



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Investitor: **MESTNA OBČINA KOPER**
Verdijeva ulica 10
6000 KOPER

INVESTICIJSKI PROGRAM

(skladno z določili uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16)

za projekt:

Nadkritje mestne tržnice Koper

Izdelal: VALPRO d.o.o. Postojna
Zdravko Čebokli, univ. dipl. ekon.

Koper, oktober 2021

KAZALO:

	stran
1. UVODNO POJASNILO, PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA IP, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK DIIP	2
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.1. Cilji investicije	8
2.2. Spisek strokovnih podlag	9
2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbora optimalne variante	10
2.4. Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije	11
2.5. Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	12
2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	12
2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	14
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN BODOČEM UPRAVLJAVCU	15
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	17
4.1. Analiza stanja	17
4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala predmetna investicija	18
4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom, usmeritvami Skupnosti in razvojnimi dokumenti področja	18
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PROJEKTA	19
6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI VIDIK IZVEDBE INVESTICIJE	20
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	25
9. ANALIZA LOKACIJE	27
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	28
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z ORGANIZACIJO VODENJA IN ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	31
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	33
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE	34
14. IZRAČUN UPRAVIČENOSTI OBRAVNAVANE INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI	35
14.1. Izračun finančnih kazalcev po statični in dinamični metodi za investicijski projekt	35
14.2. Izračun ekonomskih kazalcev po dinamični metodi za investicijski projekt z opisi stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti	37
14.3. Analiza tveganj in analiza občutljivosti	40
15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	42
17. PRILOGE	43

1. UVODNO POJASNILO, PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA IP, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK DIIP

Uvodno pojasnilo

Mestna tržnica Koper leži v neposredni bližini starega mestnega jedra in morja, ob Pristaniški ulici, ki poteka na mestu nekdanjega srednjeveškega obzidja, na jugozahodnem robu nekdanjega otoka, ki je imel tlorisno obliko elipse. Ob vstopu v staro mesto se torej nahaja mestna tržnica, ki s stojnicami poživlja utrip mestnega jedra.

Odrpti del tržnice ne predstavlja zgolj prostor za nakup mediteranskega sadja in zelenjave, temveč tudi priložnost za druženje domačinov in drugih prijateljev mesta. Že v preteklosti je bila tržnica stičišče in zbirališče mestnega življenja, kjer so prebivalci trgovali, razpravljali o aktualnih temah in se zabavali.

Tržnica obratuje od ponedeljka do sobote, razen ob prazničnih dneh, od 7.00-13.00 ure.

Trenutno so stojnice na odrptem tržničnem prostoru izpostavljene hudi poletni vročini in brez zaščite pred dežjem. Posledično je prostor v popoldanskem, večernem in nočnem času nič ali slabo izkoriščen. Poleg tega je tržnični prostor tlakovan v kamnu na kateremu se že opaža odstopanje in pokanje vrhnjega sloja kamna.

S ciljem zagotoviti nemoteno delovanje mestne tržnice tudi v neugodnih vremenskih razmerah ter možnost izvajanja kulturnih in drugih dejavnosti v popoldanskem in večernem času, Mestna občina Koper (MOK) preko JP Marjetica Koper d.o.o. pristopa k naložbi v Nadkritje mestne tržnice Koper.

Predstavitev naročnika in financerja:

Investitor za projekt: **Nadkritje mestne tržnice Koper** je

MESTNA OBČINA KOPER, (MOK)

Verdijeva ulica 10

6000 Koper

Mestna občina Koper obsega 303,2 km² ozemlja, ob tem poseduje 8 km obale slovenskega morja. V MOK živi 52.773 prebivalcev (julij 2020, Statistični urad RS), samo v mestu Koper pa 25.753 prebivalcev (januar 2020, Statistični urad RS). Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 174 prebivalcev/km². V občini so 104 naselja, ki so v smislu lokalne samouprave organizirana v 22 krajevnih skupnosti.

Mestna občina Koper (v nadaljevanju: MOK) z mestom Koper kot svojim funkcionalnim in simbolnim središčem igra pomembno vlogo v širšem slovenskem prostoru.

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

Za Mestno občino Koper je značilen razvoj gradbeništva in terciarnih dejavnosti – transporta, logistike, trgovine, turizma in na področju finančnih, tehničnih in poslovnih storitev ter s tem delovnih mest predvsem v obalnem in priobalnem pasu, v zaledju na podeželju pa njihovo upadanje. Posledica so vsakodnevne migracije na delovna mesta, predvsem v Koper.

MOK je v slovenskih razmerah pomembno gospodarsko središče. Dobro stanje gospodarstva se kaže tako v številu in strukturi gospodarskih subjektov regije, kakor tudi v številu in strukturi zaposlenih. Večina gospodarskih subjektov in njihova dejavnost je v mestu in v priobalnem pasu.

Sedež MOK je v mestu Koper na Verdijevi ulici 10. Na čelu občine je župan z dvema podžupanjama in podžupanom, občinsko upravo pa vodi direktorica občinske uprave.

Občinska uprava v okviru svojih pravic in dolžnosti opravlja upravne, strokovne, organizacijske in druge naloge, ki jih v skladu z zakonodajo izvaja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev na področjih, določenih z Odlokom o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Mestne občine Koper.

Pri svojem delu je občinska uprava samostojna in deluje v okviru Ustave RS, zakonov, statuta Mestne občine Koper, odlokov in drugih veljavnih podzakonskih predpisov.

Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu in nalogam občinske uprave ter procesom, ki zadevajo njene aktivnosti.

Občinska uprava izvaja naloge v naslednji organizaciji:

- Direktorica občinske uprave,
- Kabinet župana,
- Sekretariat občinske uprave,
- Urad za družbene dejavnosti,
- Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet,
- Urad za prostorski razvoj in nepremičnine,
- Urad za finance in računovodstvo,
- Služba za investicije,
- Služba za občinski svet in krajevne skupnosti,
- Služba za digitalni razvoj in pisarniško poslovanje,
- Urad za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj.

Občina v skladu z zakoni poseduje, pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja, ustanavlja in vodi javna podjetja ter v okviru sistema javnih financ določa svoj proračun ter samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge) določene z zakonom in s statutom, ter kot svoje, opravlja še z zakonom določene naloge iz državne pristojnosti, ki se nanašajo na razvoj mest zlasti pa:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj obmorske občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja in izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- pospešuje kulturno umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošno izobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju in varstvo obeležij NOB;
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele, borce NOB in žrtve nacifašizma;
- pospešuje oblike prostovoljne pomoči;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, kulturno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, turistično, založniško in drugo dejavnost na svojem območju;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, živalskih in rastlinskih vrst, za varstvo pred hrupom in pred elektromagnetnim sevanjem in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- skrbi za požarno varnost, razvoj gasilstva in organizira reševanje in pomoč;
- v okviru svojih pristojnosti ureja druge obvezne lokalne gospodarske javne službe, določa in ureja druge izbirne lokalne gospodarske javne službe ter ureja, upravlja in skrbi za druge lokalne javne službe;
- pospešuje ohranjanje, oblikovanje in razvijanje kulturne in krajinske identitete slovenske Istre;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Upravljavec mestne tržnice Koper je

JP MARJETICA KOPER, d.o.o.-s.r.l.

Ulica 15. maja 4

6000 Koper

Javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o. — s.r.l., je bilo ustanovljeno tako, da je bilo podjetje v družbeni lasti Komunala, podjetje za komunalne dejavnosti, p.o. Koper, ki je bilo vpisano v sodni register Okrožnega sodišča v Kopru pod št. registrskega vložka 1-62-00, s sklepom z dne 28. 3. 1974 in s sklepom Srg 280/91 z dne 26. 4. 1991 z matično številko 5072255, preoblikovano v javno podjetje, v skladu z določili Zakona o gospodarskih javnih službah ter organizirano v družbo z omejeno odgovornostjo v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah.

Ustanovitelj javnega podjetja je Mestna občina Koper, ki izvršuje ustanoviteljske pravice preko Občinskega sveta in Župana na način, določen z zakoni, Odlokom in Statutom Mestne občine Koper.

Marjetica Koper, d.o.o. — s.r.l. skladno z Odlokom o ureditvi položaja Javnega podjetja — Azienda pubblica Marjetica Koper, d.o.o. — s.r.l., ki ga je Občinski svet Mestne občine

Koper sprejel dne 26. 9. 2002 in posameznimi občinskimi odloki o izvajanju gospodarskih javnih služb, izvaja naslednje glavne osnovne dejavnosti oz. storitve po standardni klasifikaciji dejavnosti:

- zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov,
- ravnanje z nenevarnimi odpadki,
- ravnanje z odplakami,
- urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice,
- čiščenje cest in drugo čiščenje,
- pogrebno dejavnost.

Javno podjetje lahko opravlja tudi druge dejavnosti, kot jih določa Odlok. Javno podjetje opravlja dejavnosti na območju Mestne občine Koper in Občine Ankaran, določene tržne dejavnosti pa tudi na območjih drugih občin.

V družbi so organizirani štirje sektorji, in sicer:

- sektor Kanalizacija, ki izvaja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda;
- sektor Snaga, izvaja ravnanje s komunalnimi odpadki (obsega GJS zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov iz naselij ter obdelavo in odlaganje le teh), upravljanje prometnih površin ter zelenih in drugih neprometnih javnih površin in javna snaga (v delu čiščenja drugih javnih površin);
- sektor Urejanje okolja izvaja urejanje in vzdrževanje drugih neprometnih javnih površin (urejanje zelenih površin in parkov, javnih poti, površin za pešce) in pogrebno dejavnost z urejanjem pokopališč;
- Servisni sektor ureja vzdrževanje občinskih cest, upravljanje in vzdrževanje tržnice, vzdrževanje in čiščenje javnih sanitarij, upravljanje krajevnih in javnih parkirišč, plakatiranje in nameščanje transparentov po splošnih pogojih ter nameščanje zastav na javnih krajih.

Poleg tega pa kot Gospodarska javna služba upravljajo obmorsko mestno kopališče in zavetišče za zapuščene živali in urejajo javno razsvetljava.

Družba ima organizirane naslednje službe:

- službo za finance in računovodstvo,
- službo za pravne, kadrovske in splošne zadeve,
- službo za razvoj in investicije,
- službo za odnose z javnostmi in marketing,
- službo za informatiko ter
- službo za kontroling.

Znotraj služb ali sektorjev je delo organizirano po delovnih enotah ali po različnih delovnih področjih. Notranje organizacijske enote neposredno vodijo vodje teh enot, njihovo delo pa koordinira in usklajuje direktor. Direktor je tudi odgovoren za delo teh enot na nivoju podjetja kot celote. Organizacijo družbe ureja Pravilnik o organizaciji dela in sistematizaciji delovnih mest Marjetica Koper, d.o.o. — s.r.l., ki je bil sprejet dne 14. 4. 2015 s spremembami in dopolnitvami.

Poslovodstvo družbe predstavlja direktor, imenovan skladno z Odlokom o ureditvi položaja javnega podjetja Marjetica Koper, d.o.o. - s.r.l. (UO št. 53/2002 s spremembami — v nadaljevanju: Odlok). Direktor ima pooblastila skladno z zakonom in Odlokom.

Nadzorni svet šteje pet članov. Položaj in pooblastila nadzornega sveta so opredeljena v Odloku. Ker v Zakonu o gospodarskih javnih službah (Ur. l. RS, št. 32/93 s spremembami) nadzorni svet ni posebej opredeljen, je treba upoštevati tudi določbe Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-I, Ur. l. RS, št. 42/2006, s spremembami in dopolnitvami).

Predstavitev izdelovalca investicijskega programa:

Investicijsko dokumentacijo v obliki DIIP in Investicijskega programa (IP) je izdelalo podjetje VALPRO d.o.o., specializirano za izdelavo vseh vrst investicijskih programov, pripravo prijav na javne razpise za pridobitev ugodnih kreditov ali nepovratnih sredstev, ter nudenjem računovodskih storitev.

Namen in cilji investicije:

Namen investicije:

Osnovni namen investicije je zagotoviti nemoteno delovanje mestne tržnice tudi v neugodnih vremenskih razmerah, predvsem pa možnost izvajanja kulturnih in drugih dejavnosti v popoldanskem in večernem času s pridobitvijo nove pokrite površine v samem mestnem jedru Kopra.

Cilji investicije:

Osnovni cilji investicije so sledeči:

- zagotoviti pogoje za nemoteno, zdravo in varno opravljanje tržnične dejavnosti na stojnicah v vseh letnih časih in ob vsakem vremenu - tudi v neugodnih vremenskih razmerah (močan dež, huda poletna vročina);
- bistveno povečati koriščenje prostora v popoldanskem in večernem času za ostale dejavnosti (gledališke predstave, koncerti, popoldanske delavnice za otroke, pustovanja, sladka Istra, sejmišče, predavanja za javnost, odprta kuhinja, boljši sejem, ...) in preprečiti nadaljnje odpovedi izvedbe teh dejavnosti zaradi neugodnih vremenskih razmer;
- zagotoviti kvalitetnejše obratovanje celotne tržnice, s tem, da bo zunanje dvorišče lahko razsvetljeno v večernih in nočnih urah, obenem prijetno hladno in prezračeno tudi v največji vročini sredi poletja;

To bo doseženo z izvedbo obravnavane investicije, ki obsega zamenjavo obstoječega kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice z novim kvalitetnim kamnom, sanacijo kamnitega tlaka v treh krakih arkadnih hodnikov pokritega dela tržnice in izdelavo samostojne jeklene konstrukcije strehe ter montažo ognjevarne kritine iz trapezne pločevine.

Z obravnavano investicijo bo investitor dosegel predvsem sledeče cilje- rezultate:

- zagotovitev novih pokritih površin na atraktivni lokaciji v mestnem središču Kopra;
- pridobitev privlačnega javnega prostora za druženja;
- prispevati k prepoznavni in privlačni arhitekturni in prostorski ureditvi mestnega jedra Kopra;
- prispevek k povečanju privlačnosti in kakovosti urbanega (mestnega) okolja - mestnega jedra Kopra;
- prispevati k razvoju integralnih turističnih produktov regije;
- izboljšanje pogojev za kvalitetnejše življenje prebivalcev mesta Koper, MOK in regije;
- izboljšati kakovost okolja in podobe turistične občine, kar Koper zagotovo tudi je – zagotovitev nadaljnjega razvoja turizma v vseh obalnih občinah;
- povečati konkurenčnost območja za investitorje;
- prispevati k pospešenemu razvoju gospodarstva v občini in regiji;
- prispevati k uravnoteženemu regionalnemu razvoju.

Povzetek DIIP:

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt Nadkritje mestne tržnice Koper je oktobra 2020 izdelal Valpro d.o.o. Avtor investicijskega dokumenta je Zdravko Čebokli, univ. dipl. ekon. Vsebina dokumenta je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16).

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) sta bili evidentirani 2 (dve) možni varianti reševanja problema koriščenja odprtega tržničnega prostora mestne tržnice Koper tudi ob neugodnih vremenskih pogojih, in sicer:

- A.) varianta z investicijo v projekt Nadkritje mestne tržnice Koper;
- B.) varianta brez investicije.

Na osnovi analize variant po vseh kriterijih in merilih, je bila predlagana varianta A.), kar pomeni, da se izvede načrtovana investicija v nadkritje mestne tržnice Koper, s čimer se trajno pridobi privlačen in vsestransko uporaben javni prostor, kar bo omogočilo nemoteno in ugodno uporabo tega prostora za namen tržnice ter ostalih popoldanskih in večernih prireditev ob vsakem vremenu v vseh letnih časih.

Varianta A pomeni izvedbo predvidene investicije v optimalnem roku, najbolje zagotovi nemoteno in kvalitetno izvajanje tržnične dejavnosti predvsem pa v popoldanskem in večernem času omogoči prirejanje vseh kulturnih in drugih dogodkov ne glede na vremenske pogoje in hkrati omogoči privabljanje več turističnih gostov in s tem več delovnih mest.

Zato je varianta A – torej izvedba projekta Nadkritje mestne tržnice Koper - spoznana za optimalno varianto, ki najprej in najceneje pripelje do zastavljenih ciljev in je predmet obravnave v nadaljevanju dokumenta.

Predvidena vrednost investicije v DIIP-u je znašala 1.014.369,00 € skupaj z DDV v tekočih cenah.

Projekt Nadkritje mestne tržnice Koper predstavlja ekonomsko in tehnično zaključeno celoto.

Finančna konstrukcija v DIIP-u je predvidela, da bo edini vir financiranja po tekočih cenah za celotno investicijo proračun MOK.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Pričujoči investicijski program obravnava investicijo v javno infrastrukturo in sicer v nadkritje mestne tržnice Koper, ki trenutno ne more biti optimalno koriščena, saj je popolnoma neuporabna v neugodnih vremenskih razmerah (dež, huda poletna vročina). Predvidena investicija obsega zamenjavo obstoječega kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice z novim kvalitetnim kamnom, sanacijo kamnitega tlaka v treh krakih arkadnih hodnikov pokritega dela tržnice in izdelavo samostojne jeklene konstrukcije strehe ter montažo ognjevarne kritine iz trapezne pločevine s toplotno izolacijo na odprtem delu tržnice. **Gre za investicijo, ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Izvedba obravnavane investicije zagotovi nemoteno in kvalitetno izvajanje tržnične dejavnosti v vsakem vremenu v vseh letnih časih, poleg tega pa bo omogočeno koriščenje prostora za ostale dejavnosti v popoldanskem in večernem času (gledališke predstave, koncerti, popoldanske delavnice za otroke, pustovanja, sladka Istra, sejmišče, predavanja za javnost, odprta kuhinja, boljši sejem, ...) in to v vsakem vremenu.

Investicija pomeni prispevek k izboljšanju kvalitete celotne mestne tržnice, z možnostjo prirejanja raznih prireditev v popoldanskem in večernem času ob vsakem vremenu pa se bo povečala atraktivnost mestnega jedra Koper, s čimer se bo izboljšala kakovost bivanja vseh prebivalcev naše obale, kar bo posredno povečalo konkurenčnost območja za investitorje. Praktično vse popoldanske in večerne dejavnosti, ki so se v primeru slabega vremena doslej odpovedale oziroma premaknile v športno dvorano Bonifika, se bodo po izvedbi nadkritja lahko nemoteno izvajale na mestni tržnici Koper pod novo streho.

Investicija je vključena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2021 do 2024, in v Proračun Mestne občine Koper za leto 2021.

2.1. Cilji investicije

Neposredni cilj investicije

Neposredni cilj investicije je v letih 2021 - 2022 izvesti nadkritje mestne tržnice Koper, ki obsega:

- Zamenjava obstoječega kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice z novim kvalitetnim kamnom v skupni površini 1.145,5 m²;
- Sanacija kamnitega tlaka v treh krakih arkadnih hodnikov pokritega dela tržnice skupne površine 250 m²;
- Izdelava samostojne jeklene konstrukcije strehe ter montaža ognjevarne kritine iz trapezne pločevine s toplotno izolacijo ter pokritimi režami na vrhu vsakega slemena, kar omogoča prezračevanje tržničnega prostora, v skupni površini 1.133,5 m² višine 8 m.

Ostali izvedeni cilji (rezultati) investicije so:

- zagotovitev novih pokritih površin na atraktivni lokaciji v mestnem središču Kopra;
- pridobitev privlačnega javnega prostora za druženja;
- prispevati k prepoznavni in privlačni arhitekturni in prostorski ureditvi mestnega jedra Kopra;
- prispevek k povečanju privlačnosti in kakovosti urbanega (mestnega) okolja - mestnega jedra Kopra;
- prispevati k razvoju integralnih turističnih produktov regije;
- izboljšanje pogojev za kvalitetnejše življenje prebivalcev mesta Koper, MOK in regije;
- izboljšati kakovost okolja in podobe turistične občine, kar Koper zagotovo tudi je – zagotovitev nadaljnega razvoja turizma v vseh obalnih občinah;
- vzpostavitev sistema razvoja celovitih turističnih produktov na področju kulturnega turizma;
- povečati konkurenčnost območja za investitorje;
- prispevati k pospešenemu razvoju gospodarstva v občini in regiji;
- prispevati k uravnoteženemu regionalnemu razvoju.

Komu koristi investicija:

Nosilec interesa	Korist	Škoda (izguba)
Mestna občina Koper	Povečana atraktivnost središča mesta Koper za prebivalce in druge obiskovalce Kopra Pridobljen je primeren in privlačen javni prostor za izvajanje kulturnih in drugih prireditev in dogodkov Izboljšana in privlačnejša arhitekturna ureditev mestnega jedra Kopra Doprinos k hitrejšemu razvoju gospodarstva predvsem turizma v občini Prispevek k ohranitvi delovnih mest in nove zaposlitvene možnosti Povečanje konkurenčnosti območja za investitorje	Velika investicija (posredno večja korist kot škoda)
Gospodarskim subjektom	Več prireditev in obiskovalcev pomeni večji prihodek gostinskim in turističnim ponudnikom Urejeno okolje privablja nove naložbe	Ni škode
Prebivalcem občine Koper in celotne regije Istra-Brkini-Kras	Na voljo je privlačen javni prostor za druženje prebivalcev Kopra in okoliških naselij pa tudi celotne regije Zagotovljeni ugodni pogoji bivanja prebivalcev mesta Koper	Ni škode

2.2. Spisek strokovnih podlag

Strokovna dokumentacija na osnovi katere se bo izvedla navedena investicija je naslednja:

- IZP, DGD, *Studio Arhitektura d.o.o.*, februar 2021;
- PZI *Studio Arhitektura d.o.o.*, oktober 2021;
- DIIP, Valpro d.o.o., Postojna, oktober 2020;
- IP, Valpro d.o.o., Postojna, oktober 2021.

2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbora optimalne variante

Pri izbiri različnih variant predvidene rešitve problema koriščenja odprtega tržničnega prostora mestne tržnice Koper tudi ob neugodnih vremenskih pogojih in v vseh letnih časih sta bili obravnavani dve varianti:

A.) Varianta »z investicijo« v Nadkritje mestne tržnice Koper: Obstoječe stanje na odprtem delu tržnice, je skrajno neustrezno in nevzdržno, saj so stojnice izpostavljene vremenskim vplivom, prostor je v popoldanskem in večernem času nič ali slabo izkoriščen, saj ni zaščite pred dežjem in poletno hudo vročino, zato se vse popoldanske prireditve v primeru slabega vremena odpovejo oziroma se premaknejo v športno dvorano Bonifika. Posledično je z vidika učinkovitosti in racionalnosti možna le sledeča varianta za rešitev problema možnosti koriščenja odprtega dela mestne tržnice Koper:

- v letih 2021 - 2022 se izvede načrtovana investicija v Nadkritje mestne tržnice Koper, s čimer se trajno pridobi privlačen in vsestransko uporaben javni prostor, kar bo omogočilo nemoteno in ugodno uporabo tega prostora za namen tržnice ter ostalih popoldanskih in večernih prireditev ob vsakem vremenu v vseh letnih časih.

B.) Varianta brez investicije pomeni, da so stojnice izpostavljene vremenskim vplivom, odprti del tržnice pa še naprej ostaja nezaščiten pred dežjem in poletno hudo vročino ter posledično v veliki meri neizkoriščen.

Od obeh variant in drugačnih kombinacij je torej Varianta A.) edina, ki na optimalen način, ob najmanjših stroških izvedbe in v ustreznem časovnem intervalu rešuje problem optimalnega koriščenja odprtega dela mestne tržnice Koper. S tem se zagotovi nemoteno in kvalitetno izvajanje tržnične dejavnosti predvsem pa v popoldanskem in večernem času omogoči prirejanje vseh kulturnih in drugih dogodkov ne glede na vremenske pogoje. S tem se bo povečala atraktivnost mestnega jedra Koper in izboljšala kakovost bivanja vseh prebivalcev mesta Koper, MOK in celotne naše obale, kar pomeni tudi večjo turistično privlačnost obalnih občin in regije ter s tem prispeva k hitrejšemu gospodarskemu razvoju regije, zato je v nadaljevanju le ta tudi opisana..

Kot kriteriji za odločitev so bili definirani:

- a.) Smotrna in racionalna izvedba nadkritja mestne tržnice Koper;
- b.) Stroški za izvedbo posamezne variante;
- c.) Dinamika izvedbe investicije;
- d.) Zagotavljanje nemotenega funkcioniranja odprte mestne tržnice Koper ne glede na vremenske razmere;
- e.) Možnost prirejanja raznih prireditev v popoldanskem in večernem času tudi ob slabem vremenu;
- f.) Omogoči se optimalno koriščenje odprtega dela mestne tržnice Koper v vseh letnih časih in ob vsakem vremenu;
- g.) Povečanje atraktivnosti mestnega jedra Koper in izboljšana kakovost bivanja vseh prebivalcev mesta Koper, MOK in celotne naše obale;

- h.) Doprinos k večji atraktivnosti mesta Koper z neposredno okolico za morebitne nove priseljence, predvsem podjetnike, ki bi na tem področju tudi investirali v poslovne objekte;
- i.) Ugoden vpliv na razvoj gospodarstva v MOK in regiji.

Izvedba izbora optimalne variante:

kriteriji	Varianta A	Varianta B
a.)	+	-
b.)	-	+
c.)	+	-
d.)	+	-
e.)	+	-
f.)	+	-
g.)	+	-
h.)	+	-
i.)	+	-
Rezultat	8 + 1 -	1+ 8 -

2.4. Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije

a.) Odgovorna oseba za izdelavo DIIP in Investicijskega programa (IP):

- Zdravko Čebokli univ. dipl. ekon., VALPRO d.o.o., Cankarjeva 1, 6230 Postojna;

b.) Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

- Saša Vuk univ. dipl. inž. arh. A-1659, Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper;

c.) Odgovorne osebe za izvedbo investicije:

Ime in priimek	Institucija	Tel./fax	Odgovoren za:
Aleš Bržan	MOK - župan	05/6646100	Realizacijo investicije
Davor Briševac	Marjetica Koper – direktor	05/6633700	Izvedbo investicije

2.5. Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Odgovorna oseba investitorja tj. Mestne občine Koper (MOK) je župan Aleš Bržan. Odgovorna oseba MOK za izvedbo projekta je Raf Klinar, vodja Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet MOK.

Za aktivnosti potrebne za izvedbo obravnavane investicije je MOK pooblastila upravljavca mestne tržnice, javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.,

- odgovorna oseba podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. je Davor Briševac, direktor;
- odgovorna oseba za vodenje operacije - vodja projekta je g. Goran Štrancar, vodja Službe za razvoj in investicije pri Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.;
- Skrbnik projekta je Simon Makor pomočnik vodje projektov v Službi za razvoj in investicije pri Marjetica Koper, ki poskrbi za pridobitev investicijske in projektne dokumentacije, ter izvedbo javnega naročila;
- izvajalce del in nadzora bo podjetje Marjetica Koper izbralo na podlagi veljavnega Zakona o javnem naročanju;
- z izbranim izvajalcem del za izvedbo investicije bo naročnik podpisal pogodbo;
- naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor.

Po opravljenih delih izvajalec s primopredajnim zapisnikom in po veljavnih predpisih preda objekt v upravljanje podjetju Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Vrednost investicijskih del, ki bodo potekala v letu 2022, je določena po stalnih cenah - upoštevane so cene iz oktobra 2021 na podlagi predračuna projektanta (vir: PZI: Nadkritje mestne tržnice Koper – Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper, oktober 2021).

Izhodišča za določitev vrednosti investicije:

- Strošek izdelave DIIP je dokončno znan, saj je DIIP že izdelan in plačan;
- Projektna dokumentacija je že izvedena;
- Strošek IP je določen na podlagi ponudbe izvajalca;
- Strošek izvedbe GOI del je določen na podlagi predračuna projektanta v PZI;
- Stroški gradbenega in projektantskega nadzora so določeni na podlagi dosedanjih izkušenj in pravil dobre prakse (merila IZS za vrednotenje inženirskih storitev);
- Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije varstva in zdravja pri delu so določeni na podlagi dosedanjih izkušenj in pravil dobre prakse (merila IZS za vrednotenje inženirskih storitev);
- Stroški aktivnosti JP Marjetica d.o.o. s.r.l. Koper je določen na osnovi dogovora z MOK v % od vrednosti del;

Pregled vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah ter skupna vrednost investicije z DDV-jem v €:

Elementi investicije - aktivnosti	Vrednost brez DDV	Znesek nepovr. DDV	Vrednost z nepovračlj. DDV
1. Izdelava DIIP in IP	3.100,00	00,00	3.100,00
2. Izdelava IZP, DGD in PZI in pridobitev GD	19.700,00	00,00	19.700,00
3. Izdelava 3D vizualizacije	4.750,00	00,00	4.750,00
4. Geomehanske raziskave z izvedbo vrtin in poročilom analiza temeljnih tal	5.150,00	00,00	5.150,00
5. Izdelava varnostnega načrta	250,00	00,00	250,00
6. Arheološke raziskave	10.000,00	00,00	10.000,00
7. GOI dela za ureditev nadkritja tržnice	1.265.780,00	00,00	1.265.780,00
8. Dela koordinatorja za varnost in zdravje pri delu	1.600,00	00,00	1.600,00
9. Gradbeni nadzor	31.650,00	00,00	31.650,00
10. Projektantski nadzor	12.660,00	00,00	12.660,00
11. Aktivnosti JP Marjetica d.o.o.	39.270,00	00,00	39.270,00
STROŠKI PROJEKTA z NEPOVRAČ. DDV (1. – 11.)	1.393.900,00	00,00	1.393.900,00
Znesek povračljivega (odbitnega) DDV		306.658,00	
Informativni znesek celotnega DDV		306.658,00	
STROŠKI INV. S CELOTNIM DDV - informativno	1.393.900,00	306.658,00	1.700.558,00

Tekoče cene za dela v letu 2020 so enake stalnim, saj so že zaključena in tudi plačana.

Tekoče cene za dosedanja dela v letu 2021 so prav tako enaka stalnim, saj so že vsa izvedena in plačana.

Tekoče cene za vsa ostala še ne izvedena dela so tudi enaka stalnim, saj se bodo vsa dela zaključila prej kot v roku 12 mesecev od datuma stalnih cen.

Mestna občina Koper bo izvedla investicijo za potrebe opravljanja obdavčljive dejavnosti – mestna tržnica.

Finančna konstrukcija virov financiranja naložbe v tekočih cenah:

Finančna konstrukcija, oziroma predvidena struktura virov financiranja projekta je ocenjena na osnovi informacij, ki so trenutno na voljo.

Stroški obravnavane investicije bodo predvidoma v celoti pokriti iz proračuna investitorja, to je Mestna občina Koper.

Finančna konstrukcija virov financiranja naložbe v tekočih cenah v €:

Elementi / VIR	Proračun MOK	Viri skupaj
Neto stroški investicije	1.393.900,00 (100 %)	1.393.900,00 (100 %)
DDV (povračljiv v celoti – ni strošek naložbe)	00,00 (00,00 %)	00,00 (00,00 %)
SKUPAJ INVESTICIJA	1.393.900,00	1.393.900,00
SKUPAJ %	100,00 %	100,00 %

2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Osnovno izhodišče pri vrednotenju finančnih kategorij za izračun donosnosti je simulacija projekta v varianti '**z**' investicijo in '**brez**' investicije in sicer so v finančnih projekcijah za izračun **finančne donosnosti investicije** (FNSV, FISD) prikazani le novo nastali stroški MOK in upravljavca nove javne infrastrukture po koncu investicije v Nadkritje mestne tržnice Koper.

Finančna upravičenost investicije je računana z **diskontiranjem finančnega toka** investicije z diskontno stopnjo 4 % letno, izračunana finančna neto sedanja vrednost (FNSV) je negativna in znaša (- 870.163,00 €), finančna interna stopnja donosa (FISD) je negativna oziroma neizračunljiva.

Pri tem pa je potrebno poudariti, da investitor pri izvedbi naložbe v Nadkritje mestne tržnice Koper zasleduje predvsem druge zgoraj opisane cilje, ne pa donosnost vloženi sredstev.

Za izračun ekonomske donosnosti (upravičenosti) investicije so pri prihodkih in odhodkih občine in upravljavca upoštevani konverzijski faktorji ter še drugi prihodki in odhodki, ki jih pričakuje v zvezi z investicijo širša družbena skupnost.

Ekonomska upravičenost investicije je računana z **diskontiranjem ekonomskega toka** investicije z diskontno stopnjo 5 % letno, izračunana ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) pa je pozitivna in znaša: 870.049,00 €, ekonomska interna stopnja donosa (EISD) investicije pa znaša 15,739 %, kar je dokaj visoka ekonomska donosnost.

Koristi investicije lahko opredelimo kot bistven prispevek k zagotovitvi nemotenega in kvalitetnega izvajanja tržnične dejavnosti, predvsem pa v popoldanskem in večernem času omogočanju prirejanja vseh kulturnih in drugih dogodkov, ne glede na vremenske pogoje. S tem se bo povečala atraktivnost mestnega jedra Koper in izboljšala kakovost bivanja vseh prebivalcev mesta Koper, MOK in celotne naše obale, kar pomeni tudi večjo turistično privlačnost obalnih občin in regije ter s tem prispeva k hitrejšemu gospodarskemu razvoju regije, k privabljanju več turističnih gostov in s tem omogočanju več novih dodatnih

zaposlitev v občini in regiji itd. Seveda pa je te koristi investicije zelo težko tudi finančno ovrednotiti.

Na osnovi vseh zgoraj navedenih utemeljitev lahko upravičeno sklepamo, da je izvedba obravnavane investicije smiselna in upravičena.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN BODOČEM UPRAVLJAVCU

Investitor za projekt: **Nadkritje mestne tržnice Koper** je:

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBCINA KOPER
Naslov	Verdijeva 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba	Župan ALEŠ BRŽAN
Telefon	05 664 61 00
Telefax	05 627 16 02
E-mail	obcina@koper.si
Davčna številka	SI 40016803

Vse aktivnosti v zvezi z obravnavano investicijo bo po pooblastilu investitorja izvajal upravljavec infrastrukture, to je JP Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l.

UPRAVLJAVEC	
Naziv	MARJETICA KOPER, d.o.o.-s.r.l.
Naslov	Ulica 15. maja 4, 6000 Koper
Odgovorna oseba	DAVOR BRIŠEVAC, direktor
Telefon	05 663 37 00
Telefax	05 663 37 06
E-mail	info@marjeticakoper.si
Davčna številka	SI 32375204

Opredelitev izdelovalca investicijske dokumentacije:

Investicijsko dokumentacijo v obliki DIIP in Investicijskega programa izdeluje podjetje VALPRO d.o.o. Cankarjeva 1, 6230 Postojna, specializirano za izdelavo vseh vrst investicijskih programov, pripravo prijav na javne razpise za pridobitev ugodnih kreditov ali nepovratnih sredstev, ter poslovno svetovanje.

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	VALPRO d.o.o.
Naslov	Cankarjeva 1, 6230 POSTOJNA
Odgovorna oseba	ZDRAVKO ČEBOKLI, direktor
Telefon	05/7201990, 041/343 824
Telefax	05/7201991
E-mail	valpro@siol.net; zdravko.cebokli@valpro.si;
Davčna številka	SI 53922441

Odgovorne osebe:

Odgovorna oseba naročnika in financerja: **ALEŠ BRŽAN, župan Mestne Občine Koper (MOK);**

Odgovorna oseba MOK za izvedbo projekta: **RAF KLINAR, vodja Urada za gospodarske dejavnosti, okolje in promet, Mestne Občine Koper;**

Potrebno investicijsko dokumentacijo v obliki D.I.I.P. in IP, izdeluje: **Valpro d.o.o. Postojna.**, odgovorna oseba je **ZDRAVKO ČEBOKLI, direktor;**

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Analiza stanja

Analiza sedanjega stanja

Mestna tržnica Koper leži v neposredni bližini starega mestnega jedra in morja, ob Pristaniški ulici, ki poteka na mestu nekdanjega srednjeveškega obzidja, na jugozahodnem robu nekdanjega otoka, ki je imel tlorisno obliko elipse. Leži ob izteku dveh najpomembnejših vpadnic: prometne Piranske ceste in peš Smedelske ceste, ob velikem parkirnem prostoru, na katerega meji z jugozahodno stranico. Na SZ strani meji na manjši Hlavatyjev park.

Tržnica ima ugodno lego tudi glede na relativno bližino Smedele in športno rekreativnih površin na Bonifiki.

Odprt tržnični prostor (atrij) je dostopen z vseh štirih strani: neposredno s pločnika Pristaniške ulice, iz glavnega vhoda (in izhoda) tržnice in iz dveh prehodov skozi dva stranska kraka objekta. Te štiri »pešpoti« se križajo na sredini odprtega prostora. Na sredinski okrogli ploščadi je postavljena kamnita fontana s skulpturo japonskega kiparja Masayukija Nagase.

S tržne ploščadi so preko starih arkad še vhodi v mnoge druge programe (lokale), ki so v pritličju objekta kot so ribarnica, pekarna, samopostrežna trgovina s sadjem in zelenjavo, mesnica, gostinska lokala....

Odprt tržnični prostor, ki ga s treh strani omejuje dvoetažni objekt tržnice in se z eno daljšo stranico odpira proti Pristaniški ulici je tlorisne pravilne, pravokotne oblike dimenzij cca 45,10 m x 25,40 m in površine 1.145,5 m².

Trenutno so stojnice na odprtem tržničnem prostoru pokrite s cerado, torej so izpostavljene vremenskim vplivom. Predvsem v popoldanskem, večernem in nočnem času je prostor nič ali slabo izkoriščen, saj ni zaščite pred dežjem, v poletnem času pa je izpostavljen hudi vročini.

Poleg tega je tržnični prostor tlakov v kamnu na kateremu se že opaža odstopanje in pokanje vrhnjega sloja kamna.

Posledično se trenutno vse na prostem izvedene popoldanske kulturne in druge prireditve (gledališke predstave, koncerti, popoldanske delavnice za otroke, pustovanja, sladka Istra, sejmišče, predavanja za javnost, odprta kuhinja, boljši sejem, ...) v primeru slabega vremena odpovejo oziroma se premaknejo v športno dvorano Bonifika.

Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero so naslednji:

- omogoči se opravljanje tržnične dejavnosti tudi v neugodnih vremenskih razmerah (močan dež, huda poletna vročina);
- omogoči se koriščenje prostora za ostale dejavnosti v popoldanskem in večernem času (gledališke predstave, koncerti, popoldanske delavnice za otroke, pustovanja, sladka

Istra, sejmišče, predavanja za javnost, odprta kuhinja, boljši sejem, ...) in to v vsakem vremenu;

- na kvaliteti pridobi celotna tržnica, saj bo zunanje dvorišče pokrito s streho, lahko rasvetljeno v večernih in nočnih urah, obenem bo pod streho zračno ter hladno tudi v največji vročini sredi poletja;
- celotna občina Koper in še posebej mestno jedro pridobi na razpolago novo pokrito površino.

4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala predmetna investicija

Investicija v nadkritje mestne tržnice Koper bo služila JP Marjetica Koper, ki bo s tem zagotovila bistveno povečanje koriščenja odprtega dela mestne tržnice Koper tudi za kulturne in druge prireditve v vseh letnih časih, ne glede na vremenske razmere.

Investicija bo obenem zadovoljevala potrebe prebivalcev mesta Koper in celotne Mestne občine Koper po prijetnem obiskovanju mestne tržnice, po druženju in brezskrbnem obiskovanju popoldanskih kulturnih in drugih prireditev na pokriti mestni tržnici.

Poleg tega bo investicija pripomogla k zadovoljevanju potreb branjevk po varnem in nemotenem trženju njihovih pridelkov tudi v neugodnih vremenskih razmerah v vseh letnih časih.

Investicija bo omogočila zadovoljevanje potrebe po dvigu standarda družbenega okolja, s tem potrebe po ohranjanju in izboljšanju turistične atraktivnosti Kopra in po nemotenem razvoju turistične dejavnosti v občini, regiji in širše.

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom, usmeritvami Skupnosti in razvojnimi dokumenti področja

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

Projekt je skladen s **Strategijo prostorskega razvoja Slovenije** v pogledu

- racionalnega in učinkovitega prostorskega razvoja,
- doseganja kvalitetnega razvoja in privlačnosti mest ter drugih naselij.

Predvidene prostorske ureditve pomenijo rešitev prostorskih problemov na obravnavanem območju: neustrezni servisno - upravni objekt in pomanjkanje prostorov za prireditve.

Načrtovana investicija je skladna s **Strategijo razvoja Slovenije**, ki med cilji **Pete razvojne prioritete, Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja** vključuje **skladnejši regionalni razvoj**. Dokument določa, da je potrebno:

- nadgraditi ukrepe za ohranjanje poseljenosti in kulturne krajine ter krepiti razvojno vitalnost ter privlačnost podeželja;

Investicija je skladna z **Regionalnim razvojnim programom za regijo Istra-Brkini-Kras 2021 -2027:**

V RRP je vseh osem Občin uskladilo cilje na področju gospodarskega, socialnega, izobraževalnega, podeželskega, prostorskega, okoljskega in kulturnega razvoja, ter skupaj z državo in drugimi partnerji določilo instrumente in vire za njihovo uresničevanje.

V RRP so opredeljene štiri razvojne prioritete regije po posameznih področjih in njihovi ukrepi:

- 2. razvojna prioriteta je Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba, program Izboljšanje kvalitete in pogojev za življenje prebivalcev z enim od ciljev: Izboljšanje pogojev za kvalitetnejše življenje prebivalcev regije.
- 4. razvojna prioriteta je Infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj, eden izmed programov pa je Podporne storitve za prostorsko načrtovanje, ki je usmerjen v trajnostni razvoj urbanega somestja.

Projekt podpira tudi **Strategijo lokalnega razvoja LAS (Lokalne akcijske skupine) Istre 2014–2020** in sicer znotraj tematskega področja ukrepanja »Razvoj osnovnih storitev«, preko prednostne naloge »Regeneracija urbanega prostora« s ciljem: »Delujoče nove oblike sodelovanja na področju kmetijstva, samooskrbe, turizma, ribištva, socialnih storitev, podjetništva, kulturne in naravne dediščine, umetnosti in tradicionalnih znanj in običajev«.

Celotna investicija je vključena proračun za leto 2021 in v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za leta 2021 do 2024.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PROJEKTA

Pri dani investiciji analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec investicije v nadkritje tržnice Marjetica Koper d.o.o., ki ni profitna družba in bo z novim nadstreškom na tržnici upravljala. S predmetno investicijo se ne bodo ustvarjali dodatni prihodki niti investitorju (MOK) niti upravljavcu odprtega dela mestne tržnice Koper (Marjetica Koper d.o.o.).

Zato je navedeno investicijo, ki je širšega družbenega pomena, smatrati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo, kajti prvenstven cilj je zagotoviti nemoteno funkcioniranje mestne tržnice tudi v neugodnih vremenskih razmerah in v vseh letnih časih, predvsem pa možnost izvajanja kulturnih in drugih dejavnosti v popoldanskem in večernem času s pridobitvijo nove pokrite površine v samem mestnem jedru Kopra.

Zagotovo pa bo investicija posledično prispevala k nadaljnjemu razvoju turistične ponudbe mesta, omogočila nove zaposlitvene možnosti, večjo privlačnost obalne regije, večji obisk turistov, vplivala na povečanje konkurenčnosti in učinkovitosti ponudnikov turističnih storitev v mestu Koper, občini Koper in v celotni regiji ter s tem na večji gospodarski razvoj in zmanjšanje brezposelnosti.

Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo branjevke, prebivalce mesta Koper in celotne Mestne občine Koper.

Posredni uporabniki bodo vsi prebivalci Slovenske Istre, ki zahajajo na tržnico in bodo obiskovali vse ostale prireditve, ki se bodo po nadkritju odvijali na tem delu tržnice.

Opredelitev tržnega območja

Tržno območje v širšem smislu je celotna Slovenska Istra.

6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI VIDIK IZVEDBE INVESTICIJE

Projekt obravnava izvedbo nadkritja mestne tržnice v Koperu. Predviden je optimiziran, trajnostno zasnovan objekt s predvidenimi majhnimi stroški obratovanja in vzdrževanja, ki je zasnovan tako, da bo omogočil varno in prijetno delovanje uporabnikov (prodajalcev in obiskovalcev) ter enostavno vzdrževanje objekta:

- celotna konstrukcija bo samostojna in se ne sme naslanjati na obstoječi objekt saj statika le tega ne dovoljuje (plavajoča temeljna plošča),
- temelji bodo plitki točkovni ali uvrtni piloti, ki segajo do trdnih tal,
- tako vertikalna (stebri) kot horizontalna konstrukcija (primarna in sekundarna) bo kovinska,
- nosilni raster strešne kritine bo kovinski,
- strešna kritina bo trapezna pločevina s toplotno izolacijo (sendvič), delno iz kaljenega in lepljenega stekla,
- strešni odtoki bodo na južni strani (ob obstoječi fasadi).

Hkrati je zaradi dotrajanosti potrebno na odprtem delu tržnice zamenjati obstoječi kamniti tlak, na manjši pokriti površini pa se ga obnovi.

Konstrukcija nadkritja :

Konstrukcija nadstrešnice

Temeljenje je zasnovano kot sistem AB točkovnih temeljev in temeljnih nosilcev, povezanih s temeljno vezjo. Globina temeljenja je 0,80 m, debelina temeljenja pa 0,60 m. V oseh 2 in 5 je vsak steber posamično temeljen na točkovnem temelju dimenzij 2,70 x 2,70 x 0,60 m. Stebri v oseh 3 in 4 so po oseh B-F po dva skupno temeljena na temeljnem nosilcu dimenzij 7,0 x 1,5 x 0,60 m. Vse temelje povezuje temeljna greda s prečnim prerezom 0,4 x 0,6 m.

Prostor med temelji in do zunanjega roba tlakovanja pokriva talna plošča debeline 20 cm, na katero se vlije naklonski estrih in položi tlakovce iz kamna.

Objekt je zasnovan kot montažna jeklena konstrukcija, ki se jo sidra v armirano-betonske (AB) temelje. Nosilna konstrukcija objekta je tlorisnih dimenzij 44.8 m x 25.0 m in višine 8.0 m.

Zasnovana je kot sistem momentnih okvirov v vzdolžni smeri objekta v rastru 4 x 5 m in prečni smeri objekta v rastru 15 m + 5m + 15 m. Na treh stranicah objekta se nosilci momentnega okvira nadaljujejo v konzolo dolžine 5 m. Horizontalne potresne in vetrne sile prevzemajo konzolni stebri iz okrogle cevi, ki so dimenzionirani tako, da je v njih mogoče izdelati odprtino za inštalacije. Streha je globalno gledano ravna streha sestavljena iz več manjših naklonov po 7° in naklonom 3.5° na konzolnem delu strehe, ki so izvedeni z dodatnimi strešnimi nosilci, na katere so nameščene lege.

Strešna kritina bo izvedena iz strešnih sendvič panelov debeline 10 cm v sestavi:

- jeklena pocinkana barvana pločevina deb. 0,6mm, visoka zaščita PUR PA (agresivna klima - morski pas),
 - toplotno izolacijsko polnilo debeline 100 mm iz mineralne volne,
 - jeklena pocinkana barvana pločevina deb. 0,5mm,
- (kot npr. Trimoterm SNV 100 PowerT ali enakovredno). Paneli bodo širine 100 cm v barvi RAL po izbiri projektanta.

Kaljeno steklo bo položeno po obodnem pasu objekta širine 2.5 m (na treh stranicah) in srednjem pasu objekta širine 5 m.

Strop je zasnovan kot spuščeni lahek lamelni aluminijasti strop, obešen na sekundarne nosilce in dodatno stropno podkonstrukcijo. Lamele (kot npr. Kalcer Atena LINE-UP ali enakovredno) bodo izdelane iz gladke alu pločevine deb. 1,2 mm, standardne bele barve (bianco cervino) širin 400 mm, 500 mm in 600 mm. Robovi lamel bodo tovarniško oblikovani in omogočajo stikovanje lamel z zaprto ali odprto (10 mm) fugo. Lamele se montirajo na tipske omega profile. Zaključevanje stropne površine se izvede na vertikalne panele fasadnega zaključka, ter vertikalne zaključke svetlobnih odprtin

Strešna okna bodo imela lastno podkonstrukcijo, ki se montira na sekundarno in primarno nosilno konstrukcijo objekta. Atika strehe bo izvedena z dodatnimi jeklenimi stebrički in nosilci, na katere se namesti maska atike iz panela debeline 6 cm v sestavi:

- jeklena pocinkana barvana pločevina deb. 0,6mm, visoka zaščita PUR PA (agresivna klima - morski pas):
 - toplotno izolacijsko polnilo debeline 60 mm iz mineralne volne;
 - jeklena pocinkana barvana pločevina deb. 0,5mm;
- (kot npr. Trimoterm FTV HL 60 ali enakovredno). Paneli so širine 100 cm v barvi RAL po izbiri projektanta.

Primarni stebri objekta bodo momentno sidrani z montažnimi sidri v AB točkovne temelje in temeljne nosilce, ki bodo povezani z AB temeljnimi gredami. Med temelji in po obodu objekta bo izvedena še AB plošča, ki bo s temelji in temeljnimi gredami povezana z jeklenimi mozniki. Na mestu rezervoarja za fontano bo izvedena dodatna AB temeljna plošča za rezervoar.

Primarni jekleni okviri v vzdolžni smeri objekta v oseh B-F bodo sestavljeni iz primarnih konzolnih stebrov iz cevi okroglega profila 355.6x8 mm ter primarnih nosilcev IPE 400, ki se momentno priključujejo na stebre na način, da je neposredno v cev stebra mogoče speljati odtok iz žleba strehe. Stebri bodo dimenzionirani tako, da bo mogoče v vse profile stebrov izdelati odprtine na višini 0.65 m od zgornje kote temelja, obrenjene v vzdolžni smeri objekta, maksimalnih dimenzij 22,5 x 44 cm. Zaradi previsnega dela globine 5,0 m v prečni smeri objekta od osi A do B, bodo v rastru 3,75 m nameščeni dodatni primarni nosilci IPE 400, ki se momentno priključujejo na primarne nosilce IPE 400 v vzdolžni smeri objekta.

Dodatno bo v žlotnem delu strehe nameščen primarni nosilec IPE 400, ki bo momentno vpet v primarni steber preko vijachenega spoja. V poljih med osema B in C bodo na enakem rastru dodani momentni nosilci IPE 400, ki prevzemajo momente previsnega dela konstrukcije v prečni smeri objekta.

Sekundarno konstrukcijo predstavljajo nosilci profila IPE 180 in HEA 180, ki bodo momentno privijačeni na primarne nosilce objekta. Nanje bodo nameščene lege profilov QRO 80x4 ter QRO 160x80x4. Na sredinskem delu bo nameščen momentni okvir iz cevi QRO 80x4, na katerega bodo nameščene lege QRO 100x4. Nosilec v žloti bo iz cevi QRO 120x4, na katerega se priključujejo lege na obodnem delu objekta. Atika bo sestavljena iz stebričkov iz cevi QRO 80x4 in QRO 100x4 ter vogalnih stebričkov QRO 120x4.

Primarni stebri bodo momentno sidrani v AB temelje z montažnim sistemom Hilti z globino sidranja 500 mm.

Streha

Na celotni strešni ploskvi bo cca. tretjina površine zastekljena. S tem bo tržnični prostor enakomerno osvetljen. Zasteklitev s sekurit steklom se izvede na dva različna načina: z linearnimi elementi ob fasadi obstoječega objekta in po sredini strehe ter s točkovno razporejenimi 'okni' na dveh enakih poljih strehe.

Pas ob fasadi bo tlorisne oblike črke C. Stekleni elementi dolžine 235 cm predstavljajo enokapno streho z naklonom 3,5°, dvokapno streho z naklonom 7° pa predstavljajo elementi dolžine 215 cm (2x215 cm).

Urejena bo enojna varnostna strešna zasteklitev iz prozornega stekla npr. 88.2 ESG+VSG (kaljeno+lepljeno z dvojno folijo) – točno debelino določi izvajalec skupaj z izbranim dobaviteljem stekla glede na statični izračun stekla.

Profili (kot npr. Schuco FWS 50 ali enakovredno) so elektrostatično prašno barvani.

Točkovno razpršena okna (stekla) bodo dveh dimenzij: 155/235 in 105/235 cm. Večjih stekel bo 14, manjših pa 42 komadov, skupaj 56. Pri teh elementih bo sekurit steklo na posebnih distančnikih odmaknjeno od strešine tako, da bodo te okenske odprtine služile za naravno prezračevanje, oz. za odvod toplega zraka v poletnih mesecih. Naklon steklenih elementov bo 7°.

Ureditev kamnitega tlaka:

Zaradi dotrajanosti obstoječega **kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice** se le ta zamenja z novim.

Na osrednjem, odprtem delu tržnice je položen tlak iz dveh vrst kamna: lipica fiorito in istrski peščenjak. Ves kamniti tlak skupaj z estrihom in AB ploščo se odstrani in odpelje na primerno deponijo. Oblikovni koncept novega tlakovanja je podoben obstoječemu, le da so dimenzije štirih polj in širine vmesnih peš poti nekoliko spremenjene in vrsta kamna je druga. Odločili smo se za kvalitetnejši in odpornejši a podobni vrsti: repen in sivi peščenjak. Naklon tlaka bo 1%.

Notranja polja tržnice se bodo tlakovala z klasičnim repenom, to je sedimentni apnenec z naslednjimi lastnostmi: upogibna trdnost min. 15 MPa, tlačna trdnost min. 200 MPa, vpijanje vode pri atmosferskem tlaku max. 0,2 %, povprečna prostorninska masa s porami in votlinami min. 2680 Kg/m³, odprta poroznost max. 0,5%, odpornost proti zmrzovanju,

upogibna trdnost po 56 ciklih min. 14 MPa – material ni zmrzljivi, odpornost proti obrabi max. 18,0 mm, odpornost proti zdrsu (štokana obdelava, mokra površina) min. 41 SRV.

Vidna površina plošč bo štokana, krtačena, plošče bodo deb. 5 cm, robovi posameznih plošč v fugah bodo minimalno posneti. Postavljanje plošč v linije po polagalnem načrtu. Dimenzija posameznih plošč bo 30,40,50 cm x prostih dolžin, fuge širine 6 mm. Plošče se polagajo na predpripravljeni drenažni beton visoke nosilnosti 30Mpa s cementno polivko, deb. 5 cm.

Peš poti tržnice se bodo tlakovale s sivim peščenjakom z naslednjimi lastnostmi: upogibna trdnost min.14 MPa, vpijanje vode pri atmosferskem tlaku max. 0,5 %, povprečna prostorninska masa s porami in votlinami min. 2690 Kg/m³, odprta poroznost max. 1%, odpornost proti zmrzovanju, upogibna trdnost po 48 ciklih sprememba do 12% – material ni zmrzljiv, odpornost proti zdrsu (žgana površina) min. 70 USRV.

Vidna površina plošč bo žgana, plošče bodo deb. 5 cm, robovi posameznih plošč v fugah bodo minimalno posneti. Trakovi bodo širine 20,30,40cm prostih dolžin, fuge širine 6 mm. Plošče se polagajo na predpripravljeni drenažni beton visoke nosilnosti 30Mpa s cementno polivko, deb. 5 cm.

Kamnita mulda - obroba polja bo, tako kot notranja polja tržnice, tlakovana z klasičnim repenom, sedimentnim apnencem enakih lastnosti. Vidna površina plošč bo brušena, plošče bodo deb. 5 cm, robovi posameznih plošč v fugah bodo minimalno posneti. Širina posameznih elementov bo 40 cm x 60cm. Zgornja površina bo rezkana s poglobitvijo po detajlu arhitekta. Plošče se polagajo na predpripravljeni drenažni beton visoke nosilnosti 30Mpa s cementno polivko, deb. 5 cm.

Inštalacije:

Vodovodna infrastruktura

Predvideno je novo črpališče vode direktno iz rezervoarja tik ob fontani ter povezava obstoječih lijakov na sami fontani in štirje novi lijaki. Sam dotok vode v rezervoar bo preko nepovratnega ventila in ventila z plovcem direktno v rezervoar cca 30 cm pod AB ploščo. Nivo vode v rezervoarju se bo kontroliral avtomatsko z ventilom in plovcem, izveden bo tudi preliv v primeru okvare ventila oz. vdora deževnice. V sam rezervoar se bo montiralo potopno črpalko z inox ohišjem, kapacitete 3000 l/h in tlakom h=15 m, opremljena bo z držalom ki omogoča izvlečenje celotne črpalke izven jaška v primeru vzdrževanja-čiščenja. Črpalka ima priključno omarico z zaščito motorja ter integrirano plovno stikalo, ki zagotavlja varno delovanje pri zadostnem nivoju vode v jašku oz. rezervoarju. Delovanje črpalke je odvisno od potrebe po dotoku vode v fontano: ročno ali pa z vgradnjo tedenske ure. Priključevanje posameznega lijaka bo izvedeno preko priključnega ventila, ki bo vgrajen v zidno nišo in zaščiten z pokrovom. Na iztoku so predvidene Ms pipe (rustik) z utripnim ventilom.

Priključek bo izveden iz cevi PE 100 d=32 mm delavnega tlaka 10 bar ter spajanje na armature s PE spojnimi elementi. Na celotni trasi se izvede razdelilni jašek tik ob prehodu do rezervoarja z odcepom za oskrbo fontane s pitno vodo DN20. Od jaška do izpusta v rezervoar bo potekal cevovod delno vidno, delno pa vkopan, iz pocinkane navojne cevi in bo na izlivu opremljen z Ms nepovratnim ventilom ter Ms ventilom s plovcem. Sama lokacija in način izliva na fontano se določi na licu mesta glede na obstoječ patent ob skulpturi iz kamna.

Meteorna kanalizacija

Strešna meteorna voda bo preko sistema žlebov (žlot) speljana v odtočne cevi iz PE, ki bodo speljane v vseh dvajsetih kovinskih stebrih premera \varnothing 355mm. V štirinajstih stebrih bodo odtočne cevi \varnothing 125mm, v štirih so \varnothing 100mm in v dveh \varnothing 150mm. Preko kolenskega elementa položenega v temelje stebra bo voda speljana v peskolove \varnothing 30 cm in od tu v dveh krakih do betonskih revizijskih jaškov dim 60x60 cm oz 80x90 cm ter po PE cevi \varnothing 200mm do dveh obstoječih jaškov, ki sta na pločniku ceste. V ta sistem bo speljana tudi mulda, ki obkroža tržnično ploščad. Mulda bo v glavnem odvajala vodo, ki se bo uporabila pri čiščenju (izpiranju) tlaka.

Fekalna kanalizacija

Obstoječi objekt pokrite tržnice z odprto tržno ploščadjo je preko interne ločene meteorne in fekalne kanalizacije priklopljen na javno mešano kanalizacijsko omrežje.

Fekalna voda iz štirih novih kamnitih umivalnikov, dveh obnovljenih korit na fontani in iz obstoječe (obnovljene) fontane bo po dveh krakih preko vmesnih revizijskih jaškov speljana v dva jaška obstoječe kanalizacije.

Drenažno kanalizacijo predstavljata dve drenažni cevi, ki potekata med točkovnimi temelji in odvajata morebitno talno vodo v obstoječi sistem.

Energetska infrastruktura

Energetsko napajanje tržnice in ozemljitev je predvideno iz obstoječega PMO razdelilnika, ki je nameščen ob TP. Kabelska trasa poteka od jaška ob PMO po obstoječih ceveh in jaških, do novega jaška \varnothing 100, ki bo na pločniku pred tržnico, od katerega se trasa nadaljuje v jašek pod omaro RG-1. RG-1 bo nameščen na notranjo stran stene pri pločniku. V PMO je potrebno namestiti nov števec električne energije v skladu s soglasjem elektro distributerja. Za napajanje novega razdelilnika RG-1 se predvidi kabel NYM-J 4x25mm². Kabel bo varovan v razdelilniku PMO z varovalkami 3x63A.

V objektu je predviden TN - S sistem napajanja in ozemljitve električnega sistema, kar pomeni:

- nevtralna točka sistema je direktno ozemljena v isti točki kot vsi izpostavljeni prevodni deli (ohišje el. naprav, zaščiteni kontakt vtičnic itd.)

- konični vodnik (PE) poteka ločeno od nevtralnega vodnika (N)

Za osnovno izenačevanje potencialov v objektu je predvidena glavna ozemljitvena zbiralnica, ki je nameščena pri glavnem razdelilcu. Nanjo mora biti povezano naslednje:

- glavni N vodnik

- glavni ozemljitveni vod

- glavni PE vodnik

- glavni vodnik za izenačevanje potenciala, ki povezujejo glavne cevi vodovoda, plina, centralne kurjave, kanalizacije in druge kovinske elemente objekta.

Glavni ozemljitveni vod povezuje glavno ozemljitveno zbiralnico z ozemljilom objekta, ki je predviden kot skupna zaščitna, obratovalna in strelovodna ozemljitev.

Izvedba električne instalacije za moč je predvidena z novim razdelilnikom RG-1, nameščenim na notranjo stran stene proti pločniku. Dovod do razdelilnika je iz PMO s kablom NYM-J 4x25mm² v delno obstoječi in delno novi kabelski kanalizaciji. Iz razdelilnika RG-1 bodo potekali vsi kabli po stigmaflex ceveh položenih v tlak tržnice ter nadometno po kabelskih policah in PNT ceveh nad spuščnim stropom. Povezava med jaški in spuščnim stropom bo potekala po nosilnih stebrih konstrukcije.

Iz razdelilnika RG-1 se bodo napajali naslednji porabniki:

- Priključne omarice za potrebe tržnice in prireditev
- Fontana
- Razsvetljava tržnice.

Po celotni tržnici bodo vse elektroenergetske instalacije za razsvetljavo in moč izvedene z instalacijskimi kabli NYM-J položenimi v stigmaflex cevi v tlak ali nadometno v PNT cevi. Instalacija za priključne omarice se izvede s kabli 5x10mm². Črpalka fontane bo priklopljena na napajanje preko vtičnice, ki bo nameščena v RG-1.

Instalacija za razsvetljavo v objektu bo izvedena z NYM-J kabli 3x1,5mm² in 3x2,5mm² v glavnem po stigmaflex ceveh v tlaku, inox kabelskih policah pod stropom in v PNT-16 ceveh. Vertikalni izvodi do luči bodo prav tako v ceveh v stebrih.

Prižiganje svetilk bo centralno avtomatsko preko krmilnika DALI ali ročno na stikalnem tabloju poleg RG-1. Za potrebe prižiganja glavnih luči jih je potrebno povezati v dve DALI zanki. Levi del tržnice v prvo in desni del v drugo.

Stikalni tablo bo montiran ob RG-1 in mora imeti možnost zaklepanja.

Za napajanje svetilk v fontani je potrebno napeljati RBT cevi od svetilk v najbližji steber, v katerem bodo napajalniki za LED trakove in reflektorje.

Razsvetljava bo iz treh vrst svetilk:

- ob vsakem strešnem oknu je vgrajena LED linijska svetilka max 70w, min 5450 Lm, 3000°K v aluminijastem ohišju dim cca 2168x70x88 (kot npr. Intra Gyon S-C-SOP ali enakovredno),
- ob robu spuščnega stropa (razen na SV delu - ob cesti) linija Led linijskih svetilk (kot npr. Intra Gyon S-C-SOP ali enakovredno),
- ob robu spuščnega stropa (na treh straneh – ob obstoječih voltih) RGB+W Led linija, 24V, 14.4W/m, CRI>80, IP67 – za osvetljevanje voltov.

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

Vrednost investicijskih del, ki bodo potekala v letu 2022, je določena po stalnih cenah - upoštevane so cene iz oktobra 2021 na podlagi predračuna projektanta (vir: PZI: Nadkritje mestne tržnice Koper – Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper, oktober 2021).

Dinamični plan izvedbe investicije v stalnih in tekočih cenah ter skupna vrednost investicije z DDV-jem v €:

Elementi investicije - aktivnosti	Vrednost brez DDV	Znesek nepovrač. DDV	Vrednost z nepovračlj. DDV
1. Izdelava projektne dokumentacije IZP in DGD	11.000,00	00,00	11.000,00
2. Izdelava DIIP	1.000,00	00,00	1.000,00
3. Aktivnosti JP Marjetica d.o.o. s.r.l. Koper v 2020	650,00	00,00	650,00
A. Izvedba do vključno leta 2020 (1. – 3.)	12.650,00	00,00	12.650,00
4. Izdelava projektne dokumentacije PZI	8.700,00	00,00	8.700,00
5. Izdelava Investicijskega programa IP	2.100,00	00,00	2.100,00
6. Izdelava 3D vizualizacije	4.750,00	00,00	4.750,00
7. Geomehanske raziskave z izvedbo vrtin in poročilom analiza temeljnih tal	5.150,00	00,00	5.150,00
8. Aktivnosti JP Marjetica d.o.o. s.r.l. Koper v 2021	645,00	00,00	645,00
B. Izvedba v letu 2021 (4. – 8.)	21.345,00	00,00	21.345,00
9. Izdelava varnostnega načrta	250,00	00,00	250,00
10. Arheološke raziskave	10.000,00	00,00	10.000,00
11. Izvedba GOI del za ureditev nadkritja v 2022	1.265.780,00	00,00	1.265.780,00
12. Gradbeni nadzor v 2022	31.640,00	00,00	31.640,00
13. Projektantski nadzor v 2022	12.660,00	00,00	12.660,00
14. Koordinacija varstva in zdravja pri delu 2022	1.600,00	00,00	1.600,00
15. Aktivnosti JP Marjetica d.o.o. s.r.l. Koper v 2022	37.975,00	00,00	37.975,00
C. Izvedba v letu 2022 (9. – 15.)	1.359.905,00	00,00	1.359.905,00
SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE(A+B+C)	1.393.900,00	00,00	1.393.900,00
Znesek povračljivega (odbitnega) DDV		306.658,00	
Informativni znesek celotnega DDV		306.658,00	
STROŠKI INV. S CELOTNIM DDV - informativno	1.393.900,00	306.658,00	1.700.558,00

Izhodišča za določitev vrednosti investicije:

- Strošek izdelave DIIP je dokončno znan, saj je DIIP že izdelan in plačan;
- Projektna dokumentacija je že izvedena;
- Strošek IP je določen na podlagi ponudbe izvajalca;
- Strošek izvedbe GOI del je določen na podlagi predračuna projektanta v PZI;
- Stroški gradbenega in projektantskega nadzora so določeni na podlagi dosedanjih izkušenj in pravil dobre prakse (merila IZS za vrednotenje inženirskih storitev);

- Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije varstva in zdravja pri delu so določeni na podlagi dosedanjih izkušenj in pravil dobre prakse (merila IZS za vrednotenje inženirskih storitev);
- Stroški aktivnosti JP Marjetica so določeni na osnovi dogovora z MOK v % od vrednosti del;

Tekoče cene za dela v letu 2020 so enake stalnim, saj so že zaključena in tudi plačana.

Tekoče cene za dosedanja dela v letu 2021 so prav tako enaka stalnim, saj so že vsa izvedena in plačana.

Tekoče cene za vsa ostala še ne izvedena dela so tudi enaka stalnim, saj se bodo vsa dela zaključila prej kot v roku 12 mesecev od datuma stalnih cen.

9. ANALIZA LOKACIJE

Makro lokacija:

Regija: regija Istra-Brkini-Kras

Občina: Mestna občina Koper

Mikro lokacija:

Mestna tržnica Koper leži v neposredni bližini starega mestnega jedra in morja, ob Pristaniški ulici, ki poteka na mestu nekdanjega srednjeveškega obzidja, ob izteku dveh najpomembnejših vpadnic: prometne Piranske ceste in peš Semedelske ceste; ob velikem parkirnem prostoru, na katerem meji z jugozahodno stranico.

Odprta tržna ploščad se nahaja na lokaciji mestne tržnice Koper, ob Pristaniški ulici. Odprt tržnični prostor, tlorisne pravilne pravokotne oblike, s treh strani omejuje dvoetažni objekt tržnice, s SV daljšo stranico pa se odpira proti Pristaniški ulici.

Investicijski poseg se bo izvajal na parceli: 892/2 k.o. 2605 Koper

Področje izvedbe obravnavane investicije urejajo:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99, 33/01 in 96/04) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99, 33/01 in 96/04) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01) in (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04 in 79/09);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01-obvezna razlaga in 24/01, ter Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09 in 65/2010, 29/12, 50/12);



Slika 1: Mesto izvedbe investicije

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Vplivi na okolico v času izvajanja GOI del bodo s pravilno organizacijo delovišča in z upoštevanjem tehničnih predpisov in pogojev za gradnjo objekta ter z upoštevanjem predpisov iz varstva pri delu zmanjšani na minimum.

Načrtovanje in izvedba posegov se opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

Obveznosti naročnika in izvajalca v času izvedbe in po izvedbi so:

- izdelati načrt ureditve delovišča,
- zagotoviti zavarovanje delovišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo delovišča za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- da se na vseh območjih dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom.

1. Pričakovani vplivi

Tla in vode

V času pripravljalnih oziroma zemeljskih del obstaja nevarnost, da zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja tal in voda (npr. morebitno razlitje goriva in olj), vendar ocenjujemo, da je ta možnost pri ustrezni organizaciji delovišča majhna. Izvajalec mora izvajati preventivne ukrepe nadzora nad gradbeno mehanizacijo in vozili ter nadzorovati uporabo goriv in motornih olj. V primeru nezgod je treba predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje.

Hrup

Povečanje obremenitve okolja s hrupom pričakujemo v času izvajanja gradbenih del, ki pa predstavljajo manjši del posegov.

V primeru prekoračitve mejnih ravni hrupa kot posledice gradbenih del, je izvajalec del dolžan poskrbeti za dodatne protihrupne ukrepe, (ustrezno reorganizacijo del, gradbene mehanizacije, ipd) oziroma za ustrezno dodatno protihrupno zaščito.

Zrak

Ocenjujemo, da v času pripravljalnih in gradbenih del povprečne emisijske koncentracije prahu ne bodo presežene, saj se bo delo izvajalo postopno, fazno in ne nepretrgoma. Ocenjujemo tudi, da emisije izpušnih plinov iz gradbenih strojev in tovornih vozil zaradi istih vzrokov prav tako ne bodo predstavljale večje obremenitve za zrak na tem območju.

Odpadki

Ob upoštevanju ukrepov za ravnanje z nastalimi gradbenimi odpadki poseg ne bo imel bistvenega vpliva na nastajanje odpadkov oziroma se bo z njimi ravnalo skladno s predpisi. Glavni vir gradbenih odpadkov bodo pripravljalna zemeljska dela ob izkopu obstoječega tlaka. Poleg tega je pričakovati, da bodo nastale še manjše količine odpadkov pri sami vgradnji uporabljenih materialov. Nastanka nevarnih odpadkov ni pričakovati.

Pri izvajanju gradbenih del (zemeljska dela, zidarska dela...), se bo odvečni gradbeni material predal pooblaščenim prevzemnikom gradbenih odpadkov.

Svetlobno onesnaževanje

Gradnja bo potekala pretežno v dnevnem času in tako gradbišče ne bo vir prekomernega svetlobnega onesnaževanja.

Vplivi na okolico v času obratovanja (po končani investiciji):

Objekt ne bo vplival na emisije snovi v vode. Na obravnavani lokaciji bodo nastajale odpadne padavinske vode in fekalne, ki bodo speljane v obstoječo ločeno meteorno in fekalno kanalizacijo.

V času obratovanja objekt ne bo povzročal povečanega hrupa glede na obstoječe stanje.

V času obratovanja objekt ne bo sproščal emisij v zrak.

Pri obratovanju objekta novi odpadki ne bodo nastajali. Zbirno in odjemno mesto za mešane in ločene komunalne odpadke je obstoječe, na gradbeni parceli.

Zunanja razsvetljava celotnega prostora bo s posebnimi led svetilkami, ki ustrezajo Uredbi o mejni vrednosti svetlobnega onesnaževanja in bodo montirane na nosilce strešne konstrukcije. Razvrščene bodo tako, da bodo enakomerno razsvetljevale celotno površino. Vgrajene bodo samo svetilke z deležem sevanja 0 % navzgor.

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

Upoštevana izhodišča	Analiza vplivov	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje
1. Učinkovitost izrabe naravnih virov:		
a.) energetska učinkovitost	Izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetsko učinkovitost. Vgrajene bodo posebne led svetilke z deležem sevanja 0 % navzgor.	Ni negativnih vplivov na okolje
b.) učinkovita raba vode in surovin	Investicija ne bo vplivala na učinkovito rabo vode in surovin	Ni negativnih vplivov na okolje.
2. Okoljska učinkovitost	Investicija ne bo neposredno vplivala na okoljsko učinkovitost.	
a.) uporaba najboljših razpoložljivih tehnik	Ureditev nadkritja tržnice bo izvedena z uporabo najboljših razpoložljivih tehnik.	Ni negativnih vplivov na okolje.
b.) uporaba referenčnih dokumentov	Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, ZureP-1, ZGO-1, Zakon o varstvu okolja, Predpisi s področja varstva zdravja pri delu, Tehnični normativi in standardi z upoštevanjem sodobnih tehničnih rešitev s področja tlakovanja in nadkritij.	Ni negativnih vplivov na okolje.
c.) nadzor emisij in tveganj	Operacija ne bo povzročala dodatnih emisij snovi v zrak ali vode.	Ni negativnih vplivov na okolje.
d.) zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov	Pri izvedbi operacije bodo nastali odpadki (odvečni gradbeni material, strojni, elektro odpadki, asfalti..), ki bodo predani pooblaščenim prevzemnikom, oziroma odvedeni v Center za predelavo gradbenih odpadkov v Izoli.	Ni negativnih vplivov na okolje.
3. Trajnostna dostopnost	Izvedena operacija omogoča bistveno izboljšanje razmer za izvajanje tržničnih in drugih dejavnosti v vseh vremenskih razmerah.	Ni negativnih vplivov na okolje.
4. Zmanjševanje vplivov na okolje	Vgrajene bodo samo led svetilke z deležem sevanja 0 % navzgor. Podtalnica in ozračje ne bosta nič bolj obremenjena kot do sedaj.	Ni negativnih vplivov na okolje.

Glede na to, da bo za vse investicijske posege potrebno dosledno upoštevati vse predpise o varstvu narave, se lahko postavi sledeče trditve:

- Investicija ne bo vplivala na izkoriščanje naravnih virov v večjem smislu (emisij v zrak ni, prav tako ni porabe in emisij mineralnih snovi);

- Investicija ne posega v substanco naravnih virov in ne ogroža njihove redkosti in njihove regeneracijske in reprodukcijske sposobnosti;
- Investicija ne predvideva intenzivne uporabe naravnih virov, kar bi povzročilo bistveno zmanjšanje njihove obnovljivosti;
- Investicija ne povzroča emisij, ki presegajo mejne vrednosti snovi in energije v vodo, zrak, tla ter mejne vrednosti emisij.

Ob upoštevanju omilitvenih ukrepov in izvajanju projektiranih ukrepov bo načrtovani poseg v prostor povzročil le take obremenitve okolja, ki so z vidika varovanja okolja sprejemljive oz. ne povečujejo obstoječe obremenitve okolja.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z ORGANIZACIJO VODENJA IN ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

Časovni načrt vseh aktivnosti za izvedbo investicije:

Projektna dokumentacija v obliki IZP, DGD in investicijska dokumentacija v obliki DIIP je bila izdelana že leta 2020.

Doslej je bilo v letu 2021 pridobljeno gradbeno dovoljenje, izvedene geomehanske raziskave ter 3d vizualizacija.

Nadaljnje aktivnosti za izvedbo v tem IP – u obravnavane investicije bodo predvidoma potekale v letih 2021 in 2022, kot sledi:

izdelava PZI.....	avgust – oktober 2021
izdelava Investicijske dokumentacije (IP).....	oktober 2021
izvedba javnega naročila in izbor izvajalca.....	november - december 2021
podpis pogodbe z izvajalcem in uvedba le tega v delo.....	januar 2022
izdelava varnostnega načrta.....	januar 2022
izvedba arheoloških raziskav.....	januar – februar 2022
izvedba GOI del	januar - avgust 2022
koordinacija varstva in zdravja pri delu.....	januar - avgust 2022
gradbeni in projektantski nadzor.....	januar - avgust 2022
tehnični prevzem in uporabno dovoljenje.....	september 2022
predaja objekta v upravljanje.....	oktober 2022

Grafični prikaz časovnega načrta izvedbe operacije:

Aktivnosti	LETO 2021												LETO 2022											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Mesec izvedbe																								
Izdelava PZI																								
Izdelava IP																								
Izvedba javnega naročila in izbor izvajalca																								
Pogodba z izvajalcem GOI del in uvedba v delo																								
Varnostni načrt																								
Arheološke raziskave																								
Izvedba GOI del																								
Koordinacija varstva pri delu																								
Gradbeni in projektantski nadzor																								
Teh. pregl. in uporab. dovolj.																								
Predaja objekta v upravljanje																								

Organizacijska shema za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Odgovorna oseba investitorja tj. Mestne občine Koper (MOK) je župan Aleš Bržan. Odgovorna oseba MOK za izvedbo projekta je Raf Klinar, vodja Urada za gospodarske javne službe in promet MOK.

Za aktivnosti potrebne za izvedbo obravnavane investicije je MOK pooblastila upravljavca mestne tržnice, javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.,

- odgovorna oseba podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. je Davor Briševac, direktor;
- odgovorna oseba za vodenje operacije - vodja projekta je g. Goran Štrancar, vodja Službe za razvoj in investicije pri Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.;
- Skrbnik projekta je Simon Makor pomočnik vodje projektov v Službi za razvoj in investicije pri Marjetica Koper, ki poskrbi za pridobitev investicijske in projektne dokumentacije, ter izvedbo javnega naročila;
- izvajalce del in nadzora bo podjetje Marjetica Koper izbralo na podlagi veljavnega Zakona o javnem naročanju;
- z izbranim izvajalcem del za izvedbo investicije bo naročnik podpisal pogodbo;
- naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor.

Po opravljenih delih izvajalec s primopredajnim zapisnikom in po veljavnih predpisih preda objekt v upravljanje podjetju Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l.

Analiza izvedljivosti investicije

Celotni stroški operacije znašajo 1.393.900,00 € (po tekočih cenah) in le-ta bo v celoti financirana iz proračuna MOK.

Projekt je uvrščen v proračun MOK za leto 2021 in v Načrt razvojnih programov MOK 2021 – 2024. MOK ima v proračunu in NRP-ju zagotovljena sredstva za celotno vrednost projekta.

Izvedljivost investicije ni vprašljiva. Operacija je skladna s prostorsko dokumentacijo, izdelana je projektna dokumentacija v obliki PZI, gradbeno dovoljenje je že pridobljeno. Vse aktivnosti v zvezi z obravnavano investicijo po pooblastilu investitorja izvaja upravljavec infrastrukture, to je JP Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l., ki bo po potrditvi IP s strani MOK, v novembru in decembru 2021 izvedla postopek javnega naročanja za izbor izvajalca in v začetku januarja 2022 podpisala pogodbo z najugodnejšim ponudnikom za GOI dela in za strokovno tehnični nadzor. Vsa investicijska dela bodo oddana na podlagi določil veljavnega Zakona o javnem naročanju.

Po zaključku operacije se v septembru 2022 pristopi k tehničnemu in kvalitetnemu prevzemu operacije. Po uspešno izvedenem tehničnem prevzemu in odpravi morebitnih pomanjkljivosti bo novo prekritje tržnice predano v obratovanje, predvidoma v oktobru 2022.

Do sedaj pripravljena dokumentacija:

- IZP, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2020;
- DIIP, Valpro d.o.o., Postojna, oktober 2020;
- DGD, Studio Arhitektura d.o.o., februar 2021;
- Gradbeno dovoljenje je pridobljeno konec avgusta 2021
- PZI, Studio Arhitektura d.o.o., oktober 2021
- IP, Valpro d.o.o., Postojna, oktober 2021.

Še potrebna dokumentacija:

- po izvedbi investicije se izdelata PID in NOV, predvidoma v septembru 2022.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Finančna konstrukcija, oziroma predvidena struktura virov financiranja projekta je ocenjena na osnovi informacij, ki so trenutno na voljo.

Finančna konstrukcija virov financiranja naložbe v tekočih cenah v €:

Elementi / VIR	Proračun MOK	Viri skupaj
Neto stroški investicije	1.393.900,00 (100 %)	1.393.900,00 (100 %)
DDV (povračljiv v celoti – ni strošek naložbe)	00,00 (00,00 %)	00,00 (00,00 %)
SKUPAJ INVESTICIJA	1.393.900,00	1.393.900,00
SKUPAJ %	100,00 %	100,00 %

Struktura in dinamika porabe virov financiranja celotnih stroškov investicije v tekočih cenah:

Elementi / VIR	Proračun MOK	Viri skupaj
Poraba v letu 2020	12.650,00	12.650,00
Poraba v letu 2021	21.345,00	21.345,00
Poraba v letu 2022	1.359.905,00	1.359.905,00
PORABA VIROV SKUPAJ	1.393.900,00	1.393.900,00
SKUPAJ %	100,00 %	100,00 %

Stroški obravnavane investicije bodo torej v celoti pokriti iz proračuna investitorja, to je Mestna občina Koper.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE

1.) Plan prihodkov Mestne občine Koper (MOK) in JP Marjetica Koper v zvezi z obravnavano investicijo v Nadkritje mestne tržnice Koper:

Niti Mestna občina Koper (MOK) niti JP Marjetica Koper po zaključku obravnavane investicije ne bosta pridobivala nikakršnih dodatnih prihodkov v zvezi z ureditvijo nadkritja mestne tržnice Koper.

(glej prilogo 1!)

2.) Plan odhodkov Mestne občine Koper in JP Marjetica Koper v zvezi z obravnavano investicijo v Nadkritje mestne tržnice Koper:

A) Varianta »z investicijo«

Mestni občini Koper in JP Marjetica Koper bodo po končani investiciji v nadkritje mestne tržnice Koper nastajali **dodatni stroški razsvetljave, povečane porabe vode in čiščenja novega nadkritja v višini cca 3.000,00 € letno.**

Nov dodaten odhodek projekta pa bo amortizacija novih osnovnih sredstev, ki pa se le obračunava, ne pomeni pa tudi odliva v denarnem toku niti odhodka v proračunu investitorja.

(vse glej prilogo 1.)

14. IZRAČUN UPRAVIČENOSTI OBRAVNAVANE INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI

14.1. Izračun finančnih kazalcev po statični in dinamični metodi za investicijski projekt

Metodološke predpostavke

Nameravana investicija se nanaša na zamenjavo obstoječega kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice z novim kvalitetnim kamnom, sanacijo kamnitega tlaka v treh krakih arkadnih hodnikov pokritega dela tržnice in izdelavo samostojne jeklene konstrukcije strehe ter montažo ognjevarne kritine iz trapezne pločevine s toplotno izolacijo na odprtem delu tržnice. Investicija obsega še izdelavo investicijske in projektne dokumentacije, 3 d vizualizacije, geomehanskih in arheoloških raziskav, varnostnega načrta, koordinacije varstva in zdravja pri delu, strokovni in projektantski nadzor ter aktivnosti JP Marjetica Koper. Zato je uporabljen pristop primerjave prihodkov in odhodkov investitorja in vzdrževalca "z investicijo" in "brez investicije" v prihodnjih letih.

Razlika med projekcijo »z« in »brez« investicije je finančni tok investicije, iz katerega neto prilivov so izračunani kazalci donosnosti obravnavane investicije.

Za predmetno oceno se uporabijo predpostavke in omejitveni pogoji iz metodoloških izhodišč: (načelo difference, zaprt reprodukcijski cikel, ni reinvestiranja neto prilivov, izračun po stalnih cenah).

Zaradi poenostavitve in boljše preglednosti so v projekciji za varianto »Z investicijo« v Nadkritje mestne tržnice Koper, prikazani le na novo nastali prihodki in odhodki investitorja in upravljavca, povzročeni z aktiviranjem obravnavane investicije, varianta »brez investicije« pa seveda ne prinaša niti investitorju niti financerju nič dodatnih prihodkov in odhodkov.

V tem primeru je evidentno, da varianta »z investicijo« investitorju in upravljavcu ne prinaša nič dodatnih prihodkov, prinaša pa dodatne odhodke v zvezi z razsvetljavo, porabo vode in čiščenjem novega nadkritja mestne tržnice, in seveda dodatne stroške amortizacije novih osnovnih sredstev, ki pa ne pomenijo tudi odlivov denarja, saj je amortizacija le »knjižni strošek«.

Statična ocena

Za potrebe statične ocene je vzeta primerjava projekcije prihodkov in stroškov projekta «z investicijo» in «brez investicije» v letu 2023 torej v prvem letu po predaji nadstrešnic v uporabo. Primerjava rezultatov je dobro vidna v **Prilogi 2. Primerjava stroškov in prihodkov z naložbo in brez.**

Ocena likvidnosti

Ker ni predvidenih novih prihodkov temveč le dodatni odhodki, je tudi denarni tok v referenčnem obdobju v varianti z investicijo negativen: stroške izvedbe v letih 2020 - 2022 namerava financer pokriti v celoti iz lastnega proračuna. Vse novo nastale odhodke v zvezi z razsvetljavo in vzdrževanjem nadkritja mestne tržnice pa bosta investitor in upravljavec pokrivala iz svojih proračunov.

Izračun finančne donosnosti naložbe

Razlika med projekcijo z investicijo in projekcijo brez investicije je učinek projekta, na katerega so merjena obravnavana investicijska vlaganja. V skladu z metodologijo so kazalci rentabilnosti izračunani iz neto prilivov finančnega toka naložbe. Neto prilivi so razlika med prilivi in odlivi naložbe.

Kot prilivi naložbe so vzeti:

- **Dodatnih prihodkov ni.**
- **Za izračun je vzeta rezidualna vrednost objekta, za katero smatramo, da je po 15 letih enaka "neodpisani" vrednosti.**

Med odlivi pa so :

- **Investicijska vlaganja v času investiranja.**
- **Dodatni odhodki naložbe v zvezi z obratovanjem in vzdrževanjem nadkritja v referenčnem obdobju.**

Razlika med obema so neto prilivi, ki po svoji vsebini predstavljajo neto finančni tok investicije, iz katerega so izračunani kazalci donosnosti naložbe.

Kot je razvidno iz gornjih elementov, način financiranja investicije na sam izračun donosnosti neposredno ne vpliva (vpliva seveda na likvidnost). Torej, v finančni analizi donosnosti se izračunajo naslednji kazalniki: finančna neto sedanja vrednost (FNSV), relativna FNSV, doba vračanja naložbe in že omenjena finančna interna stopnja donosnosti (FISD).

V finančnem toku imamo odlive za plačilo stroškov izvedbe investicije, stroške investicijskega vzdrževanja infrastrukture v referenčni dobi, prihodke kot prihranjene stroške v varianti »brez investicije« ter »priliv« kot preostanek vrednosti investicije v zadnjem letu referenčnega obdobja (15 let).

Na tej osnovi je iz neto prilivov finančnega toka naložbe, kar predstavlja **neto finančni tok naložbe (Priloga 3.-)**, z metodologijo diskontiranja (**Priloga 4.- diskontirani neto donosi**) izračunana finančna neto sedanja vrednost (FNSV), finančna interna stopnja donosnosti (FISD), doba vračanja naložbe (**Priloga 5.-**).

- Ugotovljena **FNSV je negativna in znaša; – 870.049,00 €**,
- **FISD je negativna** oziroma neizračunljiva in je nižja od individualne diskontne stopnje, kar pomeni, da investicija ni donosna in se v referenčni dobi lastniku in financerju ne povrne. Po določilih Uredbe je predpisana individualna diskontna stopnja za izračun donosnosti 4% letno.

- Posledično je negativna tudi **relativna FNSV in znaša: - 60,601 %**,
- **doba vračanja naložbe pa je daljša od 15 let, oziroma se investicija ne povrne.**

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoji, da je investicijski poseg primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je ISD višja od uporabljene individualne diskontne stopnje.

Vendar tu ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost pač pa v ureditev za MOK nujno potrebne infrastrukture, ki bo zagotavljala zadovoljive pogoje za nemoteno in kvalitetno izvajanje tržnične dejavnosti predvsem pa v popoldanskem in večernem času omogočala prirejanje vseh kulturnih in drugih dogodkov ne glede na vremenske pogoje v vseh letnih časih. Zato tako izračunani kazalniki donosnosti niso merodajni pri odločitvi glede investicije v Nadkritje mestne tržnice Koper.

14.2. Izračun ekonomskih kazalcev po dinamični metodi za investicijski projekt z opisi stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti

Za potrebe ekonomske analize stroškov in koristi naložbe s širšega družbenega vidika so upoštevani stroški celotne naložbe v Nadkritje mestne tržnice Koper, kot tudi operativni stroški upravljavca v referenčnem obdobju, preračunani s korekcijskimi faktorji (0,8) in dodani nekateri ocenjeni prihodki (koristi) ter stroški širše družbene skupnosti, gospodarskih subjektov in prebivalstva, ki se nanašajo na predvideno operacijo.

Ker referenčno obdobje za obravnavano infrastrukturo po priporočilih EK znaša 15 let, je prikaz koristi in stroškov širše družbene skupnosti v zvezi z naložbo v Nadkritje mestne tržnice Koper izdelan za 15 let - torej do leta 2036 (začetno leto je 2022). In sicer je plan koristi in odhodkov napravljen v dveh variantah:

- z investicijo in
- brez investicije

Pri tem so uporabljene obračunske cene in prikazani izbrani prihodki (koristi) in odhodki širše družbene skupnosti v zvezi z investicijo v Nadkritje mestne tržnice Koper.

Zaradi poenostavitve in boljše preglednosti so v projekciji za varianto »Z investicijo« v Nadkritje mestne tržnice Koper prikazani le nekateri na novo nastali prihodki in odhodki širše družbene skupnosti, povzročeni z aktiviranjem obravnavane investicije, varianta »brez investicije« pa seveda ne prinaša širši družbi nič dodatnih prihodkov niti stroškov.

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek investicije h gospodarskemu razvoju regije. Uspešno izveden projekt Nadkritje mestne tržnice Koper pomeni kar nekaj pozitivnih prispevkov k vsestranskemu razvoju občine in regije.

1.) Ocena prihodkov družbene skupnosti v zvezi s projektom:

V spodnji tabeli so nekateri prispevki definirani in tudi ovrednoteni z dodatnimi prihodki oziroma prilivi za občane, podjetja, občino, regijo in državo. Nekateri izmed teh prispevkov k dodatnim prihodkom in odhodkom so tudi uporabljeni pri izračunu ekonomske neto sedanje vrednosti (ENSV) in ekonomske interne stopnje donosnosti (EISD).

Poleg tega bo obravnavani projekt imel še nekaj pozitivnih finančnih efektov na MOK in regijo (manjša brezposelnost, dohodnina itd.) pa tudi veliko drugih koristi, ki jih ni mogoče oziroma jih je težko finančno ovrednotiti.

definicija	obrazložitev	ocena
Dodatni prihodki ponudnikov gostinsko turističnih storitev po izvedeni investiciji	Ocenjeno je, da se bo z bistveno večjo uporabo mestne tržnice prerdvsem za popoldanske in večerne prireditve prihodek gostinsko turističnih ponudnikov v Kopru in okolici povečal za najmanj 150.000,00 € letno.	Dodatni prihodki letno od leta 2023: 150.000,00 €
Večji prihodki branjevk na tržnici	Zaradi možnosti prodaje svojih izdelkov tudi v neugodnih vremenskih razmerah (dežju, poletni vročini) bodo branjevke lahko prodale več svojih proizvodov številnejšim kupcem	Dodatni prihodki letno od leta 2023: 30.000,00 €
Večja potrošnja gospodinjstev	Zaradi ugodnejših gospodarskih razmer se bo potrošnja gospodinjstev povečala (poveča se število gospodinjstev in potrošnje)	Letno povečanje potrošnje za 15%

Tako je iz gornje tabele razvidno, da bodo v varianti »z naložbo« posredni **prihodki širše družbene skupnosti v zvezi z investicijo sestavljeni iz:**

- Dodatno ustvarjena dodana vrednost obstoječih turističnih ponudnikov na območju Kopa znašajo cca 150.000,00 € letno od leta 2023;
- Dodatni prihodki branjevk na tržnici znašajo cca 30.000,00 € letno od leta 2023.

Letno se tako pričakuje za cca 180.000,00 € dodatnih prihodkov (koristi) družbene skupnosti od leta 2023 dalje kar je razvidno iz Priloge 6.- Projekcija družbenih koristi za naložbo.

Kot je razvidno iz gornje tabele, bodo nastajali še drugi pozitivni finančni efekti po aktiviranju obravnavane investicije, a jih je izredno težko objektivno oceniti.

2.) Ocena odhodkov družbene skupnosti v zvezi s projektom:

V zvezi z zgoraj naštetimi ohranjenimi prihodki ne planiramo nobenih ohranjenih stroškov širše družbene skupnosti, saj so prikazani samo neto efekti investicije na družbene dejavnike in novi prihodki gospodarskih subjektov s področja turizma. Njihovi stroški pa so ohranjeni prihodki njihovih dobaviteljev.

3.) Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije

Na osnovi Neto ekonomskega toka naložbe (**Priloga 7.-**) so bili izračunani kazalci ekonomske donosnosti projekta: ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV), relativna ENSV, ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD), doba vračanja naložbe (**Priloga 8.-**).

- Ugotovljena **ENSV je pozitivna in znaša: 870.049,00 €.**
- **EISD pa je 15,739 %**, kar pomeni, da je donosnost naložbe nad 5 % letno, kar je solidna donosnost, saj so donosi za depozite v bankah že nekaj časa bistveno nižji, posebej še, če upoštevamo inflacijo. Po določilih Uredbe je predpisana individualna diskontna stopnja za izračun donosnosti 5 %, izračunana EISD pa je višja, zato je investicija tudi po teh kazalcih ekonomsko upravičena z vidika širše družbene skupnosti.

- Pozitivna je tudi **relativna ENSV in znaša: 78,02 %**.
- **Doba vračanja naložbe pa znaša 79 mesecev ali 6,583 leta.**

Plan denarnega toka po dokončani investiciji je vseskozi pozitiven, tako, da širša družbena skupnost v zvezi z nadkritjem mestne tržnice Koper ne bo imela finančnih težav oziroma težav z likvidnostjo, pač pa se bodo na vseh TRR skupaj zbirala sredstva od povečanih neto prilivov, dokler jih ne bodo porabili za morebitne nove naložbe.

4.) Kazalniki učinkovitosti investicije

Za izvedbo investicije v ureditev nadkritja mestne tržnice Koper skupne tlorisne površine 1.133,50 m² bo občina porabila 1.393.900,00 € iz lastnega proračuna.

Torej lahko rečemo, da bo za ureditev 1 m² nadkritja tržnice, občina porabila le 1.229,73 € iz občinskega proračuna.

5.) Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Opis koristi	Obrazložitev koristi
Izboljšana kvaliteta celotne mestne tržnice Koper	Zunanje dvorišče tržnice bo pokrito s streho varno pred dežjem, lahko razsvetljeno v večernih in nočnih urah, obenem pa zračno ter hladno tudi v največji vročini sredi poletja.
Boljša ponudba na tržnici in višja stopnja samooskrbe	Urejena tržnica bo pritegnila več ponudnikov doma pridelane hrane, s tem se bo povišala raven samooskrbe s prehrano, kar je skladno z razvojno usmeritvijo Republike Slovenije.
Uravnotežen regionalni razvoj	Urejena vsečna mestna infrastruktura omogoča hitrejši regionalni razvoj ter bistveno prispeva k udejanjanju skupnih ciljev RRP.
Izboljšanje konkurenčnosti območja za investitorje	Mestno jedro Koper in celotna občina pridobi na razpolago novo pokrito površino, ki bo pomemben nosilec turističnega razvoja mesta in širše regije in omogoča večja vlaganja zasebnega investicijskega kapitala tako domačinov kot tujih investitorjev.
Ugodni pogoji za življenje prebivalcev MOK	Možnost koriščenja prostora za ostale dejavnosti v popoldanskem in večernem času (gledališke predstave, koncerti, popoldanske delavnice za otroke, pustovanja, sladka Istra, sejmišče, predavanja za javnost, odprta kuhinja, boljši sejem, ...) in to v vsakem vremenu, bo polepšala bivalno okolje prebivalcev mesta Koper in ostalih občanov.
Ugodni pogoji za razvoj turizma v MOK in regiji	Dodaten pokriti prostor za vse vrste prireditev v neposredni bližini starega mestnega jedra in morja bo močno povečal privlačnost obalne regije, s tem pa nadaljnji razvoj celovite obmorske turistične in rekreacijske ponudbe, posledično večji obisk domačih in tujih turistov ter s tem večje prihodke ponudnikov turističnih storitev, ostalega gospodarstva, občine in države.

Koristi investicije lahko opredelimo kot bistven prispevek k zagotavljanju prijetnega okolja za druženje prebivalcev Koperja in ostalih občanov kot tudi k atraktivnosti MOK kot turistične

destinacije, saj bo zagotovila višjo kvaliteto in bistveno širšo uporabnost mestne tržnice za prireditve vseh vrst v vseh vremenskih pogojih in s tem pripomogla k nadaljnjemu privabljanju turističnih gostov v občino, ohranjanju in širitvi turističnih ponudnikov, kreiranju novih delovnih mest in s tem k zmanjšanju stopnje brezposelnosti ter preprečitvi odliva perspektivnih kadrov iz občine. Seveda pa je te koristi investicije nemogoče tudi finančno ovrednotiti.

14.3. Analiza tveganj in analiza občutljivosti

A.) Analiza tveganj:

Pri vrednotenju so bili za vsako varianto definirani in upoštevani naslednji riziki:

varianta	Riziki
Varianta 'z' investicijo	Tveganja pri razvoju projekta skoraj ni več, saj je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, Nastanejo lahko težave in zamude pri pridobivanju finančnih sredstev za izvedbo investicije pri investitorju, Morebitne težave pri izvedbi javnega naročila za izvedbo del - možni zapleti in zamik pričetka izvedbe del, Tveganje pri izboru ustreznega izvajalca, Zamuda pri izvedbi, pojav nepredvidljivih okoliščin, Naravne nesreče in nesreče pri delu.
Varianta 'brez' investicije	Še naprej je onemogočeno nemoteno izvajanje tržnične dejavnosti ob neugodnih vremenskih pogojih, Onemogočeno je izvajanje ostalih dejavnosti v popoldanskem in večernem času (kulturnih in ostalih prireditev ter druženja občanov) na mestni tržnici, v vsakem vremenu, Še naprej se vse na prostem izvedene popoldanske kulturne in druge prireditve, v primeru slabega vremena odpovedujejo oziroma se premaknejo v športno dvorano Bonifika, Onemogočeno je zagotavljanje prijetnega življenja prebivalcev mesta Koper in ostalih občanov, Mestno jedro Kopra ostane brez zelo zaželjene in nujne nove pokrite površine. Ohranjanje razmer, ki ne omogočajo ugodnega življenja prebivalcev občine negativno vplivajo na razvoj gospodarstva v MOK in regiji, predvsem turizma. Onemogočen hitrejši gospodarski razvoj območja.

Da bi tveganja pri varianti »z investicijo« čim bolj zmanjšali je potrebno pristopiti k pripravam na razpis čim prej, se posvetovati s preverjenimi svetovalci in odgovornimi osebami razpisovalca, podpisati pogodbe z izvajalci in dobavitelji s fiksnimi cenami v naprej, določiti ustrezno višino investicijske rezerve, dobro planirati potek izvedbe aktivnosti z ustrezno časovno rezervo, pridobiti izkušene in preverjene izvajalce, itd.

Tveganja pri varianti »brez investicije« bodo v celoti odpravljena s tem, da se takoj oziroma čimprej izvede obravnavana investicija.

B.) Analiza občutljivosti projekta za kazalce finančne donosnosti naložbe:

Finančno tržna ocena in izračunani rentabilnostni pokazatelji dajejo sicer dinamično oceno (oceno v času), pa vendarle dinamično oceno konstantnih parametrov projekta.

Za pravo sliko o projektu je nujno pogledati tudi, kako občutljiv je projekt na posamezne spremembe, tako na višino naložbe kakor tudi na prihodkovne in stroškovne postavke.

V skladu z metodologijo se meri občutljivost na spremembo enega parametra pri ostalih nespremenjenih pogojih, ne glede na to, da v realnosti običajno sprememba enega parametra vpliva tudi na druge elemente poslovanja. Možno je seveda tudi izmeriti občutljivost naložbe ob učinkih sprememb več faktorjev hkrati.

V **Prilogi 9.) Analiza občutljivosti naložbe za finančno donosnost** je prikazan zbir rezultatov analize občutljivosti kazalcev finančne donosnosti naložbe za obravnavani projekt.

Iz rezultatov je razvidno, da je naložba :

- Ker prihodki niso predvideni, je izračun občutljivosti na povečanje prihodka, nesmiseln.
- Relativno skoraj neobčutljiva občutljiva na zmanjšanje operativnih stroškov. Pri 1 % zmanjšanju stroškov FNSV zraste na **-869.927,00 €**, torej za 0,014 %.
- Pri 1 % zmanjšanju stroškov investicije ob ostalih nespremenjenih pogojih FNSV poraste na **-857.636,00 €** oziroma za 1,43 %.

C.) Analiza občutljivosti projekta za kazalce ekonomske donosnosti naložbe:

V **Prilogi 10.) Analiza občutljivosti naložbe za ekonomsko donosnost** je prikazan zbir rezultatov analize občutljivosti kazalcev ekonomske donosnosti naložbe za obravnavani projekt. Iz rezultatov je razvidno, da je naložba:

- Relativno precej občutljiva na padec prihodka zaradi nedoseganja obsega dodatnih koristi. Pri 1 % padcu prihodka EISD pade na 15,533 % - to je za 1,31 %, ENSV pa na 854.189,00 €, torej za 1,82 %.
- Projekt je dokaj neobčutljiv na porast vseh stroškov obratovanja. Pri 1 % zvišanju vseh stroškov operativnih stroškov pade EISD na 15,734 % – to je za 0,032 %, ENSV pa na 869.844,00 € ali za 0,024 %.
- Pri 1 % povečanju stroškov investicije ob ostalih nespremenjenih pogojih pade EISD na 15,317 % oziroma za 2,68 %, ENSV pa na 850.527,00 € oziroma za 2,24 %.

15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Izračun donosnosti obravnavane investicije, ki je bila izračunana le na osnovi stroškov investicije z vidika in prihodkov ter stroškov z vidika financerja in investitorja v referenčnem obdobju, je, ob zahtevani 4 % diskontni stopnji, pokazal solidno pozitivno finančno donosnost predmetne naložbe (FNSV, FISD).

Ko pa vključimo še ostale finančno ovrednotene prihodke in stroške, ki jih obravnavana investicija povzroči širši družbeni skupnosti, je rezultat visoka pozitivna ekonomska donosnost (ENSV, EISD).

Poleg tega pa prinaša naložba, ki je z vidika reševanja problematike nemotenega delovanja odprtega dela mestne tržnice Koper in zagotavljanja zadostnih pokritih prostorov za vse vrste prireditve ob vsakem vremenu v mestu Koper ter s tem zagotavljanja prijetnejših pogojev bivanja prebivalcev Kopra, Mok in celotne regije, zagotavljanja pospešenega razvoja turistične dejavnosti v občini, regiji in širše ter s tem povečanja možnosti novih zaposlitev, izrednega pomena, mnogo drugih koristi, ki jih je enostavno nemogoče finančno ovrednotiti.

Zaključek IP je, da je načrtovana investicija v Nadkritje mestne tržnice Koper potrebna zaradi naslednjih razlogov:

- Zagotovi višjo kvaliteto in bistveno širšo uporabnost mestne tržnice za prireditve vseh vrst v vseh vremenskih pogojih in v vseh letnih časih.
- Ustvarjanje pogojev za izboljšanje in širitev turistične ponudbe, kar prispeva k večjemu številu novih delovnih mest v MOK in celotni regiji Istra-Brkini-Kras;
- Znatno prispevek k prijaznemu bivalnemu okolju naraščajočega števila predvsem mladih prebivalcev MOK ter k pospešenemu razvoju turizma v MOK in Obalno kraški regiji.
- Povečanje privlačnosti mestnega jedra Kopra in s tem nadaljnji razvoj turistične in rekreacijske ponudbe za lokalno prebivalstvo in obiskovalce zagotavlja večji obisk turistov in posledično večjo dodano vrednost v gospodarstvu Južno primorske regije ter nova delovna mesta.

Čeprav investicija ne prikazuje finančne upravičenosti, je naložba Nadkritje mestne tržnice Koper širšega družbenega pomena, zato je ni mogoče gledati in ocenjevati samo z ozke finančne perspektive.

Ker analiza kaže, da so koristi investicije za širšo družbeno skupnost večje od denarnih stroškov v življenjski dobi investicije, predlagamo, da Mestna občina Koper IP potrdi in se odloči za investicijo.

Analitični prikaz rezultatov:

Vrednost investicije po stalnih cenah	1.393.900,00 €
Vrednost investicije po tekočih cenah	1.393.900,00 €
Trajanje investicijskega projekta	2020 – 2022
Amortizacijska (ekonomska) doba investicije	33 let

Referenčna doba investicije	15 let
Finančna Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	-870.927,00 €
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-60,601 %
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti	negativna
Ekonomska Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	870.049,00 €
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	78,02 %
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	6,583 leta
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	15,739 %

Neposredni merljivi cilji investicije so:

Izvedena bo zamenjava obstoječega kamnitega tlaka na odprtem delu tržnice z novim kvalitetnim kamnom v skupni površini 1.145,5 m², sanacija kamnitega tlaka v treh krakih arkadnih hodnikov pokritega dela tržnice skupne površine 250 m² in izdelava samostojne jeklene konstrukcije strehe z montažo ognjevarne kritine iz trapezne pločevine s toplotno izolacijo ter pokritimi režami na vrhu vsakega slemena skupaj z razsvetljavo, v skupni površini 1.133,5 m² višine 8 m.

17. PRILOGE

- PRILOGA 1 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta za občino
- PRILOGA 2 Primerjava prihodkov in odhodkov občine z naložbo in brez
- PRILOGA 3 Neto finančni tok naložbe za občino
- PRILOGA 4 Diskontirani neto donosi za občino
- PRILOGA 5 Izračun finančne donosnosti naložbe
- PRILOGA 6 Projekcija družbenih stroškov in koristi naložbe
- PRILOGA 7 Neto ekonomski tok naložbe za družbeno skupnost
- PRILOGA 8 Izračun ekonomske donosnosti projekta (družbena skupnost)
- PRILOGA 9 Izračun občutljivosti naložbe za finančno donosnost
- PRILOGA 10 Izračun občutljivosti naložbe za ekonomsko donosnost

IZJAVA

INVESTICIJSKI PROGRAM

ZA IZVEDBO PROJEKTA

»Nadkritje mestne tržnice Koper«

je izdelan skladno z določili

**UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN
OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU
JAVNIH FINANC
(Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16),**

**ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih
financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 –
popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617), izdala Vlada
Republike Slovenije.**

Postojna, oktober 2021

VALPRO d.o.o.
Direktor:
ZDRAVKO ČEBOKLI, univ. dipl. ekon.
Ekspertni svetovalec za področje investicij