanega oddelka in ambulate, zato je pri izvedbi investicije pričakovati tekoč in transparenten potek del.

3.1.1.2 Predstavitev investitorja za II. sklop projekta

Tabela 13: Osnovni podatki o investitorju za II. sklop.

Investitor (A):	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10 6000 Koper
Logotip:	 MESTNA OBČINA KOPER COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA
Matična številka:	5874424000
Identifikacijska številka:	SI 40016803
Telefon:	05 664 61 00
Faks:	05 627 16 02
E-mail:	obcina@koper.si
Internetna stran:	http://www.koper.si
Odgovorni vodja projekta:	Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije
Kontaktna oseba:	Timotej Pirjevec, vodja Urada za družbene dejavnosti Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan
Žig in podpis:	

3.1.1.3 Vodja projekta in koordinator skupine projekta

Tabela 14: Osnovni podatki o odgovornem vodji projekta in koordinatorju skupine projekta.

Vodja in koordinator projekta:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10 6000 Koper
Matična številka:	5874424000
Identifikacijska številka:	SI 40016803
Telefon:	05 664 61 00
E-mail:	05 627 16 02
Internetna stran:	http://www.koper.si
Odgovorni vodja projekta:	Petar Ziraldo, vodja službe za investicije

3.1.1.4 Predvidena organizacija vodenja projekta in izvedbe ter spremljanje učinkov investicije

Projekt bo voden skozi delovanje projektne skupine, ki jo bodo sestavljali tako strokovnjaki, projektanti kot tudi predstavniki MOK ter drugi deležniki projekta - Sporazum o skupni izvedbi projekta »Celovita obnova objekta - Vergerijev trg 3, Koper«.

Izvedbo investicije bo strokovno vodila Mestna občina Koper, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti:

- odgovorna oseba Mestne občine Koper je župan Aleš Bržan;
- odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije in druge dokumentacije ter izvedbo investicije je vodja projekta Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije,
- za vodenje investicije je odgovorna Denis Petelin Žerovnik, strokovni sodelavec za investicije,
- za strokovno spremljanje operacije s strani investitorja bo imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami za področja, ki jih vsak posameznik pokriva;
- izvajalce del in nadzora bo Mestna občina Koper izbrala na podlagi Zakona o javnem naročanju;
- z izbranim izvajalcem del za izvedbo celotne investicije naročnik podpiše pogodbo;
- naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor;
- Mestna občina Koper in Obalni dom upokoencev Koper bosta sklenila ustrezen sporazum o skupni izvedbi projekta.

Za izvedbo investicije je odgovorna Mestna občina Koper, odgovorna oseba je župan Mestne občine Koper, ki sprejema ključne odločitve, ki se nanašajo na investicijo in je tudi podpisnik vse z investicijo povezane dokumentacije.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina s člani iz posameznih področij delovanja, kot opisano v zgornjih alinejah ter odgovorna oseba ODU Koper.

Tabela 15: Sodelujoče osebe s prikazom delovnih izkušenj.

Projektna skupina MOK	Naloge
Vodja: Petar Ziraldo	Vodja Službe za investicije (MOK)
Član: Timotej Pirjevec	Vodja Urada za družbene dejavnosti (MOK)
Član: Denis Petelin Žerovnik	Služba za investicije (MOK)
Član: Neda Stropnik Vičič	Urad za družbene dejavnosti, Oddelek za izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo (MOK)
Član: Marinka Scheriani	Kabinet župana, Oddelek za strateško načrtovanje in razvojne projekte (MOK)
Član: Katja Klobas	Oddelek za splošne zadeve in javna naročila (MOK)
Član: Marina Jelen	Kabinet župana (MOK)
Član: mag. Neva Tomažič	Direktorica Obalnega doma upokoјencev

Izkušnje vodje in članov projektne skupine:

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije, tehnične in druge dokumentacije ter izvedbo investicije je Petar Ziraldo vodja Službe za investicije na Mestni občini Koper. V Službi za investicije je zaposlen od leta 2007 in je vodil vrsto projektov. Naj naštejemo le nekatere:

- Gospodarsko obrtna razvojna cona Srmin (MGRT),
 - Ureditev javnega objekta (Olimpijski bazen Koper),
 - Celovita prenova javnih površin na obalnem delu mestnega jedra Kopra (MGRT),
- ter še mnoge druge zahtevne investicije, ki so bile financirane z lastnimi sredstvi.

Timotej Pirjevec, vodja Urada za družbene dejavnosti, že 16 let, odgovoren za naloge vezane na projekte s področja družbenih dejavnosti in gospodarstva, sodeloval pri večini projektov s področja družbenih dejavnosti, največji Investicija OŠ Koper.

Za vodenje investicije je odgovorna Denis Petelin Žerovnik, Strokovni sodelavec za investicije, v Službi za investicije. Vodila je vrsto projektov med drugimi:

- Celovita prenova Armerije in Foresterje v Kopru,
- Prenova hotela Slovenija v Portorožu,
- Prenova hotela Apollo v Portorožu,
- Rekonstrukcija hipodroma v Lipici.

Strokovni nadzor skladno z GZ:

- Rekonstrukcija stavbe Obalne galerije na Tartinijevem trgu v Piranu,
- Prenova Grand hotela Portorož in bezenskega kompleksa terme v Portorožu,
- Prenova Armerije in Foresterje v Kopru

Inženir (FIDIC pogodba):

- Rekonstrukcija in dozidava TUŠ Planeta v Kopru.

Neda Stropnik Vičič zaposlena na Uradu za družbene dejavnosti z večletnimi izkušnjami na področju socialnega varstva. Sodelovala pri vrsti projektov, med drugimi:

- kot sodelavka, raziskovalka in -izvajalka v projektih in raziskavah na Fakulteti socialno delo Ljubljana v naslednjih raziskavah:
 - o Akcijsko raziskovalni projekt Aktivno vključevanje staršev in mladostnikov v načrtovanje in izvajanje preventivnih dejavnosti na področju drog in zasvojenosti na podlagi analiz potreb »Pogovarjamo se«, Projekt »Vozi trezno«, Projekt »Učenci in dijaki v tveganih življenjskih situacijah«, Projekt »Soustvarjanje skupnostnih preventivnih projektov v šolskem okolju«
- v čezmejnem projektu »Interreg Social Housing Watch – SHOW«,
- v projektu »Skupaj za starejše v Mestni občini Koper«.

Pri pripravi in prijavi projektov na javne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev sodeluje Marina Scheriani zaposlena v Kabinetu župana, Oddelku za strateško načrtovanje in razvojne projekte. Sodelovala pri vrsti projektov sof. z nepovratnimi sredstvi, med drugimi:

- Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru (MOP - CTN),
- Ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin (MOP – CTN),
- Ureditev javnega objekta (Olimpijski bazen Koper),
- Gospodarsko obrtna razvojna cona Srmin (MGRT),
- Rekonstrukcija ceste Gračišče-Smokvica (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Nadgradnja doma KS Gradin na Brezovici (EKRP »Obnova in razvoj vasi«),
- Gradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v naselju Zazid (SVLR »Razvoj regij«),
- Prenova zadružnega doma Škofije (MGRT »Obnova in razvoj vasi«),
- Vodovod Hliban – Padovani (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Izvedba kanalizacije v naselju Šmarje območje 4 (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Dekani – 1. Faz, 1. Etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije – 1. Faza, 1. Etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Izgradnja kanalizacije Šmarje, območje 3.3.,3.4.,3.5. (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Prenova večnamenske dvorane Bonifika (MIZŠ, Fundacija za šport),
- Protokolarno prireditvena dvorana SV. Frančiška Asiškega v Kopru (MGRT, ZFO),
- Devet energetske učinkovitih sanaciji osnovnih šol in vrtcev (MZI),
- Dozidava vrtca v Škofijah (MGRT),
- Tri parkirišča P&R (MZI),
- Celovita prenova javnih površin na obalnem delu mestnega jedra Kopra (MGRT),
- Obnova pokrajinskega muzeja Koper (MGRT),
- Kanalizacija Brageti (MGRT),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije I. faza, 2. Etapa (MGRT).

Na področju pravnih zadev ter javnih naročil pri pripravi in izvedbi projektov v projektni skupini sodeluje Katja Klobas, ki tovrstno delo opravlja v Oddelku za splošne zadeve in javna naročila.

Marina Jelen, zaposlena v Kabinetu župana z večletnimi delovnimi izkušnjami s področja odnosov

z javnostmi. Sodelovala v številnih projektih Mestne občine Koper in zunanjih deležnikov.

Za ga. Nevo Tomažič iz Obalnega doma upokojencev so reference podrobno predstavljene že v zgornjih poglavjih, kjer je predstavljen investitor I. sklopa.

Po potrebi so že bili in bodo vključeni v projektno skupino za pripravo in izvedbo projekta "Celovita obnova objekta – Vergerijev trg 3", tudi ostali sodelavci iz različnih organizacijskih enot Občinske uprave Mestne občine Koper, glede na vsebinska področja kot so nepremičnine, okolje in prostor, gospodarske javne službe in promet, finance in računovodstvo, Občinski svet...

Investitor bo s svojimi sodelavci odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije, izvedba nadzora). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju in internimi veljavnimi predpisi.

Prav tako bo investitor z javnim razpisom v skladu z Zakonom o javnem naročanju pridobil ponudbe ter izbral najugodnejšega ponudnika za fizično izvedbo investicije. Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal investitor. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor.

Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne, razpisne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo nadzora gradnje bodo s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci.

Projekt bo finančno vodil investitor. Projekt se bo spremljal ločeno od ostalih investicij, tako da bo možen vpogled v finančno stanje naložbe.

Investitor II. sklopa projekta je Mestna občina Koper. V nadaljevanju dokumenta so opisane tehnična, pravna, finančna in upravna zmogljivost investitorja.

3.1.1.5 Tehnična zmogljivost

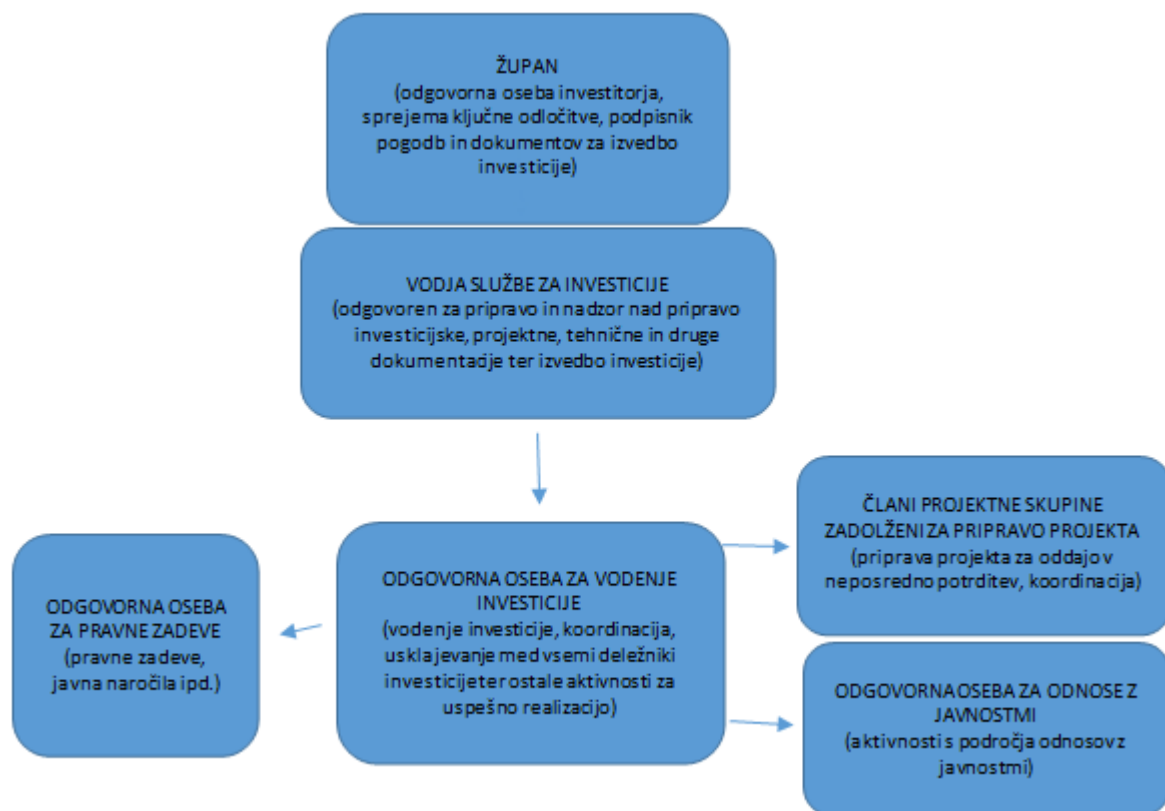
Za izvedbo projekta je zadolžen vodja projekta s člani projektne skupine. Podporno okolje s področja financ, javnih naročil, komuniciranja in informatike, pa zagotavljajo strokovne službe MOK. trokovni nadzor in tehnično svetovanje nudijo Izvajalci, s katerimi bodo sklenjene pogodbe.

Tabela 16: Pregled strokovnih znanj za izvedbo projekta (projektna pisarne in ostale službe MOK).

Strokovna znanja, potrebna za izvedbo projekta tehnična zmogljivost	Število zaposlenih z ustreznim strokovnim znanjem, dodeljenih projektu	Število dodatnih zaposlitev z ustreznim strokovnim znanjem, ki bo dodeljeno projektu
znanja s področja vodenja projektov	2	0
znanje s področja priprave razpisov in razpisne dokumentacije za izbiro izvajalcev	1	0
ekonomska znanja	1	0
pravna znanja	1	0
znanja s področja komuniciranja	1	0
Informacijska znanja	6	0

Dejansko bodo za izvajanje operacije zadolžen vodja projekta, namestnik vodje projekta, pravnica in koordinator, ki bo skrbel za poročanje v skladu s pogodbo o sofinanciranju.

Tabela 17: Organigram vodenja operacij znotraj Mestne občine Koper.



Z namenom učinkovitejše organizacije dela ter krepitve vloge službe kot podpore vodstvu in uradom ter službam pri delu na projektih, menimo, da je ključna ohranitev področja razvojnega in projektnega dela v obliki enovite službe, saj bo le tako lahko zagotovljen cilj skupnega in koordiniranega nastopa MOK na posameznih projektih/področjih.

Aktivnosti/naloge v okviru razvojne funkcije se izvajajo z namenom podpore vodstvu pri oblikovanju in sprejemanju strateških razvojnih odločitev mesta. Hkrati pa celovitost informacij s področja razvoja zagotavlja preglednost in nadzor nad izpolnjevanjem zastavljenih ciljev.

Projektna funkcija službe je usmerjena v operativno izvajanje posameznih aktivnosti, od prijave do vodenja in spremljanja posameznega/konkretnega projekta ter nudenja strokovne pomoči in sodelovanja pri vodenju evropskih projektov ostalim uradom in službam MOK.

3.1.1.6 Pravna zmogljivost

Pravni status upravičenca je mestna občina. Dejavnost: Občine, upravne enote in lokalne skupnosti; Javna uprava. SKD: O84.110 - Splošna dejavnost javne uprave, datum vpisa 26.12.1994.

V Mestni občini Koper je zmogljivost za izvedbo projekta zadostna, saj občina zaposluje v aprilu 2021, 153 ljudi.

Tabela 18: Pravna zmogljivost.

Ustanova	število zaposlenih pravnikov (pri upravičencu)	Število zaposlenih pravnikov z opravljenim pravosodmm izpitom (pri	Število odvetnikov, ki so/bodo najeti za vodenje pravnih postopkov
Mestna občina Koper	11	4	Najem zunanjih pravnih strokovnjakov po potrebi.

Mestna občina Koper ima običajno sklenjeno letno pogodbo za opravljanje odvetniških storitev v okviru posebne proračunske postavke.

3.1.1.7 Finančna zmogljivost

Osnova za prikaz finančne zmogljivosti Mestne občine Koper je sprejeti Odlok o proračunu Mestne občine Koper za leto 2021 ter Načrt razvojnih programov za obdobje 2021 – 2024, v katerih je projekt uvrščen pod samostojno postavko OB050-20-0190.

Tabela 19: Finančna zmogljivost upravičenca.

Leto	Prihodki	Odhodki	Inv. Odhodki	% inv. odhodkov	Skupen dolg na 31.12.	Odplačilo dolga (glavnice + obresti) v letu	%odplačila dolga na prihodke tekočega leta	Max obseg zadolževanja za leto	% max možnega obsega glede na prihodke pret. leta
2018	71.861.917,00	74.165.688,00	31.919.510,00	43,0%	30.867.220,23	2.657.715,00	3,7%	4.250.768,00	7,81%
2019	58.041.875,00	58.759.338,00	15.577.994,00	26,5%	33.111.359,00	2.597.337,00	4,5%	4.933.316,00	6,86%
2020*	65.621.290,00	61.896.744,00	18.052.024,00	29,2%	30.989.244,00	2.867.098,00	4,4%	5.650.636,00	9,20%
Povprečje 2017-2019	65.175.027,33	64.940.590,00	21.849.842,67	33,6%	31.655.941,08	2.707.383,33	4,2%	4.944.906,67	7,96%

3.1.1.8 Upravna zmogljivost

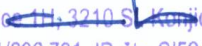
Iz realizacije projektov je razvidno, da je MOK bila v prejšnjih letih uspešna pri črpanju sredstev, ki jih je črpala iz naslova EU sofinanciranja

- Projekti, financirani iz EU oz. primerljivi projekti, ki jih je v zadnjih desetih letih izvedla Mestna občina Koper:
- Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru (MOP - CTN),
- Ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin (MOP – CTN),
- Ureditev javnega objekta (Olimpijski bazen Koper),
- Gospodarsko obrtna razvojna cona Sermin (MGRT),
- Rekonstrukcija ceste Gračišče-Smokvica (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Nadgradnja doma KS Gradin na Brezovici (EKRP »Obnova in razvoj vasi«),
- Gradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v naselju Zazid (SVLR »Razvoj regij«),
- Prenova zadružnega doma Škofije (MGRT »Obnova in razvoj vasi«),
- Vodovod Hliban – Padovani (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Izvedba kanalizacije v naselju Šmarje območje 4 (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Dekani – 1. Sklop, 1. Etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije – 1. Sklop, 1. Etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Izgradnja kanalizacije Šmarje, območje 3.3.,3.4.,3.5. (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Prenova večnamenske dvorane Bonifika (MIZŠ, Fundacija za šport),
- Protokolarno prireditvena dvorana Sv. Frančiška Asiškega v Kopru (MGRT, ZFO),
- Devet energetske učinkovite sanacije osnovnih šol in vrtcev (MZI),
- Dozidava vrtca v Škofijah (MGRT),
- Tri parkirišča P&R (MZI),
- Celovita prenova javnih površin na obalnem delu mestnega jedra Kopra (MGRT),

- Obnova pokrajinskega muzeja Koper (MGRT),
- Kanalizacija Brageti (MGRT),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije I. sklop, 2. Etapa (MGRT),
- vrsto drugih projektov kot so energetske sanacije šol in vrtcev, ureditve in ozelenitve cest, ulic, športnih površin, izboljšanje pogojev za izvajanje družbenih dejavnosti, učinkovitejše mobilnosti ter
- vrsto projektov financiranih iz lastnih virov.

3.1.2 Predstavitev izdelovalcev investicijskega programa

Tabela 20: Izdelovalec investicijske dokumentacije.

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	ENERGO-MAKS d.o.o.
Naslov:	Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Logotip:	
Matična številka:	3805824000
Identifikacijska številka:	SI 52484068
Telefon:	041 696 791
Faks:	03 575 41 34
E-mail:	ksenija@energo-maks.si
Internetna stran:	www.energo-maks.si
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž.
Žig in podpis:	 ENERGO-MAKS d.o.o. Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice GSM: 041/696 791, ID št.: SI52484068

3.1.3 Bodoča upravljavca projekta

Bodoča upravljavca projekta bosta:

- za I. sklop: ODU Koper,
- za II. sklop: MOK.

Tabela 21: Osnovni podatki o bodočem upravljavcu projekta za I. sklop.

Bodoči upravljavec projekta za I. sklop:	OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER - CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Naslov:	Krožna cesta 5, 6000 Koper
Matična številka:	51989917000
Identifikacijska številka:	SI 57138664
Telefon:	05 665 96 00
Faks:	05 628 51 02
E-mail:	info@odu.si
Internetna stran:	www.odu-koper.si
Odgovorna oseba:	mag. Neva Tomažič, univ. dipl. soc. del., direktorica

Tabela 22: Osnovni podatki o bodočem upravljavcu projekta za II. sklop – 1.

Bodoči upravljavec projekta za II. sklop:	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:	http://www.koper.si
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan

3.1.4 Predstavitev izdelovalca DIIP-ov za I. sklop in celoto ter IP-ja za I. sklop

Investicijsko dokumentacijo za I. sklop (naročnik ODU Koper) in celoten projekt (naročnik MOK) je izdelalo podjetje ENERGO – MAKS d.o.o., Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice:

- DIIP (I. sklop): Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria. ENERGO – MAKS d.o.o., september 2020.
- IP (I. sklop): Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria. ENERGO – MAKS d.o.o., november 2020
- DIIP (celota): Stavba na Vergerijevem trgu 3, v Kopru, ENERGO – MAKS d.o.o., november 2020.

3.1.5 Predstavitev izdelovalcev projektne, tehnične in druge spremljajoče dokumentacije

Tabela 23: Osnovni podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije (PZI).

Izdelovalec projektne dokumentacije:	Biro 42, biro za arhitekturo urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Naslov:	Devova ulica 5, 1000 Ljubljana
Logotip:	
Matična številka:	2345633000
Identifikacijska številka:	SI 90891210
Telefon:	05 905 37 03
E- mail:	lucka@biro42.si
Odgovorni predstavnik:	Lučka M. Lesjak Soklič, univ.dipl.inž.arh.

3.1.6 Bodoči izvajalci predmetne investicije

Izvajalci predmetne investicije bodo izbrani na podlagi javnega razpisa, ki ga bo MOK objavila na spletni portalu v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3), (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18).

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

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

Lastnica stavbe št.: 203, ki se nahaja na parcelni številki na parc. št. 147/1, 147/3, k.o. 2605 Koper, na Vergerijevem trgu 3 je Mestna občina Koper. Občina je tudi upravljavec stavbe. Stavba je bila zgrajena pred 1967. Stavba še ni bila obnovljena (streha, fasada).

Klasifikacija celotne stavbe bo skladno s TSG-V-006:2018: CC-SI 12201 – poslovna in upravna stavba (prostori lokalnih skupnosti) 58,56% stavbe in CC-SI 12630 – stavba za izobraževanje, neinstitucionalno izobraževanje 41,44% stavbe. Stavba je skladno s prostorskim aktom locirana v mestnem jedru.

Za rekonstrukcijo stavbe je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-497/2016-14, izdano dne 05.12.2016. Manjši obseg rekonstrukcijskih del in arheoloških izkopavanj se je po veljavnem gradbenem dovoljenju že izvedel v letu 2017 (13.10.2017 je bila na Inšpektorat RS za delo, poslana prijava gradbišča). S tem se je aktiviralo gradbeno dovoljenje.

Želja Mestne občine Koper je celovito prenoviti (rekonstruirati) objekt. Z obnovo namerava zagotoviti prostore za :

1. MOK - prostori za izvajanje aktivnosti s področja družbenih dejavnosti – predavalnice, pisarne, dvorane,... ter prostore za Društvo ŠENT in
2. ODU Koper - v primeru uspešne prijave Obalnega doma upokojencev Koper na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše (Ur. L.RS št. 14/2020) prostore za izvajanje Dnevnega centra za osebe starejše od 65 let - Enota Obalnega doma upokojencev Koper.

MOK – čedalje bolj se kaže potreba po zagotavljanju dodatnih prostorov za aktivnosti s področja družbenih dejavnosti, zato je želja zagotoviti prostore izvajalcem s področja družbenih dejavnosti, kot na primer:

ŠENT - Slovensko združenje za duševno zdravje skrbi za socialno vključevanje ranljive skupine oseb s težavami v duševnem zdravju v vsakdanje življenje in pomoč pri doseganju čim višje stopnje psihosocialne rehabilitacije, zmanjševanje osebne stiske, število hospitalizacij in socialne izključenosti. V zadnjih letih v družbi namreč opažamo večjo pogostost težav v duševnem zdravju, eden od ciljev Resolucije o nacionalnem programu

socialnega varstva je tudi uvajanje novih oblik bivanja v skupnosti, s poudarkom na posebnih skupinah (osebe z motnjami v duševnem razvoju, osebe z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ipd.).

Obalni dom upokoencev Koper, želi zagotoviti prostore za izvajanje Dnevnega centra za osebe starejše od 65 let. Demografski trendi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva Evropop2013 za obdobje 2014–2060 in po študiji Svetovne banke bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

I. Opis predvidenih prostorov za ŠENT:

Dnevno varstvo:

- Večji prostor dnevnega varstva, kjer so delavnice, predavanja, etc (cca »učilnica«) – dnevno do 15 ljudi, cca 1-2x/mesec do 30 ljudi (predavanja)
- Manjši prostor »drop in« z računalniškim kotičkom, TV, knjižnimi omarami in kavči
- Sanitarije M in Ž za uporabnike
- Prostor za shranjevanje rekvizitov
- Kuhinjo v manjšem obsegu (čaj, kava, piškoti, pašta, ...) za uporabnike, vendar ne v smislu kuhanja kosil!
- Pisarna 4DM
- Prostor za razgovore

Bivanjske skupnosti:

- Pisarna 3DM
- Prostor za razgovore
- Prostor za shranjevanje donacij
- Sanitarije

Skupni prostori, ki se prav tako nahajajo v pritličju so:

- vhodna avla,
- sanitarije za moške,
- sanitarije za ženske,
- predprostor.

Prostori za dnevno varstvo, skupaj s prostorom za shranjevanje (za oba programa) in sanitarijami za uporabnike so locirani v pritličju stavbe. Obe pisarni in prostor za razgovore (za oba programa) pa so locirani v nadstropju stavbe.

II. Opis predvidenih prostorov za MOK

Prostori v pritličju:

- toplotna črpalka

Skupni prostori, ki se prav tako nahajajo v pritličju so:

- vhodna avla,
- sanitarije za moške,

- sanitarije za ženske,
- predprostor.

Prostori v nadstropju:

- predprostori,
- garderobe, sanitarije, hodniki,
- dvorana,
- shramba,
- predavalnica,
- pisarne.

Prostori v mansardi:

- hodnik,
- dve pisarni.

III. Opis predvidenih prostorov za ODU Koper

Ustanovitelj zavoda Obalni dom upokojencev Koper je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije.

Želja Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria (v nadaljevanju Obalni dom upokojencev Koper oziroma ODU Koper) je izvesti projekt oziroma operacijo za namen vzpostavitve dnevnega centra za osebe starejše od 65 let – umestitev dnevnega centra v obstoječo stavbo na Vergerijevem trgu 3 - Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

ODU Koper je projekt prijavil na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, Uradni list RS, št.: 14/2020, z dne 06.03.2020, ob upoštevanju spremembe predmetnega Javnega razpisa, objavljenega v Uradnem listu RS št. 74/2020 z dne 22.05.2020 in sicer na Sklop 2 – vzpostavitev enot za namen zagotavljanja začasnih namestitev za osebe starejše od 65 let.

Dnevne oblike varstva se bodo zagotavljale v obliki dnevnega centra, ki bo organiziran v skladu s 46. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zadevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št.: 67/06) in bo kot samostojna organizacijska enota organiziran v samostojnem objektu.

Storitve dnevnega centra se bodo zagotavljale v obliki bivalnih enot v skladu z 32. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zadevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev.

Prostori, ki bodo locirani v pritličju stavbe in sicer:

- garderoba,
- prostor za zaposlene,
- dnevni prostor,
- razdelilna kuhinja z jedilnico,
- prostor za počitek,
- sanitarije invalidi,
- sanitarije za ženske,

- sanitarije za moške,
- hodnik,
- predprostor.

Skupni prostori, ki se prav tako nahajajo v pritličju so:

- vhodna avla,
- sanitarije za moške,
- sanitarije za ženske,
- predprostor.

Razporeditev prostorov je razvidna iz tlorisov objekta in opisov v nadaljevanju tega dokumenta.

Projekt je z vidika virov financiranja zastavljen na naslednji način:

- sredstva za celovito obnovo prostorov zagotovi Mestna občina Koper (lastna sredstva),
- sredstva za celovito obnovo prostorov ODU Koper, zagotovi ODU Koper (sofinancerska sredstva Ministrstva in lastna sredstva),
- MOK bo poskušala pridobiti tudi druge vire financiranja za izvedbo obnove objekta.

4.2 Potrebe z vidika predmeta investiranja

Utemeljitev projekta

Utemeljitev projekta z vidika Mestne občine Koper

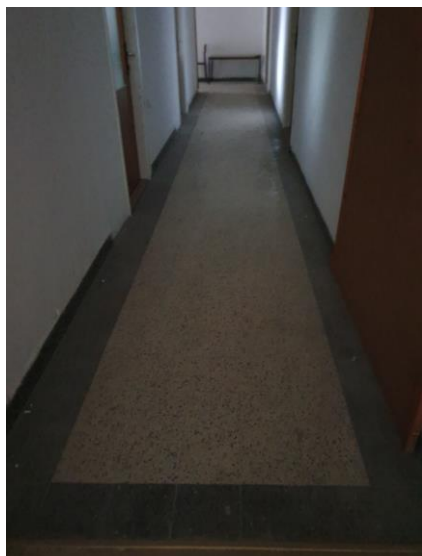
Mestna občina Koper namerava v zgradbi na Vergerijevem trgu 3, v Kopru, s celovito obnovo stavbe, zagotoviti prostore za aktivnosti s področja družbenih dejavnosti, morebiti tudi za izvajanje protokolarnih dejavnosti.



Slika 2: Obstoječe stanje investicije – 1. del.



Slika 3: Obstoječe stanje investicije – 2. del.



Slika 4: Obstoječe stanje investicije – 3. del.



Slika 5: Obstoječe stanje investicije – 4. del.

V prostorih MOK bo svoje prostore imelo tudi društvo ŠENT, ki si je ob ustanovitvi postavilo cilj spodbujanje zaposlovanja in usposabljanja težje zaposljivih oseb že leta 1993. Člani društva ŠENT, uporabniki, svojci, prostovoljci in nenazadnje strokovni delavci aktivno razvijajo programe socialnega podjetništva. Pod okriljem Združenja trenutno deluje invalidsko podjetje, zaposlitveni centri in koncesionar na področju rehabilitacije invalidov.

Namen društva je varovanje človekovih pravic in dostojanstva oseb s težavami v duševnem zdravju, doseči višjo stopnjo njihove vključitve v družbo in povečati njihovo zaposljivost.

Društvo je ustanovljeno za izvajanje dejavnosti na področjih zagovorništva, psihosocialne in zaposlitvene rehabilitacije ter ustvarjanja novih delovnih mest za osebe s težavami v duševnem zdravju, socialno izključene in druge težje zaposljive osebe ter njihove svojce.

Želja ŠENT-a je, da bi svojo dejavnost nadaljevali na obstoječi lokaciji.

Utemeljitev projekta z vidika ODU Koper

Staranje populacije oz. spreminjanje njene starostne strukture že ima in bo v prihodnosti imelo še večje posledice za področje zdravstva in socialnega varstva. Pričakujemo lahko povečanje zdravstvenih in socialnih stisk starejše populacije in posledično povečano povpraševanje po različnih zdravstvenih in socialnih storitvah, povečanje potreb po negovalnih storitvah, storitvah prevozov in predvsem po različnih oblikah podpornih storitev za oskrbo na domu.

V Sloveniji je sicer dolgotrajna oskrba dolga leta temeljila izključno na institucionalni oskrbi, šele v devetdesetih letih se je začela razvijati oskrba v skupnosti. Oskrba v instituciji je zlasti za starejše, ki imajo intenzivnejše potrebe pri zadovoljevanju temeljnih in podpornih dnevnih opravil, še vedno najbolj realna možnost. Glede na zadnje podatke, ki kažejo na večji delež dolgotrajne oskrbe na domu oziroma v skupnosti, je treba v skladu s cilji Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 socialno oskrbo na domu oziroma v skupnosti v naslednjih letih okrepiti.

Podatki namreč kažejo, da je v okviru formalne dolgotrajne oskrbe socialni del dolgotrajne oskrbe bistveno manj razvit in manj intenziven. Ključni izzivi tako v ospredje postavljajo zagotavljanje storitev institucionalne in skupnostne oskrbe zlasti vse bolj številčne skupine starejših. Kot ključen je tako opredeljen tudi prenos dela institucionalnih kapacitet domov za starejše v skupnostne oblike bivanja ob hkratnem zagotavljanju integrirane socialne in zdravstvene oskrbe starejših na domu.

Razvoj domov za starejše bo moral v naslednjih letih potekati v smeri preoblikovanja v regijske lokalne centre, ki starejšim ponujajo tako institucionalne kot tudi druge skupnostne oblike storitev. Gibanje rasti populacije v Mestni občini Koper jasno kaže rast starejšega prebivalstva in posledično večanje potreb po socialnovarstvenih in zdravstvenih storitvah. Tako se je odstotek starejših od 65 let povišal iz 16,98 % (leta 2008) na 20,21 % (leta 2018). Ob tem zaznavamo povečanje potreb po vključenosti v socialnovarstvene storitve, saj delež čakajočih strmo narašča.

Razmerje med uporabniki skupnostnih oblik socialnega varstva in uporabniki institucionalnih oblik socialnega varstva še vedno kaže v prid institucionalnim oblikam, sicer pa se stanje iz leta v leto nekoliko izboljšuje. Na enega uporabnika skupnostnih oblik je tako v letu 2018 prišlo 1,26 uporabnika institucionalnih oblik socialnega varstva.

Predlagani projekt s svojimi aktivnostmi podpira spremembe razmerja med uporabniki skupnostnih oblik socialnega varstva in uporabniki institucionalnih oblik socialnega varstva z utrjevanjem vloge storitev integrirane oskrbe v domačem okolju in širitvijo obsega teh storitev ter podpira zagotavljanje dostopnosti določenih storitev in programov za uporabnike, predvsem tistih, ki so vezani na dolgotrajno oskrbo ne glede na kraj bivanja. Ustrezna izbira orodja za upravljanje kakovosti in drugih mehanizmov, kot so: usposabljanja za neformalne in formalne oskrbovalce (s poudarkom na izobraževanjih o deinstitutionalizaciji), podporo temeljnih pravic uporabnikov, spodbujanju starosti prijaznega in podpornega okolja, vključno z dostopom do storitev, opredelitvijo standardov kakovosti in oceno rezultatov in dosežkov (z upoštevanjem povratnih informacij uporabnikov in déležnikov s ciljem izboljševanja zagotavljanja storitev in njihove visoke kakovosti) bo pripomogla k izboljšanju kakovosti skupnostnih storitev oskrbe.

V Domu ob tem zaznavajo povečanje potreb po vključenosti tako v storitev institucionalnega varstva kot tudi v storitve socialne oskrbe na domu. V zadnjem letu beležijo že več kot 1000 čakajočih za sprejem v institucionalno varstvo in povprečno mesečno 50 čakajočih za vključitev v storitev socialne oskrbe na domu. Čakalna doma za vključitev v institucionalno varstvo v Obalni dom upokojencev Koper je cca. 2 leti.

Zato se je Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria odločil za umestitev bivalne enote začasne nastanitve v obstoječo stavbo na Vergerijevem trgu 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

Zaposlenim v Obalnem domu upokojencev Koper je želja urediti enoto začasne nastanitve ter zaposlenim in stanovalcem ustvariti prijazno okolje in pogoje, s katerimi se bodo približali njihovim potrebam.

V skladu z osnovnimi človekovimi pravicami je želja, uporabnikom ponuditi čim višjo kvaliteto življenja ter jih v času njihovega bivanja v enoti čim manj omejevati.

Z načrtovanim projektom se bo omogočilo in zagotovilo uporabnikom varno in kakovostno preživljanje časa.

4.3 Analiza obstoječega stanja in potreb s tehnično tehnološkega vidika

Obstoječe stanje:

MOK

Želja Mestne občine Koper je, da bi se prostori na Vergerijevem trgu 3, v Kopru lahko uporabljali za izvajanje aktivnosti s področja družbenih dejavnosti, kot so na primer aktivnosti Društva ŠENT. Prostori so danes prazni in nujno potrebni obnove.

ŠENT

Slovensko združenje za duševno zdravje (ŠENT) sodi med pomembne izvajalce socialnovarstvenih programov v skupnosti, s katerimi odgovarja na potrebe oseb z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju.

V objektu na Vergerijevem trgu 3 bosta umeščena programa »Mreža dnevnih centrov – Dnevni center Koper« in »Mreža stanovanjskih skupin – Stanovanjska skupina Koper«, ki skrbita za socialno vključevanje oseb s težavami v duševnem zdravju in pomoč pri doseganju čim višje stopnje psihosocialne rehabilitacije in zmanjševanje osebnih stisk. V okviru dnevnega centra izvajajo različne aktivnosti (ustvarjalno, športno, kulturno, sprostitveno, razvedrilno področje, vzdrževanje psihofizične kondicije, izboljšanje odnosov, pridobivanje delovnih veščin) ter individualni razgovori in pomoč pri urejanju posameznih zadev uporabnikov.

ODU KOPER

Demografski trendi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živelo 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. Na dan 1. julij 2016 so toliko stari med nami pomenili že 18,7 odstotka, po projekcijah Europop2013 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 29,9 %. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih močnejše povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo.

Po podatkih Eurostatovih projekcij prebivalstva Europop2013 za obdobje 2014–2060 in po študiji Svetovne banke bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

V Mestni občini Koper je viden demografski trend Slovenije. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije se je število prebivalcev starih 65 let in več med letoma 1999 in 2016 povečalo za 2.971, in sicer iz 6.864 na 9.835 (iz 14,3 % na 19,2 % vsega prebivalstva). V analiziranem obdobju se je močno povečal delež prebivalcev starih 80 let in več, in sicer iz 1,92 % v letu 1999 na 5,26 % v letu 2016.

Po podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije je v dveh domovih v občini Koper (ODU Koper in Dom upokojencev Ptuj, enota Koper) skupaj 335 mest. Iz Mestne občine Koper pa je 420 oseb v domovih za starejše, večji del v Kopru, drugi pa v različnih domovih po Sloveniji.

To pomeni, da morajo občani Mestne občine Koper odhajati v druge domove po Sloveniji, ker v občini ni zadostnih kapacitet.

Obstoječe stanje stavbe

Obravnavani obstoječi prostori so trenutno v uporabi Društva ŠENT. Le-temu so se ob rekonstrukciji stavbe namenili drugi prostori v isti stavbi.

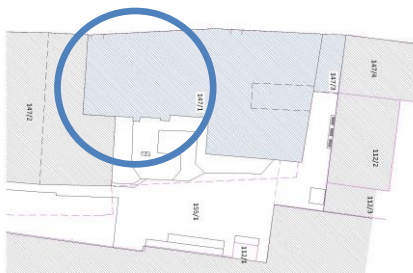
Vhoda v pritličje stavbe sta z Z strani. Vhoda v obravnavan del prostorov sta iz skupne avle, na desni strani.

Stavba je dostopna z osebnimi in intervencijskimi vozili z Z strani, Vergerijevega trga. Priključena je na javno komunalno infrastrukturo.

Stavba je etažnosti P+2, pravokotne oblike, leseno ostrešje, streha dvokapnica, kritina korci, smer slemen vzporedna z daljšo stranico, na severni strani oblikovan podhod. Kota venca stavbe tvori s sosednjimi stavbami zaključen višinski niz, ki je vzporeden z Vergerijevem trgom. Venec objekta je profiliran. Vsa okna so oblikovana kot pravilni pravokotnik, obrobljena z okrasnimi ertami. Stavba ima deloma obnovljeno stavbno pohištvo. Le te so v nadstropju bogato oblikovane. Na severni strani je oblikovan podhod in teraso nad njim. Na vzhodni strani je oblikovano polkrožno, z rozeto okrašeno okno. Posebnost stavbe je spiralasto oblikovan dimnik. Vhoda sta oblikovana na zahodni fasadi.

Zidovi in temelji so obstoječi kamniti, opazne so nekatere predelave osnovne stavbe s premoščanjem razpetin z jeklenimi nosilci v notranjosti, medetažna konstrukcija je obstoječa lesena, stavbno pohištvo je obstoječe leseno in PVC, oblike pokončni pravokotnik, tlaki so prilagojeni uporabi prostorov, fasada je ometana in opleskana, brez toplotne izolacije, streha krita s korci, naklon strehe je 18 stopinj, streha je dvokapnica.

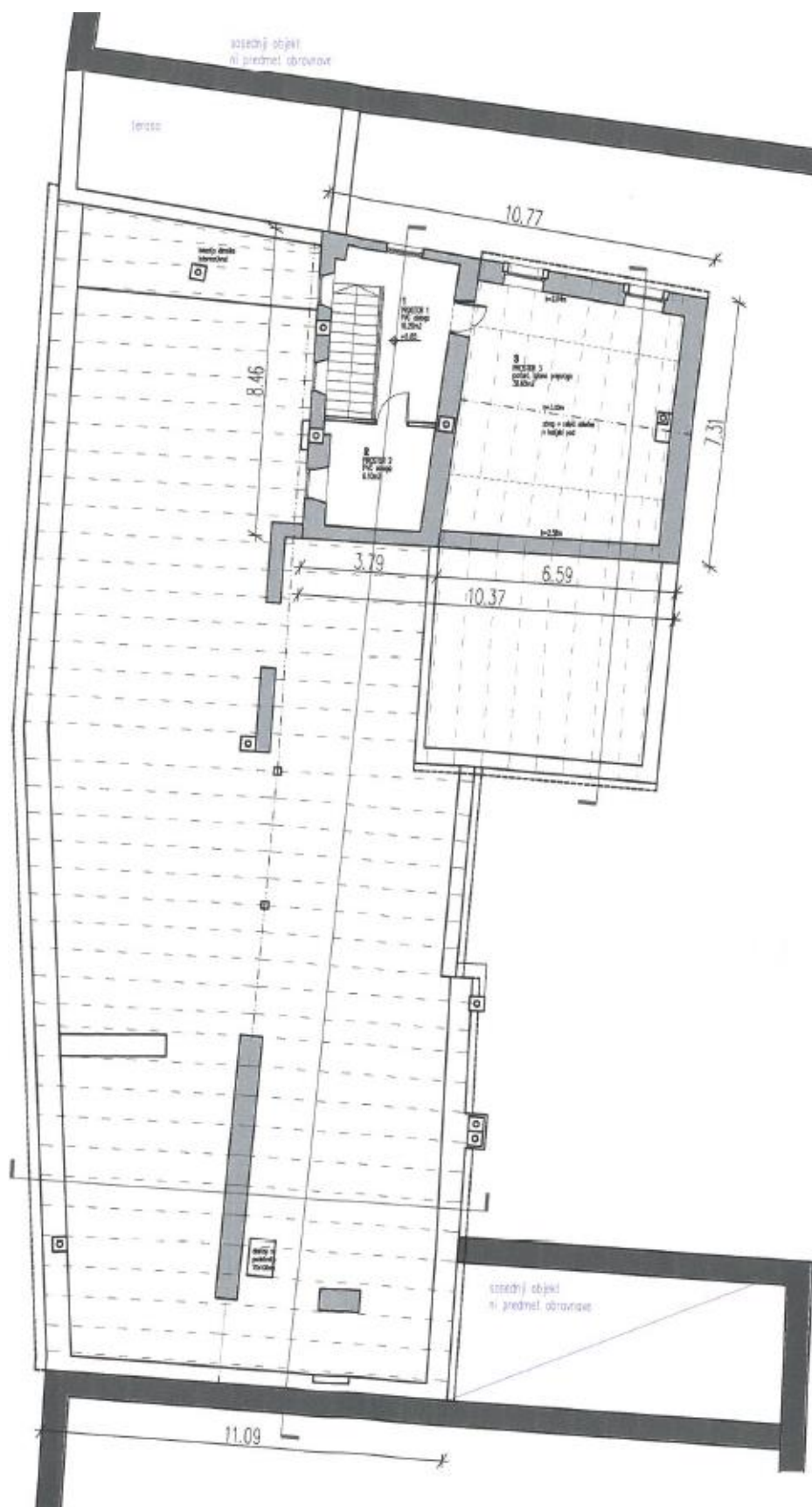
Parcela št.: 147/1, k.o. 2605 Koper je velikosti 664,00 m². Dejanska raba je pozidano in sorodno zemljišče.



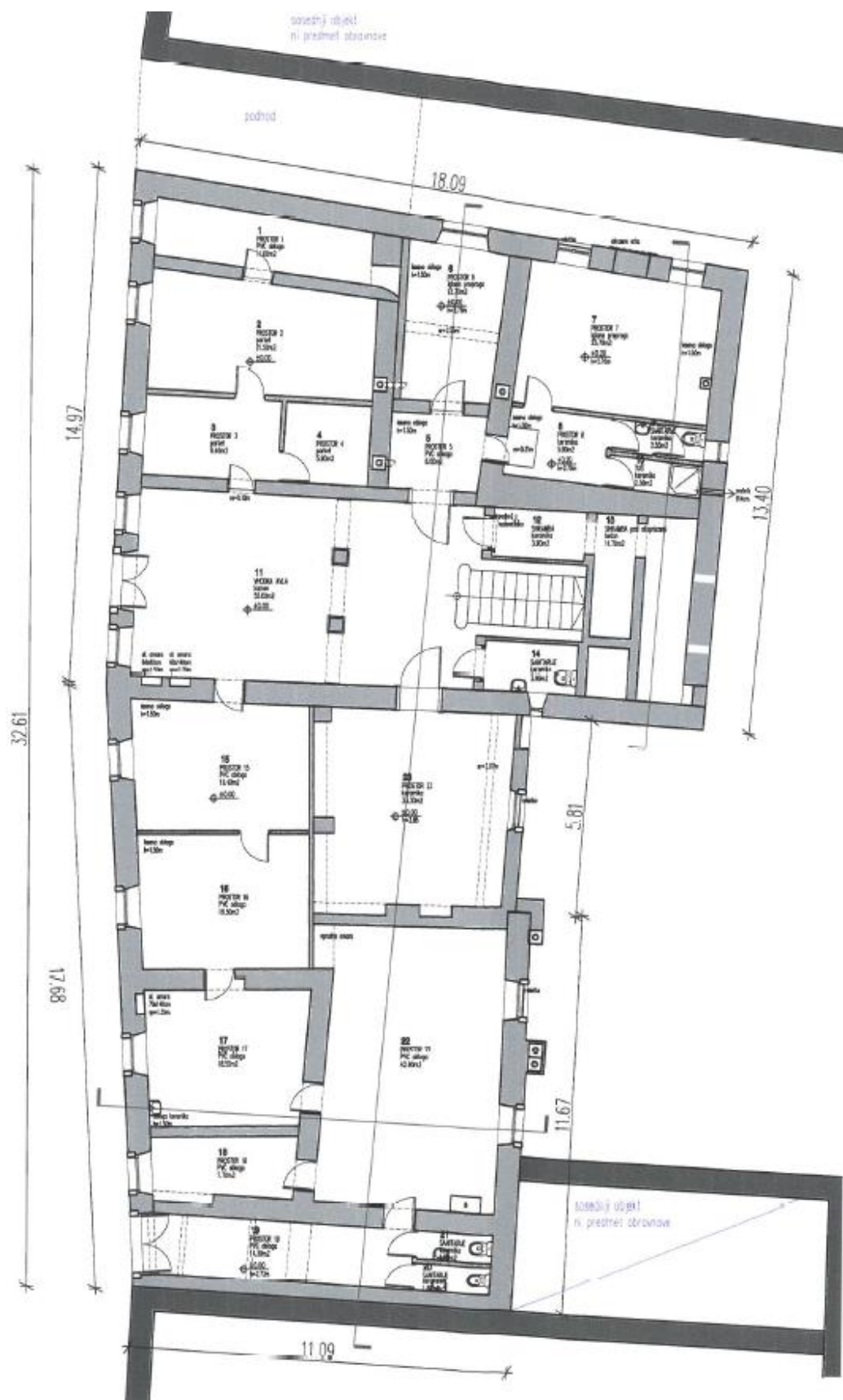
Slika 6: Situacija – obstoječe stanje.



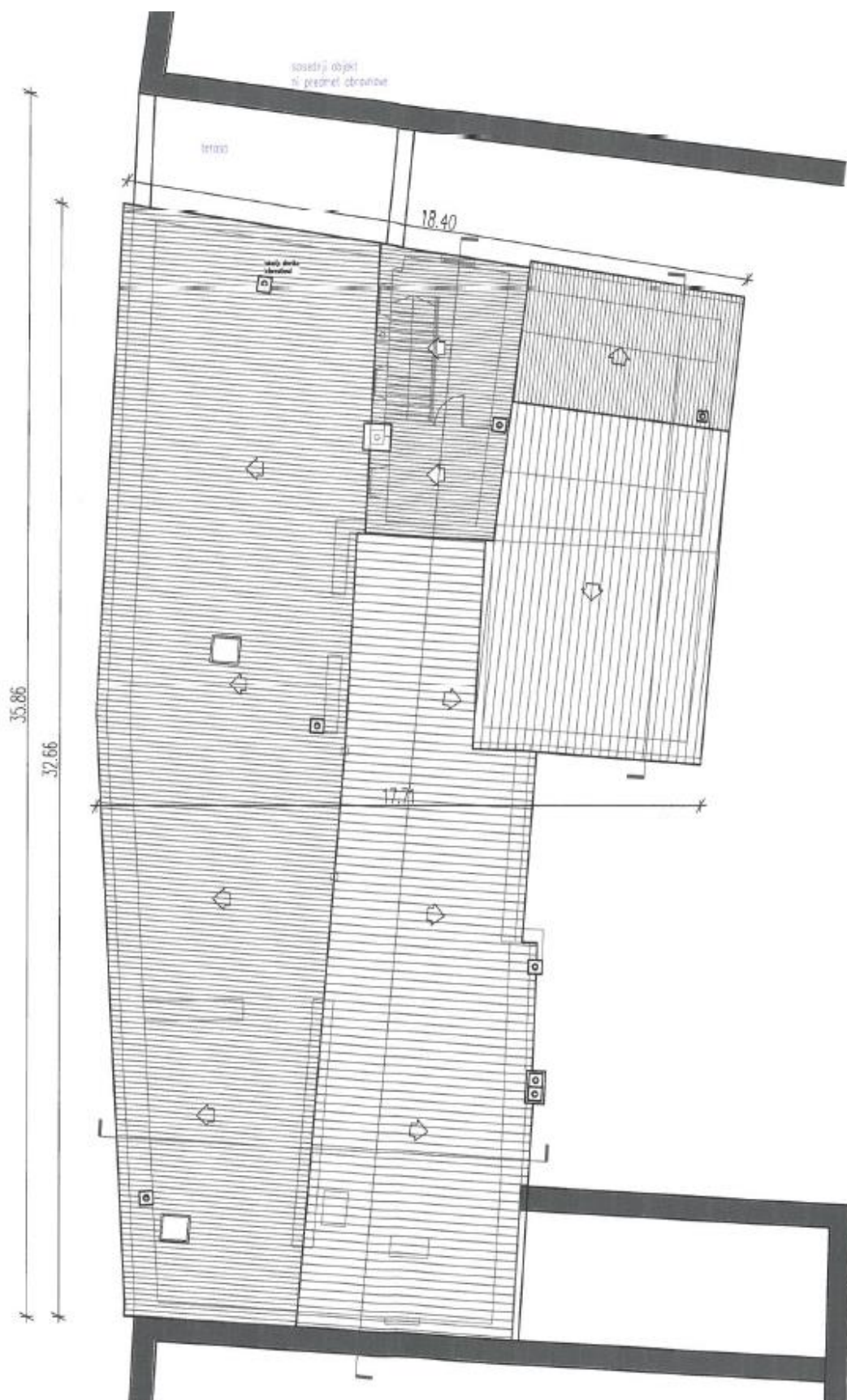
Slika 7: Tloris obstoječega stanja 1. nadstropja.



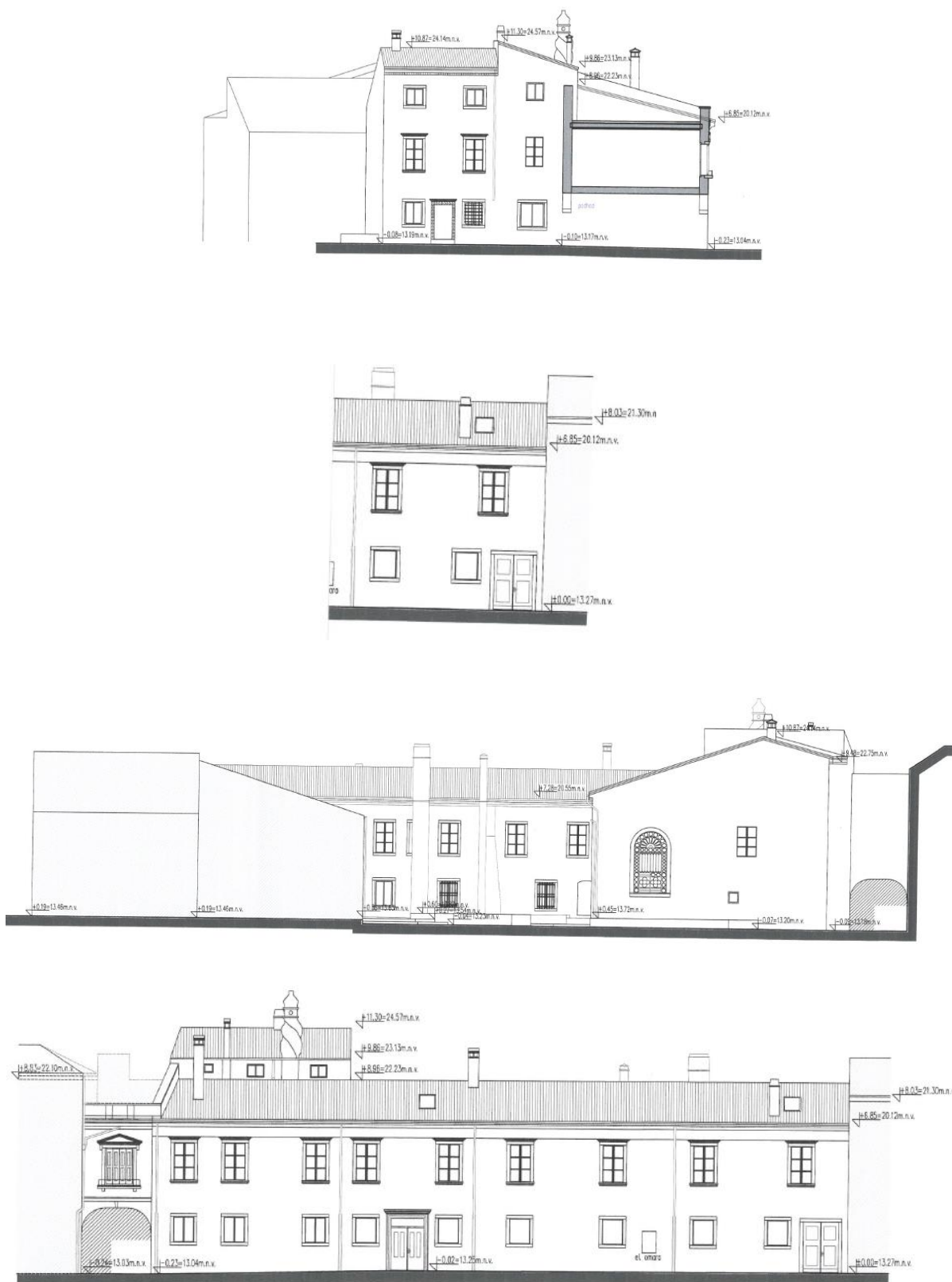
Slika 8: Tloris obstoječega stanja mansarde.



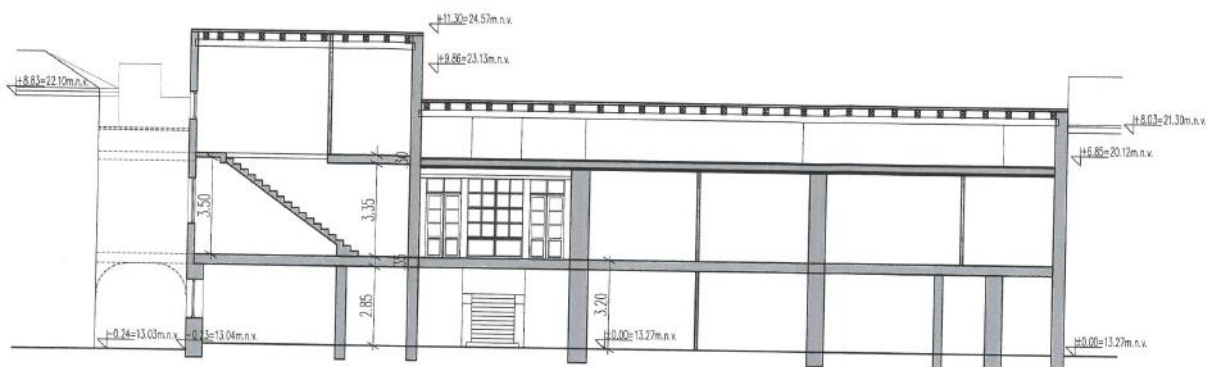
Slika 9: Tloris obstoječega stanja pritličja.



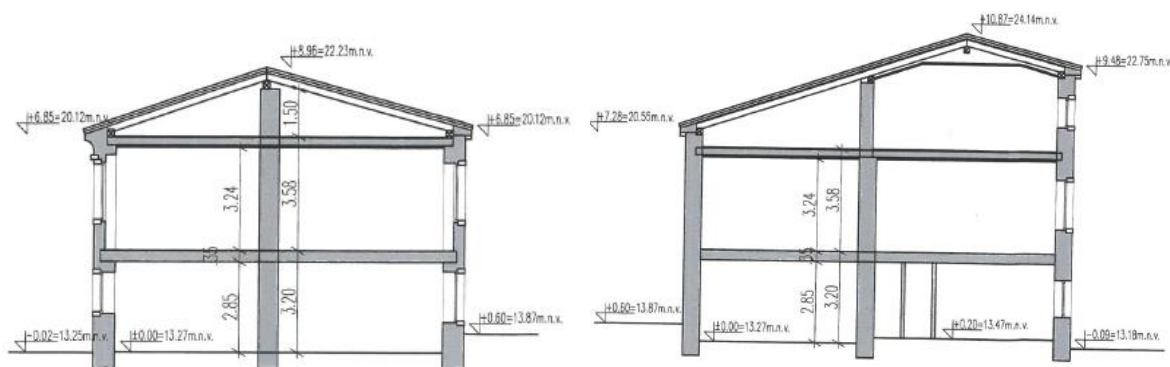
Slika 10: Obstoječe stanje strehe objekta.



Slika 11: Obstoječe stanje fasade objekta.



Slika 12: Prerez A-A objekta.



Slika 13: Prerez B-B objekta.

4.4 Usklajenost investicije z razvojnimi in drugimi dokumenti

4.4.1 Institucionalni in pravni okvir na področju predmetne investicije

Z vstopom v EU se mora Slovenija prilagoditi oziroma evropskemu pravnemu redu. Mehanizem CTN omogoča mestnim občinam prijavo na poziv ter možnost izvedbe projektov v MOK. Na podlagi tega v nadaljevanju podajamo nekaj zakonodajnih izhodišč, ki urejajo predmetno področje ter kratko orišemo institucionalno ureditev na področju obravnavanega projekta.

4.4.2 Pravne in strokovne podlage ter predhodno pripravljene dokumentacije, idejne rešitve in študije na področju predmetne investicije

Spodaj so navedene pravne in strokovne podlage ter predhodno pripravljene dokumentacije, idejne rešitve in študije na področju predmetne investicije, ki so trenutno v veljavi.

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.
2. DIIP: Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria. ENERGO – MAKŠ d.o.o., september 2020.
3. IP: Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria. ENERGO – MAKŠ d.o.o., november 2020
4. DIIP: Stavba na Vergerijevem trgu 3, v Kopru, ENERGO – MAKŠ d.o.o., november 2020.
5. Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, dostopen na:
<http://www.energetika-portal.si/dokumenti/strateski-razvojni-dokumenti/operativni-program-za-izvajanje-evropske-kohezijske-politike/>.
TUS – Trajnostna urbana strategija mesta Koper.
6. Atlas okolja, dostopen na:
[http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas Okolja AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas%20Okolja%20AXL@Arso).
7. E-Prostor, dostopen na: <http://www.e-prostor.gov.si/>.
8. Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur. obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur. obj. št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04 in 79/2009).
9. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra Koper z vplivnim območjem (Ur. obj. št. 29/191, Ur. list RS, št. 16/2007 – obvezna razlaga, 39/2007 – obvezna razlaga, 65/2010 – spremembe in dopolnitve, 14/11 – obvezna razlaga, 18/2014 – spremembe in dopolnitve), 76/2015 – obvezna razlaga, 43/2017 – spremembe in dopolnitve, 41/2018 – obvezna razlaga, 69/2018 – obvezna razlaga, 18/2020 – spremembe in dopolnitve.
10. Navodila organa Upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja evropske kohezijske politike v programskem obdobju

- 2014 – 2020 (Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko,). http://www.eu-skladi.si/sl/dokumenti/navodila/sprememba_6a_nspv_14_20_final_final_p.pdf
11. Navodila OU o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.
 12. Navodila organa upravljanja na področju komuniciranja vsebin kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020.
 13. Guide to Cost – Benefit Analysis of Investment Projects (2015). Economical appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020. European commission. Directorate – General for regional and Urban policy. Belgium.
http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba_guide.pdf
 14. Merila in kriteriji za določitev degradiranih območij (DUO 2) z nadgradnjo: Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO). Naloga: 01/2015 DUO po pogodbi št.: 2550-15-540002. Zaključno poročilo, faza 1 in 2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.
http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/urbani_razvoj_in_zemljiska_politika/merila_in_kriteriji_za_dolocitev_degradiranih_urbanih_obmocij_strokovna_studija/
 15. Izvedbena uredba komisije (EU) 2015/207 (Priloga 3 navedene uredbe).
 16. Delegirana Uredba Komisije (EU) št. 480/2014 (Oddelek III. navedene uredbe) – točka 6 splošnih ugotovitev ter vsa navodila organa upravljanja v zvezi s črpanjem evropskih sredstev.
 17. Zakon o javnih finančah
 18. Zakon o urejanju prostora
 19. Zakon o varstvu okolja
 20. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov
 21. Uredba o razvrščanju objektov
 22. Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih
 23. Pravilnik o ravnanju z odpadki
 24. Pravilnik o obliki tehničnih smernic za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov
 25. Pravilnik o gradbiščih
 26. Zakon o javnem naročanju

4.4.3 Zakonodajni okvir institucionalne ureditve na področju predmetne investicije

Pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije ter fizični izvedbi investicije je obvezno upoštevati veljavne Zakone, Uredbe in Pravilnike, ki so trenutno v veljavi.

4.4.4 Razvojni okvir projekta za I. sklop

Skladnost projekta z usmeritvami OP EKP 2014–2020

Projekt je skladen s horizontalnimi načeli trajnostnega razvoja, saj spodbuja pristop »od spodaj navzgor«, ki omogoča lokalnemu prebivalstvu, da samo določi prioritete in razvojne cilje ter odloča o lokalnem razvoju.

Vključenost lokalne skupnosti omogoča večjo fleksibilnost in odgovarja dejanskim potrebam, ki so poznane na nivoju lokalnega območja. Projekt je zasnovan na način, da se odziva na raznolike potrebe, sposobnosti in želje starejših oseb ter, kjer je primerno, njihovih družin in oskrbovalcev, ter si prizadeva izboljšati njihovo dobro počutje. V prvo vrsto daje koristi, ki jih imajo od njega starejši. Vključeval bo jasne in celostne informacije ter nasvete za uporabnike in morebitne uporabnike glede nabora ponujenih storitev, stroškov za uporabnika in pogojev glede enakega dostopa do storitve ali njenega preklica za vse, vključno z invalidi in gibalno oviranimi.

Uporabniki storitev bodo pravočasno obveščeni o vseh spremembah, ki bodo vplivale na storitev, ki jo uporabljajo, pri tem pa jim bodo posredovane tudi informacije o alternativnih rešitvah. Projekt bo pri izvajanju storitev upošteval spol in kulturo v okviru oskrbe, tj. posebne potrebe žensk in moških. Koncept oskrbe, ki spoštuje kulturo, upošteva življenjsko, jezikovno, kulturno, versko in spolno raznolikost oseb, potrebnih oskrbe in podpore, in njihovih oskrbovalcev je ključni cilj projekta.

Skladnost projekta s cilji na ravni OP EKP 2014–2020 ter s cilji in rezultati na ravni 9. prednostne osi oziroma 9.3 prednostne naložbe

Investicija zasleduje cilje Javnega razpisa, ki zasleduje cilje in rezultate 9. prednostne osi »Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine«, 9.3 prednostne naložbe »Vlaganje v zdravstveno in socialno infrastrukturo, ki prispeva k razvoju na nacionalni regionalni in lokalni ravni, zmanjšanje neenakosti glede zdravstvenega stanja, spodbujanje socialnega vključevanja z lažjim dostopom do socialnih, kulturnih in rekreacijskih storitev in prehod z institucionalnih storitev na storitve v okviru lokalnih skupnosti«.

Predlagani projekt s svojimi aktivnostmi uresničuje ključne strategije Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020, ker podpira spremembe razmerja med uporabniki skupnostnih oblik socialnega varstva in uporabniki institucionalnih oblik socialnega varstva z utrjevanjem vloge storitev integrirane oskrbe v domačem okolju in širitvijo obsega teh storitev ter podpira zagotavljanje dostopnosti določenih storitev in programov za uporabnike, predvsem tistih, ki so vezani na dolgotrajno oskrbo ne glede na kraj bivanja. V

slovenskem prostoru so aktivnosti na tem področju še vedno zelo na začetku. Razmerje med uporabniki skupnostnih oblik socialnega varstva in uporabniki institucionalnih oblik socialnega varstva še vedno kaže v prid institucionalnim oblikam, sicer pa se stanje iz leta v leto nekoliko izboljšuje. Na enega uporabnika skupnostnih oblik je tako v letu 2018 prišlo 1,26 uporabnika institucionalnih oblik socialnega varstva. Pomembno je doseči večjo razpoložljivost, pestrost in zagotavljanje dostopnosti ter dosegljivosti storitev in programov, kar predlagani projekt predvideva.

V soglasju s Strategijo dolgožive družbe RS (UMAR 2017), v poglavju Samostojno, zdravo in varno življenje vseh generacij, spodbuja življenje v skupnostnih oblikah tudi socialno šibkejšim, preprečuje poslabšanje zdravja in oviranosti prejemnikov ter njihovo prezgodnjo institucionalizacijo. Z dolgoročno vizijo razvija učinkovit sistem, ki bo zagotavljal tudi povezovanje različnih sistemov pri zagotavljanju zdravstvene in psihosocialne oskrbe starejših. V povezavi s Programom stabilnosti 2019, kjer je navedeno, da rezultati projekcij jasno kažejo potrebo po nadaljnjih strukturnih reformah, upošteva potrebo po nadgrajevanju obstoječega sistema dolgotrajne oskrbe. V skladu s specifičnimi cilji Resolucije o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016–2025 »Skupaj za družbo zdravja« (ReNPZV16–25) podpira načrtovane aktivnosti za optimizacijo zdravstvene oskrbe, da bi sledili »spreminjajočim zdravstvenim potrebam starajoče se populacije«. S projektnimi aktivnostmi bo prispeval k izvajanju ukrepov za vpeljavo »integrirane in celovite obravnave« (6.2.3) ter izboljšanju »povezanosti med ravnmi zdravstvene dejavnosti s socialnim varstvom«. Upošteval bo tudi smernice WHO za Evropo »Health 2020: the European policy for health and well-being«, ki na področju strategij starajoče se družbe kot prioriteto navajajo ustvarjanje podpornih skupnosti za doseganje boljšega zdravja do leta 2020 za vse državljane Evropske unije.

V skladu z Resolucijo o nacionalnem programu duševnega zdravja 2018–2028 želi prav tako podpreti preusmeritev sredstev iz institucionalne v skupnostne oblike obravnave, saj ima dolgotrajna institucionalizacija škodljive posledice za duševno zdravje. Dokazano je, da je mogoče v lokalnem okolju odgovoriti na večino potreb večine prebivalstva, tako z vidika preventive kot obravnave duševnih motenj, če osnovno zdravstveno in socialno varstvo zagotavljata povezane storitve in programe.

Predlog projekta s svojimi aktivnostmi podpira tudi prizadevanja Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti in Ministrstva za zdravje za doseganje ciljev Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 v delu »Pilotno preizkušeni pristopi za boljšo integracijo storitev dolgotrajne oskrbe«, kjer je podpora namenjena tudi različnim ukrepom za razvoj integriranih skupnostnih oblik socialnih in zdravstvenih storitev na področju dolgotrajne oskrbe, razvoju in uveljavitvi učinkovitih modelov modernizacije socialnih in zdravstvenih storitev z namenom izvedbe procesa deinstitutionalizacije.

Z upoštevanjem ključnih dokumentov in smernic je tako projekt skladen s cilji in rezultati, predvidenimi v Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 na ravni 9. prednostne osi oziroma 9.3 prednostne naložbe in politiko Evropske komisije na področju aktivnega in zdravega staranja.

Investicija obenem zasleduje doseganje rezultata 9.3.1 specifičnega cilja prednostne naložbe 9.3.1 »izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe«.

Skupnostne storitve oskrbe morajo posebno pozornost nameniti dvigu kakovosti storitev. Izboljšanje kakovosti je dolgotrajen proces, s katerim si storitev prizadeva za boljše rezultate. Storitve, predvidene v projektu, bodo upoštevale ključna izhodišča za dvig ravni kakovosti, in sicer s spoštovanjem temeljnih pravic in svoboščin starejših, njihovih družin in oskrbovalcev, kot so zapisane v nacionalnih, evropskih in mednarodnih listinah o človekovih pravicah. Storitve, namenjene starejšemu človeku, ki potrebuje oskrbo in podporo, bodo fleksibilne in prvenstveno usmerjene v odzivanje na spreminjajoče se potrebe posameznika ter spoštovanje njegove osebne integritete, njihov cilj pa bo izboljšanje kakovosti njegovega življenja in zagotavljanje enakih možnosti pri dostopanju do oskrbe, z izhodiščem, da so usmerjene na posameznika. Storitve bodo prav tako povečale stopnjo avtonomije in predlagale načine, s katerimi bo posameznik obvladoval svoje omejitve in povečal neodvisnost. To bo doseženo z možnostjo izbire v okolju in kraju, kjer pa bo potrebno posebni pomen nameniti strateškemu načrtovanju in podpori ponudnikom obstoječih storitev ter povezovanju sistemov. Poleg tega bo dostopnost zagotovljena vsem, ki so potrebni podpore, s posebnim poudarkom na konceptu univerzalne dostopnosti.

Z izbiro orodja za upravljanje kakovosti in drugih mehanizmov, kot so: usposabljanja za neformalne in formalne oskrbovalce (s poudarkom na izobraževanjih o deinstitucionalizaciji), podporo temeljnih pravic uporabnikov, spodbujanju starosti prijaznega in podpornega okolja, vključno z dostopom do storitev, opredelitvijo standardov kakovosti in oceno rezultatov in dosežkov (z upoštevanjem povratnih informacij uporabnikov in déležnikov s ciljem izboljševanja zagotavljanja storitev in njihove visoke kakovosti) bo projekt dolgoročno predstavljal primer dobre prakse.

Z izvedbo investicije Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria bodo zagotovljene enote, namenjene zagotavljanju dnevnih oblik varstva in/ali začasnih namestitev (v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, Pravilnikom o postopkih pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva ter Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev) za osebe starejše od 65 let, kar je skladno s kontekstom prehoda iz institucionalnih na skupnostne oblike storitev za lokalno in širše okolje. Hkrati pa pomeni doprinos na področju vključevanja starejših od 65 let v skupnost in v svoje domače okolje.

Doseganje specifičnega cilja predmetne investicije se skladno s predmetnim javnim razpisom meri z naslednjimi kazalniki:

- a) **Kazalnik učinka: število enot, v katere je bilo investirano**
 - Prijavitelj bo do konca trajanja projekta (obdobje upravičenosti aktivnosti) investira v 1 (eno) enoto, pri čemer enota pomeni novo vzpostavljena enota za zagotavljanje dnevnega varstva ali začasnih namestitev za osebe iz ciljne skupine.

- Kazalnik učinka bo izpolnjen z datumom izdaje delnega uporabnega dovoljenja za enoto, v katero je bilo investirano.
- b) Kazalnik rezultata: število oseb v institucijah**
 - Prijavitelj na dan oddaje vloge na predmetni JR nima vključenih oseb v dolgotrajno celodnevno institucionalno varstvo (kar predstavlja izhodiščno vrednost kazalnika).
 - Prijavitelj namerava po predmetnem JR namestiti v investirane enote 15 uporabnikov, ki se jim bo zagotavljalo dnevno varstvo in ne bodo vključene v dolgotrajno celodnevno institucionalno varstvo (kar bo predstavlja ciljno vrednost kazalnika).

Doseženo vrednost bo prijavitelj dokazoval s seznamom vključenih oseb v investirane enote, pri čemer bo osebo vključil v seznam z dnem podpisa dogovora o zagotavljanju dnevnega varstva.

Ciljne skupine, določene v javnem razpisu, ustrezajo 8. členu Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19 in 81/19) in omogočajo dostopnost do storitev uporabnikom, ki potrebujejo storitev zaradi akutnega poslabšanja zdravja in bi ob ustrezni pomoči lahko dosegli vsaj delno samostojnost in zato v nadaljevanju ne bi potrebovali dolgotrajne celodnevne oblike institucionalnega varstva.

4.4.5 Razvojni okvir projekta za II. sklop

Zakonodajni okvir

Investicija je skladna z naslednjimi razvojnimi dokumenti:

- Strategijo razvoja Slovenije (SRS),
- Operativnim programom za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 (upravičen do 2023),
- Resolucijo o nacionalnih razvojnih projektih (RNRP),
- Nacionalnim programom varstva okolja (NPVO),
- Skladnost s Programom reform za izvajanje Lizbonske strategije v Sloveniji.

Sklic na pristopno pogodbo v povezavi s predlaganim projektom

16.04.2013 je Republika Slovenija poleg ostalih devet držav kandidatk (Ciper, Češka, Estonija, Latvija, Litva, Madžarska, Malta, Poljska, Slovaška), v Atenah podpisala Pristopno pogodbo k Evropski uniji.

Pristopna pogodba k Evropski uniji (Uradni list, RS - MP, 3/2004, 10.2.2004) je za vse nove države članice enotna, z zelo kratko preambulo in tremi členi. V 1. členu je navedenih vseh deset držav, ki so se vključile v Evropsko unijo leta 2004. V 2. členu pa je naveden datum uveljavitve, to je 1. maj 2004. V 3. členu pogodbe so zapisani vsi jeziki, v katerih pogodba obstaja.

Akt o pristopu Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji (UL L 236, 23.9.2003) je priložen k Pristopni pogodbi. Vsebuje rezultate pogajanj (prilagoditve evropskega pravnega reda, prehodna obdobja, izjeme, tehnične prilagoditve in druge ukrepe, za katere se je država pogodila v pogajalskem procesu). Pred pogodbeno določenim datumom veljavnosti in pristopa novih držav članic k Evropski uniji, so pogodbo ratificirali še parlamenti vseh 25 držav pogodbenic ter Evropski parlament.

K pristopnim dokumentom sodi tudi sklepna listina, s katero so pooblaščenici pogodbenic (predstavniki držav, ki so pogodbo podpisali) uradno potrdili dokumente, sprejete v okviru pristopnih konferenc. V tej listini je navedena Pristopna pogodba in Akt o pristopu, pa tudi ustanovne pogodbe v jezikih novih držav članic. Pogodba in akti o pristopu imajo skupaj približno 4900 strani.

Cilj Evropskega sklada za regionalni razvoj je krepitev gospodarske in socialne kohezije v Evropski uniji z odpravljanjem neravnovesij med regijami.

EK in Republika Slovenija sta oktobra 2014 sklenili Partnerski sporazum za izvajanja evropskih skladov v obdobju 2014–2020, ki Sloveniji po spremembi Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike 2014–2020 za cilj Naložbe za rast in delovna mesta v decembru 2017 omogoča dostop do skupno 4,174 milijarde evrov sredstev, od tega:

- 3,312 milijarde evrov sredstev iz evropske kohezijske politike (od česar je 3,068 milijarde evrov sredstev ESRR, ESS, KS in Pobude za zaposlovanje mladih - YEI; 159,8 milijona evrov namenjenih instrumentom za povezovanje Evrope - CEF; 64 milijonov evrov za evropsko teritorialno sodelovanje; 21 milijonov evrov iz Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim),
- 837,8 milijona evrov iz sklada EKSRP,
- 24,8 milijona evrov iz sklada ESPR.

Projekt »Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3« je odgovor oziroma ponujena rešitev za izpolnitev cilja "Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020", 6. prednostne osi "Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti", tematskega cilja "Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov", prednostne naložbe 6.3: "Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa".

Ciljem, ki jih navajamo v nadaljevanju dokumenta bo zadoščeno v okviru projekta z nazivom »Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3«.

Zakonodaja in razvojni dokumenti, ki opredeljujejo in določajo cilje ter se (ne)posredno nanašajo na projektno področje

Oblikovanje in izvajanje regionalne politike v Sloveniji temelji na naslednjih medsebojno

usklajenih temeljnih programskih dokumentih: Strategiji razvoja Slovenije, Strategija pametne specializacije ter partnerskega sporazuma med Evropsko komisijo in republiko Slovenijo.

Strategija razvoja Slovenije (SRS)

V ospredju SRS je celovita blaginja državljanov. Temeljni cilji SRS so:

- v desetih letih preseči povprečno raven gospodarske razvitosti EU (merjeno z BDP na prebivalca v pariteti kupne moči) in povečati zaposlenost v skladu s cilji Lizbonske strategije;
- izboljšati kakovost življenja in blaginjo vseh posameznikov in posameznikov, merjeno s kazalniki človekovega razvoja, zdravja, socialnih tveganj in družbene povezanosti;
- uveljavljati načela trajnosti kot temeljnega kakovostnega merila na vseh področjih razvoja, vključno s ciljem trajnostnega obnavljanja prebivalstva;
- s svojim razvojnim vzorcem, kulturno identiteto in zavzetim delovanjem v mednarodni skupnosti postati v svetu prepoznavna in ugledna država.

Strategija razvoja Slovenije opozarja, da bo obdobje, ki je pred nami, v celotni socialni politiki zahtevalo modernizacijo sistemov socialne zaščite, večjo ciljno usmerjenost ukrepov socialne politike. Strategija poudarja, da je dolgoročni cilj Slovenije trajnostno izboljšanje blaginje njenih prebivalcev, za to pa je potrebno med drugim tudi zmanjšati tveganja na področju socialne varnosti. Investicija bo prispevala k povečanju gospodarske razvitosti območja in s tem regije, k izboljšanju kakovosti življenja in blaginje prebivalstva.

Navedene cilje na ravni države določa **Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020 (upravičen do 2023)**.

Enoten Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020 je strateški izvedbeni dokument, ki bo podlaga za črpanje razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. Dokument je 15. decembra 2014 potrdila Evropska komisija. Evropska komisija je opredelila 11 tematskih ciljev, znotraj katerih lahko države članice financirajo ukrepe evropske kohezijske politike in z njimi prispevajo k skupnemu doseganju ciljev Strategije EU 2020.

Predmetna investicija se navezuje na prednostno naložbo 6.3: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih.

V Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 so v poglavju 2.6.5 predstavljeni Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa. Podatki analize LUCAS kažejo, da so se v Sloveniji, v obdobju 2009 – 2012 površine zemljišč pod umetno rabo povečale s 672 na 742 km (za približno 0,3 %). Površina kmetijskih

zemljišč v Sloveniji se je med leti 1991 do danes zmanjšala za 4 odstotne točke (z 28% na 24% vseh zemljišč).

Hkrati se v urbanih območjih srečujemo s trendom odseljevanja prebivalstva iz mestnih središč na obrobje. Selitev gospodarskih, stanovanjskih in storitvenih funkcij iz mestnih naselij na njihovo obrobje povečuje pritisk na pretežno kmetijska zemljišča na robu naselij, hkrati pa se ustvarja opuščene in slabo izkoriščene površine znotraj mest. Proces suburbanizacije posledično povzroča razvrednotenje mestnih središč in slabi vlogo mest, kot generatorjev razvoja, spodbuja nove prometne tokove in zgostitve prometa ter znižuje raven oskrbe za prebivalce mest.

Na problem degradacije tal zaradi pozidanosti opozarja tudi Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri (COM (2011) 571). Z vzpostavitvijo cilja ničelnega neto izkoriščanja zemljišč do leta 2050, državam članicam med drugim nalaga, da neposredno in posredno uporabo zemljišč ter njene vplive na okolje bolje vključijo v sprejemanje odločitev ter v čim večji meri zagotovijo učinkovitejšo rabo prostora, kot neobnovljivega vira.

Z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih, se bodo z ukrepi te prednostne naložbe spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov urbane prenove se bo vlagalo v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin znotraj mest. S tem se bo zagotovilo zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Na ta način se bodo ustvarili pogoji za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večja privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih (RNRP)

Poleg Državnega razvojnega programa je ključnega pomena za strateški državni razvoj tudi Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023 (SVLR, 2006). RNRP 2007- 2023 temelji na SRS, ki jo je junija 2005 sprejela vlada. RNRP je usmeritev in orodje za načrtovanje javnih financ na eni strani ter resornih programov in strategij na drugi. Tako je osnova za izvajanje dolgoročne razvojne politike in dolgoročnega proračunskega načrtovanja (v smeri razvojnega prestrukturiranja proračuna). Daje tudi jasno znamenje regijam, lokalnim skupnostim in razvojnim partnerstvom, v katere vsebine na projektni ravni namerava država prednostno vlagati v naslednjem srednjeročnem obdobju. Gre za partnerski razvojni načrt, pripravljen po eni strani na podlagi razvojnih pobud posameznih ministrstev (od zgoraj navzdol), po drugi strani pa na podlagi pobud regionalnih in lokalnih razvojnih partnerstev in drugih deležnikov (od spodaj navzgor).

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023 zajema ključne (velike) razvojno investicijske projekte, pri uresničitvi katerih bo sodelovala država. Gre za tiste projekte, katerih izvedba bo na državni, pa tudi regionalni ravni osredotočila razvojne pobude in sredstva ter z njimi dosegla razvojni preboj države kot celote. Namen resolucije je z jasno postavitvijo prednostnih državnih razvojnih projektov od leta 2007 do leta 2023 zagotoviti hitrejše doseganje ciljev SRS in DRP.

Nacionalni program varstva okolja (NPVO)

Nacionalni program varstva okolja je osnovni strateški dokument na področju varstva okolja, katerega cilj je splošno izboljšanje okolja in kakovosti življenja ter varstvo naravnih virov.

V ta namen program določa cilje na posameznih področjih za določena časovna obdobja in prednostne naloge ter ukrepe za doseg te ciljev. NPVO je pripravljen na podlagi zakona o varstvu okolja in je skladen z okoljskim programom Evropske skupnosti, ki obravnava ključne okoljske cilje in prednostne naloge ki zahtevajo vodenje s strani skupnosti. NPVO tako izpolnjenje obveznosti prenosa pravnega reda EU v slovenski pravni red, po drugi strani pa operacionalizacijo ciljev in ukrepov določenih v skupnih dokumentih Evropske skupnosti.

Investicije na področju okolja temeljijo na usmeritvah Nacionalnega programa varstva okolja, pri čemer prioriteto predstavlja izboljšanje oskrbe oči večjega dela prebivalstva RS s kakovostnimi storitvami na področju javnih služb varstva okolja.

Navedeno se neposredno zrcali v izboljšanju življenjskega prostora, boljših možnostih za razvoj gospodarstva, kakor tudi v odpiranju novih delovnih mest. Trajnostna raba naravnih dobrin zahteva dobro infrastrukturo na celotnem področju države, kar onemogoča tudi posredno onesnaževanje okolja. Področje okolja je tako razdeljeno v dve glavni usmeritvi in sicer na aktivnosti v zvezi z izgradnjo javne infrastrukture za ravnanje s komunalnimi odpadki in aktivnosti na področju voda.

Tako ima država možnost, da zagotovi ustrezen priliv sredstev za zagotovitev dodatnih sredstev na osnovi ekonomsko - okoljskega inštrumenta, ki izhaja iz vnaprej znanih potreb po uskladitvi stanja na področju infrastrukture z direktivami EU na področju odpadkov in upravljanja voda.

Nacionalni program varstva okolja torej določa razvojne usmeritve Republike Slovenije, ki ga je sprejel Državni zbor 24.11.2005, in Strategija razvoja Slovenije. Na podlagi Nacionalnega programa varstva okolja je že sprejeta vrsta operativnih programov na posameznih področjih varstva okolja, ki služijo kot podlaga za razvojne usmeritve v tem operativnem programu.

Analiza stanja kaže, da je za razvoj občine potrebna investicija na naslednjih področjih:

- prenavljanje in sanacija manj kakovostnih, degradiranih predelov,
- reševanje številnih porušeni ravnoesij na področju urbane arhitekture, socialnega, ekonomskega in političnega sistema na področju naravnih virov ter okolja in hkrati najmanjšega merila, ki omogoča smiselno reševanje problemov integrirano, celostno in trajnostno,
- doseganje funkcionalnega, estetskega, kulturnega in ekološkega trajnostnega razvoja krajine,
- vzdrževanje in prenavljanje sedanjega fonda objektov v vseh zunajmestnih naseljih,
- omogočanje gradnje predvsem na prostih zemljiščih znotraj naselij, pri tem naj bo poselitev usmerjena na stavbna zemljišča in območja s prometno in komunalno

infrastrukturo, oziroma na območja, kjer je infrastrukturno in komunalno opremljenost možno najbolj gospodarno in s stališča varstva okolja najustrezneje zagotoviti ob racionalnem izkoriščanju prostih zemljišč, ohranjanju kmetijskih površin in naravnega okolja,

- povečavanje transportno-energijske učinkovitosti pri zadovoljevanju potreb, kar pomeni, da je potrebno investicijo umestiti tako, da se bodo zmanjšale dnevne migracije uporabnikov, onesnaževanje okolja in raba energije.

Glavna usmeritev za doseganje ciljev programa je v okviru financiranja že dokaj uveljavljeno temeljno načelo varstva okolja **»načelo plačila za obremenjevanje okolja«**. Zato program opredeljuje ekonomske instrumente in okoljske dajatve kot osnovni vir sredstev, poleg tega pa določa nadaljnje usmeritve v sistemu financiranja varstva okolja.

Skladnost s Programom reform za izvajanje Lizbonske strategije v Sloveniji

Ukrepi za doseganje ciljev Lizbonske strategije so razporejeni po petih prednostnih razvojnih nalogah skladno s sprejeto Strategijo razvoja Slovenije. Ukrepi zajemajo vse integrirane smernice za rast in zaposlovanje ter tudi odgovarjajo na dosedanja priporočila EU Sloveniji. Investicija je skladna s temeljem razvoja Lizbonske strategije, saj bo doprinesla k izboljšanju osnovnih pogojev za življenje.

Izvedba obravnavanega projekta je usklajena z vsemi v tem poglavju navedenimi dokumenti.

Prispevek predlaganega projekta glede na cilje na ravni države Republike Slovenije in razvojne dokumente

Cilji obravnavane investicije so sledeči:

- učinkovitejša raba prostora s prenovo in revitalizacijo urbanega območja,
- izboljšanje kakovosti javne površine,
- v skladu s standardi in predpisi zagotoviti varne pogoje za izvajanje planiranih aktivnosti,
- zagotavljanje varnega prostora za druženje, z dostopnostjo in uporabnostjo predmetnih površin,
- poživitev mestnega utripa,
- medgeneracijsko povezovanje.

Predmetna investicija je usklajena z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, in sicer s prednostno naložbo 6.3: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa, in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih. Izvedba investicije bo prispevala k doseganju kazalnika učinka:

ID	Kazalnik (naziv kazalnika)	Merska enota	Sklad	Kategorija regije	Ciljna vrednost
CO37	Urbani razvoj: Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj	osebe	ESRR	Z	52.540
CO39	Urbani razvoj: Zaprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih	kvadratni metri	ESRR	Z	827,92 m ²

Celovita prenova objekta – Vergerijev trg 3, v Mestni občini Koper, bo prinesla na novo urejene površine v objektu.

S tem se na tem območju izboljšajo okolje, dosežejo se družbeno ekonomske koristi, degradirano okolje se spremeni v revitalizirano okolje, posledično se odpravijo dejavniki, ki bi lahko vplivali na povzročitev vandalizma in kriminala.

Skladno z razvojnimi dokumenti bo prispevek obravnavanega projekta izpolnjen v celoti.

Usklajenost projekta z usmeritvami EU, z regijskimi ter programskimi strategijami in politikami

Obravnavan projekt je usklajen z vsemi usmeritvami Evropske unije, z regijskimi ter programskimi strategijami in politikami.

Za učinkovitejšo rabo prostora na urbanih območjih bomo z ukrepi te prednostne naložbe spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov urbane preнове bomo vlagali v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin v mestih. S tem bomo zagotovili zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Tako bomo ustvarili razmere za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Pričakovan rezultat pri tem specifičnem cilju:

- revitalizirane površine v mestih,
- zagotoviti cilje definirane v TUS,
- investicijo izvesti s sredstvi planiranimi v NRP MOK.

Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi investicijske dokumentacije so smiselno uporabljeni podatki, povzeti iz dostopne dokumentacije in usklajevanjih kot sledi:

- navodila upravljavca in financerja – Obalni dom upokojencev Koper,
- navodila financerja – Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti,
- navodila projektanta – BIRO 42 d. o. o.

Tabela 1: Prav tako so uporabljeni podatki iz naslednjih strokovnih podlag:

Naziv	Izdelovalec	Odgovorna oseba	Leto izdelave
Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria			
Projektna dokumentacija (PGD)	ZORTAR d. o. o., Ulica Vena Pilona 7 6000 Koper	Arnela Vidoševič, u. d. i. a. ZAPS A-1260	2015
Gradbeno dovoljenje št.: 351-497/2016-14, z dne 05. 12. 2016	UE Koper Trg Brolo 4 6000 Koper	mag. Bruno Potokar, načelnik	2015
Kulturnovarstveni pogoji, št.: 35104-0371/2015/2, z dne 28. 08. 2015	ZVKD Območna enota Piran Trg bratstva 1 6330 Piran	Daniela Tomšič, u. d. i. a	2015
Dopolnitev kulturnovarstvenih pogojev, št.: 35104-0371/2015/3-II, z dne 19. 05. 2016	ZVKD Območna enota Piran Trg bratstva 1 6330 Piran	Daniela Tomšič, u. d. i. a	2016
Kulturnovarstveno soglasje, št.: 35104-0371/2015/4-II, z dne 28. 09. 2016	ZVKD Območna enota Piran Trg bratstva 1 6330 Piran	Daniela Tomšič, u. d. i. a	2016
Prijava gradbišča – Rekonstrukcija nestanovanjskega objekta Vergerijev trg 3 v Kopru	Mestna občina Koper Verdijeva ulica 10 6000 koper	Mestna občina Koper Verdijeva ulica 10 6000 koper	2017
Projektna dokumentacija (PZI) – Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria	BIRO 42 d. o. o. Devova ulica 5 1000 Ljubljana	Lučka M. Lesjak Soklič, u. d. i. a. ZAPS A-1458	2020
Projektantska ocena vseh del – Vergerijev trg 3, Koper	BIRO 42 d. o. o. Devova ulica 5 1000 Ljubljana	Lučka M. Lesjak Soklič, u. d. i. a. ZAPS A-1458	2020

Dokument identifikacije investicijskega projekta za investicijo Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria	ENERGO – MAKŠ d.o.o. Škalce 1h 3210 Slovenske Konjice	dr. Ksenija Golob, u. d. g. i. IZS G - 2895	2020
DIIP – Stavba na Vergerijevem trgu 3, v Kopru	ENERGO – MAKŠ d.o.o. Škalce 1h 3210 Slovenske Konjice	dr. Ksenija Golob, u. d. g. i. IZS G - 2895	2020
Investicijski program - Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru - Enota Obalnega doma upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria	ENERGO – MAKŠ d.o.o. Škalce 1h 3210 Slovenske Konjice	dr. Ksenija Golob, u. d. g. i. IZS G - 2895	2020
Projektna dokumentacija (PZI) - Rekonstrukcija in prenova stavbe Vergerijev trg 3 v Kopru.	BIRO 42 d. o. o. Kosijeva ulica 5 1000 Ljubljana	Lučka M. Lesjak Soklič, u. d. i. a. ZAPS A-1458	2021
Projektantska ocena vseh del – prenova stavbe Vergerijev trg 3, Koper	BIRO 42 d. o. o. Kosijeva ulica 5 1000 Ljubljana	Lučka M. Lesjak Soklič, u. d. i. a. ZAPS A-1458	2021

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

5.1 Smiselnost tržne analize za I. sklop

Obalni dom upokojencev je izvedel tržno analizo in ugotovil, da v Mestni občini Koper ni druge ustrezne lokacije. Podobna lokacija kjer bi se lahko organiziral tak dnevni center za izvajanje podobnih storitev bi morebiti lahko bila zagotovljena v občini Hrpelje - Kozina.

Zaradi zgoraj povedanega je potrebno to investicijo smatrati kot investicijo širšega družbenega pomena, kajti njen prvenstveni cilj je zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje storitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let.

5.2 Uporabniki investicijskega objekta za I. sklop

Uporabniki dnevnega centra v delu pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru so namenjeni osebam starejšim od 65 let.

5.3 Analiza potreb širše družbe in analiza konkurence za I. sklop

Glede na lokacijo Mestne občine Koper, načrtujemo, da bodo prostori dnevnega centra zanimivi tudi za uporabnike iz sosednjih bližnjih občin oziroma celotne regije.

5.4 Smiselnost tržne analize za II. sklop

Mestna občina Koper je prav tako izvedla tržno analizo in ugotovila, da v Mestni občini Koper ni druge ustrezne lokacije. Podobna lokacija kjer bi se lahko organizirale dejavnosti, ki jih izvaja MOK in družbeno koristne programe za potrebe MOK oziroma podobne storitve bi morebiti lahko bila zagotovljena v občini Hrpelje – Kozina.

Investicijo je potrebno smatrati kot investicijo širšega družbenega pomena, kajti njen prvenstveni cilj je zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje tovrstnih storitev.

5.5 Uporabniki investicijskega objekta za II. sklop

MOK ima planirane prostore deloma v pritličju in deloma v nadstropju stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru.

5.6 Analiza potreb širše družbe in analiza konkurence za II. sklop

Glede na lokacijo Mestne občine Koper, načrtujemo, da bodo prostori predvideni za načrtovane dejavnosti zanimivi tudi za uporabnike iz sosednjih bližnjih občin.

5.7 Obravnava konkurence

Konkurenco predmetnemu projektu predstavljajo naslednje institucije in organizacije ter programi in storitve:

- institucije, ki izvajajo enake ali podobne dejavnosti kot MOK,
- organizacije s področja duševnega varstva, ki delujejo v obalnih občinah: Stanovanjska skupina Val, Dnevno delovno terapevtski center Barčica, Društvo Šent – Slovensko združenje za duševno zdravje, Ozara Slovenija – nacionalno združenje za kakovost življenja, Društvo za mentalno zdravje, Zavod Šentprima. Organizacije se povezujejo tudi z Društvom za pomoč odvisnikom in njihovim družinam Svit Koper, Zavodom Modri December, Varstveni delovnim centrom Koper, Zvezo društev za cerebralno paralizo Slovenije – Centrom Sonček Koper, Svetovalnim centrom za otroke, mladostnike in starše Koper, Društvom Sožitje, itn.
- Programi in storitve socialnega varstva za starejše v Mestni občini Koper: Institucionalno varstvo – celodnevna oskrba (Obalni dom upokojencev Koper, Dom upokojencev Ptuj – Enota Koper, oskrbni Dom Danica d.o.o.) in dnevno varstvo (Dnevni center Oljka), informacijska točka, ki deluje v Gerontološkem centru Koper, pomoč na domu, dnevna dostava kosil na dom, varovanje na daljavo, program spremljanja in družabništva Vitica, Prostofer – brezplačni prevozi starejših, socialno ogroženih oseb, Center dnevnih aktivnosti za starejše občane Koper, Večgeneracijski center Morje, skupine starejših za samopomoč.

6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

I. sklop

Pri tej investiciji gre za rekonstrukcijo manj zahtevnega objekta.

6.1 Funkcionalna in konstrukcijska zasnova objekta in gabariti

Funkcionalna zasnova objekta

Funkcionalna zasnova objekta mora obvezno upoštevati vse veljavne zakone, tehnične predpise in pravilnike, ki urejajo področje gradnje, še posebej pa morajo biti natečajniki pozorni na predpise, ki urejajo institucionalno varstvo starejših, in sicer:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06),
- Pravilnik o kadrovskih, tehničnih in prostorskih pogojih za izvajanje nalog na področju duševnega zdravja za izvajalce institucionalnega varstva ter centre za socialno delo ter o postopku njihove verifikacije (Uradni list RS, št. 97/09),
- Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13 in 102/15),
- Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12),
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 – ZPNačrt in 77/09 – odl. US).

Vsi prostori bodo urejeni brez grajenih ovir. Sanitarije bodo opremljene s straniščno školjko, umivalnikom, ogledalom ter prho v nivoju tlaka. Vrata sanitarij se bodo odpirala navzven ali pa bodo drsna.

Umestitev dnevnega centra za zagotavljanje dnevnih oblik varstva starejših od 65 let bo v delu pritlične etaže in bo obsegala vse potrebne prostore, skladno s Pravilnikom.

Vhod v obravnavan del stavbe bo iz vhodne avle, na desni strani, ob dostopu v predvideno dvigalo, ki se bo umestilo ob stavbo ob rekonstrukciji celotne stavbe. V vhodni avli so v sklopu poslovnega objekta umeščene tudi sanitarije za zaposlene. Preko garderobe za obiskovalce dnevnega centra je dostop do dnevnega prostora, kjer bodo ob mizicah umeščeni počivalniki za obiskovalce, ter delovni prostor za osebje in prostor za osebje dnevnega centra. Prostor se odpira tudi proti jedilnici z razdelilno kuhinjo. Iz dnevnega prostora je dostop do prostora za počitek, kjer so umeščeni počivalniki in ena negovalna postelja. Iz jedilnice je dostop do sanitarij. Na skrajnem JZ delu obravnavanih prostorov je servisni dostop do dnevnega centra.

Prostori MOK, ki so predstavljeni v zgornjih poglavjih, se razprostirajo deloma v pritličju in deloma v nadstropju.

Vsi priključki na javno komunalno infrastrukturo so obstoječi!

Stavba je priključena na javno gospodarsko infrastrukturo:

- oskrba s pitno vodo: 147/1 k.o. Koper
- elektrika: 147/1 k.o. Koper
- odvajanje meteornih voda: 147/1 k.o. Koper
- odvajanje fekalnih voda: 146/1 k.o. Koper
- dostop do javne poti ali ceste: 146/1 k.o. Koper
- telekomunikacije: 147/1 k.o. Koper

Stavba je priključena na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode prizidave se bodo preko peskolovov speljale v meteorno kanalizacijsko omrežje, fekalne vode iz stavbe bodo speljane v obstoječi jašek javne kanalizacije.

Dovoz do stavbe je obstoječ in se ohranja. Stavba je priključena na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

Konstruksijska zasnova objekta

Konstrukcija

Obstoječa stavba je zidana delno iz kamna (nosilna konstrukcija), delno z opečnimi zidaki (predelne stene). Zaradi umestitve novega programa v del obstoječe stavbe posegov v nosilno konstrukcijo stavbe ne bo.

Strop

Obstoječa lesena stropna konstrukcija se ohranja. Vsi obravnavani prostori bodo imeli spušččen strop v mavčno-kartonski izvedbi, v katerem bodo umeščene luči in razvod inštalacij.

Fasada

Mehka toplotna izolacija na obstoječi stavbi, skladno z ZVKDS, ne bo izvedena. Fasadni omet bo iz fino zaribane apnene malte in nanešen v dovolj tanki plasti, da ne bo segal preko površine kamnitih okvirjev fasadnih odprtín. Cokel se bo izvedel po vzoru obstoječega, po strukturi in barvi. Kamniti okvirji fasadnih odprtín se bodo ročno očistili in sanirali tako, da se bo ohranil originalen izgled. Na fasadnih odprtínah SZ dela stavbe se bo preverilo ali obstajajo kamniti okvirji – v kolikor so, se jih bo prezentiralo na fasadi, v nasprotnem primeru pa se bo obnovilo reliefno poudarjene okvirje v ometu (širine okrog 10 cm in globine približno 1 cm), obarvane z zamolklo belo barvo.

Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo na ovoju stavbe se bo zamenjalo, skladno z že izvedenim v nekaterih prostorih. V obravnavane prostore in vhodne avle bodo predvidena nova vrata. Znotraj obravnavanih prostorov bodo izvedena nova vrata.

Notranje obdelave prostorov

Notranje obdelave prostorov bodo sledile funkciji prostora. Tlak bo v vseh prostorih ustrezno nedrseč - predvideno vinilna talna obloga. Kot finalna talna obloga v sanitarijah je predvidena nedrseča talna keramika.

Stene bodo fino ometane in zaglajene ter barvane z disperzijsko barvo, skladno z barvnim konceptom notranje opreme. Predelne stene v dvojni mavčno-kartonski izvedbi bodo kitane in barvane z disperzijsko barvo, skladno z barvnim konceptom notranje opreme.

6.2 Programsko funkcionalna zasnova**Obstoječa avla**

Iz obstoječe avle vodi prehod proti novo umeščenemu dvigalu in glavnemu vhodu v dnevni center. Stranski vhod v dnevni center iz avle se ohrani, vrata se nadomestijo z novimi. Avla se ureja skladno z načrtom rekonstrukcije celotne stavbe.

Garderoba***Vrata***

Iz garderobe vodijo vrata v vhodno avlo, nova vrata na dvorišče stavbe in v prostore dnevnega centra. Vrata se izdelajo skladno s požarno študijo.

Tlak

Obstoječ tlak (keramika) se bo v celoti odstranil in nadomestil z novo vinilno talno oblogo.

Stene

Postavile se bodo nove stene za umestitev garderobe, skladno z načrtom arhitekture, v mavčno-kartonski ali siporex izvedbi. Na novih stenah se bo izvedel nov omet. Vse stene se zagladijo in barvajo z disperzijsko latex pralno barvo v barvnem tonu po izbiri projektanta in uporabnikov.

Strop

Izvedel se bo nov spuščen strop v mavčno-kartonski izvedbi (sistem Armstrong ali Knauf), po potrebi s kaskadnim delom zaradi potreb strojnih inštalacij.

Oprema

Obstoječa oprema se bo odstranila in nadomestila z novo, skladno z načrtom opreme.

Dnevni center***Tlak***

Obstoječ tlak se bo v celoti odstranil in nadomestil z novo vinilno talno oblogo.

Stene

Postavile se bodo nove stene za umestitev prostora za zaposlene in sanitarij za invalide, skladno z načrtom arhitekture, v mavčno-kartonski ali siporex izvedbi. Na novih stenah se bo izvedel nov omet. Vse stene se zagladijo in barvajo z disperzijsko latex pralno barvo v barvnem tonu po izbiri projektanta in uporabnikov.

Strop

Izvedel se bo nov spuščen strop v mavčno-kartonski izvedbi (sistem Armstrong ali Knauf), po potrebi s kaskadnim delom zaradi potreb strojnih inštalacij.

Na stropu v jedilnici je predviden projektor.

Oprema

Obstoječa oprema se bo odstranila in nadomestila z novo, skladno z načrtom opreme. Ob sanitarijah za invalide bo umeščena razdelilna kuhinja.

Sanitarije

Obstoječe sanitarije se obnovijo. Umestijo se dodatne sanitarije za invalide. V moške sanitarije se umesti tudi pisoar.

Hodnik pri sanitarijah

Tlak

Obstoječ tlak se bo v celoti odstranil in nadomestil z novo keramično talno oblogo.

Stene

Vse stene se zagladijo in barvajo z disperzijsko latex pralno barvo v barvnem tonu po izbiri projektanta in uporabnikov.

Strop

Izvedel se bo nov spuščen strop v mavčno-kartonski izvedbi (sistem Armstrong ali Knauf), po potrebi s kaskadnim delom zaradi potreb strojnih inštalacij.

Oprema

Zaradi preprečevanja vdora hladnega zraka se umestijo dodatna vrata, kot vetrolov stranskega vhoda.

6.3 Zasnova gradbeno obrtniških in instalacijskih del

Vrata

Vrata bodo imela suhomontažni lesen podboj, barvan s kvalitetnimi epoksidnimi ali alkidnimi barvami v barvnem tonu skladnim z že izvedenimi vrati v pritlični etaži, tesnilo v podboju bo silikonsko. Vratno krilo bo obešeno na tri tečaje iz nerjaveče kovine - izvedba s skritimi nasadili. Nosilnost okovja naj bo prilagojena teži vratnega krila. Površina vratnega krila bo obložena z laminatom Max kvalitete v barvnem tonu skladno s projektom. Kljuka bo iz brušene nerjaveče kovine s pripadajočimi rozetami.

Skladno s Študijo požarne varnosti (R ŠT-8/2016, PRO-projektiranje, Radivoj Ostrouška, s. p.) se izvedejo požarna vrata z ustrezno požarno odpornostjo. Požarnoodporna vrata bodo lesene izvedbe, barvana v barvnem tonu skladno s projektom.

Stranska vhodna vrata v objekt se izvedejo skladno z zahtevami ZVKDS.

Tlak

Kriteriji za izbiro tlakov v prostorih temeljijo predvsem na sposobnosti vgrajenih materialov v zvezi z izpolnjevanjem zahtev, kot so:

- trdnost in neobčutljivost na mehansko obrabo,
- neobčutljivost na čistila in dezinfekcijska sredstva,
- vodo nepropustnost,
- nedrsnost – sposobnost preprečevanja zdrsov in padcev uporabnikov,
- antistatičnost,
- negorljivost – samougasnost v primeru požara (požarnovarnostne zahteve),
- sposobnost nudenja ugodnega počutja uporabnika,

- bakteriostaznost – sposobnost preprečevanja razvoja bakterij,

Stik talne obloge in stene bo zaščiten z zaključnim protiprašnim profilom. Izveden bo tako, da je možno strojno čiščenje. Višina zaokrožnice ob steni mora biti najmanj 10 cm in z radijem min. 2,5 cm. Zaokrožnica mora biti izvedena s tipskimi elementi prav tako notranji in zunanji koti. Predvidena je PVC talna obloga.

Sanitarno toaletni prostori bodo imeli tla obložena s kvalitetnimi protidrsnimi keramičnimi ploščicami s tipskimi elementi za zaključek na steno (zaokrožnice) in notranje ter zunanje kote. Predvidena je nedrseča talna keramika.

Obstoječi tlak vhodne avle se bo ohranil.

Stene

Obstoječe kamnite stene se v glavnem ne bodo spreminjale, enako obstoječe predelne. Preboji, rušitve in prestavitve vrat so označeni v grafični prilogi. Nove stene bodo klasične, zidane s siporexom ali v mavčno-kartonski izvedbi, ometane, glajene in beljene. Izbor in izvedba finalnih obdelav sten je odvisna od funkcije prostorov.

Stene v vseh prostorih bodo barvane z disperzijsko akrilno barvo – lateks barvo. Barva mora biti mat in biti odporna na:

- mokro čiščenje,
- mehanične poškodbe,
- na čiščenje z detergenti in dezinfekcijskimi sredstvi,
- intenzivno čiščenje,
- ne sme privlačiti prašnih delcev.

Izvedba mora potekati po tehnologiji in navodilih proizvajalca barve. Barvni toni so prikazani in navedeni v grafični prilogi PZI.

Stene v sanitarno toaletnih prostorih bodo obložene s keramičnimi ploščicami do višine stropa. Zunanji vogalni stiki keramičnih ploščic se bodo izvedli z zaključnimi inox profili. Predvidena je obloga sten s stensko keramiko v mat izvedbi, do višine stropa.

Strop

Obstoječa lesena stropna obloga se bo odstranila in nadomestila z novim stropom v mavčno-kartonski izvedbi (sistem Knauf in Armstrong). Izbor in izvedba tehničnih stropov je odvisna od funkcije prostorov. V kolikor predvidene inštalacije pod stropom ne dopuščajo predvidenih višin, se višine prilagodijo na kraju samem v dogovoru s projektantom in naročnikom.

V vseh prostorih, kjer bodo potekale pod stropom instalacije, bo nameščen spuščen strop (sistem Armstrong ali Knauf).

Razno

Delovno mesto mora biti opremljeno z:

- računalnikom,
- tiskalnikom,

- monitorjem,
- telefonom.

INŠTALACIJE

Vsi priključki stavbe na javno komunalno infrastrukturo so obstoječi

Obravnavani prostori se bodo ogrevali preko toplotne črpalke celotne stavbe. Prezračevanje prostorov bo naravno, z izjemo tistih sanitarnih prostorov brez oken. Zunanja enota TČ bo locirana na dvorišču.

6.4 Zunanja ureditev

Zunanja ureditev se v večji meri ohranja kot obstoječa. Na V strani stavbe se bo v sklopu rekonstrukcije celotne stavbe umestilo dvigalo. Iz garderobe obravnavanega dela pritličja bo dostop do dvorišča. Uredijo se zgolj površine ob stavbi. Vsa obstoječa drevesa na dvorišču se bodo ohranila.

Namen dnevnega centra je organiziranje časovno omejene socialnovarstvene storitve za starejše osebe, ki dnevno prihajajo v prostore dnevnega centra. Dnevni center je kot organizacijska enota organiziran v okviru doma upokoјencev, v posebnem socialnovarstvenem zavodu ali v samostojnem objektu.

Dnevni center bodo sestavljali naslednji prostori: predprostor z garderobo, dnevni prostor, prostor za počitek, razdelilna kuhinja z jedilnico, sanitarije (invalidi, ženske, moški), prostor za osebje dnevnega centra. Velikosti prostorov so skladne z najnужnejšimi tehničnimi zahtevami za domove za starejše osebe.

6.5 Normativne zahteve v zvezi z okoljsko zmogljivostjo

Vsi predvideni gradbeni materiali in proizvodi morajo biti skladni z zahtevami Zakona o gradbenih proizvodih (ZGpro-1, Ur. l. RS št. 82/2013).

Rešitve naj bodo zasnovane skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju. Rešitve naj se vključujejo glede:

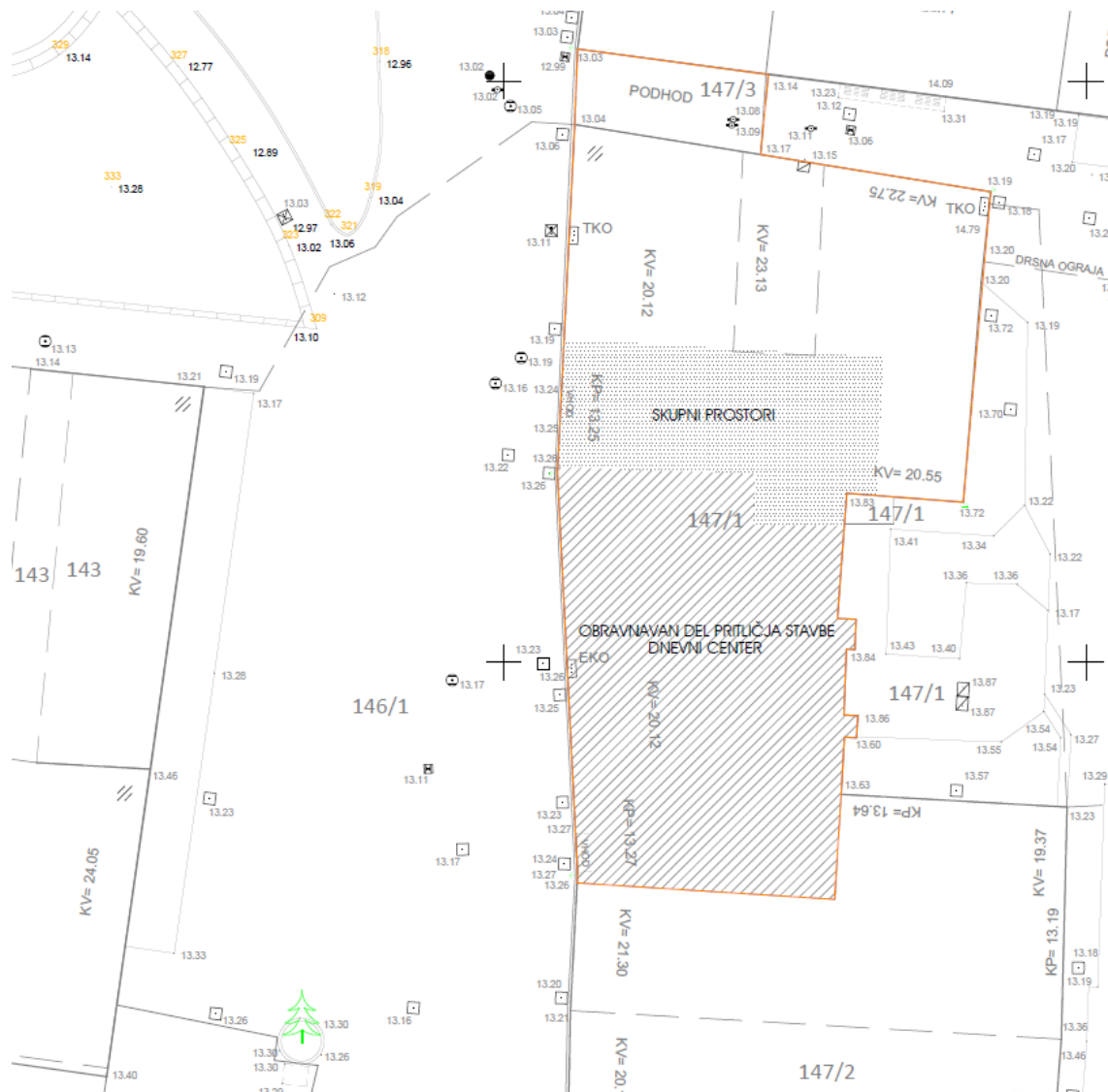
- učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije,
- učinkovite rabe vode,
- ravnanja z odpadki,
- zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer ter,
- rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.

Skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju mora delež lesa ali lesnih tvoriv vgrajenih v stavbo (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij) znašati vsaj 30 % prostornine vgrajenih materialov.

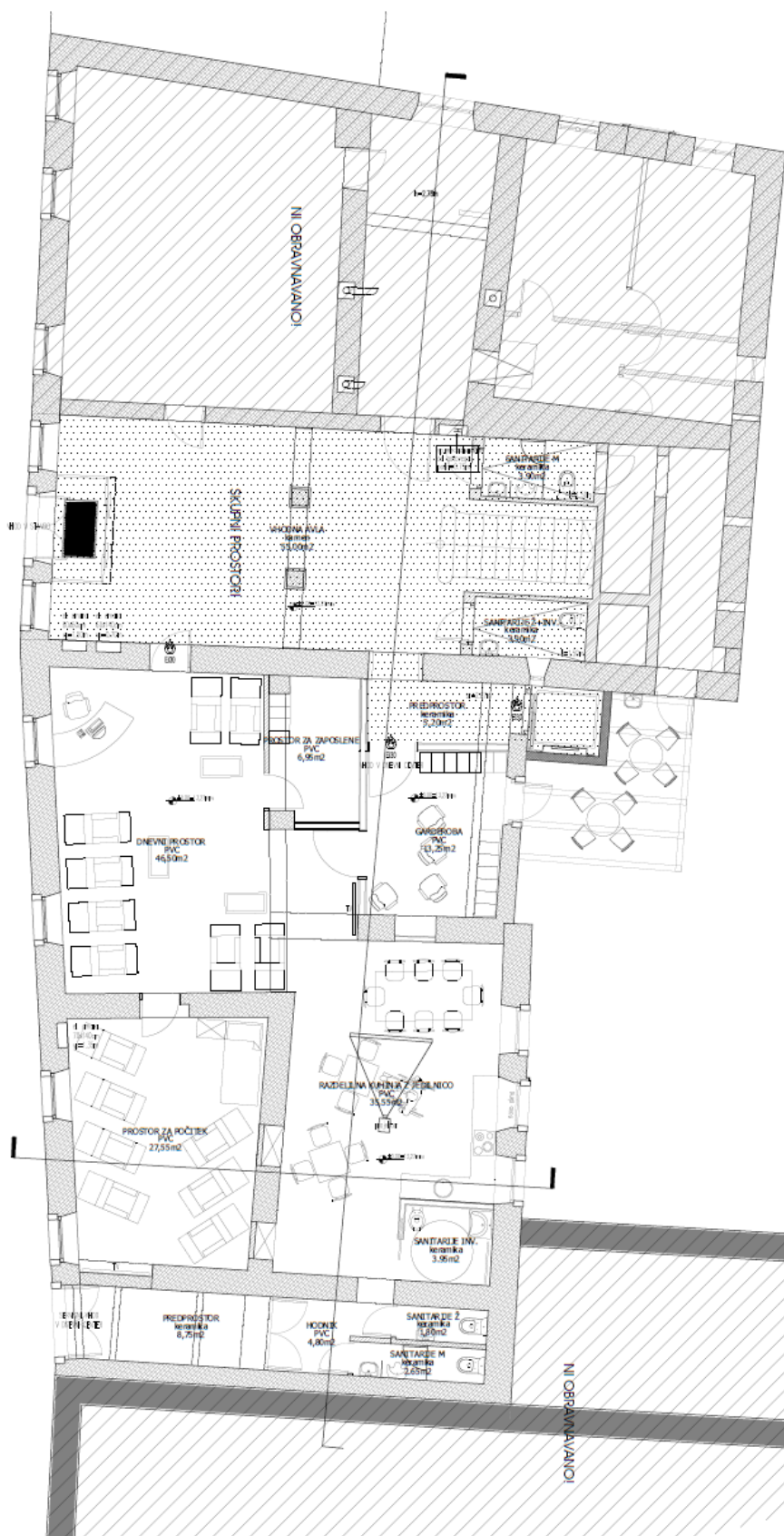
Natečajni elaborat mora zajemati tudi opis, iz katerega bo razvidno upoštevanje načela trajnostne gradnje (na področju gradbeno obrtniških del, strojnih in elektro inštalacij). Vodilo naj bo ekonomičnost v času gradnje, obratovanja in vzdrževanja objekta ter človeku prijazna gradnja v skladu z danostmi okolja.

6.6 Gabariti objekta

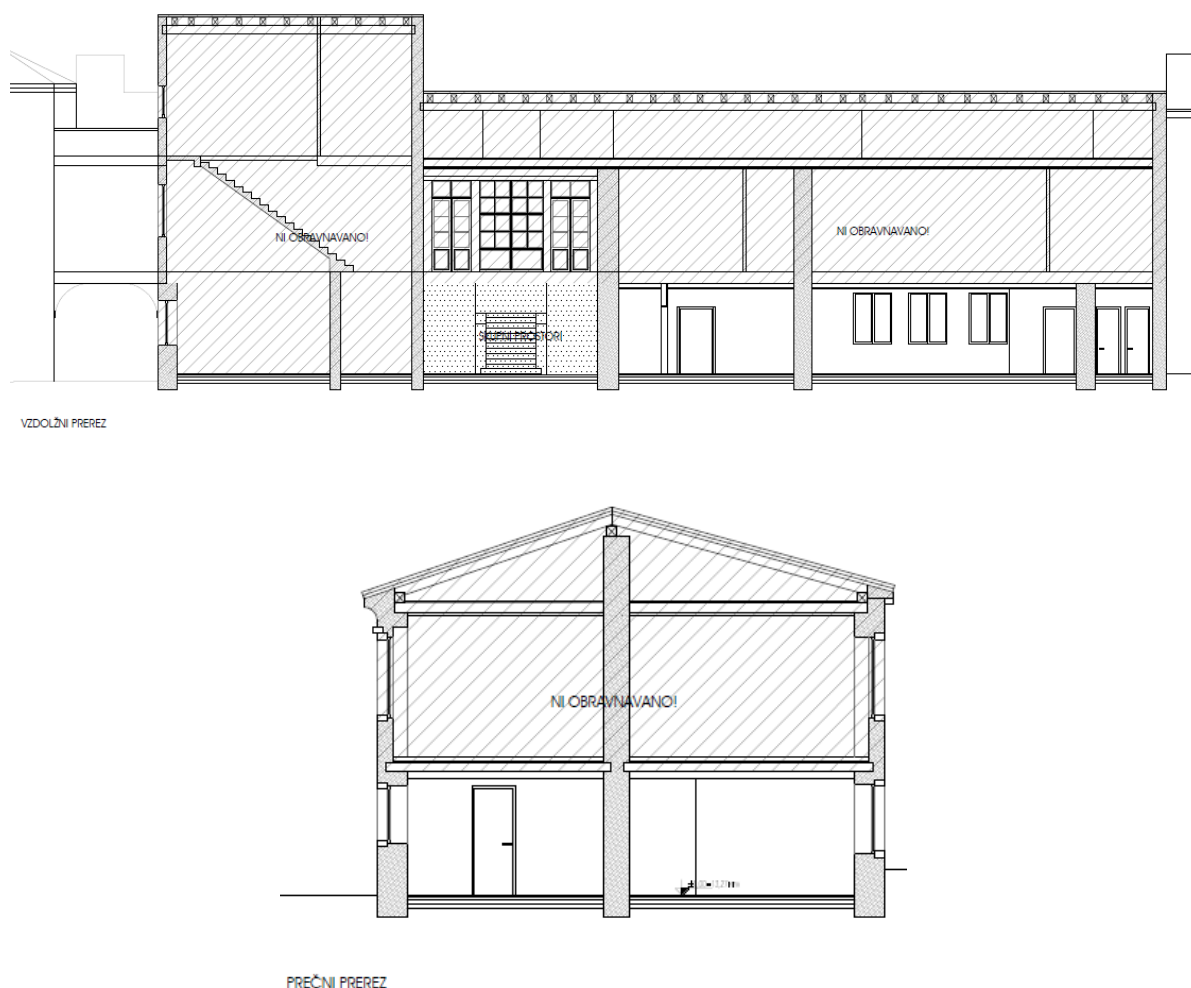
- površina vseh objektov na stiku z zemljiščem: 18,09m x 35,86m (celotna stavba)
- velikost gradbene parcele: 691,00 m² (celotna stavba)
- zazidana površina: 485,90 m² (celotna stavba)



Slika 14: Situacija – novo stanje.



Slika 15: Tloris pritličja – novo stanje.



Slika 16: Prerezi – novo stanje.

II. sklop

PREDVIDENI POSEGI V STAVBI

Obstoječa stavba ima urejene vse priključke na javno komunalno infrastrukturo. Vsi priključki se ohranjajo!

Zaradi svoje starosti in dotrajanosti je stavba potrebna prenove. Izvedla se bo rekonstrukcija objekta. Stavba je zgrajena iz kamnitih zidov, ki stojijo znotraj investitorjevih parcel. Vsi posegi se bodo izvajali znotraj obstoječih kamnitih zidov. S predvideno rekonstrukcijo se ohranijo vsi višinski in tlorisni gabariti stavbe. Ker je stavba spomeniško zaščitena, se na fasadi ne bo izvajala toplotna izolacija. Uredi se ogrevanje in pohlajevanje s toplotnimi črpalkami. Na severni strani objekta, vzporedno z vhodno avlo in obstoječim tri-ramnim kamnitim stopniščem, se na delu prvega nadstropja izvede nova medetažna AB plošča (območje novih sanitarij in garderob).

Stavba bo ohranila etažnost P+2. Nadstropje 2 je urejeno samo na severnem delu stavbe, kjer

je izvedeno notranje AB stopnišče iz 1.nadstropja do prostorov 2.nadstropja. Samo stopnišče s predprostorom tvori pravokotno oblikovan del stavbe, ki se izrinja iz glavne dvokapne strehe, krit pa je z enokapno streho. Na tem delu je izveden spiralasto oblikovan dimnik, ki je posebnost tega objekta in širše okolice. Ostali prostori 2. nadstropja so obrnjeni proti vzhodu, kjer se smer slemena spremni. Oblikovana je dvokapna nesimetrična streha, smer slemena vzhod-zahod.

Tlorisni gabarit stavbe bo ostal nespremenjen, 18.09m x 35.86m, merjena strešina stavbe 18.40m x 35.86m. Etažnost P+2, nadstropje 2 urejeno samo nad severnim delom stavbe. Višinske kote stavbe po rekonstrukciji ostanejo nespremenjene.

Ohranijo se profilirani venci na stavbi. Ohrani se leseno ostrešje, dvokapna streha v smeri sever jug, vzporedna z Vergerijevim trgom, naklon 18 stopinj, kritina korci. Enako pri enokapni strehi in dvokapnici, na severnem delu, ki je nesimetrična in teče v smeri vzhod zahod. Streha se uredi oz. prekrije z novo kritino, korci (opečnati korci naravne barve). Naklon strehe ostane obstoječ. V primeru, da so obstoječi špirovci in lege dotrajani, se jih nadomesti z novimi, v isti velikosti. Neurejeni južni del podstrešja se toplotno izolira. Na severnem delu objekta se streha izolira na notranji strani. Na vzhodni fasadi se odstranita oba dimnika, prislunjena na objekt.

Nad podhodom se uredi obstoječa terasa. Uredi se novi odtok le te. Na vzhodni fasadi, dvoriščni, se uredi dvigalo, ki bo dostopno samo z notranje strani objekta. Na isti fasadi se v pritličju odpre ena vratne odprtine.

Vsi prostori se bodo po potrebi izvedli z novim ometom in opleskom. Z izjemo centralne vhodne avle in stopnišča se bo povsod izvedel spuščen strop v MK izvedbi. Obstoječi omet na trstiki je dotrajan in odpada, zato so nekateri prostori zaprti za uporabo.

Kamniti zidovi stavbe so deb. 60cm in več in se ohranijo. Tudi v notranjosti objekta. Po potrebi se jih injektira. Medetažna konstrukcija je lesena in dobro ohranjena. Zato se jo ohrani in zaradi namembnosti stavbe, ki predvideva uporabo prostorov klubov in društev, zato je potreba po oblikovanju večnamenskih dvoran, ki se bodo uporabljale za vaje, tako plesne, pevske, glasbene,....., se na severnem delu objekta, ob glavni vhodni avli, izvedejo jeklene ojačitve lesene stropne plošče. V predelu sanitarij v 1.nadstropju se izvede nova AB plošča.

Vhodna avla in obstoječe tri ramne stopnice se ohranijo v obstoječi obliki s kamnitim tlakom. Za potrebe funkcionalno oviranih oseb se uredi dvigalo, ki se ga oblikuje na vzhodni fasadi na dvorišču stavbe, dostop iz objekta. V vhodni avli in na stopnišču se ohrani leseno stavbno pohištvo. Balkonska vrata na podestu se pazljivo demontirajo. Izvede se nova zasteklitev v leseni izvedbi, na katero se znotraj prisloni fiksni del obnovljene obstoječe zasteklitve. Ornament v obliki cveta se ohrani.

Vse kamnite stavbne elemente je potrebno restavratorsko obnoviti. Restavratorska dela na kamnu naj po potrebi obsegajo:

- Odstranjevanje oblog in drugih nečistoč z nizkotlačnim peskanjem v kombinaciji z vodo in mehkejšimi mediji ali vodno paro
- Odstranjevanje recentnih neustreznih domodelacij, polnil in kovinskih tujkov

- Injektiranje razpok
- Domodelacija poškodb, rekonstrukcije poškodovanih ali manjkajočih delov
- Zapolnjevanje stikov med kamni
- Površinsko usklajevanje dopolnjenih mest

Na podlagi predhodnih raziskav, ki jih je izvedel restavrator ZVKDS, se prezentira poslikave na stropu stopnišča in avle 1.nadstropja.

V letu 2017 so bila izvedena arheološka izkopavanja na zunanjem delu objekta (Augusta d.o.), v notranjosti objekta se bo bodo izdedle dodatne arheološke raziskeva predvsem na področju S dela objekta.

Vsa okna in vrata se uredijo kot nova, predvidoma lesena. So oblike pokončni pravokotnik in se dimenzijsko ne spreminjajo, postavljena osno. Vse skladno s pogoji ZVKDS, št. 35104-0371/2015/2, datum 28.08.2015. Barvni oplesk stavbnega pohištva bo določen po izvedbi sondiranja na objektu. Pri izvedbi novih odprtin in obstoječih ni dovoljena uporaba profiliranih elementov iz umetnih mas (stiropor in njemu podobni materiali). Niso dovoljeni elementi iz steklocementa. Ob kamnitih okenskih in vratnih okvirjih – ertah mora biti zaključni sloj fasadnega ometa najmanj 2-3mm pod robom kamnitega okvirja odprtine.

Celotna zunanja podoba stavbe se ohrani. Vse profilacije na objektu ostanejo nespremenjene, govorimo o obstoječem profiliranem vencu, horizontalnem okrasnem robu pri terasi podhoda ter vsemi ertami okoli okenskih in vratnih odprtin. Fasada se bo izvedla kot ometana z mineralnim ometom v finozaribani tehniki. Velikost agregata v zaključnem sloju ne sme biti večja od 1mm oz. mora biti mivka. Toplotne izolacije na fasadi se ne izvede, ker skladno s pogoji ZVKDS, niso dovoljene večslojne mehke toplotne fasade, teranova fasade, demit fasade in vse njim podobne fasade. Cokel se bo izvedel kot cokli okoliških objektov, štokan kamen. Fasada bo obarvana s silikatno barvo.

Uredilo se bo ogrevanje in pohlajevanje objekta s toplotnimi črpalkami. Zunanji deli bodo locirani na dvorišču objekta, ob novem dvigalnem jašku.

TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

konstrukcija

Obstoječa stavba je zidana delno iz kamna (nosilna konstrukcija), delno z opečnimi zidaki (predelne stene). Z izjemo posegov, skladnih s PGD projektno dokumentacijo, drugih posegov v nosilno konstrukcijo ne bo.

strop

Obstoječa lesena stropna konstrukcija se ohranja. Vsi obravnavani prostori bodo imeli spuščen strop v mavčno-kartonski izvedbi, v katerem bodo umeščene luči in razvod inštalacij.

notranje obdelave prostorov

Notranje obdelave prostorov bodo sledile funkciji prostora. Tlak bo v vseh prostorih ustrezno nederseč – predvideno vinilna talna obloga v pritličju in parket v nadstropjih. Kot finalna talna obloga v sanitarijah je predvidena nederseča talna keramika.

Stene bodo fino ometane in zaglajene, ter barvane z disperzijsko barvo, skladno z barvnim konceptom notranje opreme. Predelne stene v dvojni mavčno-kartonski izvedbi bodo kitane in barvane z disperzijsko barvo, skladno z barvnim konceptom notranje opreme.

PREDVIDENE SPREMEMBE GLEDE NA PGD PROJEKT

PRITLIČJE

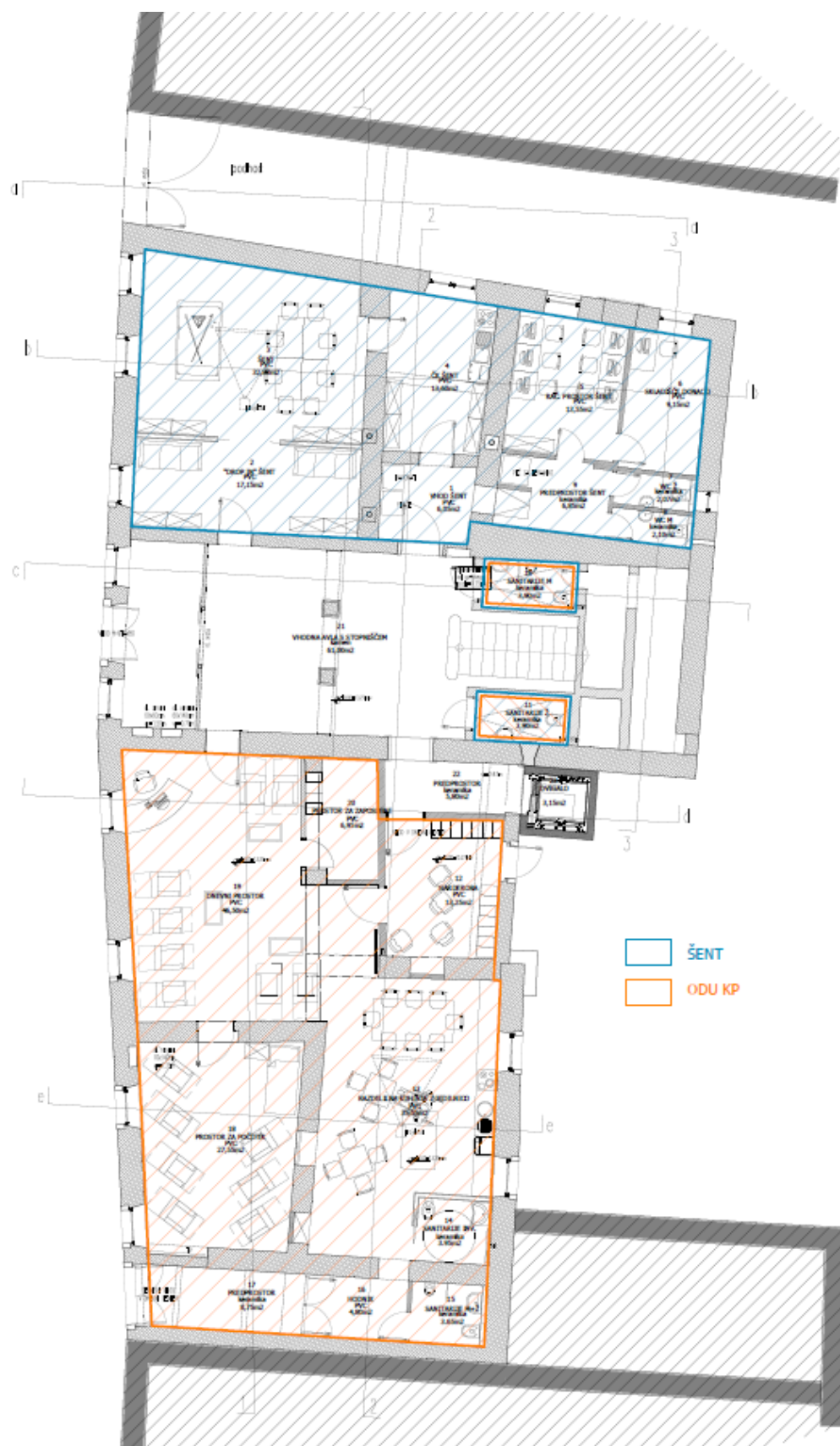
- Prostori MOK, ki jih bo uporabljalo društvo ŠENT se organizirajo na S strani stavbe. Znotraj tega se sanitarije ohranjajo na obstoječi lokaciji. Predelne stene se umestijo skladno z željami uporabnikov.
- Prostori Obalnega doma upokoencev Koper se organizirajo na južnem delu pritlične etaže. Ohrani se en dostop do dvorišča. Novo okno se ne izvede. Umestijo se sanitarije za invalide znotraj obravnavanega dela stavbe. Stopnišče v prvo etažo se ne izvede.
- Nadstrešek – pergola ob dvigalu se ne izvede.

1. NADSTROPJE

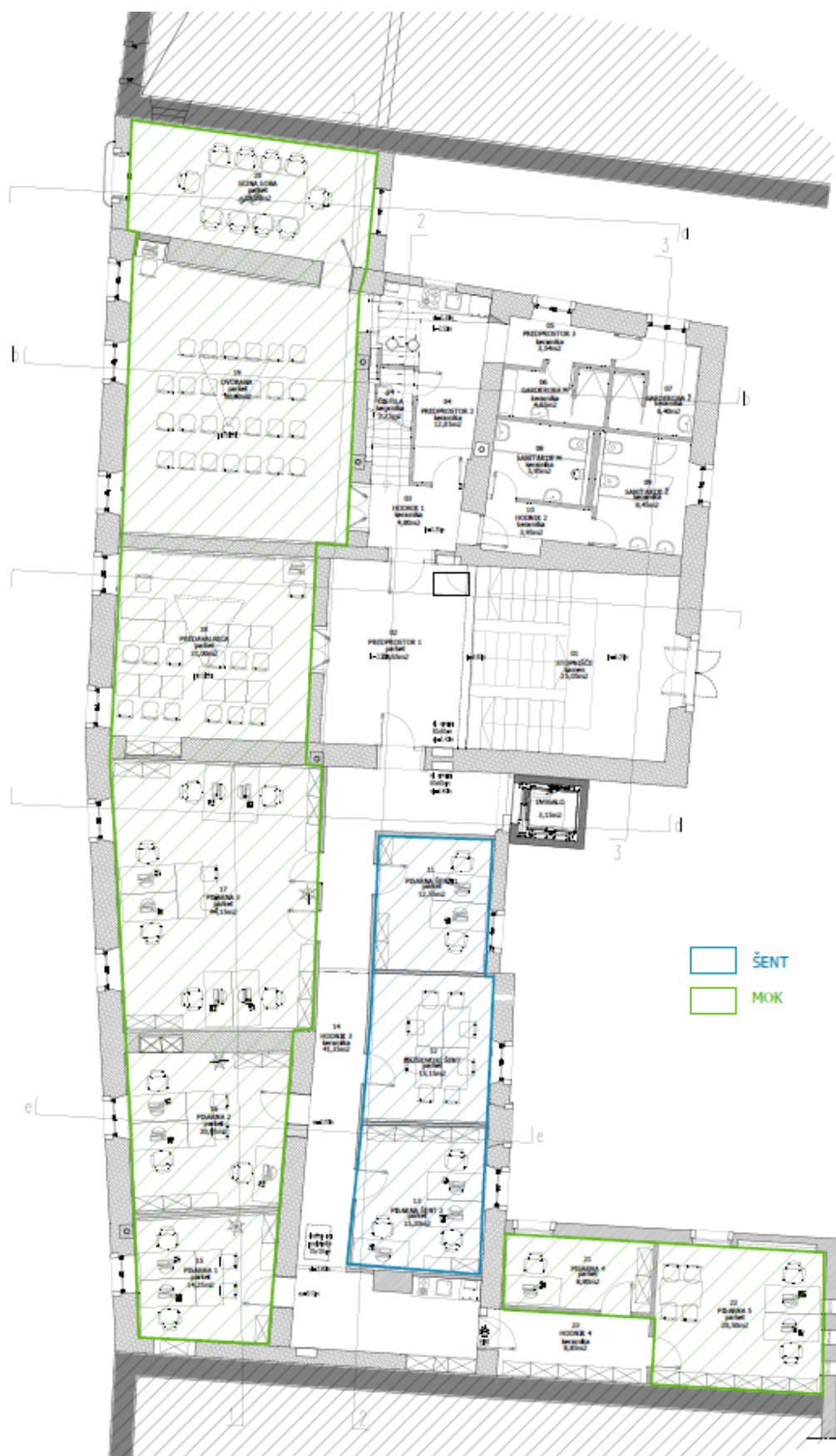
- Predvidena AB plošča se izvede samo na predelu novih sanitarij z garderobami, pod predavalnico in dvorano se izvede ojačitve obstoječe lesene stropne konstrukcije z jeklenimi nosilci. Obstoječe stopnišče v 2.nadstropje se ohrani.
- Pisarne za potrebe društva Šent se organizirajo v sklopu obstoječih prostorov na JV strani stavbe.
- V sklopu investicijsko-vzdrževalnih del se na skrajnem V delu stave eliminirajo obstoječe sanitarije in vzpostavita dve pisarni. Ta del NE sodi k PGD projektu!

2. NADSTROPJE

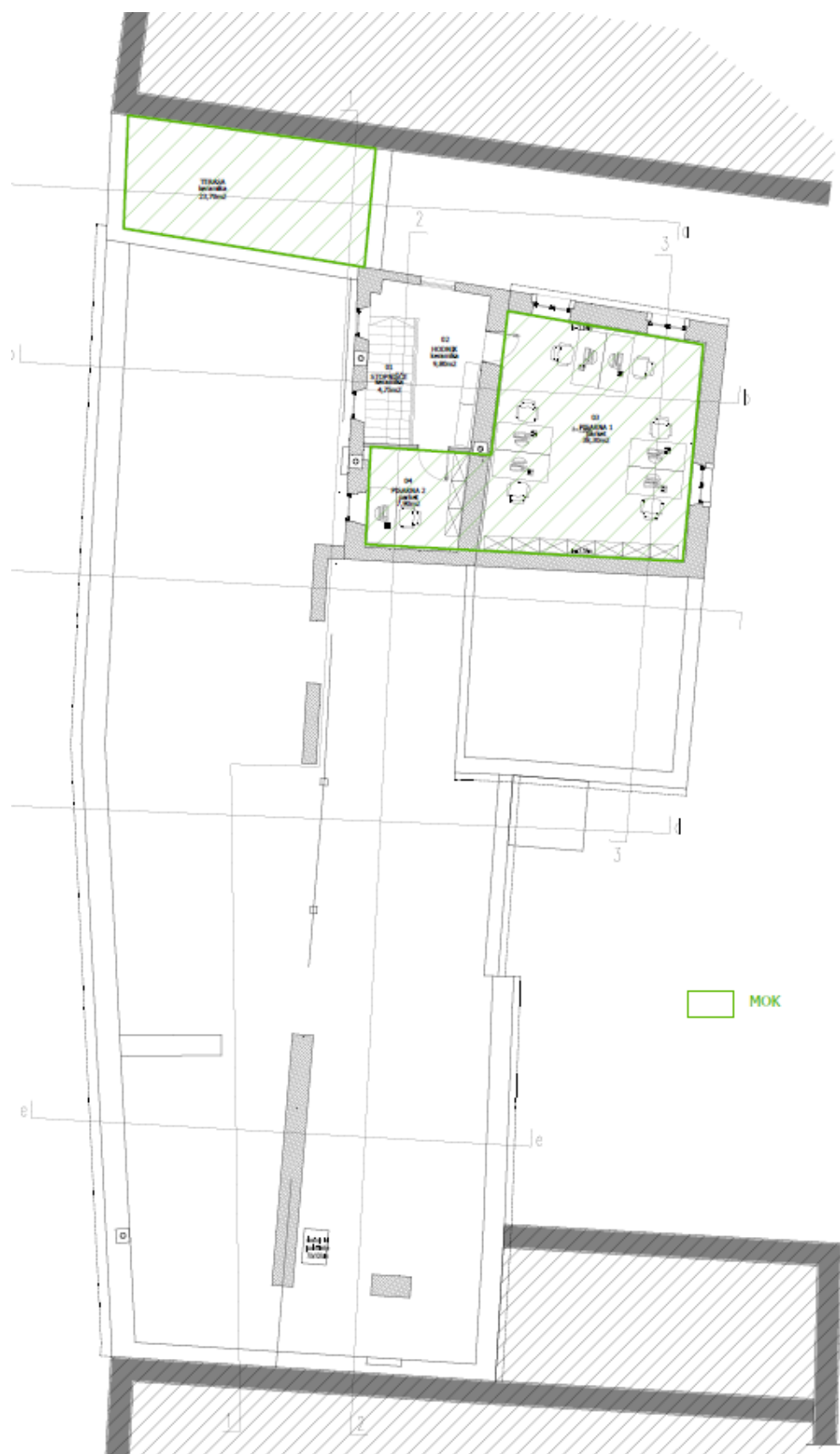
- Ni sprememb glede na PGD projekt, z izjemo AB plošče hodnika, ki se ne izvede!



Slika 17: Novo stanje – pritličje.



Slika 18: Novo stanje – nadstropje.



Slika 19: Novo stanje – mansarda.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE

I. sklop

Predvideno je, da bo Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria v matični (Koper) in dislocirani enoti zaposloval kader, naveden v spodnji tabeli.

Tabela 24: Predvideno število zaposlenih po zaključku investicije.

Delovno mesto	Št. zaposlenih	Opomba
Čistilka	/	v dislocirano enoto prihaja 2x na teden iz matične enote
Dipl. med. sestra	/	v dislocirano enoto prihaja vsak dan iz matične enote
Med. sestra/zdravstveni teh.	/	v dislocirano enoto prihaja vsak dan iz matične enote
Fizioterapevt	/	v dislocirano enoto prihaja 2x na teden iz matične enote
Socialni delavec	/	v dislocirano enoto prihaja 1x na teden iz matične enote
Delovni terapevt	/	v dislocirano enoto prihaja 2x na teden iz matične enote
Oskrbovalka	2	
Varuh	1	
Skupaj	3	

Za izvedbo predmetne investicije ni izdelana posebna študija izvajanja investicije, saj naročnik za izvedbo investicije ne predvideva posebne organiziranosti, ker planira le na eno dodatno zaposlitev za delo na operaciji v času trajanja projekta. Ta dodatna zaposlitev se planira kot upravičen strošek po tem JR.

Naročnik predvideva, da bo izvajanje posameznih aktivnosti pri vodenju oziroma spremljanju investicije (storitve svetovalnega inženiringa), ki jih ne bo izvajal sam (strokovni nadzor, koordinatorstvo ...), poveril za to usposobljeni organizaciji, ki bo izbrana na osnovi javnega naročila.

Zagotavljanje institucionalne trajnosti projekta

Obalni dom upokojencev Koper načrtuje v prihodnjih letih nadaljevati začrtano pot preoblikovanja v regijski lokalni center, ki bo starejšim ponujal tako institucionalne kot tudi druge skupnostne oblike storitev. Ključno je nadaljevanje prenosa dela institucionalnih kapacitet v skupnostne oblike bivanja ob hkratnem zagotavljanju integrirane socialne in zdravstvene oskrbe starejših v njihovem bivalnem okolju.

Od leta 2017 pod njegovim okriljem delujeta dva dnevna centra, in sicer Dnevni center Oljka, ki se nahaja v Kopru ter dnevni center Ruj, ki se nahaja v Hrpeljah, v Občini Hrpelje-Kozina. Povratne informacije iz neposrednega terenskega dela nakazujejo, da je vizija približevanja storitev, kot so dnevno varstvo in enote za zagotavljanje dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let, v lokalno skupnost dobra rešitev.

Prednost takega vzpostavljanja je prav tako širjenje dostopnih informacijskih točk za starejše prebivalstvo in njihove svojce, ki pogosto potrebujejo koristne napotke ter informacije o uveljavljanju najrazličnejših pravic.

Zagotavljanje kadrovske trajnosti projekta

Skladno z izdelano kadrovsko in organizacijsko shemo ter finančnim načrtom bo izvajanje projektnih aktivnosti in doseganje kazalnikov učinka mogoče zagotavljati dolgoročno. Zaposleni se bodo udeleževali usposabljanj in izobraževanj o deinstitucionalizaciji ter ostalih izobraževanj, skladno s poklicnimi kompetencami.

Trajnost projektnih rezultatov bo zagotovljena zaradi omogočene dostopnosti do kakovostnih storitev, ki bodo bodisi skrajšale čakalne dobe za sprejem v institucionalno varstvo, na drugi strani pa zmanjšale finančno breme gospodinjstev, saj bodo namestitve krajše, s ciljem nadaljnega spodbujanja samostojnega življenja starostnikov. Dolgoročno bo to podpiralo izvajanje storitev dolgotrajne oskrbe na domu in v skupnosti, namesto v institucijah, spodbujalo zdravo staranje ter preprečevalo poslabšanje telesnega in duševnega stanja starejših.

Projekt bo pomembno prispeval k partnerstvu z lokalnimi organi in še okrepil sinergijske učinke med vsemi deležniki, ki pokrivajo področje socialnega varstva v Mestni občini Koper. Umeščenost v mestno jedro bo bistveno pripomogla k spodbujanju socialne vključenosti, celostnega družbenega ter gospodarskega razvoja območja ter krepitvi enakopravnega in pravočasnega dostopa do kakovostnih in vzdržnih storitev.

II. sklop

V drugem sklopu ni predvidenih dodatnih zaposlitev.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

Vrsta investicije – I. sklop

Pri investiciji gre za rekonstrukcijo – Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokoencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

Okvirni obseg in specifikacija stroškov

Projekt bo sofinanciran iz javnih sredstev v višini do 100 % realiziranih upravičenih stroškov projekta. Namenska sredstva EU, in sicer Evropskega sklada za regionalni razvoj predstavljajo 80 % celotnih upravičenih stroškov projektov. Namenska sredstva slovenske udeležbe predstavljajo 20 % celotnih upravičenih stroškov projektov.

V stroških so upoštevani le upravičeni stroški, ki bodo pri prijavitelju nastali v obdobju od objave javnega razpisa v Uradnem listu RS do konca izvajanja sofinanciranih aktivnosti projekta, vendar ne kasneje kot do 31. 12. 2021. Pridobitev uporabnega dovoljenja pa je planirana v februarju 2022.

Vse aktivnosti, predvidene po tem projektu, so v skladu s predmetnim JR upravičene do sofinanciranja. Aktivnosti:

- so neposredno vezane na projekt, izbran na podlagi predmetnega JR,
- se izvajajo na področju Slovenije,
- so v skladu s predmetom in cilji predmetnega javnega razpisa.

Vsi zajeti stroški so upravičeni, saj so/bodo:

- s projektom neposredno povezani, potrebni za njegovo izvajanje in so v skladu s cilji projekta,
- dejansko nastali za dela, ki so bila opravljena, za blago, ki je bilo dobavljeno, oziroma za storitve, ki so bile izvedene,
- pripoznani v skladu s skrbnostjo dobrega gospodarja,
- nastali in so bili plačani v obdobju upravičenosti,
- dokazljivi z verodostojnimi knjigovodskimi listinami in drugimi listinami enake dokazne vrednosti,
- v skladu z veljavnimi pravili Unije in nacionalnimi predpisi.

V predmetni investiciji so zajeti stroški:

1. investicija (rekonstrukcija, oprema, pohištvo, prevozno sredstvo - avtomobil, ki bo omogočal tudi prevoz oseb na invalidskem vozičku),

2. stroški plač in povračil stroškov v zvezi z delom,
3. stroški storitev zunanjih izvajalcev,
4. davek na dodano vrednost (DDV) v skladu z Navodili posredniškega organa MDDSZ upravičencem o izvajanju operacij in upravičenih stroških v okviru OP za izvajanje EKP 2014–2020 ter izdanim potrdilom Finančne uprave RS.

Pri investiciji je predvideno, da se upoštevajo stroški rekonstrukcije in dozidave ter opreme, pohištva in prevoznega sredstva.

Pri stroških investicije so upoštevana tudi dela na idealnem deležu na nepremičnini v višini 20%, ker je predmet sofinanciranja določen oziroma določljiv ter so podane izrecne privolitve oziroma soglasja za rekonstrukcijo s strani vseh, ki so lastniki idealnega deleža.

Nakup prevoznega sredstva je upravičen, ker je neposredno povezan s cilji operacije torej vzpostavitev enote za zagotavljanje dnevnega varstva oz. začasnih namestitev (prevozno sredstvo se bo uporabljalo predvsem za prevoz uporabnikov v namen prihoda in odhoda iz dnevne oblike varstva oz. začasne namestitve ter prevoz oseb na invalidskem vozičku) in je nakup bolj racionalen kot najem prevoznega sredstva.

Predviden je strošek za zaposlitev ene osebe za delo na operaciji v času trajanja projekta in ne presega 5 % celotnih upravičenih stroškov operacije.

Predvideni so tudi stroški zunanjih izvajalcev in ne presegajo 12 % celotnih upravičenih stroškov operacije. Ti stroški obsegajo:

- stroške investicijske in projektne dokumentacije v skupni višini največ 7 % celotnih upravičenih stroškov operacije,
- stroške nadzora v skupni višini največ 3 % celotnih upravičenih stroškov operacije,
- stroške ostalih storitev (priprava dokumentacije in izvedba pregledov za pridobitev uporabnega dovoljenja).

Kot upravičen strošek pa je upoštevan tudi davek na dodano vrednost.

Ocena stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah za I. sklop

V spodnjih tabelah so predstavljeni stroški za varianto 1 (z investicijo), ki je tudi predmet tega IP-a. Upoštevani so stroški aktivnosti, ki bodo sofinancirani iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in proračuna RS.

Ocene stroškov investicije so narejene na naslednjih predpostavkah:

- Vrednost stroškov za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za prenovo del v pritličju in skupnih delov zgradbe je določena na osnovi ocene – projektantskega predračuna.
- Strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije je ocenjen na podlagi stroškov primerljivih vrednosti za tovrstne projekte.
- Strošek gradbenega nadzora za gradbeno-obrtniška in instalacijska dela ter opremo je ocenjen na podlagi stroškov izvedbe gradbeno-obrtniških in instalacijskih del in primerljivih

vrednosti za tovrstne nadzore. Podobno je ocenjena vrednost varnostnega načrta in koordinatorstva pri delu.

- Pri izračunu investicijske vrednosti po stalnih cenah smo upoštevali cene iz obdobja oktober 2020.
- Izvedba GOI del je predvidena do oktobra 2021. Oceno investicijskih vlaganj smo podali po cenah, ki so bile potrjene s strani ministrstva – tekoče cene (v nadaljevanju so cene podane v stalnih in tekočih cenah).
- Stroški prevoznega sredstva so ocenjeni na podlagi primerljivih vrednosti za tovrstna prevozna sredstva.
- Strošek plač je izračunan na podlagi uvrstitve zaposlenega (vodja projekta) v plačni razred javnega uslužbenca, ki je opredeljena v sistemizaciji delovnih mest.
- Strošek ostalih storitev je strošek zunanjih izvajalcev (npr. svetovanje in pomoč pri izvedbi javnih naročil, priprava zahtevkov, generalno čiščenje, stroški vzpostavitve informacijskega sistema ipd.), ki je ocenjen na podlagi primerljivih vrednosti za tovrstna dela.
- Strošek splošne opreme predstavlja nakup TV, računalnikov, tiskalnikov, počivalnikov, pripomočkov za tuš, invalidskih vozičkov in je cenjen na podlagi primerljivih vrednosti za tovrstno opremo.
- DDV je v celoti povračljiv.

Ocena stroškov investicije po stalnih cenah za I. sklop

Tabela 25: Ocena stroškov investicije po **stalnih cenah** v € za obdobje oktober 2020, po letih.

Kategorija / Leto	leto 2020	leto 2021	leto 2022	SKUPAJ
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA				
1.1 Investicije	0,00	469.410,00	0,00	469.410,00
1.1.1 Nakup in gradnja nepremičnin	0,00	281.993,00	0,00	281.993,00
<i>Gradbene</i>		281.993,00	0,00	281.993,00
1.1.2 Napeljave	0,00	106.167,00	0,00	106.167,00
<i>Elektro</i>		41.026,00	0,00	41.026,00
<i>Strojne</i>		65.141,00	0,00	65.141,00
1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (tudi pohištvo)	0,00	64.950,00	0,00	64.950,00
<i>Oprema</i>		37.950,00	0,00	37.950,00
<i>Ostala oprema</i>		27.000,00	0,00	27.000,00
1.1.4 Prevozno sredstvo		16.300,00	0,00	16.300,00
1.1.5 Investicije v neopredmetena sredstva				0,00
1.2 Stroški plač in povračil stroškov v zvezi z delom	0,00	29.250,00	5.560,00	34.810,00
1.2.1 Stroški plač	0,00	29.000,00	5.510,00	34.510,00
1.2.2 Stroški za službena potovanja	0,00	250,00	50,00	300,00
1.3 Stroški storitev zunanjih izvajalcev	29.708,87	35.500,00	8.700,00	73.908,87
1.3.1 Stroški investicijske in projektne dokumentacije	10.540,00	0,00	2.100,00	12.640,00
<i>IZP</i>	665,00			665,00
<i>DGD</i>	0,00			0,00
<i>DIIP</i>	890,00			890,00
<i>PZI</i>	5.985,00			5.985,00
<i>IP</i>	3.000,00			3.000,00
<i>PID</i>	0,00		1.800,00	1.800,00
<i>Odločba za izdajo GD</i>	0,00			0,00
<i>Geodetski posnetek</i>	0,00	0,00	300,00	300,00
<i>Komunalni prispevek</i>	0,00			0,00
1.3.2 Stroški nadzora	0,00	5.500,00	600,00	6.100,00
1.3.3 Stroški ostalih storitev	19.168,87	30.000,00	6.000,00	55.168,87
1.4 Davek na dodano vrednost	6.535,95	111.080,20	1.914,00	119.530,15
1.4.1 Davek na dodano vrednost	6.535,95	111.080,20	1.914,00	119.530,15
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	36.244,82	645.240,20	16.174,00	697.659,02
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA	36.244,82	645.240,20	16.174,00	697.659,02

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Popisi gradbenih, obrtniških, instalacijskih del in opreme so bili izdelani v oktobru 2020. Sama izvedba rekonstrukcije (gradbena, obrtniška, instalacijska dela ter oprema) je predvidena v letu 2021 (od julija 2021 do decembra 2021). Tako je ocena stroškov investicije po **tekočih cenah** izdelana na osnovi ocene investicije po stalnih cenah (predhodna točka tega dokumenta). Pri preračunu investicijskih vrednosti iz stalnih v tekoče cene so upoštevane naslednje predpostavke, pri katerih smo koristili napovedi o višini inflacije, objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2020«, september 2020:

Ponderirana rast v %	%
rast cen (povprečje leta 0,3) za 2 meseca v 2020 ⁴	0,050
ponderirana rast v % za leto 2020	0,050
rast cen (povprečje leta 0,3) za 2 meseca 2020	0,050
rast cen (povprečje leta 1,6) za 12 mesecev 2021	1,600
ponderirana rast v % za leto 2021	1,651
rast cen (povprečje leta 0,3) za 2 meseca 2020	0,050
rast cen (povprečje leta 1,6) za 12 mesecev 2021	1,600
Rast cen (povprečje leta 1,9) za 1 mesec	0,158
ponderirana rast v % za leto 2022	1,811

⁴ VIR: SURS, napoved UMAR, jesenske napovedi inflacije, september 2020.

Tabela 26: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v € po letih.

Kategorija / Leto	leto 2020	leto 2021	leto 2022	SKUPAJ
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA				
1.1 Investicije	0,00	477.159,96	0,00	477.159,96
1.1.1 Nakup in gradnja nepremičnin	0,00	286.648,70	0,00	286.648,70
<i>Gradbene</i>		286.648,70	0,00	286.648,70
1.1.2 Napeljave	0,00	107.919,82	0,00	107.919,82
<i>Elektro</i>		41.703,34	0,00	41.703,34
<i>Strojne</i>		66.216,48	0,00	66.216,48
1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (tudi pohištvo)	0,00	66.022,32	0,00	66.022,32
<i>Oprema</i>		38.576,55	0,00	38.576,55
<i>Ostala oprema</i>		27.445,77	0,00	27.445,77
1.1.4 Prevozno sredstvo		16.569,11	0,00	16.569,11
1.1.5 Investicije v neopredmetena sredstva				0,00
1.2 Stroški plač in povračil stroškov v zvezi z delom	0,00	29.732,92	5.660,69	35.393,61
1.2.1 Stroški plač	0,00	29.478,79	5.609,79	35.088,58
1.2.2 Stroški za službena potovanja	0,00	254,13	50,91	305,03
1.3 Stroški storitev zunanjih izvajalcev	29.723,72	36.086,11	8.748,90	74.558,73
1.3.1 Stroški investicijske in projektne dokumentacije	10.545,27	0,00	2.138,03	12.683,30
<i>IZP</i>	665,33			665,33
<i>DGD</i>	0,00			0,00
<i>DIIP</i>	890,45			890,45
<i>PZI</i>	5.987,99			5.987,99
<i>IP</i>	3.001,50			3.001,50
<i>PID</i>	0,00		1.832,60	1.832,60
<i>Odločba za izdajo GD</i>	0,00			0,00
<i>Geodetski posnetek</i>	0,00	0,00	305,43	305,43
<i>Komunalni prispevek</i>	0,00			0,00
1.3.2 Stroški nadzora	0,00	5.590,81	610,87	6.201,67
1.3.3 Stroški ostalih storitev	19.178,45	30.495,30	6.000,00	55.673,75
1.4 Davek na dodano vrednost	6.539,22	112.914,13	1.924,76	121.378,11
1.4.1 Davek na dodano vrednost	6.539,22	112.914,13	1.924,76	121.378,11
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,41
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,41

Vrsta investicije – II. sklop

Pri investiciji za II. sklop gre za ureditev prostorov za potrebe MOK.

Investicijska vrednost za II. sklop

V dokumentu smo za II. sklop proučili tri variante in sicer:

- Varianta I: Obstoječe stanje (izhodiščni scenarij).
- Varianta II: Investicija s pomočjo evropskih sredstev danes.
- Varianta III: Investicija z lastnimi sredstvi čez 10 let.

V nadaljevanju dokumenta opisujemo izbrano varianto, varianto II in varianto III.

Ocena stroškov investicije po enotnih cenah za varianto II (II. sklop)

V spodnjih tabelah so predstavljeni stroški za izbrano varianto. Ocene stroškov investicije so narejene na naslednjih predpostavkah:

- Vrednost stroškov za celovito prenovu objekta je določena na podlagi projektantske ocene.
- Strošek projektne dokumentacije in projektantskega nadzora je določen na podlagi pogodb sklenjenih z zunanjimi izvajalci.
- Strošek investicijske dokumentacije in svetovalnega inženiringa je določen na podlagi pogodb sklenjenih z zunanjimi izvajalci.
- Strošek nadzora in koordiniranja VZD ter izdelava varnostnega načrta je ocenjen na podlagi stroškov izvedbe primerljivih vrednosti za tovrstne storitve.
- Strošek informiranja in obveščanja javnosti je namenjen za promocijo in ustrezno obveščanje javnosti in je določen na podlagi stroškov izvedbe primerljivih vrednosti za tovrstne storitve.
- Pri izračunu investicijske vrednosti po enotnih cenah smo upoštevali cene iz obdobja april 2021.
- Izvedba vseh del bo v letu 2022, zato smo podali oceno investicijskih vlaganj po tekočih cenah.

Opredelitev investicije s podanimi vrednostmi posameznih del za celovito obnovo objekta izvedena v letu 2021. Sama izvedba obnove bo v letih od 2021 do 2022. Tako je ocena stroškov investicije po **tekočih cenah** izdelana na osnovi ocene investicije po stalnih cenah (predhodna točka tega dokumenta).

V nadaljevanju so v tabelicah prikazani naslednji podatki:

- ocena stroškov investicije v tekočih cenah v EUR za I. in II. sklop,
- ocena stroškov investicije v tekočih cenah v EUR po letih za I. in II. sklop – delitev na upravičene in neupravičene stroške.

Tabela 27: Ocena stroškov investicije v **tekočih cenah** v EUR po letih za I. in II. sklop.

Kategorija / Leto	leto 2020	leto 2021	leto 2022	SKUPAJ
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA - ODU KOPER	Skupaj	Skupaj	Skupaj	Skupaj
1.1 Investicije	0,00	477.159,96	0,00	477.159,96
1.1.1 Nakup in gradnja nepremičnin	0,00	286.648,70	0,00	286.648,70
<i>Gradbene</i>	0,00	286.648,70	0,00	286.648,70
1.1.2 Napeljave	0,00	107.919,82	0,00	107.919,82
<i>Elektro</i>	0,00	41.703,34	0,00	41.703,34
<i>Strojne</i>	0,00	66.216,48	0,00	66.216,48
1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (tudi pohištvo)	0,00	66.022,33	0,00	66.022,33
<i>Oprema</i>	0,00	38.576,56	0,00	38.576,56
<i>Ostala oprema</i>	0,00	27.445,77	0,00	27.445,77
1.1.4 Prevozno sredstvo	0,00	16.569,11	0,00	16.569,11
1.1.5 Investicije v neopredmetena sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Stroški plač in povračil stroškov v zvezi z delom	0,00	29.732,92	5.660,69	35.393,61
1.2.1 Stroški plač	0,00	29.478,79	5.609,79	35.088,58
1.2.2 Stroški za službena potovanja	0,00	254,13	50,90	305,03
1.3 Stroški storitev zunanjih izvajalcev	29.723,72	36.086,11	8.748,90	74.558,73
1.3.1 Stroški investicijske in projektne dokumentacije	10.545,27	0,00	2.138,03	12.683,30
<i>IZP</i>	665,33	0,00	0,00	665,33
<i>DGD</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>DIIP</i>	890,45	0,00	0,00	890,45

PZI	5.987,99	0,00	0,00	5.987,99
IP	3.001,50	0,00	0,00	3.001,50
PID	0,00	0,00	1.832,60	1.832,60
Odločba za izdajo GD	0,00	0,00	0,00	0,00
Geodetski posnetek	0,00	0,00	305,43	305,43
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.2 Stroški nadzora	0,00	5.590,81	610,87	6.201,67
1.3.3 Stroški ostalih storitev	19.178,45	30.495,30	6.000,00	55.673,75
Vse skupaj brez DDV - ODU Koper	29.723,72	542.978,99	14.409,58	587.112,30
1.4 Davek na dodano vrednost	6.539,22	112.914,14	1.924,76	121.378,11
1.4.1 Davek na dodano vrednost	6.539,22	112.914,14	1.924,76	121.378,11
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,42
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA - ODU Koper	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,42
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA - MOK	Skupaj	Skupaj	Skupaj	Skupaj
1.1 Investicije in oprema	0,00	380.510,78	539.631,23	920.142,00
1.1.1 Investicije	0,00	380.510,78	519.541,23	900.052,00
GO dela	0,00	294.405,42	423.656,58	718.062,00
Elektro instalacije	0,00	41.972,00	62.958,00	104.930,00
Strojne instalacije	0,00	31.900,00	31.900,00	63.800,00
Zunanja ureditev	0,00	12.233,36	1.026,65	13.260,00
1.1.2 Oprema	0,00	0,00	20.090,00	20.090,00
1.2 Stroški storitev zunanjih izvajalcev - priprava in spremljanje investicije	0,00	40.610,00	14.940,00	55.550,00
1.2.1 Inženiring in strokovni nadzor v vezi z gradnjo	0,00	15.000,00	10.000,00	25.000,00

1.2.2 Priprava investicijske in projektne dokumentacije	0,00	25.610,00	4.940,00	30.550,00
Vse skupaj brez DDV - MOK	0,00	421.120,78	554.571,23	975.692,00
1.3 Davek na dodano vrednost	0,00	92.646,57	122.005,67	214.652,24
1.3.1 Davek na dodano vrednost	0,00	92.646,57	122.005,67	214.652,24
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA - MOK	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
Skupaj ODU + MOK	29.723,72	964.099,76	568.980,81	1.562.804,30
DDV	6.539,22	205.560,71	123.930,43	336.030,35
Skupaj z DDV	36.262,94	1.169.660,47	692.911,24	1.898.834,65

Tabela 28: Ocena stroškov investicije v **tekočih cenah** v EUR po letih za I. in II. sklop – delitev na upravičene in neupravičene stroške, v primeru uspešne prijave na povabilo za CTN sredstva.

Kategorija / Leto	leto 2020			leto 2021			leto 2022			SKUPAJ		
	MDDSZ skupaj	MDDSZ upravičeni stroški	MDDSZ neupravičeni stroški	MDDSZ skupaj	MDDSZ upravičeni stroški	MDDSZ neupravičeni stroški	MDDSZ skupaj	MDDSZ upravičeni stroški	MDDSZ neupravičeni stroški	MDDSZ skupaj	MDDSZ upravičeni stroški	MDDSZ neupravičeni stroški
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA - ODU KOPER												
1.1 Investicije	0,00	0,00	0,00	477.159,95	477.159,95	0,00	0,00	0,00	0,00	477.159,95	477.159,95	0,00
1.1.1 Nakup in gradnja nepremičnin	0,00	0,00	0,00	286.648,70	286.648,70	0,00	0,00	0,00	0,00	286.648,70	286.648,70	0,00
Gradbene	0,00	0,00	0,00	286.648,70	286.648,70	0,00	0,00	0,00	0,00	286.648,70	286.648,70	0,00
1.1.2 Napeljave	0,00	0,00	0,00	107.919,82	107.919,82	0,00	0,00	0,00	0,00	107.919,82	107.919,82	0,00
Elektro	0,00	0,00	0,00	41.703,34	41.703,34	0,00	0,00	0,00	0,00	41.703,34	41.703,34	0,00
Strojne	0,00	0,00	0,00	66.216,48	66.216,48	0,00	0,00	0,00	0,00	66.216,48	66.216,48	0,00
1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (tudi pohištvo)	0,00	0,00	0,00	66.022,32	66.022,32	0,00	0,00	0,00	0,00	66.022,32	66.022,32	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	38.576,55	38.576,55	0,00	0,00	0,00	0,00	38.576,55	38.576,55	0,00
Ostala oprema	0,00	0,00	0,00	27.445,77	27.445,77	0,00	0,00	0,00	0,00	27.445,77	27.445,77	0,00
1.1.4 Prevozno sredstvo	0,00	0,00	0,00	16.569,11	16.569,11	0,00	0,00	0,00	0,00	16.569,11	16.569,11	0,00
1.1.5 Investicije v neopredmetena sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Stroški plač in povračil stroškov v zvezi z delom	0,00	0,00	0,00	29.732,92	29.478,79	254,13	5.660,70	5.609,79	50,91	35.393,62	35.088,58	305,04
1.2.1 Stroški plač	0,00	0,00	0,00	29.478,79	29.478,79	0,00	5.609,79	5.609,79	0,00	35.088,58	35.088,58	0,00
1.2.2 Stroški za službena potovanja	0,00	0,00	0,00	254,13	0,00	254,13	50,91	0,00	50,91	305,04	0,00	305,04
1.3 Stroški storitev zunanjih izvajalcev	29.723,72	29.723,72	0,00	36.086,11	36.086,11	0,00	8.748,90	8.748,90	0,00	74.558,73	74.558,73	0,00
1.3.1 Stroški investicijske in projektne dokumentacije	10.545,27	10.545,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.138,03	2.138,03	0,00	12.683,30	12.683,30	0,00
IZP	665,33	665,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	665,33	665,33	0,00
DGD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIIP	890,45	890,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	890,45	890,45	0,00
PZI	5.987,99	5.987,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.987,99	5.987,99	0,00
IP	3.001,50	3.001,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.001,50	3.001,50	0,00
PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.832,60	1.832,60	0,00	1.832,60	1.832,60	0,00
Odlomba za izdajo GD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geodetski posnetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305,43	305,43	0,00	305,43	305,43	0,00
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.2 Stroški nadzora	0,00	0,00	0,00	5.590,81	5.590,81	0,00	610,87	610,87	0,00	6.201,68	6.201,68	0,00
1.3.3 Stroški ostalih storitev	19.178,45	19.178,45	0,00	30.495,30	30.495,30	0,00	6.000,00	6.000,00	0,00	55.673,75	55.673,75	0,00
Vse skupaj brez DDV - ODU Koper	29.723,72	29.723,72	0,00	542.987,99	542.724,86	254,13	14.409,58	14.358,67	50,91	587.112,30	586.807,26	305,04
1.4 Davek na dodano vrednost	6.539,22	6.539,22	0,00	112.914,13	112.914,13	0,00	1.924,76	1.924,76	0,00	121.378,11	121.378,11	0,00
1.4.1 Davek na dodano vrednost	6.539,22	6.539,22	0,00	112.914,13	112.914,13	0,00	1.924,76	1.924,76	0,00	121.378,11	121.378,11	0,00
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	36.262,94	36.262,94	0,00	655.893,11	655.638,98	254,13	16.334,36	16.283,45	50,91	708.490,41	708.185,37	305,04
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA - ODU Koper	36.262,94	36.262,94	0,00	655.893,11	655.638,98	254,13	16.334,36	16.283,45	50,91	708.490,41	708.185,37	305,04
1 NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA - MOK	MOK skupaj	MOK upravičeni stroški	MOK neupravičeni stroški	MOK skupaj	MOK upravičeni stroški	MOK neupravičeni stroški	MOK skupaj	MOK upravičeni stroški	MOK neupravičeni stroški	MOK skupaj	MOK upravičeni stroški	MOK neupravičeni stroški
1.1 Investicije in oprema	0,00	0,00	0,00	380.510,78	380.510,78	0,00	539.631,23	539.631,23	0,00	920.142,00	920.142,00	0,00
1.1.1 Investicije	0,00	0,00	0,00	380.510,78	380.510,78	0,00	519.541,23	519.541,23	0,00	900.052,00	900.052,00	0,00
GO dela	0,00	0,00	0,00	294.405,42	294.405,42	0,00	423.656,58	423.656,58	0,00	718.062,00	718.062,00	0,00
Elektro instalacije	0,00	0,00	0,00	41.972,00	41.972,00	0,00	62.958,00	62.958,00	0,00	104.930,00	104.930,00	0,00
Strojne instalacije	0,00	0,00	0,00	31.900,00	31.900,00	0,00	31.900,00	31.900,00	0,00	63.800,00	63.800,00	0,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	12.233,36	12.233,36	0,00	1.026,65	1.026,65	0,00	13.260,00	13.260,00	0,00
1.1.2 Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.090,00	20.090,00	0,00	20.090,00	20.090,00	0,00
1.2 Stroški storitev zunanjih izvajalcev - priprava in spremljanje investicije	0,00	0,00	0,00	40.610,00	40.610,00	0,00	14.940,00	14.940,00	0,00	55.550,00	55.550,00	0,00
1.2.1 Inženiring in strokovni nadzor v vezi z gradnjo	0,00	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00	0,00
1.2.2 Priprave investicijske in projektne dokumentacije	0,00	0,00	0,00	25.610,00	25.610,00	0,00	4.940,00	4.940,00	0,00	30.550,00	30.550,00	0,00
Vse skupaj brez DDV - MOK	0,00	0,00	0,00	421.120,78	421.120,78	0,00	554.571,23	554.571,23	0,00	975.692,00	975.692,00	0,00
1.3 Davek na dodano vrednost	0,00	0,00	0,00	92.646,57	92.646,57	0,00	122.005,67	122.005,67	0,00	214.652,24	214.652,24	0,00
1.3.1 Davek na dodano vrednost	0,00	0,00	0,00	92.646,57	92.646,57	0,00	122.005,67	122.005,67	0,00	214.652,24	214.652,24	0,00
SKUPAJ NEPOSREDNI STROŠKI PROJEKTA	0,00	0,00	0,00	513.767,35	513.767,35	0,00	676.576,89	676.576,89	0,00	1.190.344,25	1.190.344,25	0,00
SKUPAJ CELOTNA VREDNOST PROJEKTA - MOK	0,00	0,00	0,00	513.767,35	513.767,35	0,00	676.576,89	676.576,89	0,00	1.190.344,25	1.190.344,25	0,00
Skupaj ODU + MOK	29.723,72	29.723,72	0,00	964.099,76	963.845,64	254,13	568.980,81	568.929,90	50,91	1.562.804,30	1.562.499,26	305,04
DDV	6.539,22	6.539,22	0,00	205.560,70	205.560,70	0,00	123.930,43	123.930,43	0,00	336.030,35	336.030,35	0,00
Skupaj z DDV	36.262,94	36.262,94	0,00	1.169.660,46	1.169.406,34	254,13	692.911,24	692.860,32	50,91	1.898.834,65	1.898.529,61	305,04

Ocena upravičenih stroškov investicije po enotnih cenah za varianto II (II. sklop)

Po izbrani varianti finančne konstrukcije je predvideno sofinanciranje investicije iz mehanizma CTN⁵. Skladno z mehanizmom CTN se investicija sofinancira v višini 80 % od celotnih upravičenih stroškov za celovito prenovalo objekta (od tega 80% namenska sredstva za kohezijsko politiko in 20% slovenska udeležba za sofinanciranje kohezijske politike).

20% stroškov investicije ni zajetih v sofinanciranje iz naslova mehanizma CTN in jih pokriva Mestna občina Koper iz občinskega proračuna.

Predvideni viri in dinamika financiranja v enotnih cenah za varianto II

Predvidena viri in dinamika financiranja (v EUR) so razvidni iz spodnje tabele.

Tabela 29:

Viri financiranja – MOK in ODU Koper.

Viri financiranja po tekočih cenah z DDV	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Skupaj
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	31.025,20	561.157,34	13.975,05	606.157,59
Obalni dom upokojencev Koper	5.237,74	24.222,05	1.874,90	31.334,69
Mestna občina Koper	0,00	70.513,74	484,39	70.998,13
SKUPAJ sklop 1	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,41
Mestna občina Koper	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
SKUPAJ sklop 2	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
SKUPAJ INVESTICIJA	36.262,94	1.169.660,47	692.911,24	1.898.834,65

Vse vrednosti vključujejo davek na dodano vrednost.

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah znaša **1.898.834,65 EUR**.

Investitorja prenove objekta sta ODU Koper in MOK.

Investicija je sestavljena iz dveh sklopov. Sklop I se nanaša na del ODU Koper in skupaj znaša **708.490,41 EUR**. Sklop II se nanaša na MOK in znaša skupaj **1.190.344,24 EUR**. Investicija je sestavljena iz naslednjih virov financiranja:

- Sklop I – ODU Koper je na Javnem razpisu za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo, namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, pridobil nepovratna sredstva v višini 606.157,59 EUR. Lastna sredstva ODU Koper znašajo 31.334,69 EUR, sredstva MOK pa 70.998,13 EUR.

- Sklop II – v celoti se financira iz proračuna MOK. MOK se bo prijavila z delom projekta Sklop II na povabilo ZMOS za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN v okviru Operativnega programa evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020.

Vse vrednosti vključujejo davek na dodano vrednost.

⁵ CTN – Celostne teritorialne naložbe.

Investicijska vrednost projekta po enotnih cenah za varianto III

Opredelitev investicije s podanimi vrednostmi posameznih del za celovito obnovo objekta je bila izvedena v letu 2021. Sama izvedba obnovitve je predvidena čez 10 let. Tako je v nadaljevanju navedena ocena stroškov investicije po **tekočih cenah** za varianto III. Ocena vrednosti za investicijo je bila podana v letu 2021, ponderirana je na obdobje zaključka investicije po desetih letih. Če upoštevamo, da je ponder za 10 let 2,1 % (rast cen (dec./dec)), znaša ponderirana vrednost 19,53 %. Torej bi se investicija po 10 letih povečala za naveden odstotek.

Predvideni viri in dinamika financiranja v enotnih cenah za varianto III

- proračun Mestne občine Koper – financiranje v višini 2.176.868,15 EUR.

Tabela 30:

Viri financiranja za varianto III – tekoče cene.

Viri financiranja	2031	Skupaj v EUR	v % skupaj
Mestna občina Koper	2.269.677,06	2.268.677,06	100,00
Skupaj	2.269.677,06	2.268.677,06	100,00

Obratovalni stroški pred in po izvedbi projekta

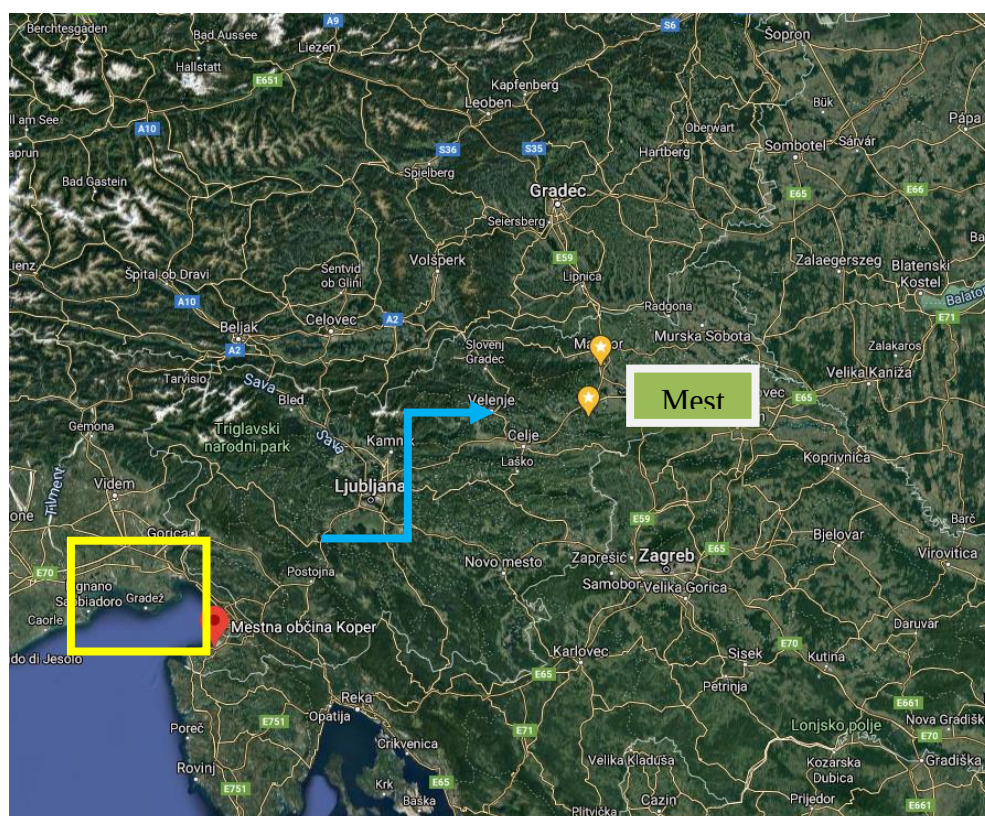
Obratovalnih stroškov pred izvedbo projekta ni. Po izvedbi projekta se naj planirajo stroški za čiščenje objekta.

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

9.1. Širša lokacija investicije

Investicija se bo izvajala na območju Mestne občine Koper. Mestna občina Koper v Obalno kraški regiji. Sama podoba starega mesta je s svojo specifično zgradbo še danes dragocen urbanistični spomenik v mediteranskem prostoru. Sprehod po njegovem starem mestnem jedru odkriva slogovno govorico različnih obdobj in dejavno kontinuiteti ustvarjalnih hotenj, ki so v stoletjih oblikovala to zanimivo in privlačno obmorsko središče.

Mestna občina Koper je od glavnega mesta Ljubljane oddaljena 110 kilometrov, od Trsta (Italija) 25 kilometrov, od Zagreba (Hrvaška) 240 kilometrov in od Rijeke 86 km.



Slika 20: Širša lokacija investicije.

9.2. Ožja lokacija investicije

Investicija se bo izvajala na naslednji lokaciji:

Krajevna skupnost:	Koper
Občina:	Mestna občina Koper
Katastrska občina:	2605 Koper
Parcelna številka:	147/1 in 147/3

Naslov: Vergerijev trg 3, 6000 Koper
Številka stavbe: 203

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za:

- o posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 76/2015- obvezna razlaga, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga, 69/2018- obvezna razlaga, 18/2020- spremembe in dopolnitve).

9.3. Vsebinska opredelitev degradiranega področja

9.3.1. Metodologija in osnove DUO

Mestna občina Koper je na podlagi strokovne študije z naslovom "Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO2) z nadgradnjo: Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO)", naloga: 01/2015 DUO po pogodbi št.: 2250-15-540002, Zaključno poročilo, sklop 1 in 2, katere naročnik je bilo Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je v septembru leta 2016 izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, Zoisova 12, 1000 Ljubljana ugotovila, da celotno obravnavano območje leži na degradiranem območju, ki je po svojem stanju, značilnostih in podobi razvrednoteno zaradi učinkovanja neprimerne ali opuščene rabe. Območje DUO lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih in socialnih merilih izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja.

Obe obravnavani parceli sodita v področje degradiranosti. Karakteristike teh parcel so podrobneje prikazane v nadaljevanju, v poglavju, ki opisuje degradiranost območja.

Projektna zemljišča po parcelnih številkah in opredelitev DUO:

- parcelna številka 147/1 in 47/3, k.o. Koper.

Za projektno območje pod šifro 13 (DUO) je ugotovljeno, da obstaja:

- **Funkcionalna degradacija prostora (FuD)** - *Dejanska raba je skladna z dejavnostjo glede na opredelitev z rabami / dejavnostmi v veljavnih prostorskih dokumentih. Opuščena raba: na območju je zapuščenih od 0% do vključno 10% rabe / dejavnosti celotnega območja, objektov ali stavb, gledano na celoto površine vrednotenega območja. Obremenjenost s tranzitnim prometom je srednje obremenjeno, kar pomeni, da je na območju zaslediti občasne težave s parkiranjem (neustrezno parkiranje in nezadostno število parkirnih mest) in/ali težave s tranzitnim prometom, ki občasno povzroča motnje za rabo/dejavnost na območju. Na območju so težave z dostopnostjo, vendar ta bistveno ne poslabšuje razmer za opravljanje dejavnosti na območju. Prisotnost prehodne rabe, pomeni da je na več kot polovici območja, ki je opuščeno, prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih zemljiščih.*

- **Fizična degradacija prostora (FiD)** - *Kakovost in količina odprtih zelenih in grajenih površin na območju je manj zadostna (na območju je zaslediti nekaj odprtih zelenih in grajenih površin, ki so slabo vzdrževane). Vzdrževanost objektov, stavb in površin, stanje gradbenih materialov in kakovost izvedbe je ustrezno (na območju ni propadajočih stavb ali objektov, v smislu neustrezne izvedbe ali dotrajanosti gradbenih materialov, odpadanja materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd).*
- **Socialna degradacija (SoD)** - *Prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpe, vandalizma, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja je velika, zato je zaznati na območju slabe socialne razmere, ki bi posledično degradirale območje.*
- **Sum okoljske degradacije (OkD)** - *na območju ni zaznati suma okoljske obremenjenosti zemlje/prsti in vode pri nobeni izmed kategorij, ki bi degradirala območje.*

Za reševanje problematike degradiranega urbanega območja s funkcionalno in delno fizično degradacijo ter s sumom okoljske degradacije na območju št.13, se je MOK odločila ta del degradiranega območja revitalizirati z izvedbo predmetnega projekta. Tako se v okviru predvidenega projekta načrtuje celovito obnovo objekta.

S tem se na tem območju izboljša socialna degradacija prostora in posledično odpravi dejavnike, ki bi lahko vplivali na povzročitev vandalizma, prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpe, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja in slabe socialne razmere. Operacija pa bo posledično bistveno vplivala na odpravo degradiranosti v urbanem območju obdelave.

MOK planira z izvedbo investicije odpraviti sum socialne, funkcionalne fizične in okoljske degradacije. Posledično se bo zmanjšala prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpe, vandalizma, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja je velika ter odpravile slabe socialne razmere, saj bo območje s pridihom pozitivnega vzdušja in pritožbami dejavnosti pritegnilo v območje deležnike, ki bodo zainteresiranost po predmetnih aktivnostih približali tudi bližnjim stanovalcem, mladostnikom, starostnikom...

9.3.2. Kriteriji in merila za določitev degradiranih območij

Mestna občina Koper se podobno kot druga urbana območja v Sloveniji srečuje s problemom suburbanizacije in s tem z izgubljanjem kakovostnih zemljišč na obrobju mest. Znotraj mest in mestnih območij so proste, slabo izkoriščene in degradirane površine, ki so vsaj delno komunalno opremljene. To so površine v naseljih z opuščeno ali neprimerno rabo, ki za mesta in mestna naselja pomenijo velik potencial tako za razvoj gospodarstva kot družbenih storitev ter s tem večjo kakovost bivanja. Usmerjanje investicij na notranje površine in njihova prenova ter revitalizacija pomenijo zmanjšanje pritiska na površine zunaj mest in mestnih območij.

Glede na pomembnost revitalizacije degradiranih območij je le ta del prednostnih naložb opredeljenih v OP EKP 2014–2020 in sicer preko PN 6.3 in sledečega cilja: Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Kazalnik rezultata za

specifični cilj 1: Površina nerevitaliziranih površin v mestih, v katerih izvajajo trajnostne urbane strategije.

Ukrepi prednostne naložbe, namenjene trajnostnemu razvoju urbanih območij, so podprti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb. Namen podprtih ukrepov je predvsem revitalizacija degradiranih urbanih površin in njihova reaktivacija v mestih z ohranitvijo deleža zelenih površin.

Za učinkovitejšo rabo prostora na urbanih območjih se z ukrepi te prednostne naložbe spodbuja izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov urbane prenove se vlaga v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin v mestih. S tem se spodbuja zmanjšanje poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšuje obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. S tem se bo ustvarilo razmere za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Strokovno študijo z naslovom "Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO2) z nadgradnjo: Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO)", naloga: 01/2015 DUO po pogodbi št.: 2250-15-540002, Zaključno poročilo, sklop 1 in 2, katere naročnik je bilo Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je v septembru leta 2016 izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, Zoisova 12, 1000 Ljubljana.

Študija obravnava območja znotraj urbanih središč, kjer se bo lahko s sanacijskimi ukrepi zagotavljala racionalnejša raba, trajnostni razvoj in boljša učinkovitost prostora. Na podlagi meril in kriterijev je bil izdelan popis nerevitaliziranih območij. Nerevitalizirana območja, kot jih definira DUO2 so DUO območja (degradirana iz funkcionalnega in fizičnega kriterija) in območja s sumom socialne in/ali okoljske degradacije. Degradirano urbano območje (DUO) je območje znotraj mestnih naselij, ki je po svojem stanju, značilnostih in podobi razvrednoteno zaradi učinkovanja neprimerne ali opuščene rabe. Območje DUO lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih in socialnih merilih izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja.

Območje obravnavanega projekta obsega zemljišča, ki spadajo skladno z navedbami študije DUO2 v območje s šifro 13, opredeljeno kot DUO območje⁷, za katerega so v okviru študije opredeljene štiri vrste degradacije, kot prikazano v nadaljevanju.

⁷ Območje obravnavanega projekta spada v celoti v nerevitalizirano območje po študiji DUO2. Prav tako v nerevitalizirano območje sodi zemljišče preko katerega potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Zato se za vse posege na obravnavanem območju predvidi sofinanciranje z mehanizmom CTN.

Tabela 31: Izsek Priloge 2 k študiji DUO, v vsebini, ki se nanaša na območje pod šifro 13.

MO	Koper					VII.	VIII. - FuD						IX. - FID					X. - SoD		XI. - Okl.		XII. ocena vrste degradacije	XIII.
šifra	I.	II.	III.	IV.	V.		a	b	c	d	e	f	a	b	c	d	e	a	a				
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP					
Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP	Št. EUP										

Za projektno območje pod šifro 13 je iz zgornje slike (izsek iz Priloga 2 k študiji DUO 2) ugotovljeno, da obstaja (pravi DUO):

- **Socialna degradacija (SoD) in sicer tip: SoD_a (5t)**

SoD_a Prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpa, vandalizma, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja, ki predstavlja glede na ovrednotenje (5t), da je na območju zaznati sum na slabe socialne razmere, ki bi degradirale območje.

Primarni cilj investicije je obnovljena stavba na Vergerijevem trgu 3 v Koperu, s katerim se bo prvenstveno reševala in posledično odpravila socialna degradacija obravnavanega območja. V območju izvedbe projekta se bo zmanjšala prisotnost kriminala, saj bodo okolica, objekt in poligon ves čas v uporabi. Za varnost bodo poskrbeli uporabniki projekta s svojo prisotnostjo na področju. Učinkovito preprečevanje kriminalitete je odvisno od številnih dejavnikov, kar pomeni, da je v to dejavnost treba vključiti različne družbene subjekte ter vzpostaviti skupno odgovornost.

Prepovedane droge niso nevarne samo za posameznika, temveč se problem zasvojenosti prenaša na vse družbene skupine. Z izvedbo različnih aktivnosti na področju, ki bo dostopno vsem uporabnikom ter zaradi številnih aktivnosti, ki se bodo izvajale v objektu, zmanjšali povpraševanje po drogah.

V preprečevanje kriminala na lokalni ravni pa je treba vključiti tudi civilno družbo. Sodelovanje javnosti v lokalni demokraciji je dvosmeren proces, ki bogati ljudi in omogoča lokalni samoupravi, da se odziva na potrebe občanov in izboljšuje svoje storitve. Ob sodelovanju javnosti se razvija medsebojno zaupanje ter zvišuje kakovost življenja. Sodelovanje prebivalcev je temelj za vse programe v skupnosti. Pri objektu bodo locirana tudi parkirna mesta, prav tako se bodo mimo objekta prehajali mimoidoči (naključni sprehajalci in drugi), ki bodo s svojo prisotnostjo preprečili ali vsaj zmanjšali kriminalna dejanja na področju.

Pri načrtovanju mestnega razvoja je treba poleg arhitekturnih komponent upoštevati tudi varnostne vidike. Varnostne standarde je treba upoštevati na območjih, kot so stanovanjska okolja (parkirišča, garažne hiše, zasebne garaže), soseske (velikost, gostota in višina zgradb itd.), individualne gradnje (vrsta vhodov, varnostne naprave) in poslovni objekti. Vse navedeno so projektanti s posameznih področij upoštevali pri načrtovanju projekta.

Getoizacija oziroma izolacija družbene skupine od drugih družbenih skupin bo z izvedbo projekta izključena, saj bo objekt namenjen vsem uporabnikom in vsem družbenim skupinam.

Zaradi izvedbe projekta bo območje ponovno zaživel zato se pričakuje priseljevanje tako mladih kot starejših.

Objekt bo predstavljal socialno oporo in okolje v katerem se bodo lahko tako mladi, kot starejši osebno in socialno razvijali.

- **Funkcionalna degradacija prostora (FuD)** in sicer tip: FuD_a (1t), FuD_b (3t), FuD_c (1t), FuD_d (5t), FuD_e (5t), FuD_f (3t)

FuD_a: Dejanska raba: ki predstavlja glede na ovrednotenje (1t) skladnost dejanske rabe / dejavnost glede na opredelitev z rabami / dejavnostmi v veljavnih prostorskih dokumentih.

FuD_b: Opuščena raba: opuščenost rabe ali dejavnosti, ki glede na ovrednotenje (3t) pomeni, da je na območju zapuščenih od 10 % do vključno 40 % rabe / dejavnosti celotnega območja, objektov ali stavb, gledano na celoto površine vrednotenega območja.

FuD_c Mešana raba: dejavnost centralnih dejavnosti in servisov, glede na potrebe prevladujoče dejanske rabe območja.

FuD_d: Prometna obremenjenost: obremenjenost s tranzitnim prometom in parkiranjem, ki je glede na ovrednotenje (1t), kar pomeni, da na območju ni zaslediti problemov s parkiranjem in težav s tranzitnim prometom, ki bi ovirali rabo/dejavnost na območju.

FuD_e: Dostopnost: dostopnost in pretočnost območja, ki predstavlja glede na ovrednotenje (5t), da so na območju težave z dostopnostjo - območje je težko dostopno za namen prevladujoče rabe/dejavnosti, obstajajo ovire za promet in površine za pešce niso ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin.

FuD_f: Prehodna raba: Prisotnost prehodne rabe ali dejavnosti, ki glede na ovrednotenje s 3 točkami predstavlja prisotnost prehodne rabe, pomeni da je na več kot polovici območja, ki je opuščeno, prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih zemljiščih.

Z izvedbo projekta se bo odpravila funkcionalna degradacija prostora. Površine, ki bodo nastale na podlagi izvedbe projekta so urejena okolica, nove površine objekta. Področje ne

bo več predstavljalo opuščene rabe temveč urejeno okolico ter uporaben objekt. Planira se ohranitev obstoječih parkirnih mest, prav tako se planira, da bodo objekt v veliki meri obiskali uporabniki, ki se bodo do objekta sprehodili ali pripeljali s kolesi. Dostopnost do projekta je omogočena iz večih strani.

- **Fizična degradacija prostora (FiD)** in sicer tip: FiD_a (1t), FiD_b (1t), FiD_c (3t), FiD_d (3t), FiD_e (1t)

FiD_a Gabariti zazidave - skladni: Objekti in stavbe na območju so skladni z določili veljavnega prostorskega akta oziroma ne odstopajo po višini in prostornini za več kot 50 % glede na določila veljavnega prostorskega akta.

FiD_b Gostota zazidave - skladna: Faktor zazidanosti (FZ) na območju je skladen z določili veljavnega prostorskega akta oziroma ne odstopa za več kot 50 % glede na maksimalna določila veljavnega prostorskega akta.

FiD_c: Odprte zelene in grajene površine: Kakovost in količina odprtih zelenih in grajenih površin na območju, kar glede na točkovanje (3t) pomeni manj zadostno: Na območju je zaslediti nekaj odprtih zelenih in grajenih površin, ki so slabo vzdrževane.

- FiD_d Stanje objektov in odprtih površin - manj ustrezno: na območju je zaslediti do vključno eno četrtno propadajočih stavb ali objektov, v smislu neustrezne izvedbe ali dotrajanosti gradbenih materialov, odpadanju materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd.

FiD_e Morfologija zazidave - prepoznavna: prepoznati je členjenost območja z zaključenimi vzorci zazidave. Zazidava ustvarja prepoznaven morfološki vzorec zazidave (npr. karejska zazidava, zazidava v vrstah, zazidava v gručah, zazidava na mreži idr.)

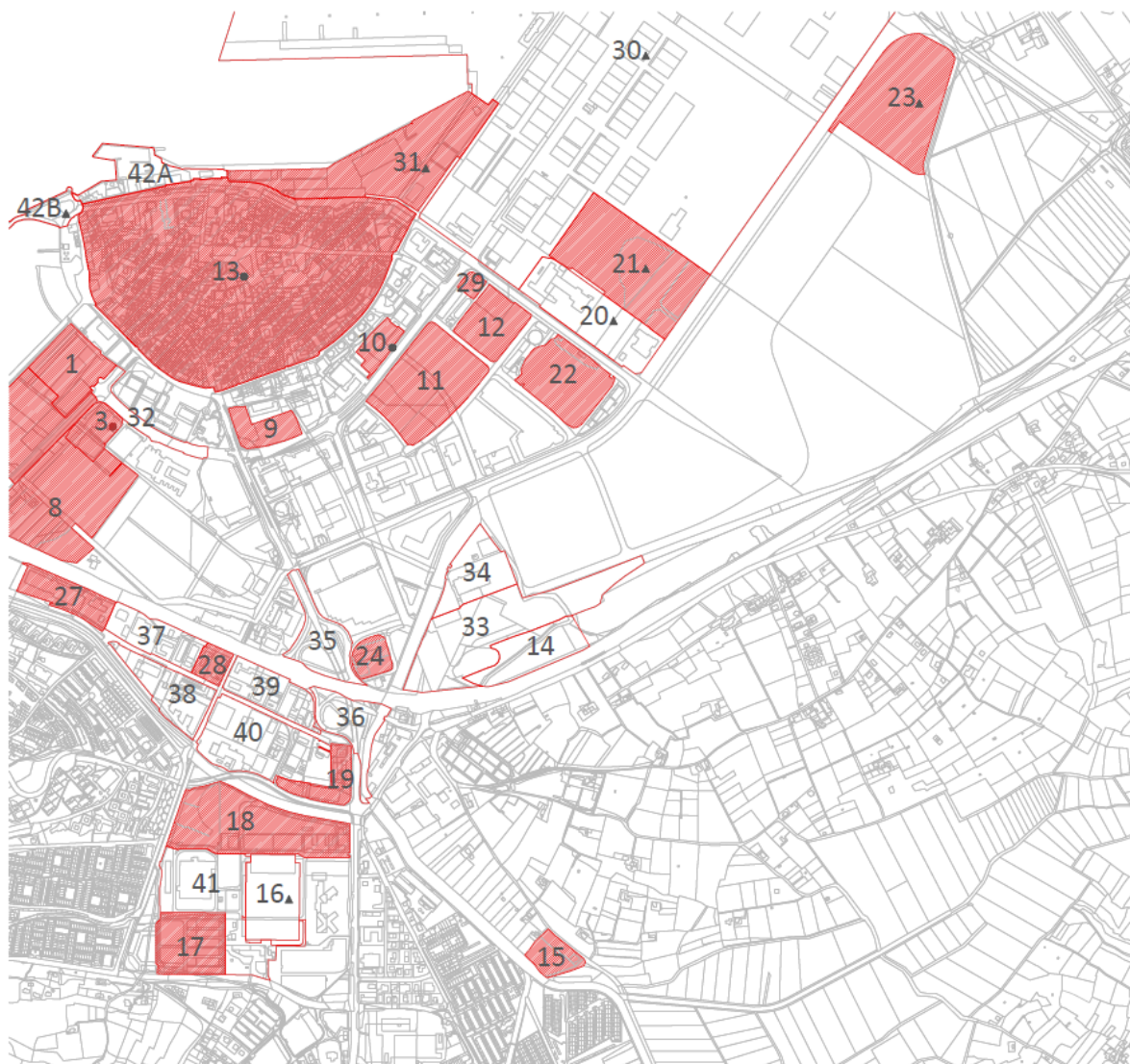
Z izvedbo projekta bo fizična degradacija odpravljena v celoti. Urejena bo nova okolica, obnovljne bo objekt, ki ga bodo uporabljali različni uporabnik, zgrajen bo poligon z novimi materiali. Novo urejeno okolico, objekt in poligon bodo redno vzdrževali uporabniki.

- **Sum okoljske degradacije (OkD)** in sicer tip: OkD_a (1t)

OkD_a: Okoljska obremenitev, ki je ovrednotena z 1 točko in pomeni, da na območju ni zaznati suma okoljske obremenjenosti zemlje/prsti in vode pri nobeni izmed kategorij, ki bi degradirala območje. Tudi z izvedbo celovite obnove objekta se okoljska obremenitev ne spremenila, saj projekt ne predstavlja vpliva na obremenjenost zemlje in vode.

Za reševanje problematike degradiranega urbanega območja s funkcionalno in delno fizično degradacijo ter s sumom okoljske degradacije na območju št. 13 (območje definirano s Študijo – Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij – DUO 2) se je MOK odločila ta del območja revitalizirati z izvedbo predmetnega projekta. Tako se v okviru predvidenega projekta načrtuje celovita prenova objekta Vergerijev trg 3 v Kopru.

S tem se na tem območju izboljša fizična degradacija prostora in posledično odpravi dejavnike, ki bi lahko vplivali na povzročitev vandalizma, prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolpa, getoizacije, izseljevanja, ostarevanja in slabe socialne razmere. Operacija pa bo posledično bistveno vplivala na odpravo degradiranosti v urbanem območju obdelave.



Slika 21: Prikaz območja NERUO V MOK št.: 13.

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

V sklopu načrtovanja in izvedbe investicije bodo upoštevana izhodišča varstva okolja, kot so predstavljena v naslednjih poglavjih.

Energetsko varčna gradnja – učinkovitost izrabe naravnih virov

Investicija je načrtovana v skladu s smernicami trajnostne arhitekture, okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov, kot okolju prijazna in energetska učinkovita gradnja, zaradi česar se v času obratovanja stavbe pričakuje zmanjšanje negativnih vplivov na okolje.

Okoljska učinkovitost

V sklopu izvedbe investicije bo izvajalec del uporabljal najboljše možne razpoložljive tehnike zaščite okolja. Hkrati bo nadzoroval vplive oziroma tveganja na okolje ter o njih redno obveščal nadzorne službe ter investitorja. Izvajalec del bo skrbel za ločeno zbiranje odpadkov in zmanjšanje količine končnih odpadkov. Projekt bo imel pozitiven vpliv na okoljsko učinkovitost.

Trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza)

Objekt se nahaja na enotni lokaciji. Lokacija objekta je z vidika prometne ureditve ugodna, saj se objekt nahaja v območju, ki je prometno dostopen in ima urejeno prometno infrastrukturo. V bližini stavbe bo organiziran javni potniški promet. Povezava do objekta pa poteka preko obstoječe Trubarjeve ulice. Objekt ima ustrezno urejeno parkirno infrastrukturo.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Poročilo o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje se izdelajo za tiste posege v prostor, za katere je to potrebno oziroma za katere tako zahteva zakonodaja. Za obravnavani poseg v prostor pa v skladu z nacionalno zakonodajo (Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17)) ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri nadaljnjih aktivnostih realizacije te investicije bodo upoštevani veljavni predpisi oziroma predvideni pogoji izvedbe, ki bodo v največji možni meri preprečili negativne vplive objekta na okolje v času izvedbe obnove in v času obratovanja objekta z vidika:

- varstva zraka,
- varstva pred požarom,
- varstva voda in tal,
- varstva pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju ter
- ravnanja s komunalnimi odpadki.

Z izdelano projektno dokumentacijo izvedenih del bodo upoštevani vsi ukrepi za varstvo okolja, s čimer bodo v največji možni meri preprečeni negativni vplivi objekta na okolje. V času izvedbe prenove objekta je moč pričakovati kratkotrajne negativne vplive na okolje. Pri tem vplivno območje predstavljajo parcele, na katerih je predvidena obnova stavbe in območje, preko katerega je predviden dostop do gradbišča. Vendar pa bodo pričakovani vplivi v času obnove le začasna značaja in bodo prenehali z zaključkom del.

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje. Upošteva se obstoječa komunalna infrastruktura (elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje) in se sorazmerno prilagodi.

V nadaljevanju so vplivi na okolje bolj specifično opisani.

Emisije snovi v zraku

Onesnaževanje zraka med obnovo bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas del in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

Vpliv na tla in vode

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del. Takrat je mogoče na območju pričakovati povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. Med deli ali pa zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, lahko pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije nizko. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno z Uredbo o skladiščenju nevarnih tekočin v nepremičnih skladiščnih posodah (Uradni list RS, št. 104/09).

Emisije hrupa

Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

Odpadki

V času izvedbe bodo izvajalci gradbenih, obrtniških in instalacijskih del pri svojem delu upoštevali, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

Vpliv objekta na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo

Nameravana gradnja bo zasnovana tako, da vplivi, ki jim bo objekt izpostavljen, ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Izvedba rekonstrukcije bo sledila statičnemu izračunu PZI projektne dokumentacije.

Vpliv objekta na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom

V naslednjih fazah projektne dokumentacije bo sprojektirana zasnova požarne varnosti, na podlagi katere so navedeni ukrepi za zagotavljanje varnosti pred požarom. Hidrantno omrežje je v javni jesti, ki poteka pred objektom, na Z strani stavbe je dovoljšna površina za ustavitev intervencijskega vozila.

VPLIVI IN UKREPI V ČASU GRADNJE

Mehanska odpornost in stabilnost - vpliv na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov

Vpliv v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo je določen s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 16/17). Načrt gradbenih konstrukcij je izdelan tako, da so v projektni dokumentaciji upoštevana vsa veljavna pravila in standardi, ki zagotavljajo mehansko odpornost in stabilnost predvidene stavbe. Izvajalec del mora poskrbeti za izvedbo del pri odstranitvi in gradnji, zaradi katerih ne bo prišlo do porušitve sosednjih objektov. Za prizidave ali nove gradnje objektov v neposredni bližini sosednjih objektov je potrebna ustrezna izvedba morebitnega podbetoniranja obstoječih temeljev, s čimer se zagotovi, da predvideni poseg ne bo na objektih v okolici nameravane gradnje povzročil deformacij, večjih od dopustne ravni.

Predvideni posegi v času gradnje bodo imeli omejen vpliv na mehansko odpornost in stabilnost tal oz. obstoječih objektov na sosednjih zemljiških parcelah.

Varnost okolice pred požarom

Pričakovani vplivi objektov na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom so določeni tako, da so upoštevani predpisi o varstvu pred požarom. Predvideni vplivi so opredeljeni na osnovi stanja sosednjih objektov na dan projektiranja. S spremembo konstrukcijskih značilnosti in morebitnih prizidav in predelav sosednjih objektov se posledično spremenijo tudi predvideni vplivi, ki v tem projektu niso upoštevani.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli vplivov na varnost okolice pred požarom. Posebni ukrepi niso predvideni.

Higienska in zdravstvena zaščita

Zaradi izvajanja gradbenih del na obravnavanem območju gradnje se pričakuje povečana onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili.

Emisije snovi v zrak, ki bodo nastale pri izvajanju gradbenih del, se bodo lahko z vetrom disperzno širile v prostor, pri čemer se bodo predvsem prašni delci v pretežni meri odlagali v neposredno bližino gradbišča, zato je treba prašenje gradbenih materialov zmanjšati na čim manjšo možno mero z vlaženjem. Prašni delci, ki bodo kljub temu nastajali in se bodo usedali na rastline, bodo začasno (dokler jih ne bo spral dež) negativno vplivali na primarno bioprodukcijo.

V času gradnje objekta mora izvajalec gradbenih del v primeru nastajanja emisij prahu, ki bi segale izven gradbišča, poskrbeti za vlaženje sipkih gradbenih materialov.

Prašenje zaradi gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem gradbenih materialov, vsa gradbena mehanizacija mora biti ustrezno vzdrževana, da bo preprečeno puščanje goriv, motornega olja in maziv.

Odpadne vode, ki bodo nastajale pri rušitvi in gradnji, je potrebno ponovno uporabiti.

Emisije, ki bodo nastajale pri obratovanju gradbenih strojev na gradbišču, bodo podobne emisijam, ki nastajajo pri prometu z motornimi vozili. Te emisije je treba znižati na najmanjšo možno mero s tem, da stroji, naprave in vozila obratujejo le takrat, ko je to potrebno.

V času gradnje bodo nastajali gradbeni odpadki. Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov ni predviden. Kot ukrep za preprečitev napačnega odstranjevanja odpadkov je predvideno kontrolirano zbiranje gradbenih odpadkov na gradbišču in odvažanje na predvideno deponijo.

Predvideni posegi v času gradnje bodo imeli omejene vplive na higiensko in zdravstveno zaščito sosednjih zemljišč, ki bodo omiljeni z ustreznimi ukrepi. Obračunske postavke, vezane na prevoze materialov, vsebujejo tudi strošek sprotnega čiščenja koles vseh vozil pred vsakim vključevanjem v promet na regionalno cesto.

Varnost pri uporabi

Obravnavani poseg se mora izvajati in biti izveden tako, da na nepremičninah v okolici obravnavane gradnje pri uporabi in obratovanju ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod. To dosežemo z ustrezno urejeno okolico objekta (nedrseče površine, ustrezna višina in lokacija zaščitnih ograj itd.). Po končanju gradbenih del je potrebno vse prizadete površine protierozijsko zaščititi in zatraviti oz. tlakovati ali asfaltirati.

V času gradnje objekta je potrebno poskrbeti za zavarovanje gradbišča in naprav na gradbišču, nedokončanih delov objektov, instalacij itd. Upoštevati je potrebno predpise o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih zlasti z vzdrževanjem primerne reda in zadovoljitvijo čistoče na gradbišču, z izbiranjem lokacije delovnih mest ob upoštevanju načinov ohranjanja dostopnosti do teh delovnih mest in določitve poti ali področij za prehod in gibanje ter opremo, z ravnanjem z različnimi materiali, s tehničnim vzdrževanjem, pregledi pred dajanjem v obratovanje in z rednimi pregledi instalacij in opreme, da bi popravili oziroma odpravili kakršnekoli napake, ki bi lahko vplivale na varnost in zdravje delavcev, z razmejitvijo in načrtovanjem površin za skladiščenje različnih materialov, zlasti kadar gre za nevarne materiale ali snovi, s pogoji za odstranitev nevarnih materialov, ki so bili odstranjeni ali uporabljeni, s skladiščenjem in odlaganjem ali odstranjevanjem odpadkov in ruševin, s sprotnim prilagajanjem dejanskega časa poteka del na gradbišču, porabljenega za različne vrste del ali delovnih faz, s sodelovanjem med delodajalci in drugimi izvajalci del na gradbišču, z vzajemnim delovanjem z industrijskimi panogami na območju, znotraj katerega ali v bližini katerega je gradbišče.

Za preprečitev morebitnih nezgod se postavi ustrezno visoka in utrjena gradbiščna ograja, skupaj z ustreznimi opozorilnimi napisi in tablam, ki opozarjajo na morebitne nevarnosti.

Predvideni posegi v času gradnje bodo imeli manjše vplive na varnost pri uporabi sosednjih zemljišč, ki bodo omiljeni z ustreznimi ukrepi.

Zaščita pred hrupom - hrup podnevi, hrup ponoči

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. L. RS 43/18 in 59/19) uvrščeno v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Povprečna dnevna raven hrupa, ki ga bodo stroji in naprave povzročali na gradbišču, je odvisna od efektivnega časa obratovanja gradbenih strojev. V skladu s Pravilnikom o hrupu strojev, ki se uporabljajo na prostem, lahko gradbeni stroji na viru povzročajo raven zvočne moči hrupa 80 do 92dBA, odvisno od naziva vira hrupa (mali bager, krožna žaga, tovorna vozila itd.). Pri navedbi zvočne moči je upoštevano, da se pri gradnji uporabljajo novo proizvedeni stroji po maju 2006, ki imajo zahteve za zvočno moč usklajene s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1). Pri vplivu hrupa na sosednje objekte je potrebno upoštevati tudi slabljenje zvoka pri širjenju.

Hrup pri najbližjih sosednjih objektih ne bo čezmeren ob upoštevanju naslednjih pogojev: gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem, gradbena dela lahko potekajo v dnevnem času med 6:00 in 18:00 uro. V času gradnje je potrebno zmanjšati raven hrupa na najmanjšo možno mero.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so: omejitev izvajanja del na dnevni delovni čas med 6:00 in 18:00 uro, gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem.

Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljišč. Posebni ukrepi niso predvideni.

VPLIVI IN UKREPI V ČASU UPORABE

Mehanska odpornost in stabilnost

Predvidene dejavnosti v objektu niso takšne narave, da bi bistveno vplivale na mehansko odpornost in stabilnost objektov v neposredni bližini.

V času uporabe objekt ne bo imel vpliva na varnost pri uporabi objektov na sosednjih zemljiških parcelah.

Varnost okolice pred požarom

Posebni ukrepi, razen zasnove objekta, ki preprečuje širjenje požara na sosednje objekte, niso predvideni. Varnost okolice pred požarom se zagotavlja z uporabo materialov, ki onemogočajo prenos ognja na okoliške stavbe.

V času uporabe bo objekt imel manjše vplive na varnost pri uporabi sosednjih zemljišč, ki pa bodo omiljeni z ustreznimi ukrepi.

Higienska in zdravstvena zaščita

Predviden objekt bo imel izveden vodotesen priklop na javno kanalizacijo. Padavinske vode bodo speljane v zadrževalnik meteorne vode. Zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov je na območju urejeno. Na osončenost sosednjih objektov ni vpliva, saj se gabariti objekta ne spreminjajo.

V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na higiensko in zdravstveno zaščito sosednjih objektov.

Varnost pri uporabi

Raba predvidenega objekta ne bo povzročala vplivov glede varnosti, prav tako bo z ustreznimi ukrepi in z uporabo ustreznih materialov zagotovljena varnost pri uporabi objekta:

- za talne obloge se uporabijo nedrseči materiali, pohištvo in oprema bodo pritrjeni v stene, steklene površine brez parapeta bodo v kaljeni in lepljeni izvedbi.

V času uporabe objekt ne bo imel vpliva na varnost pri uporabi objektov na sosednjih zemljiških parcelah.

Zaščita pred hrupom - hrup podnevi, hrup ponoči

V obravnavanem objektu se ne bo izvajalo dejavnosti, ki bi lahko povzročale prekomeren hrup.

V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na zaščito pred hrupom sosednjih objektov.

Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

V času uporabe objekt ne bo imel nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote.

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

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti za celoten projekt - I. in II. sklop skupaj.

Tabela 2: Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti za celoten projekt.

AKTIVNOSTI	TERMINSKI PLAN
Priprava projekta: Izdelava projektne dokumentacije (PGD) Izdelava projektne dokumentacije (PZI – ODU Koper) Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP 2 x in IP – ODU Koper) Izvedba postopkov prijave na javni razpis (ODU Koper) Prejem pozitivnega sklepa o sofinanciranju (ODU Koper) Izdelava PZI za celovito prenovu objekta Izdelava IP za celovito prenovu objekta Potrditev IP na MOK Potrditev operacije na skupščini ZMOS Izdelava študije izvedljivosti Izdelava vloge za možnost prijave vloge na MOP Prijava projekta na MOP Pridobitev sklepa o potrditvi operacije o koriščenju sofinancerskih sredstev JN za izvedbo gradnje in izbor izvajalca, nadzornika in koordinatorja za VZD Izbir izvajalca GOI del in opreme za celoten projekt (ODU Koper in MOK) – podpis pogodbe Izbir izvajalca za izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo – podpis pogodbe Izdelava projektne dokumentacije (PID)	2015 Oktober, 2020 Oktober, 2020 Oktober, 2020 Marec, 2021 Marec, 2021 April, 2021 April, 2021 Junij, 2021 Junij, 2021 Avgust, 2021 Avgust, 2021 September, Oktober, 2021 Maj - junij, 2021 od Maj do Julij 2021 od Maj do Julij 2021 April 2022
Gradnja: 1. Gradnja objekta ODU Koper 2. Gradnja objekta MOK 3. Nakup opreme ODU Koper 4. Nakup avtomobila 5. Izvajanje strokovnega nazora in koordiniranja iz varnosti in zdravja pri delu	Julij, 2021 do Oktober 2021 Julij, 2021 do April, 2022 Oktober 2021 Oktober, 2021 Od Julij 2021 do April 2022
Tehnični pregled	(I. sklop – Januar 2021, II. sklop April, 2022)
Kvalitetni pregled in kvalitetni prevzem	April, 2022
Pridobitev uporabnega dovoljenja	April, 2022

Vodenje projekta in analiza izvedljivosti sta opisani v zgornjih poglavjih tega dokumenta. V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti za celoten projekt – ločeno za I. sklop in ločeno za II. sklop. Za ta primer časovnega načrta bi pridobivali ločeno uporabno dovoljenje za I. sklop in ločeno za II. sklop projekta.

Tabela 3: Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti za celoten projekt – ločeno po skloph.

AKTIVNOSTI	TERMINSKI PLAN – I. sklop	TERMINSKI PLAN – II. sklop
------------	---------------------------	----------------------------

Priprava projekta: Izdelava projektne dokumentacije (PGD) Izdelava projektne dokumentacije (PZI – ODU Koper) Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP 2x (MOK in ODU Koper) in IP – ODU Koper) Izvedba postopkov prijave na javni razpis (ODU Koper) Prejem pozitivnega sklepa o sofinanciranju (ODU Koper) Izdelava PZI za celovito prenovu objekta Izdelava IP za celovito prenovu objekta Potrditev IP na MOK Potrditev operacije na skupščini ZMOS Izdelava študije izvedljivosti Izdelava vloge za možnost prijave vloge na MOP Prijava projekta na MOP Pridobitev sklepa o potrditvi operacije o koriščenju sofinancerskih sredstev JN za izvedbo gradnje in izbor izvajalca, nadzornika in koordinatorja za VZD Izbor izvajalca GOI del in opreme za celoten projekt (ODU Koper in MOK) – podpis pogodbe Izbor izvajalca za izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo – podpis pogodbe Izdelava projektne dokumentacije (PID)	2015 Oktober, 2020	2015 /
	Oktober, 2020	Oktober, 2020
	Oktober, 2020	/
	Marec, 2021	/
	Marec, 2021	Marec, 2021
	April, 2021	April, 2021
	April, 2021	April, 2021
	Junij, 2021	Junij, 2021
	Junij, 2021	Junij, 2021
	/	Avgust, 2021
	/	Avgust 2021
	/	Avgust, 2021
	Maj-junij, 2021	September, Oktober, 2021
	od Julij 2021	Maj-Junij, 2021
	Julij 2021	od Julij 2021
	April 2022	Julij 2021
		April 2022
Gradnja: 1. Gradnja objekta ODU Koper 2. Gradnja objekta MOK 3. Nakup opreme ODU Koper 4. Nakup avtomobila 5. Izvajanje strokovnega nazora in koordiniranja iz varnosti in zdravja pri delu	Julij do Oktober 2021 / Oktober 2021 Oktober, 2021 Od Julij do Oktober 2021	/ Julij do April 2022 / / Od Julij do April 2022
Tehnični pregled	Januar, 2022	April, 2022
Kvalitetni pregled in kvalitetni prevzem	Oktober, 2021	April, 2022
Pridobitev uporabnega dovoljenja	Februar, 2022	April, 2022

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

12.1. Predvideni viri financiranja in dinamika investicijskih vlaganj po letih

Predvidena viri in dinamika financiranja so razvidni iz spodnje tabele.

Tabela 32: Viri financiranja – MOK in ODU Koper.

Viri financiranja po tekočih cenah z DDV	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Skupaj
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	31.025,20	561.157,34	13.975,05	606.157,59
Obalni dom upokojencev Koper	5.237,74	24.222,05	1.874,90	31.334,69
Mestna občina Koper	0,00	70.513,74	484,39	70.998,13
SKUPAJ sklop 1	36.262,94	655.893,12	16.334,35	708.490,41
Mestna občina Koper	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
SKUPAJ sklop 2	0,00	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
SKUPAJ INVESTICIJA	36.262,94	1.169.660,47	692.911,24	1.898.834,65

Vse vrednosti vključujejo davek na dodano vrednost.

Predvideno je, da občina celotno investicijo II. faze pokrije iz proračunskih sredstev.

Ko bo Mestna občina Koper pridobila pomoč EU za predlagano operacijo, bo ostal status operacije pet let nespremenjen glede na najavo v dokumentaciji. Občina ne bo odtujila objekta, obratovala bosta ves čas ne glede na zasedenost kapacitet.

V nadaljevanju dokumenta sta predstavljena oba sklopa investicije. V II. sklopu je predstavljena tudi varianta za primer, če bi se občina prijavila na razpis CTN (možnost pridobitve nepovratnih sredstev). Sicer se investicija v celoti pokrije iz proračunskih sredstev.

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER JAVNIH KORISTI V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE

I. sklop

Uvodoma je potrebno izpostaviti, da je vzpostavitev večjih kapacitet dnevnega centra za osebe starejše od 65 let izjemnega pomena tako za Mestno občino Koper, kot za širšo regijo. V okviru predlagane investicije bo naročnik izvedel rekonstrukcijo in prenovo obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, 6000 Koper, s čemer se bo vzpostavila ustrezna infrastruktura za delovanje organizacijske enote za celodnevno institucionalno varstvo osebe starejših od 65. Organizacijska enota bo delovala kot samostojna enota in bo imela kapaciteto za 15 uporabnikov. Z ureditvijo dodatnih prostorov namenjenih dnevnemu varstvu bodo dosežene neposredne koristi za ciljne skupine oseb, katerim bo z novimi prostori dana možnost da obiskujejo dnevni center ter koristijo razne storitve in programe, ki bodo v centru organizirani.

Investicija predstavlja veliko pridobitev zlasti za lokalno in regionalno okolje. Realizacija projekta z vzpostavitvijo samostojne enote za dnevno varstvo bo uporabnikom zagotovila varno in kakovostno preživljanje časa. Z novim dnevnim centrom bo tako za uporabnike, kot za zaposlene ustvarjeno prijazno okolje in ustrezni pogoji. Zagotavljana pa bo tudi boljša dostopnosti do določenih storitev in programov za uporabnike, ki bodo prilagojeni njihovim individualnim potrebam in kar bo pozitivno vplivalo na njihovo kvaliteto življenja.

Ena izmed pomembnejših koristi, ki jo naročnik z realizacijo predlagane investicije predvideva v prihodnosti je doseganje ugodnih pozitivnih družbenih učinkov. Gre za učinke, ki imajo posredne vplive na širšo družbo in so izraženi kot:

- dvig kakovosti življenja starejše populacije,
- višja raven socialne vključenosti starejših in znižati stopnjo tveganja revščine,
- krepitev pravočasnega dostopa do kakovostnih storitev za starejše,
- dvig standarda družbenega okolja,
- izboljšanje partnerstva z lokalnimi organi in deležniki, ki pokrivajo področje socialnega varstva v Mestni občini Koper,
- idr.

V nadaljevanju so predstavljene osnove o oceni poslovnih prihodkov in odhodkov izvedbe investicijskega projekta za varianto 0 – brez investicije in za varianto 1 – investicija v rekonstrukcijo in prenovo obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, 6000 Koper za umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe: Enota Obalnega doma upokoencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria. Ocena javnih koristi je podana za varianto 1.

Ocena poslovnih prihodkov investicije

Investicija v izvedbo projekta na Vergerijevem trgu 3, v Kopru bo ustvarjala neposredne prihodke iz poslovanja. Prihodki so ocenjeni v višini 39.000,00 EUR v letu 2022 in 52.000,00 EUR v letu 2023 in naslednjih letih do zaključka referenčne dobe projekta (leto 2034). Izhodišča o prihodkih investicije veljajo za varianto 1.

Ocena poslovnih odhodkov investicije

Za varianto 1 so pri projekciji odhodkov iz naslova investicije (rednega delovanja dnevnega centra) upoštevani naslednji poslovni odhodki:

- stroški materiala,
- stroški storitev in
- stroški dela.

Vsi predvideni stroški so predpostavljeni na osnovi dosedanjih podatkov naročnika za delovanje Obalnega doma upokoencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria.

Stroški materiala vključujejo stroške osnovnega materiala, pomožnega material ter energije in vode. Vrednost materialnih stroškov je ocenjena v višini 6.375,00 EUR na letni ravni za leto 2022 in 8.500,00 EUR v letu 2023 in do zaključka ponderirane življenjske dobe projekta.

Stroški storitev vključujejo stroške izvajanja storitev zunanjih izvajalcev ter so ocenjeni v višini 2.175,00 EUR na letni ravni za leto 2022 in 2.900,00 EUR v letu 2023 in do zaključka ponderirane življenjske dobe projekta.

Stroški dela vključujejo stroške za dodatno zaposlene osebe (2 oskrbovalki, 1 varuh) ter so ocenjeni v višini 30.450,00 EUR na letni ravni za leto 2022 in 40.600,00 EUR v letu 2023 in do zaključka ponderirane življenjske dobe projekta.

Tabela 33: Poslovni odhodki iz naslova investicije (varianta 1).

Odhodki	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Stroki materiala	6.375,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
- stroški osnovnega materiala	5.400,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
- stroški pomožnega materiala	292,50	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00
- stroški energije in vode	682,50	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00
Stroški storitev	2.175,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00
Strošek dela	30.450,00	40.600,00	40.600,00	40.600,00	40.600,00	40.600,00

Med poslovne odhodke uvrščamo tudi stroške investicijskega vzdrževanja in so upoštevani v posameznih letih glede na izbrane amortizacijske stopnje osnovnih sredstev ter so ob preteku

življenjske dobe elementa stavbe upoštevane zamenjave posameznega osnovnega sredstva oz. njegove generalne obnove. Pri izračunu so upoštevane naslednje amortizacijske stopnje: gradbena in obrtniška dela 3%, strojne inštalacije 3%, elektro inštalacije 3%, pohištvo 12%, prevozno sredstvo 12,5% ter ostala oprema 20 %. V spodnji tabeli je podan prikaz stroškov investicijsko vzdrževalnih del, kot se upoštevajo v letih 2027, 2030 in 2032 referenčnega obdobja investicije.

Poslovni odhodki za investicijsko vzdrževalna dela v posameznih letih (varianta 1).

Odhodki	2027	2030	2032
Odhodki iz naslova investicijsko vzdrževalnih del - upoštevano v posameznih letih	27.000,00	54.250,00	27.000,00

Odhodki iz naslova rednega vzdrževanja in obratovanja so enaki v celotnem referenčnem obdobju. Stroški iz naslova investicijskega vzdrževanja pa so upoštevani v letu 2027 in 2032 v višini 27.000,00 EUR ter v letu 2030 v višini 54.250,00 EUR.

V spodnji tabeli podajmo prikaz vseh upoštevanih poslovnih odhodkov investicije, ki vključujejo vse stroške iz naslova delovanja novega dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v Kopru ki nastajajo v življenjski dobi projekta za varianto 1, od leta 2022 dalje.

Tabela 35:

Poslovni odhodki investicije (varianta 1).

Odhodki	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Odhodki iz naslova investicije	39.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.000,00
Odhodki	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Odhodki iz naslova investicije	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	54.250,00	0,00	27.000,00	0,00
Odhodki	2034					
Odhodki iz naslova investicije	52.000,00					
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00					

Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Uporabljene vrednosti amortizacijskih stopenj nam služijo tudi za določitev ponderirane življenjske dobe projekta. Ponderirana življenjska doba projekta pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta in znaša za predmetno investicijo 20 let. V spodnji tabeli je prikazan izračun te dobe projekta ob uporabi metode tehtne aritmetične sredine. Upoštevane so vrednosti investicije brez DDV.

Tabela 36: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta.

	amortizacijska stopnja v %	vrednost	vrednost * stopnja
Gradbena in obrtniška dela	3	281.993,00	845.979,00
Strojne in elektro inštalacije	3	106.167,00	318.501,00
Prevozno sredstvo	12,5	16.300,00	203.750,00
Oprema - pohištvo	12	37.950,00	455.400,00
Ostala oprema	20	27.000,00	540.000,00
Skupaj		469.410,00	2.363.630,00
PONDERIRANA ŽIVLJENJSKA DOBA PROJEKTA			20 let

Izračun amortizacije in ostanka vrednosti projekta

Pri izračunih so upoštevane naslednje amortizacijske stopnje: gradbena in obrtniška dela 3%, inštalacije 3%, prevozno sredstvo 12,5%, oprema - pohištvo 12% ter ostala oprema 20%.

Preostanek vrednosti predstavlja neodpisana vrednost osnovnih sredstev iz naslova gradbenih in obrtniških del, prevoznega sredstva in opreme brez DDV od zaključka referenčnega obdobja do zaključka amortizacijske dobe. Preostanek vrednosti investicije v finančni analizi znaša 267.391,83 €. Ostanek vrednosti je negativen. Pri izračunih se upošteva knjigovodski ostanek vrednosti. Izračun je podan v spodnji tabeli.

Tabela 37: Izračun ostanka vrednosti investicije

	Vrednost brez DDV	Amortizacijska stopnja v %	Življenjska doba - leta	Preostala življenjska doba (živl. doba - 13 let)	Ostanek vrednosti po 13 letih
Gradbeno obrtniška dela	281.993,00	3	33,33	20,33	172.004,73
Strojne in elektro inštalacije	106.167,00	3	33,33	20,33	64.757,73
Prevozno sredstvo	16.300,00	12,5	8	3	6.112,50
Oprema - pohištvo	37.950,00	12	8,3	3	13.716,87
Ostala oprema	27.000,00	20	5	2	10.800,00
SKUPAJ	469.410,00				267.391,83

Ocenjevanje javnih koristi investicije

Splošno o javnih koristih

Analiza stroškov in javnih koristi nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo investicijski projekt imel na celotno družbo. Gre za določitev stroškov in koristi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi. S tega vidika analiza stroškov in javnih koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov investicije na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita, kot finančna analiza, ki ocenjuje le finančno izvedljivost iz vidika investitorja.

Koristi in stroške, ki nastajajo med izvedbo investicije je mogoče primerjati le v kolikor določimo skupno enoto v kateri bodo koristi in stroški izraženi. Ta enota je po navadi 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 posamezne investicije. Pri projektih, katerih učinki nastajajo v različnih časovnih obdobjih, je potrebno z dinamično metodo ocenjevanja vrednosti s ti. metodo diskontiranja učinke prevesti na skupno leto, kar nam omogoča primerjavo finančnih tokov.

Pri vrednotenju učinkov investicije 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 na družbo ustrezno ovrednoteni.

Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v analizi stroškov in koristi upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika.

Družbeno-ekonomski učinki izvedbe investicije

Za varianto 0 – brez investicije, ki predvideva sprejetje odločitve, da se umestitev dnevnega centra v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru ne izvede, zato družbeno-ekonomskih učinkov ne pričakujemo in jih v analizi ne ocenjujemo.

Za varianto 1 – z investicije, ki predvideva vzpostavitev samostojne enote za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let, v obstoječi stavbi na Vergerijevem trgu 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria ocenjujemo, da bo predvidena investicija prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na dvig kakovosti življenja starejše populacije, doseganje višje ravni socialne vključenosti starejših in znižanje stopnje tveganja revščine, dvig standarda družbenega okolja ter izboljšanje partnerstva z lokalnimi organi in deležniki, ki pokrivajo področje socialnega varstva v Mestni občini Koper.

Izvedba investicije bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- preprečeni bodo stroški, ki bi nastali v primeru organiziranja izvajanja storitev dnevnega centra v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah;
- preprečeni bodo stroški iz naslova najema dodatnih prostorov za izvajanje storitev dnevnega centra v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah;
- zaradi kvalitetnih novih prostorov za izvajanje storitev dnevnega centra za osebe, starejše od 65 let, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin;
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.

Finančno ovrednotene koristi

Družbeno-ekonomske koristi investicije, ki jih je možno finančno ovrednotiti, so v izboljšanju pogojev in večja dostopnost do celovite skrbe za osebe starejše od 65 let, ki bivajo v domačem okolju ter zagotovitvi ustreznih prostorskih pogojev ter pozitivni vplivi na zdravje starejše populacije in dvig kakovosti njihovega življenja.

Največja ekonomska učinka izhajata iz naslova zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za dnevno varstvo oseb starejše od 65 letna območju Mestne občine Koper. Prvi tak ekonomski učinek izhaja iz preprečenih stroškov iz naslova organiziranja izvajanja storitev dnevnega centra v bližnjih lokacijah v drugih občinah. Pri tem predpostavimo, da se bi izvajanje storitev organiziralo na lokaciji oddaljeni 30 km (dnevno varstvo organizirano v občini Hrpelje - Kozina).

V izračunu so upoštevani stroški prevoza oseb na drugo lokacijo in stroški izgub časa. S preprečitvijo organiziranja dnevnega varstva na drugi lokaciji bi pot za prevoz oseb (dve smeri) v povprečju znašala 15.000 km na letni ravni (250 delovnih dni) za oz. 4.500,00 €/leto. Za prevoz oseb bi bil potreben nakup novega dostavnega vozila v višini 16.300 € (prerazporejeno na 15 let; 1086,67 €/leto) in dodatna zaposlitev osebe za prevoz prehrane (1/2 zaposlitev), kar na letni ravni predstavlja 10.800 € (izhodišče povprečna bruto plača v RS cca. 1.800,00 €/mes).

Za prevoz na druge lokacije je upoštevana 1,5 urna izguba časa ene osebe za prevoz v obe smeri, kar na letni ravni predstavlja 500 ur dela na leto oz. 3.835,23 €/leto (izhodišče povprečna bruto plača v RS). Skupaj preprečeni stroški iz naslova organiziranja izvajanja storitev dnevnega centra v bližnjih lokacijah na letni ravni znašajo **20.221,89 €**.

Naslednja ekonomska korist investicije je v preprečenih stroški iz naslova najema dodatnih prostorov za izvajanje storitev dnevnega centra v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah. Pri izračunu je predpostavljeno, da bi znašala mesečna najemnina za te prostore 8 €/m² ter da se najame ista površina, kot je predvidena za prenovu obstoječe stavbe na lokaciji Vergerijevem trgu 3, v Kopru. Skupaj preprečeni stroški iz naslova najema dodatnih prostorov na bližnjih lokacijah na letni ravni znašajo **21.120,00 €**.

Z novo pridobljenimi prostori dnevnega centra za 15 uporabnikov bodo nastale tudi ekonomski učinki iz naslova večje privlačnosti območja Mestne občine Koper in širše regije za nove investitorje in kupce nepremičnin. Učinki se bodo izražali z razvojem obsega nepremičninskega

trga in povečevanju vrednosti nepremičnin na tem območju. Natančno je te učinke zelo težko določiti. Za namen ekonomske analize tako ocenjujemo, da bodo koristi iz naslova večje privlačnosti območja na letni ravni znašale **10.000 EUR**. Višina te koristi je podana na podlagi izkustvene ocene.

Ekonomske učinke predmetne investicije se bodo kazali tudi v posledičnem povečanju učinkov na lokalno gospodarstvo, kar lahko izrazimo z multiplikatorskim učinkom. Pojem multiplikatorskega učinka se izraža kot 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 neke investicije na določenem območju.

Natančnih izračunov učinkov sicer ni mogoče ugotoviti brez ustreznega modela regijskega gospodarstva. Tako so na tem mestu ti učinki samo okvirno predstavljeni na podlagi določenih predpostavk in temeljijo na drugih študijah.

Vrednost investicije predvidenih del za obnovo in rekonstrukcijo stavbe na naslovu **Vergerijev trg 3, v Kopru** (po stalnih cenah) z DDV znaša 697.659,02 €. V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 1,3, ugotovimo, da se bodo zaradi vlaganja v obnovo in rekonstrukcijo obstoječe stavbe prihodki podjetij v celotnem obdobju poteka investicije povečali za 153.945,12 €. Zaradi teh dodatnih prihodkov bo država predvidoma dobila dodatnih **3.078,90 €** v obliki davkov (razporejeno v letih 2020-2022).

Tabela 38: Multiplikatorski učinek investicije (varianta 1)

Multiplikatorski učinek	2020	2021	2022	Skupaj
Vrednost investicije	36.244,82	645.240,20	16.174,00	697.659,02
Multiplikator	1,30	1,30	1,30	
Učinek	10.873,45	193.572,06	4.852,20	153.945,12
Dodatni davek	217,47	3.871,44	97,04	3.078,90

Prihodki iz naslova družbenih koristi se v ekonomski analizi, pri izbrani varianti 1, pričnejo v celoti upoštevati kot javna korist z letom 2023; v letu 2022 se upoštevajo deloma (od začetka uporabe dnevnega centra).

II. sklop

MOK želi v II. sklopu predmetne investicije (varianta z investicijo) v stavbi na Vergerijevem trgu 3 v Kopru po njeni celoviti prenovi vzpostaviti sodobne prostore, ki se bodo vsebinsko delili na prostore, v sklopu katerih bodo posamezni prostori namenjeni delovanju Društva ŠENT ter na prostore, ki bodo namenjeni aktivnostim s področja družbenih dejavnosti. Prostori za Društvo ŠENT bodo namenjeni izvajanju storitev za lažjo vključitev oseb s težavami v duševnem zdravju v družbo. V teh prostorih se bo izvajale dejavnosti programa "Mreža dnevnih centrov, Enota Koper" in programa »Mreža stanovanjskih skupin- Stanovanjska skupina Koper«, kar ocenjujemo kot veliko pridobitev tako za Mestno občino Koper, kot za širšo regijo. V okviru predlagane investicije bo naročnik izvedel rekonstrukcijo in prenovo obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, 6000 Koper, s čimer se bo vzpostavila ustrezna infrastruktura za opravljanje družbeno koristnih programov pod okriljem MOK, kot na primer na področju socialnega varstva, natančneje področja duševnega zdravja izvajanje storitev za lažje vključevanje oseb s težavami v duševnem zdravju, socialno izključene in druge težje zaposljive osebe, ki so vključene v Društvo ŠENT.

Stavba je v danes prazna in v pretežnem delu ni primerna za uporabo, je pa bila v preteklih letih delno uporabljena za približno 45 uporabnikov Društva Šent mesečno. Po zaključku investicije (II. sklopa) bodo prostori za MOK organizirani v vseh etažah. V nadstropju bo velika dvorana s spremljajočimi prostori in predavalnica, v mansardi bosta 2 pisarni. Prostori namenjeni Društvu ŠENT bodo prav tako organizirani v vseh etažah in bodo namenjeni za delovanje programa »Mreža dnevnih centrov - Dnevni center Koper« in »Mreža stanovanjskih skupin – Stanovanjska skupina Koper«. Ta del stavbe bo funkcionalno razdeljen na prostore za dnevno varstvo, bivanjske skupnosti in skupne prostore. Z ureditvijo prostorov namenjenih dejavnostim Društva ŠENT bodo dosežene neposredne koristi za ciljne skupine oseb, katerim bo z novimi prostori dana možnost da obiskujejo dnevno varstvo ter koristijo razne storitve in programe, ki bodo v teh prostorih organizirani.

Investicija predstavlja veliko pridobitev zlasti za lokalno in regionalno okolje. Realizacija projekta v II. sklopu bo vsem uporabnikom zagotovila varno in kakovostno preživljanje časa. Zlasti s prostori MOK, ker se bodo v objektu izvajale protokolarne dejavnosti in aktivnosti izvajalcev s področja družbenih dejavnosti, ki bodo zagotavljale izvajanje raznih društvenih dejavnosti kot na primer prostori Društva ŠENT, kjer bo ustvarjeno prijazno okolje in ustrezni pogoji za uporabnike to je za osebe s težavami v duševnem zdravju. Zagotavljana pa bo tudi boljša dostopnosti do določenih storitev in programov za uporabnike, ki bodo prilagojeni njihovim individualnim potrebam in kar bo pozitivno vplivalo na njihovo kvaliteto življenja.

Ena izmed pomembnejših koristi, ki jo naročnik z realizacijo predlagane investicije predvideva v prihodnosti je doseganje ugodnih pozitivnih družbenih učinkov. Gre za učinke, ki imajo posredne vplive na širšo družbo in so izraženi kot:

- dvig kakovosti življenja občanov MOK,
- popestritev prostega časa občanov MOK,
- vključevanje ranljivih skupin prebivalstva v skupnost,
- dvig kakovosti življenja prebivalcev in zlasti oseb s težavami v duševnem zdravju,

- višja raven socialne vključenosti oseb s težavami v duševnem zdravju v družbo,
- krepitev pravočasnega dostopa do kakovostnih storitev prebivalcev in zlasti osebam s težavami v duševnem zdravju,
- dvig standarda družbenega okolja,
- idr.

V nadaljevanju so predstavljene osnove o oceni poslovnih prihodkov in odhodkov izvedbe investicijskega projekta za varianto I – brez investicije in za varianto II – investicija (za II. sklop) v rekonstrukcijo in prenovu obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, 6000 Koper za umestitev dodatnih prostorov MOK in prostorov Društva ŠENT v vse etaže obstoječe stavbe. Ocena javnih koristi je podana za varianto II.

Ocena poslovnih prihodkov investicije

Za varianto 0 (II. sklop) – obstoječe stanje poslovni prihodki niso predvideni.

Investicija v izvedbo projekta na Vergerijevem trgu 3, v Kopru – II. sklop ne bo ustvarjala poslovnih prihodkov iz poslovanja. Neposredni prihodki za delovanje stavbe - po prenovi pa so ocenjeni v višini 7.011,93 EUR v letu 2022 in 10.517,89 EUR v letu 2023 in naslednjih letih do zaključka referenčne dobe projekta (leto 2035). Izhodišča o prihodkih investicije veljajo za varianto II (II. sklop).

Ocena poslovnih odhodkov investicije

Za varianto I (II. sklop) – obstoječe stanje investicijski stroški niso predvideni. Za obstoječe stanje pa nastajajo naslednji stroški:

- stroški obratovanja objekta in
- stroški vzdrževanja obstoječega objekta.

Obratovalni in vzdrževalni stroški za obstoječe stanje predstavljajo stroški rednega vzdrževanja in obratovanja objekta ter se navezujejo na del objekta, ki je sedaj namenjen omejenemu delovanju Društva ŠENT ter je predviden za investiranje v II. sklopu. Stroški rednega vzdrževanja predstavljajo stroške za vzdrževanje javnih površin (prostorov objekta in okolice).

Sedanji stroški obratovanja ter stroški najnujnejšega vzdrževanja so povzeti po podatkih posredovanih s strani MOK. Stroški za obratovanje (voda, upravljanje, električna energija) so v povprečju (od 2018 do 2020) znašali 4.544,70 EUR. Odhodki iz naslova obratovanja se v inkramentalni primerjavi upoštevajo kot enaki v celotnem referenčnem obdobju (od leta 2021 naprej). V letu 2020 pa so bila izvedena tudi obsežnejša nujna vzdrževalna dela, v višini 9.966,98 EUR. Ti stroški so v inkramentalni primerjavi upoštevani za vzdrževanje obstoječega stanja na vsakih 10 let, torej prvič v letu 2030.

Spodnja tabela prikazuje odhodke za varianto I – brez investicije za prvih šest let ekonomske dobe investicije.

Tabela 39: Poslovni odhodki iz naslova investicije (varianta I).

Odhodki	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Odhodki iz naslova rednega obratovanja	4.544,70	4.544,70	4.544,70	4.544,70	4.544,70	4.544,70
Stroški (najnujnejšega) vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Za varianto II (II. sklop) so pri projekciji odhodkov iz naslova investicije (uporabe prostorov s strani MOK in rednega delovanja Društva ŠENT) upoštevani poslovni odhodki kot stroški materiala in stroški storitev.

Predvideni stroški so predpostavljeni na osnovi pridobljenih podatkov s strani naročnika. Pri izračunih je upoštevano, da po izvedeni investiciji ni predvidenih novih oz. dodatnih zaposlitev (med odhodki ni upoštevanih stroškov dela). Prav tako je Društvo ŠENT, v prostorih stavbe na Vergerijevem trgu 3, samo uporabnik in ne tudi upravljavec prostorov.

Predvideni stroški vključujejo materialne stroške za delovanje stavbe (voda, elektrika (tudi za ogrevanje), stroške za komunalne storitve ter ostale stroške. Vrednost vseh stroškov je ocenjena v višini 7.011,93 EUR na letni ravni za leto 2022 in 10.517,89 EUR v letu 2023 in do zaključka ekonomske dobe investicije oz. ponderirane življenjske dobe projekta.

Tabela 40: Poslovni odhodki iz naslova investicije (varianta II).

Odhodki	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Stroki elektrike (tudi ogrevanje)	4.716,47	7.074,70	7.074,70	7.074,70	7.074,70	7.074,70
Stroški vode	894,89	1.342,33	1.342,33	1.342,33	1.342,33	1.342,33
Stroški komunalnih storitev	751,10	1.126,65	1.126,65	1.126,65	1.126,65	1.126,65
Ostali stroški	649,47	974,21	974,21	974,21	974,21	974,21
SKUPAJ	7.011,93	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89

Med poslovne odhodke uvrščamo tudi stroške investicijskega vzdrževanja in so upoštevani v posameznih letih glede na izbrane amortizacijske stopnje osnovnih sredstev ter so ob preteku življenjske dobe elementa stavbe upoštevane zamenjave posameznega osnovnega sredstva oz. njegove generalne obnove. Pri izračunu so upoštevane naslednje amortizacijske stopnje: gradbena in obrtniška dela 3%, strojne inštalacije 3%, elektro inštalacije 3% ter oprema-pohištvo 12%. V spodnji tabeli je podan prikaz stroškov investicijsko vzdrževalnih del, kot se upošteva v letu 2030 referenčnega obdobja investicije.

Tabela 41: Poslovni odhodki za investicijsko vzdrževalna dela v posameznih letih (varianta II).

Odhodki	2030
Odhodki iz naslova investicijsko vzdrževalnih del	20.090,00

Odhodki iz naslova obratovanja za delovanje stavbe so enaki v celotnem referenčnem obdobju. Stroški iz naslova investicijskega vzdrževanja pa so upoštevani v letu 2030 v višini 20.090,00 EUR.

V spodnji tabeli podajmo prikaz vseh upoštevanih poslovnih odhodkov investicije, ki vključujejo vse stroške iz naslova delovanja aktivnosti MOK in ŠENT-a v prostorih stavbe na Vergerijevem trgu 3 – II. sklop in ki nastajajo v ekonomski dobi investicije za varianto II, od leta 2022 dalje.

Tabela 42: Poslovni odhodki investicije (varianta II).

Odhodki	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Odhodki iz naslova investicije	7.011,93	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odhodki	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Odhodki iz naslova investicije	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89	10.517,89
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	20.090,00	0,00	0,00	0,00
Odhodki	2034	2035				
Odhodki iz naslova investicije	10.517,89	10.517,89				
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00				

V spodnji tabeli podajmo prikaz vhodnih podatkov za inkrementalni izračun vseh upoštevanih stroškov iz naslova delovanja stavbe za izvajanje dejavnosti MOK in ŠENTa (po izvedenem II. sklopu), kjer so stroški variante I – brez investicije (»baseline scenario«) odšteti od variante II – investicija s pomočjo evropskih sredstev danes, za obdobje od 2021 do 2035.

Tabela 43: Poslovni odhodki iz naslova investicije – inkrementalna metoda.

Odhodki	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Odhodki iz naslova obratovanja/delovanja	-4.544,70	2.467,23	5.973,19	5.973,19	5.973,19	5.973,19
Odhodki iz naslova vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odhodki	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Odhodki iz naslova obratovanja/delovanja	5.973,19	5.973,19	5.973,19	5.973,19	5.973,19	5.973,19
Odhodki iz naslova vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	10.123,02	0,00	0,00
Odhodki	2033	2034	2035			
Odhodki iz naslova obratovanja/delovanja	5.973,19	5.973,19	5.973,19			
Odhodki iz naslova investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	0,00			

Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Uporabljene vrednosti amortizacijskih stopenj nam služijo tudi za določitev ponderirane življenjske dobe projekta. Ponderirana življenjska doba projekta pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta in znaša za predmetno investicijo 31 let (zaokroženo na celo leto). V spodnji tabeli je prikazan izračun te dobe projekta ob uporabi metode tehtne aritmetične sredine. Upoštevane so vrednosti investicije brez DDV.

Tabela 44: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta.

	amortizacijska stopnja v %	vrednost	vrednost * stopnja
Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	3	900.052,00	2.700.156,00
Oprema - pohištvo	12	20.090,00	241.080,00
Skupaj		920.142,00	2.941.236,00
PONDERIRANA ŽIVLJENJSKA DOBA PROJEKTA			31 let

Izračun amortizacije in ostanka vrednosti projekta

Pri izračunih so upoštevane naslednje amortizacijske stopnje: gradbena in obrtniška dela 3%, inštalacije 3%, oprema -pohištvo 12%.

Preostanek vrednosti predstavlja neodpisana vrednost osnovnih sredstev iz naslova gradbenih in obrtniških del in opreme brez DDV od zaključka referenčnega obdobja do zaključka amortizacijske dobe. V izračunih se upošteva knjigovodski ostanek vrednosti. Pri izračunu preostanka vrednosti smo predpostavili, da gre za vlaganja v javne stavbo v kateri se bodo opravljali javni programi, zato smo za vrednost GOI del predpostavili, da se pri izračunu preostanka upoštevajo le tretjinskem v deležu. Preostanek vrednosti investicije v finančni analizi tako znaša 188.430,33 €. Izračun, ob upoštevanju podane predpostavke za GOI dela, je podan v spodnji tabeli.

Tabela 45: Izračun ostanka vrednosti investicije

	Vrednost brez DDV	Amortizacijska stopnja v %	Življenjska doba - leta	Preostala življenjska doba (živl. doba - 13 let)	Ostanek vrednosti po 13 letih
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	297.017,16	3	33,33	20,33	181.168,88
Oprema - pohištvo	20.090,00	12	8,3	3	7.261,45
SKUPAJ	317.107,16				188.430,33

Ocenjevanje javnih koristi investicije

Splošno o javnih koristih

Analiza stroškov in javnih koristi nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo investicijski projekt imel na celotno družbo. Gre za določitev stroškov in koristi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi. S tega vidika analiza stroškov in javnih koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov investicije na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita, kot finančna analiza, ki ocenjuje le finančno izvedljivost iz vidika investitorja.

Koristi in stroške, ki nastajajo med izvedbo investicije je mogoče primerjati le v kolikor določimo skupno enoto v kateri bodo koristi in stroški izraženi. Ta enota je po navadi 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 posamezne investicije. Pri projektih, katerih učinki nastajajo v različnih časovnih obdobjih, je potrebno z dinamično metodo ocenjevanja vrednosti s ti. metodo diskontiranja učinke prevesti na skupno leto, kar nam omogoča primerjavo finančnih tokov.

Pri vrednotenju učinkov investicije 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 na družbo ustrezno ovrednoteni.

Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v analizi stroškov in koristi upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nadenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika.

Družbeno-ekonomski učinki izvedbe investicije

Za varianto I – brez investicije predvideva sprejetje odločitve, da se celovita prenova obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru ne izvede, zato družbeno-ekonomskih učinkov ne pričakujemo in jih v analizi ne ocenjujemo.

Za varianto II – z investicijo, ki predvideva vzpostavitev prostorov za izvajanje društvenih dejavnosti, ki jih organizira MOK ter za zagotavljanje izvajanje storitev za lažjo vključitev oseb s težavami v duševnem zdravju v družbo, v vseh etažah obstoječe stavbe na Vergerijevem trgu 3 ocenjujemo, da bo predvidena investicija prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na dvig kakovosti življenja prebivalcev, doseganje višje ravni socialne vključenosti oseb s težavami v duševnem zdravju ter dvig splošnega standarda družbenega okolja.

Izvedba investicije bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- preprečeni bodo stroški prevozov, ki bi nastali v primeru organiziranja izvajanja družbenih dejavnosti, ki jih organizira MOK v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah;
- preprečeni bodo stroški iz naslova najema dodatnih prostorov za izvajanje družbenih programov MOK ter storitev ŠENT-a v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah;
- zaradi kvalitetnih novih prostorov za izvajanje družbenih storitev MOK in storitev za osebe s težavami v duševnem zdravju, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin;
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.

Finančno ovrednotene koristi

Družbeno-ekonomske koristi investicije, ki jih je možno finančno ovrednotiti, so v izboljšanju pogojev in večji dostopnosti do a) dodatnih družbeno koristnih programov, ki jih izvaja MOK;

ter b) boljše oskrbe za osebe s težavami v duševnem zdravju z zagotovitvijo ustreznih prostorskih pogojev in doseganje pozitivnega vpliva na zdravje in kakovost teh oseb.

Največja ekonomska učinka izhajata iz naslova zagotovitve novih prostorov za koristnika MOK in Društva ŠENT. Prvi tak ekonomski učinek izhaja iz preprečenih stroškov prevoza iz naslova organiziranja izvajanja vseh teh storitev v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah. Pri tem predpostavimo, da bi se izvajanje teh storitev organiziralo na lokacijah v povprečju oddaljenih 20 km. V izračunu so upoštevani stroški prevoza oseb, ki bi koristilo te storitve na drugi lokaciji. S preprečitvijo organiziranja storitev MOK in ŠENT-a na drugi lokaciji bi pot za prevoz ene osebe (dve smeri) v povprečju znašala 8.000 km na letni ravni (200 delovnih dni) oz. 2.400,00 €/leto. Upoštevni so letni stroški za prevozi zaposlenih (povprečno za 2 zaposlena) in prevoze uporabnikov (ŠENT: do 15 oseb na dan; predpostavimo 2 prevoza s kombijem). Za izvajanje družbenih programov je upoštevano 12 dogodkov na leto in za vsak dogodek 50 prevozov. Skupaj preprečeni stroški iz naslova prevozov za izvajanja storitev ŠENT in MOK in organiziranje družbenih programov pod okriljem MOK, v bližnjih lokacijah na letni ravni znašajo **19.200 €**.

Naslednja ekonomska korist investicije je v preprečenih stroški iz naslova najema dodatnih prostorov za izvajanje storitev MOK in ŠENT-a v bližnjih lokacijah oz. v drugih občinah. Pri izračunu je predpostavljeno, da bi MOK na drugih lokacijah najela do 70% prostorov, ki se bodo dali v uporabo po II. sklopu investicije (skupaj novih površin je 827,92 m²) in da bo znašala mesečna najemnina za te prostore 7 €/m² (povprečje, zajeta tudi dvorana). Skupaj preprečeni stroški iz naslova najema dodatnih prostorov na bližnjih lokacijah na letni ravni znašajo **48.682 €**.

Z novo pridobljenimi prostori bodo nastale tudi ekonomski učinki iz naslova večje privlačnosti območja Mestne občine Koper in širše regije za nove investitorje in kupce nepremičnin. Učinki se bodo izražali z razvojem obsega nepremičninskega trga in povečevanju vrednosti nepremičnin na tem območju. Natančno je te učinke zelo težko določiti. Za namen ekonomske analize tako ocenjujemo, da bodo koristi iz naslova večje privlačnosti območja na letni ravni znašale **5.000 EUR**. Višina te koristi je podana na podlagi izkustvene ocene.

Ekonomske učinki predmetne investicije se bodo kazali tudi v posledičnem povečanju učinkov na lokalno gospodarstvo, kar lahko izrazimo z multiplikatorskim učinkom. Pojem multiplikatorskega učinka se izraža kot 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 neke investicije na določenem območju. Natančnih izračunov učinkov sicer ni mogoče ugotoviti brez ustreznega modela regijskega gospodarstva. Tako so na tem mestu ti učinki samo okvirno predstavljeni na podlagi določenih predpostavk in temeljijo na drugih študijah. Vrednost investicije predvidenih del za celovito prenovu stavbe na naslovu **Vergerijev trg 3, v Kopru** – II. sklop (po stalnih cenah) z DDV znaša 1.190.344,24 €. V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 1,3, ugotovimo, da se bodo zaradi vlaganja v obnovo in rekonstrukcijo obstoječe stavbe prihodki podjetij v celotnem obdobju poteka investicije povečali za 377.306,43 €. Zaradi teh dodatnih prihodkov bo država predvidoma dobila dodatnih **7.142,07 €** v obliki davkov (razporejeno v letih 2021 in 2022).

Tabela 46: Multiplikatorski učinek investicije (varianta II)

Multiplikatorski učinek	2021	2022	Skupaj
Vrednost investicije	513.767,35	676.576,89	1.190.344,24
Multiplikator	1,30	1,30	
Učinek	154.130,20	202.973,07	357.103,27
Dodatni davek	3.082,60	4.059,46	7.142,07

Prihodki iz naslova družbenih koristi se v ekonomski analizi, pri izbrani varianti II, pričnejo v celoti upoštevati kot javna korist z letom 2023; v letu 2022 se upoštevajo deloma (od začetka uporabe stavbe po zaključku II. sklopa, to je od aprila 2022). Prihodki iz naslova multiplikatorskega učinka se upoštevajo v letih 2021 in 2022.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (doba vračanja investicijskih sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti, relativna neto sedanja vrednost in/ali količnik relativne koristnosti) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

I. sklop

Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize

Finančna in ekonomska analiza je narejena na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami, Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16), Delegirane Uredbe komisije (EU) 480/2014, Izvedbeno Uredbe komisije (EU) 2015/207 in dokumenta Evropske komisije "Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economical appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020".

Natančnejša ekonomska upravičenost investicije je predstavljena v finančni in ekonomski analizi v nadaljevanju dokumenta. Vsaka analiza ima natančnejše rezultate predstavljene za izbrano optimalno varianto, to je varianto 1.

Finančna analiza s finančnimi kazalniki

Predpostavke finančne analize

Pri izračunu finančne analize in finančnih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Izvirne podatke in informacije za izdelavo finančne ocene obravnavane investicije smo pridobili s strani naročnika/prijavitelja/upravljavca investicije, iz projektne dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po stalnih cenah oktober 2020.
- Investicijska vrednost, za varianto 1, znaša po stalnih cenah z DDV 697.659,02 € in brez DDV 578.128,87 €. V finančni analizi so upoštevane stalne cene brez DDV. Upošteva se, da je DDV v celoti povračljiv.
- Izhodišča in vrednosti prihodkov in operativnih stroškov iz naslova delovanja dnevnega centra, so predstavljena v poglavjih 11.1 in 11.2.
- Referenčna doba investicije je 15 let. V tem odboju je upoštevano tako obdobje implementacije projekta (priprava dokumentacije in izvedba del prenove stavbe), kot

- doba obratovanja. Gre za obdobje od leta 2020 do leta 2034. Življenjska doba projekta od predaje objekta (doba obratovanja) v uporabo je 13 let od leta 2022 do leta 2034.
- Ponderirana življenjska doba projekta je 20 let in pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta. Za izračun ponderirane življenjske dobe OS smo uporabili metodo tehtne aritmetične sredine amortizacijske stopnje, kjer smo upoštevali amortizacijske stopnje, kot je zapisano v poglavju 11.2. V poglavju 11.3. podajamo prikaz izračuna ponderirane življenjske dobe.
 - V finančni analizi znaša ostanek vrednosti investicije 267.391,83 €. Izhodišča in izračun ostanka vrednosti investicije so podani v poglavju 11.4.
 - Za finančno analizo je uporabljena 4 % diskontna stopnja (v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 54/2010, 27/2016)).
 - Zaključek implementacije rezultata projekta (zaključek izvedbe del in predaje dnevnega centra v uporabo) je predviden v marcu 2022 in pričetek uporabe dnevnega centra aprila 2022.

Natančna finančna analiza je izvedena za optimalno varianto, to je varianto 1 – investicija v vzpostavitev enote dnevnega centra na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru, ki predstavlja investiranje v rekonstrukcijo in obnovo v del pritlične etaže obstoječe stavbe.

Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta

V spodnjih tabelah je podan prikaz prihodkov in odhodkov ter neto finančnega toka obravnavane investicije za varianto 1 v obdobju med leti 2020 in 2034, to je v referenčnem obdobju projekta 15 let. Podane so tudi vrednosti izračunanih kazalnikov finančne analize.

Tabela 47: Finančna analiza investicije za izbrano varianto 1, v obdobju od 2020 do 2034

Leto	Stroški investicije (stalne cene, brez DDV)	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	NETO finančni tok	Diskont. finančni tok	Kumulativa
	A	B	C	B-C	E	(B+E)-C-A		
2020	29.708,87	0,00	0,00	0,00		-29.708,87	-29.708,87	-29.708,87
2021	534.160,00	0,00	0,00	0,00		-534.160,00	-513.615,38	-543.324,25
2022	14.260,00	39.000,00	39.000,00	0,00		-14.260,00	-13.184,17	-556.508,43
2023		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-556.508,43
2024		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-556.508,43
2025		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-556.508,43
2026		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-556.508,43
2027		52.000,00	79.000,00	-27.000,00		-27.000,00	-20.517,78	-577.026,21
2028		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-577.026,21
2029		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-577.026,21
2030		52.000,00	106.250,00	-54.250,00		-54.250,00	-36.649,36	-613.675,56
2031		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-613.675,56
2032		52.000,00	79.000,00	-27.000,00		-27.000,00	-16.864,12	-630.539,68
2033		52.000,00	52.000,00	0,00		0,00	0,00	-630.539,68
2034		52.000,00	52.000,00	0,00	267.391,83	267.391,83	154.412,12	-476.127,56

Izračun finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli je podan prikaz rezultatov finančnih kazalnikov za varianto 1, ki so podani na podlagi dinamične ocene za presojanje upravičenosti investicijskih naložb (NSV – neto sedanja vrednost).

Tabela 48: Finančni kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije za varianto 1.

Finančna neto sedanja vrednost na investicijo (FNPV)	-476.127,56 €
Finančna interna stopnja donosa na investicijo (FIRR)	-8,15%
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-0,824

A. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO

Finančna interna stopnja donosa za predmetno varianto investicije je negativna in znaša -8,15%.

B. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO

Neto sedanja vrednost investicije je znaša -467.127,56 € in je negativna, kar nam pove, da je pri uporabljeni 4% individualni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota donosov nižja od investicijskih izdatkov.

C. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST

Pri takem letnem finančnem toku znaša relativna neto sedanja vrednost -0,824.

Sklepna ugotovitev finančne analize za izbrano varianto 1:

Sklepna ugotovitev finančne analize na podlagi zgornjih izračunov je, so kazalniki finančne analize za varianto 1 negativni. Obravnavana investicija torej po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, finančno ne presega praga upravičenosti, kar pomeni da je investicija upravičena do nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike (v skladu z Uredbo EU 2015/207, točka 2.2.2 namreč navaja, da je projekt upravičen do prispevka iz skladov, če je finančna neto sedanja vrednost pred prispevkom EU negativna, finančna interna stopnja donosa pa je nižja od diskontne stopnje uporabljene za analizo).

Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki

Predpostavke ekonomske analize

Družbeno-ekonomska analiza nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo investicijski projekt imel na celotno družbo. Gre za določitev stroškov in koristi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi. S tega vidika analiza stroškov in javnih koristi predstavlja

vrednotenje ekonomskih učinkov investicije na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita, kot finančna analiza, ki ocenjuje le finančno izvedljivost iz vidika investitorja.

Pri izračunu ekonomske analize in ekonomskih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Cilj ekonomske analize investicije je ocena ekonomskih donosnosti oz. družbene koristi javnega dobra obravnavane investicije.
- Izvirne podatke in informacije za izdelavo finančne ocene obravnavane investicije smo pridobili s strani naročnika/prijavitelja/upravitelja investicije, iz projektne dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po stalnih cenah oktober 2020.
- Investicijska vrednost, za varianto 1, znaša po stalnih cenah z DDV 697.659,02 € in brez DDV 578.128,87 €. V ekonomski analizi so upoštevane stalne cene brez DDV. Upošteva se, da je DDV v celoti povračljiv.
- Izhodišča in vrednosti prihodkov in operativnih stroškov iz naslova delovanja dnevnega centra, so predstavljena v poglavjih 11.1 in 11.2.
- Izhodišča za ocenjevanje javnih koristi so predstavljena v poglavju 11.5.
- Referenčna doba investicije je 15 let. V tem odboju je upoštevano tako obdobje implementacije projekta (priprava dokumentacije in izvedba del prenove stavbe), kot doba obratovanja. Gre za obdobje od leta 2020 do leta 2034. Življenjska doba projekta od predaje objekta (doba obratovanja) v uporabo je 13 let od leta 2022 do leta 2034.
- Ponderirana življenjska doba projekta je 20 let in pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta. Za izračun ponderirane življenjske dobe OS smo uporabili metodo tehtne aritmetične sredine amortizacijske stopnje, kjer smo upoštevali amortizacijske stopnje, kot je zapisano v poglavju 11.2. V poglavju 11.3 podajamo prikaz izračuna ponderirane življenjske dobe.
- Za finančno analizo je uporabljena 5 % diskontna stopnja za ekonomsko analizo (v skladu z Uredbo EU 2015/207, poglavje 2.31., točka 4).
- Ostanek vrednosti investicije v ekonomski analizi znaša 215.214,90 € (diskontirana vrednost koristi upoštevana za obdobje od zaključka referenčne dobe do zaključka ponderirane dobe projekta) in je s konverzijskim faktorjem upoštevana v zadnjem letu podaljšanega referenčnega obdobja (leto 2039).
- Zaključek implementacije projekta (zaključek izvedbe del in predaje dnevnega centra v uporabo) je predviden v marcu 2022, in pričetek uporabe dnevnega centra aprila 2022.
- V ekonomski analizi so upoštevani finančni popravki, da se izločijo vplivi davkov, zato v izračunih upoštevamo korekcijske faktorje.
- Pri pretvorbi tržnih cen v obračunske, smo uporabili konverzijski faktor, s katerim se popravi izkrivljanje trga. Vrednosti pretvornikov so podani v spodnji tabeli. Denarne tokove iz finančne analize smo tako z upoštevanjem konverzijskega faktorja spremenili in v obračunskih cenah upoštevali učinke davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev.

Za potrebe pretvorbe tržnih cen v obračunske, smo za stroške investicije uporabili naslednje konverzijske faktorje:

- Za izdelovanje investicijskih študij, projektne in ostale tehnične dokumentacije, storitev nadzora in za stroške plač smo izbrali faktor 1.

- Za storitve izvajanja GOI del in dobavo in vgradnjo opreme in nakup prevoznega sredstva smo uporabili konverzijski faktor 0,84. Pri določitvi faktorja smo izhajali iz predpostavke, da struktura GOI del ter ostalih del vključuje 60 % materialnih stroškov in 40% stroškov delovne sile. Nadalje je v stroških delovne sile cca. 40% davkov in prispevkov, torej njihov delež znaša $0,4 * 0,4 = 0,16$. Konverzijski faktor za storitve izvajanja GOI in ostalih del za ureditev obstoječe stavbe je tako 0,84. Kot osnovo za preračun smo vzeli vrednosti investicije brez DDV.
- Za stroške investicijskega vzdrževanja smo uporabili konverzijski faktor 0,84.
- Za preračun ostanka vrednosti investicije smo uporabili konverzijski faktor 0,84.

Vrednost ekonomskega preostanka vrednosti investicije smo določili na osnovi izračunane vrednosti diskontiranih ekonomskih koristi, pri čemer smo upoštevali sedanje vrednosti koristi v času od zaključka referenčne dobe do zaključka ponderirane življenjske dobe projekta. Ostanek vrednosti investicije ob koncu podaljšane referenčne dobe in ob upoštevanju konverzijskega faktorja tako znaša 180.780,52 € (diskontirana vrednost).

Natančna ekonomska analiza je izvedena za optimalno varianto, to je varianto 1 – investicija v vzpostavitev enote dnevnega centra na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru, ki predstavlja investiranje v rekonstrukcijo in obnovo v del pritlične etaže obstoječe stavbe.

Prikaz ekonomskega toka v ekonomski dobi projekta

V spodnjih tabelah so podani prikazi podlag in izračunani ekonomskih kazalnikov obravnavane investicije za varianto 1, za obdobje od 2020 do 2034 tj. v referenčnem obdobju investicije.

Tabela 49: Preglednica stroškov investicije, prihodkov, javne koristi in neto finančnega in denarnega toka obravnavane investicije za varianto 1, v obdobju od 2020 do 2034.

Leto	Stroški investicije (stalne cene brez DDV)	Odhodki	Prihodki			Ostanek vrednosti investicije	NETO ekonomski tok	NETO denarni tok	Diskontirani ekonomski tok	Kumulativni
			Prihodki	Javna korist	Skupaj					
			A	B	C					
2020	29.708,87	0,00	0,00	217,47	217,47		217,47	-29.491,40	-29.491,40	-29.491,40
2021	459.054,40	0,00	0,00	3.871,44	3.871,44		3.871,44	-455.182,96	-433.507,58	-462.998,98
2022	14.260,00	39.000,00	39.000,00	38.603,46	77.603,46		38.603,46	24.343,46	22.080,24	-440.918,74
2023		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	44.351,06	-396.567,68
2024		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	42.239,10	-354.328,58
2025		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	40.227,72	-314.100,86
2026		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	38.312,11	-275.788,75
2027		74.680,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		28.661,89	28.661,89	20.369,47	-255.419,28
2028		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	34.750,21	-220.669,07
2029		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	33.095,44	-187.573,63
2030		97.570,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		5.771,89	5.771,89	3.543,44	-184.030,19

2031		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	30.018,54	-154.011,6
2032viri fin		74.680,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		28.661,89	28.661,89	15.960,02	-138.051,6
2033		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89		51.341,89	51.341,89	27.227,70	-110.823,9
2034		52.000,00	52.000,00	51.341,89	103.341,89	180.780,52	232.122,41	232.122,41	117.237,59	6.413,6

Izračun ekonomskih kazalnikov

V spodnji tabeli je podan prikaz rezultatov ekonomskih kazalnikov za varianto 1, ki so podani na podlagi dinamične ocene za presojanje upravičenosti investicijskih naložb (NSV – neto sedanja vrednost).

Tabela 50: Ekonomski kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije za varianto 1.

Ekonomska neto sedanja vrednost na investicijo (ENPV)	6.413,67 €
Ekonomska interna stopnja donosa na investicijo (EIRR)	5,19 %
Razmerje koristi(B)/stroški(C)	0,013

Sklepna ugotovitev ekonomske analize za varianto 1:

Na podlagi podatkov iz analiz **javnih koristi** je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti za varianto 1 5,19 % in je nekoliko višja od uporabljene 5 % diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 6.413,67 €. Podatki kažejo, da je izbrana varianta 1 predmetne investicije po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena ter jo je smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

II. sklop

Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize

Finančna in ekonomska analiza je narejena na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami, Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16), Delegirane Uredbe komisije (EU) 480/2014, Izvedbeno Uredbe komisije (EU) 2015/207 in dokumenta Evropske komisije "Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economical appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020".

Natančnejša ekonomska upravičenost investicije je predstavljena v finančni in ekonomski analizi v nadaljevanju dokumenta. Vsaka analiza ima natančnejše rezultate predstavljene za izbrano optimalno varianto, to je varianto II.

Finančna analiza s finančnimi kazalniki

Predpostavke finančne analize

Pri izračunu finančne analize in finančnih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Izvirne podatke in informacije za izdelavo finančne ocene obravnavane investicije smo pridobili s strani naročnika/prijavitelja/upravljavca investicije, iz projektne dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po stalnih cenah april 2021.
- Investicijska vrednost, za varianto II – II. sklop, znaša po stalnih cenah z DDV 1.190.344,24 € in brez DDV 975.692,00 €. V finančni analizi so upoštevane stalne cene brez DDV. Upošteva se, da je DDV v celoti povračljiv.
- Izhodišča in vrednosti prihodkov in operativnih stroškov iz naslova izvajanja dejavnosti MOK in ŠENT-a, so predstavljena v poglavju zgornjem poglavju.
- Referenčna doba investicije je 15 let. V tem odboju je upoštevano tako obdobje implementacije projekta (priprava dokumentacije in izvedba del prenove stavbe), kot doba obratovanja. Gre za obdobje od leta 2021 do leta 2035. Življenjska doba projekta od predaje objekta (doba obratovanja) v uporabo je 13,4 let, od leta maja 2022 do leta 2035.
- Ponderirana življenjska doba projekta je 31 let in pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta. Za izračun ponderirane življenjske dobe OS smo uporabili metodo tehtne aritmetične sredine amortizacijske stopnje, kjer smo upoštevali amortizacijske stopnje, kot je zapisano v poglavju 13, kjer podajmo tudi prikaz izračuna ponderirane življenjske dobe.
- V finančni analizi znaša ostanek vrednosti investicije 188.430,33 €. Izhodišča in izračun ostanka vrednosti investicije so podani v poglavju 13.
- Za finančno analizo je uporabljena 4% diskontna stopnja (v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 54/2010, 27/2016).
- Zaključek implementacije rezultata projekta (zaključek izvedbe del in predaje prostorov v uporabo) in pričetek uporabe stavbe je predviden v aprilu 2022.

Natančna finančna analiza je izvedena za optimalno varianto, to je varianto II – investicija v vzpostavitev prostorov za izvajanje storitev MOK in ŠENT-a v stavbi na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru, ki predstavlja investiranje v obnovo vseh etaž obstoječe stavbe.

Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta

V spodnjih tabelah je podan prikaz prihodkov in odhodkov ter neto finančnega toka obravnavane investicije za varianto II – II. sklop v obdobju med leti 2021 in 2035, to je v referenčnem obdobju projekta 15 let. Podane so tudi vrednosti izračunanih kazalnikov finančne analize.

Finančna analiza investicije za izbrano varianto II, v obdobju od 2021 do 2035.

Leto	Stroški investicije (stalne cene, brez DDV)	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	NETO finančni tok	Diskont. finančni tok	Kumulativa
	A	B	C	B-C	E	(B+E)-C-A		
2021	421.120,78	0,00	-4.544,70	4.544,70		-416.576,08	-416.576,08	-416.576,08
2022	554.571,23	7.011,93	2.467,23	4.544,70		-550.026,53	-528.871,66	-945.447,74
2023		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	4.201,83	-941.245,91
2024		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	4.040,22	-937.205,69
2025		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.884,83	-933.320,87
2026		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.735,41	-929.585,46
2027		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.591,74	-925.993,72
2028		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.453,60	-922.540,12
2029		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.320,77	-919.219,36
2030		10.517,89	16.096,21	-5.578,32		-5.578,32	-3.919,26	-923.138,61
2031		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	3.070,23	-920.068,38
2032		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	2.952,15	-917.116,23
2033		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	2.838,60	-914.277,63
2034		10.517,89	5.973,19	4.544,70		4.544,70	2.729,43	-911.548,20
2035		10.517,89	5.973,19	4.544,70	188.430,33	192.975,03	111.438,27	-800.109,93

Izračun finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli je podan prikaz rezultatov finančnih kazalnikov za varianto II, ki so podani na podlagi dinamične ocene za presojanje upravičenosti investicijskih naložb (NSV – neto sedanja vrednost).

Tabela 51: Finančni kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije za varianto II.

Finančna neto sedanja vrednost na investicijo (FNPV)	-800.109,93 €
Finančna interna stopnja donosa na investicijo (FIRR)	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-0,820

D. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO

Finančna interna stopnja donosa za predmetno varianto investicije ni izračunljiva.

E. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO

Neto sedanja vrednost investicije je znaša -800.109,93 € in je negativna, kar nam pove, da je pri uporabljeni 4% individualni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota donosov nižja od investicijskih izdatkov.

F. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST

Pri letnem finančnem toku znaša relativna neto sedanja vrednost -0,820.

Sklepna ugotovitev finančne analize za izbrano varianto II:

Sklepna ugotovitev finančne analize na podlagi zgornjih izračunov je, da so kazalniki finančne analize za varianto II negativni. Obravnavana investicija torej po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, finančno ne presega praga upravičenosti, kar pomeni da je investicija upravičena do nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike (v skladu z Uredbo EU 2015/207, točka 2.2.2 namreč navaja, da je projekt upravičen do prispevka iz skladov, če je finančna neto sedanja vrednost pred prispevkom EU negativna, finančna interna stopnja donosa pa je nižja od diskontne stopnje uporabljene za analizo).

Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki

Predpostavke ekonomske analize

Družbeno-ekonomska analiza nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo investicijski projekt imel na celotno družbo. Gre za določitev stroškov in koristi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi. S tega vidika analiza stroškov in javnih koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov investicije na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita kot finančna analiza, ki ocenjuje le finančno izvedljivost iz vidika investitorja.

Pri izračunu ekonomske analize in ekonomskih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Cilj ekonomske analize investicije je ocena ekonomskih donosnosti oz. družbene koristi javnega dobra obravnavane investicije.
- Izvirne podatke in informacije za izdelavo finančne ocene obravnavane investicije smo pridobili s strani naročnika/prijavitelja/upravljavca investicije, iz projektne dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po stalnih cenah april 2021.

- Investicijska vrednost, za varianto II – II. sklop, znaša po stalnih cenah z DDV 1.190.344,24 € in brez DDV 975.692,00 €. V ekonomski analizi so upoštevane stalne cene brez DDV. Upošteva se, da je DDV v celoti povračljiv.
- Izhodišča in vrednosti prihodkov in operativnih stroškov iz naslova izvajanja dejavnosti MOK in ŠENT-a, so predstavljena v poglavju 13.
- Izhodišča za ocenjevanje javnih koristi so predstavljena v poglavju 13.
- Referenčna doba investicije je 15 let. V tem odboju je upoštevano tako obdobje implementacije projekta (priprava dokumentacije in izvedba del prenove stavbe), kot doba obratovanja. Gre za obdobje od leta 2021 do leta 2035. Življenjska doba projekta od predaje objekta (doba obratovanja) v uporabo je 13,4 let od leta maja 2022 do leta 2035.
- Ponderirana življenjska doba projekta je 31 let in pomeni podaljšano referenčno dobo do konca ponderirane življenjske dobe vseh osnovnih sredstev projekta. Za izračun ponderirane življenjske dobe OS smo uporabili metodo tehtne aritmetične sredine amortizacijske stopnje, kjer smo upoštevali amortizacijske stopnje, kot je zapisano v poglavju 13, kjer je podajamo tudi prikaz izračuna ponderirane življenjske dobe.
- Za finančno analizo je uporabljena 5% diskontna stopnja za ekonomsko analizo (v skladu z Uredbo EU 2015/207, poglavje 2.31., točka 4).
- Ostanek vrednosti investicije v ekonomski analizi znaša 456.513,50 € (diskontirana vrednost koristi upoštevana za obdobje od zaključka referenčne dobe do zaključka ponderirane dobe projekta) in je s konverzijskim faktorjem upoštevana v zadnjem letu podaljšanega referenčnega obdobja (leto 2051).
- Zaključek implementacije projekta (zaključek izvedbe del in predaje stavbe v uporabo) je predviden v aprilu 2022, in pričetek uporabe stavbe aprila 2022.
- V ekonomski analizi so upoštevani finančni popravki, da se izločijo vplivi davkov, zato v izračunih upoštevamo korekcijske faktorje.
- Pri pretvorbi tržnih cen v obračunske, smo uporabili konverzijski faktor, s katerim se popravi izkrivljanje trga. Vrednosti pretvornikov so podani v spodnji tabeli. Denarne tokove iz finančne analize smo tako z upoštevanjem konverzijskega faktorja spremenili in v obračunskih cenah upoštevali učinke davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev.

Za potrebe pretvorbe tržnih cen v obračunske, smo za stroške investicije uporabili naslednje konverzijske faktorje:

- Za izdelovanje investicijskih študij, projektne in ostale tehnične dokumentacije, storitev nadzora in za stroške plač smo izbrali faktor 1.
- Za storitve izvajanja GOI del in dobavo in vgradnjo opreme smo uporabili konverzijski faktor 0,84. Pri določitvi faktorja smo izhajali iz predpostavke, da struktura GOI del ter ostalih del vključuje 60% materialnih stroškov in 40% stroškov delovne sile. Nadalje je v stroških delovne sile cca. 40% davkov in prispevkov, torej njihov delež znaša $0,4 * 0,4 =$

0,16. Konverzijski faktor za storitve izvajanja GOI in ostalih del za ureditev obstoječe stavbe je tako 0,84. Kot osnovo za preračun smo vzeli vrednosti investicije brez DDV.

- Za stroške investicijskega vzdrževanja smo uporabili konverzijski faktor 0,84.
- Za preračun ostanka vrednosti investicije smo uporabili konverzijski faktor 0,84.

Vrednost ekonomskega preostanka vrednosti investicije smo določili na osnovi izračunane vrednosti diskontiranih ekonomskih koristi, pri čemer smo upoštevali sedanje vrednosti koristi v času od zaključka referenčne dobe do zaključka ponderirane življenjske dobe projekta. Ostanek vrednosti investicije ob koncu podaljšane referenčne dobe in ob upoštevanju konverzijskega faktorja tako znaša 383.471,34 € (diskontirana vrednost).

Natančna ekonomska analiza je izvedena za optimalno varianto, to je varianto II – investicija v vzpostavitev prostorov za izvajanje storitev MOK in Društva ŠENT v stavbi na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru, ki predstavlja investiranje v obnovo vseh etaž obstoječe stavbe.

Prikaz ekonomskega toka v ekonomski dobi projekta

V spodnjih tabelah so podani prikazi podlag in izračunani ekonomskih kazalnikov obravnavane investicije za varianto II, za obdobje od 2021 do 2035 tj. v referenčnem obdobju investicije.

Preglednica stroškov investicije, prihodkov, javne koristi in neto finančnega in denarnega toka obravnavane investicije za varianto II, v obdobju od 2021 do 2035.

Leto	Stroški investicije (stalne cene brez DDV)	Odhodki	Prihodki			Ostanek vrednosti investicije	NETO ekonomski tok	NETO denarni tok	Diskontirani ekonomski tok	Kumulativa
			Prihodki	Javna korist	Skupaj					
			A	B	C					
2021	360.239,05	-4.544,70	0,00	3.082,60	3.082,60		7.627,30	-352.611,75	-352.611,75	-352.611,75
2022	468.230,23	2.467,23	7.011,93	52.647,26	59.659,19		57.191,96	-411.038,27	-391.465,02	-744.076,77
2023		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	70.228,02	-673.848,75
2024		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	66.883,83	-606.964,92
2025		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	63.698,88	-543.266,04
2026		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	60.665,60	-482.600,43
2027		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	57.776,77	-424.823,67
2028		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	55.025,49	-369.798,18
2029		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	52.405,23	-317.392,95
2030		14.476,53	10.517,89	72.881,70	83.399,59		68.923,06	68.923,06	44.428,42	-272.964,53
2031		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	47.533,09	-225.431,44
2032		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	45.269,61	-180.161,83
2033		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	43.113,91	-137.047,92
2034		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59		77.426,39	77.426,39	41.060,87	-95.987,05
2035		5.973,19	10.517,89	72.881,70	83.399,59	383.471,34	460.897,73	460.897,73	232.784,67	136.797,62

Izračun ekonomskih kazalnikov

V spodnji tabeli je podan prikaz rezultatov ekonomskih kazalnikov za varianto II, ki so podani na podlagi dinamične ocene za presojanje upravičenosti investicijskih naložb (NSV – neto sedanja vrednost).

Tabela 52: Ekonomski kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije za varianto II.

Ekonomska neto sedanja vrednost na investicijo (ENPV)	136.797,62 €
Ekonomska interna stopnja donosa na investicijo (EIRR)	7,22 %
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije (ERNPV)	0,165
Razmerje koristi(B)/stroški(C)	1,21

Sklepna ugotovitev ekonomske analize za varianto II:

Na podlagi podatkov iz analiz **javnih koristi** je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti za varianto II 7,22% in je višja od uporabljene 5% diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 136.797,62 €. Podatki kažejo, da je izbrana varianta II predmetne investicije po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena ter jo je smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

I. sklop

Analiza tveganj

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

Tveganja, ki se lahko pojavijo pri investiciji rekonstrukcije in prenove obstoječe stavbe so nasprotovanje izvedbi projekta, časovna prekoračitev zastavljenih terminov, spreminjanje zakonodaje.

Ocena tveganja je pripravljena z namenom opredelitve kritičnih spremenljivk projekta in njihovega vpliva na investicijske rezultate. Možna tveganja, povezana z izvedbo in obratovanjem investicije so naslednja:

T1: Prvi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za tehnično dokumentacijo v sklopa pridobivanja uporabnega dovoljenja (dokazilo o zanesljivosti objekta, meritve, poročila, izjave o lastnostih, evidenčni listi, PID dokumentacija, pridobivanje podpisnikov dokumentacije zaradi letnih dopustov, geodetska dokumentacija).

T2: **Tveganja povezana z izborom izvajalca** se nanašajo predvsem na zmožnost izvedbe del za prenovu obstoječe stavbe, ker gre za specifično investicijo, kjer je izvajalec dolžan pri izvedbi zaključnih slojev upoštevati normative za zagotavljanje delovanja dnevnega centra za starejše občane. V vezi z izborom izvajalca obstaja tudi nevarnost zadostnega zagotavljanja delavcev na gradbišču in možnost stečaja v sklopa izvedbe projekta.

T3: Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem prenove objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tovrstna dela so vremenske razmere, veliko število podizvajalcev, zanesljivost in finančna stabilnost izvajalca ipd.

T4: Četrty faktor je povezan s **tveganjem uspešnega prevzema objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so izkušnje izvajalca del (skladnost gradnje v skladu s projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca, projekt vzdrževanja objekta) in izkušnje investitorja (izvedba tehničnega pregleda).

T5: Peti faktor je povezan z **oceno tveganja financiranja investicije**. Če bo investitor pravočasno zagotovil finančne vire, bodo tveganja nizka. Pogodba z izvajalcem je planirana »na ključ«, zato se dodatnih del ne pričakuje.

T6: Šesti faktor je povezan s **tveganji obratovanja**. Dejavniki, ki vplivajo na obratovanje objekta so povpraševanje po storitvah dnevnega varstva starejših oseb, izpolnjevanje standardov, ki

so potrebni za obratovanje tovrstne dejavnosti, kadrovska, tehnična in finančna sposobnost upravljavca infrastrukture, vse z namenom zagotavljanja nemotenega obratovanja.

Zaključimo lahko, da investicijski projekt z vidika izvedljivosti, zlasti pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta glede na opis analize tveganj smiselna.

Analiza občutljivosti investicije

Analiza občutljivosti je analiza učinkov, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij. Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste parametre, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključni za celotno investicijo, kajti njihova majhna sprememba lahko v veliki meri spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicije. Pri tem se kot kritično spremenljivko obravnava tisto spremenljivko, pri kateri 1 % spremembe (pozitivne ali negativne) povzroči več kot 5% spremembe neto sedanje vrednosti oz. pri kateri 1 % spremembe povzroči spremembo stopnje donosa za več kot 1 odstotno točko (vir: Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

V izdelani analizi občutljivosti ocenjujemo učinek spremembe ključne spremenljivke tj. preizkušene spremenljivke na rezultate indeksov finančnih dosežkov in ekonomskega učinka. Pri tem učinek prikazujemo kot odstotni delež spremembe pri preizkušenih spremenljivkah.

Prva dva ključna elementa občutljivosti sta povezana s stroški investicije in sicer so to investicijski stroški (izdelovanje dokumentacije, izvedba GOI del in ostalih del za prenovo stavbe, storitve nadzora) in operativni stroški (tj. stroški vzdrževanja in obratovanja). Tretji kritičen element je sprememba prihodkov v času delovanja dnevnega centra. Kot četrti kritičen element pa smo upoštevali spremembe javne koristi investicije. Če posameznemu ključnemu elementu tj. preizkušani spremenljivki spreminjamo vrednosti v rangi med +1% in -1% dobimo odstotne deleže sprememb finančnih in ekonomskih kazalnikov, kot so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 53: Analiza občutljivosti pri različnih spremembah vrednosti preizkušenih spremenljivk za varianto 1.

Preizkušena spremenljivka	Sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	Relativna sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	Sprememba ekonomske čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Investicijski stroški	0,77	1,17	2,72	74,81
Operativni stroški	2,02	1,18	2,89	79,54
Prihodki za delovanje	1,70	1,02	2,56	70,69
Zunanje koristi	/	/	2,55	70,42

Za predmetno investicijo so vsi analizirani elementi tj. investicijski stroški, operativni stroški, prihodki za delovanje investicije in zunanje koristi tudi kritične spremenljivke. Največjo spremembo finančne neto sedanje vrednosti povzročijo operativni stroški (povečanje oz. zmanjšanje) in sicer za 1,18%, skoraj podobno spremembo povzroči tudi povečanje oz. zmanjšanje investicijskih stroškov. Največjo spremembo finančne stopnje donosa prav tako povzroči sprememba operativnih stroškov in sicer za 2,02%. Največjo spremembo ekonomskih kazalnikov prav tako povzroči sprememba povečanja oz. zmanjšanja operativnih stroškov in sicer sedanje vrednosti za skoraj 80% in stopnje donosa za 2,89%. Ekonomski kazalniki pa se zmerno zmanjšajo oz. povečajo tudi pri spremembi investicijskih stroškov (74,81% sedanja vrednost in 2,72 ekonomska stopnja donosa).

V sled zapisanega je potrebno tako v času implementacije investicije, kot tudi v času njenega obratovanja, vsem spremenljivkam nameniti posebno pozornost oz. uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili njihove spremembe.

II. sklop

Analiza tveganj

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

Tveganja, ki se lahko pojavijo pri investiciji celovite prenove obstoječe stavbe so nasprotovanje izvedbi projekta, časovna prekoračitev zastavljenih terminov, spreminjanje zakonodaje.

Ocena tveganja je pripravljena z namenom opredelitve kritičnih spremenljivk projekta in njihovega vpliva na investicijske rezultate. Možna tveganja, povezana z izvedbo in obratovanjem investicije so naslednja:

T1: Prvi faktor je povezan s tveganjem pridobivanja dokumentacije. Pri tem gre predvsem za tehnično dokumentacijo v sklopu pridobivanja uporabnega dovoljenja (dokazilo o zanesljivosti objekta, meritve, poročila, izjave o lastnostih, evidenčni listi, PID dokumentacija, pridobivanje podpisnikov dokumentacije zaradi letnih dopustov, geodetska dokumentacija).

T2: Tveganja povezana z izborom izvajalca se nanašajo predvsem na zmožnost izvedbe del za prenovu obstoječe stavbe, ker gre za specifično investicijo, kjer je izvajalec dolžan pri izvedbi zaključnih slojev upoštevati normative za zagotavljanje predvidenih dejavnosti MOK in ŠENT-a. V vezi z izborom izvajalca obstaja tudi nevarnost zadostnega zagotavljanja delavcev na gradbišču in možnost stečaja v sklopu izvedbe projekta.

T3: Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem prenove objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tovrstna dela so vremenske razmere, veliko število podizvajalcev, zanesljivost in finančna stabilnost izvajalca ipd.

T4: Četrty faktor je povezan s **tveganjem uspešnega prevzema objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so izkušnje izvajalca del (skladnost gradnje v skladu s projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca, projekt vzdrževanja objekta) in izkušnje investitorja (izvedba tehničnega pregleda).

T5: Peti faktor je povezan z **oceno tveganja financiranja investicije**. Če bo investitor pravočasno zagotovil finančne vire, bodo tveganja nizka. Pogodba z izvajalcem je planirana »na ključ«, zato se dodatnih del ne pričakuje.

T6: Šesti faktor je povezan s **tveganji obratovanja**. Dejavniki, ki vplivajo na obratovanje objekta so povpraševanje po družbeno koristnih programov ter po storitvah za osebe oseb s težavami v duševnem zdravju, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za obratovanje tovrstnih dejavnosti, kadrovska, tehnična in finančna sposobnost upravljavca infrastrukture, vse z namenom zagotavljanja nemotenega obratovanja.

Zaključimo lahko, da investicijski projekt z vidika izvedljivosti, zlasti pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta glede na opis analize tveganj smiselna.

9.2 Analiza občutljivosti investicije

Analiza občutljivosti je analiza učinkov, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij. Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste parametre, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključni za celotno investicijo, kajti njihova majhna sprememba lahko v veliki meri spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicije. Pri tem se kot kritično spremenljivko obravnava tisto spremenljivko, pri kateri 1 % spremembe (pozitivne ali negativne) povzroči več kot 5% spremembe neto sedanje vrednosti oz. pri kateri 1 % spremembe povzroči spremembo stopnje donosa za več kot 1 odstotno točko (vir: Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

V izdelani analizi občutljivosti ocenjujemo učinek spremembe ključne spremenljivke tj. preizkušene spremenljivke na rezultate indeksov finančnih dosežkov in ekonomskega učinka. Pri tem učinek prikazujemo kot odstotni delež spremembe pri preizkušenih spremenljivkah.

Prva dva ključna elementa občutljivosti sta povezana s stroški investicije in sicer so to investicijski stroški (izdelovanje dokumentacije, izvedba GOI del in ostalih del za prenovo stavbe, storitve nadzora) in operativni stroški (tj. stroški vzdrževanja in obratovanja). Tretji kritičen element je sprememba prihodkov v času delovanja storitev MOK in Društva ŠENT v prostorih stavbe. Kot četrty kritičen element pa smo upoštevali spremembe javne koristi investicije. Če posameznemu ključnemu elementu tj. preizkušani spremenljivki spreminjamo

vrednosti v rangu med +1% in -1% dobimo odstotne deleže sprememb finančnih in ekonomskih kazalnikov, kot so prikazani v spodnji tabeli. Kazalniki za relativne spremembe finančne stopnje donosa niso prikazani, saj ta kazalnik ni izračunljiv.

Tabela 54: Analiza občutljivosti pri različnih spremembah vrednosti preizkušanih spremenljivk za varianto II.

Preizkušena spremenljivka	Relativna sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	Sprememba ekonomske čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Investicijski stroški	1,19	2,03	5,89
Operativni stroški	0,08	0,12	0,41
Prihodki za delovanje	0,13	0,22	0,74
Zunanje koristi	/	1,57	5,16

Za predmetno investicijo so vsi analizirani elementi tj. investicijski stroški, operativni stroški, prihodki za delovanje investicije in zunanje koristi tudi kritične spremenljivke. Največjo spremembo finančne neto sedanje vrednosti povzročijo investicijski stroški (povečanje oz. zmanjšanje) in sicer za 1,19%; spremembe ostalih dveh spremenljivk ne vplivajo v veliki meri na spremembo tega kazalnika (FNSV). Največje spremembe ekonomskih kazalnikov pa povzročita a) povečanja oz. zmanjšanja investicijskih stroškov ter b) povečanje oz. zmanjšanje zunanjih koristi. Sprememba investicijskih stroškov tako povzroči 5,89% spremembo čiste sedanje vrednosti ter 2,03% spremembo ekonomske stopnje donosa. Ti odstotki znašajo pri spremembi zunanjih koristi 5,16% za čisto sedanjo vrednost ter 1,57% spremembo pri ekonomski stopnji donosa. Ekonomski kazalniki se zmerno zmanjšajo oz. povečajo tudi pri spremembi prihodkov za delovanje in operativnih stroškov.

V sled zapisanega je potrebno tako v času implementacije investicije, kot tudi v času njenega obratovanja, vsem spremenljivkam nameniti posebno pozornost oz. uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili njihove spremembe.

Izračun finančne vrzeli

V spodnji tabelici je prikazan izračun finančne vrzeli za sklop II – CTN (pridobitev nepovratnih sredstev).

Tabela 55: Izračun finančne vrzeli

		v EUR	
	Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	975.692,00	
	Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cenah	1.190.344,25	
	Diskontirani investicijski stroški (DIC)	954.362,34	
	Diskontirani neto prihodki (DNR)	154.252,41	
		če je DNR>0:	če je DNR<0:
1a)	Najvišji upravičeni izdatki ($EE = DIC - DNR$):	800.109,93	
1b)	Finančna vrzel ($R = EE / DIC$):	83,84%	0,00%
2)	Izračun pripadajočega zneska ($DA = EC * R$):	997.950,37	

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

I. sklop

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1, ki predvideva Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria.

Velikost dnevnega centra v skupni bruto površini znaša 204,05 m², skupni prostori 75,35 m² (bruto površina).

Investicija znaša 697.659,02 EUR v stalnih cenah z vključenim DDV in 708.491,41 EUR po tekočih cenah z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo po varianti 1 proračunska sredstva Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, po varianti 2 pa sredstva Obalnega doma upokojencev Koper.

Sklepna ugotovitev finančne analize prikazuje, da je investicija upravičena do nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike.

Podatki ekonomske analize kažejo, da je izbrana varianta 1 predmetne investicije ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena ter jo je smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Investicija bo prinesla številne družbene koristi in z vidika izvedljivosti, zlasti pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta glede na opis analize tveganj smiselna.

Za izvedbo investicije Umestitev dnevnega centra za osebe starejše od 65 let v del pritlične etaže obstoječe stavbe na naslovu Vergerijev trg 3, v Kopru – Enota Obalnega doma upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria je planiranih površin za 15 uporabnikov.

Skladno s terminskim planom je planirano, da se investicija, ki zajema pripravo in spremljanje investicije, gradbena, obrtniška in instalacijska dela, ureditev okolja, dobavo in montažo opreme, izvede do oktobra 2021, v januarju 2022 pa se izvede tehnični pregled objekta.

Zaključek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

II. sklop

V dokumentu so predstavljene tri variante. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 2, ki predvideva ureditev prostorov MOK v stavbi na Vergerijevem trgu 3, v Kopru (brez prostorov ODU Koper).

Investicija znaša 1.190.344,25 EUR z vključenim DDV. Investicija bo v celoti financirala z lastnimi oziroma proračunskimi sredstvi.

V II. sklopu sta prikazani tudi finančna in ekonomska analiza na način, če bi se MOK prijavila na razpis CTN.

Skladno s terminskim planom je planirano, da se investicija izvede do aprila 2022.

Zaključek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

Celotna investicija

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1, ki predvideva ureditev stavbe na Vergerijevem trgu 3, v Kopru (MOK in ODU Koper prostori skupaj).

Investicija znaša v celoti 1.898.834,65 EUR z vključenim DDV.

Skladno s terminskim planom je planirano, da se investicija izvede do aprila 2022.

Zaključek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

17 VIRI IN LITERATURA

Viri in literatura so navedeni sprotno v dokumentu.