



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE,
ZNANOST IN ŠPORT

INVESTICIJSKI PROGRAM

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

ZAGOTOVITEV PROSTORSKIH POTREB OSNOVNE ŠOLE PIER PAOLO VERGERIO IL VECCHIO, GIMNAZIJE GIAN RINALDO CARLI KOPER in VRTCA DELFINO BLU II. faza – lokacija Gimnazijski trg 7

Investitor:

Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10
6000 Koper



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Koper, junij 2022



GORIŠKA LOKALNA
ENERGETSKA AGENCIJA
NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
info@golea.si, www.golea.si

KAZALO VSEBINE

UVODNO POJASNILO, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN SOFINANCERJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	7
1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije.....	7
1.2 Osnovni podatki o investitorju	9
1.3 Osnovni podatki o sofinancerju	9
1.4 Osnovni podatki o izdelovalcu investicijskega programa	10
1.5 Cilji investicijskega projekta.....	10
1.6 Povzetek predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in sprememb do priprave investicijskega programa	11
2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	17
2.1 Spisek strokovnih podlag	17
2.2 Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante	18
2.3 Navedba odgovorne osebe za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....	18
2.4 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije.....	19
2.5 Lokacija investicijskega projekta.....	19
2.6 Časovni načrt investicijskega projekta.....	20
2.7 Vpliv investicijskega projekta na okolje	20
2.8 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	20
2.9 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....	21
3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	22
3.1 Predstavitev investitorja in sofinancerja	22
3.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa	23
3.3 Predstavitev upravljavcev	23
4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	25
4.1 Predstavitev investitorja	25
4.2 Predstavitev investicijskega projekta in obravnavane stavbe.....	27
4.2.1 Splošno o investicijskem projektu	27
4.2.2 Stavba Collegio dei Nobili	28
4.3 Pregled in analiza obstoječega stanja.....	31
4.3.1 Prikaz demografskih podatkov za OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio	31
4.3.2 Prikaz demografskih podatkov za Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper.....	34
4.3.3 Zagotavljanje prehrane	35
4.4 Razlogi za investicijsko namero	36
5 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI	37
5.1 Cilji investicijskega projekta.....	37
5.2 Usklajenost operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	37
6 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	42
6.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti	42
6.2 Analiza tržnih možnosti.....	42
7 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE	43
7.1 Vrsta investicije.....	43

7.2	Izbrana projektna rešitev	43
7.2.1	Funkcionalna zasnova	44
7.2.2	Prostorski program	46
7.2.3	Numerični podatki	48
7.2.4	Opis konstrukcijskih posegov	51
7.2.5	Grafični prikazi	56
8	ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	64
8.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje	64
8.1.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	64
8.2	Kadrovsko organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta	65
9	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO NA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	66
9.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta	66
9.2	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah	67
9.3	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah	69
10	ANALIZA LOKACIJE	71
10.1	Makro lokacija	71
10.2	Mikro lokacija	71
10.3	Prostorski akti in ureditveni pogoji	72
10.4	Omejitve v prostoru	73
11	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE	74
11.1	Analiza vplivov na okolje	74
11.2	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	75
11.3	Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega trajnostnega razvoja družbe	77
12	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	79
12.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s popisom aktivnosti	79
12.2	Dinamika investiranja	79
12.3	Analiza izvedljivosti investicijskega projekta	80
12.3.1	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev	81
12.3.2	Sklep analize izvedljivosti	81
13	FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	82
14	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	83
14.1	Ekonomska doba investicijskega projekta	83
14.2	Projekcija prihodkov investicijskega projekta	83
14.3	Projekcija odhodkov investicijskega projekta	84
15	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	85
15.1	Finančna analiza investicijskega projekta	85
	Sklep finančne analize investicijskega projekta	88
15.2	Ekonomska analiza	89
16	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	94
16.1	Analiza tveganj	94

16.2 Analiza občutljivosti	97
17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	99

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena in izbor optimalne variante	12
Tabela 2: Predinvesticijska zasnova - ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah ...	13
Tabela 3: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianti »z investicijo«	13
Tabela 4: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta.....	14
Tabela 5: Primerjava terminskega plana predinvesticijska zasnova – investicijski program	14
Tabela 6: Primerjava ocene vrednosti investicije v STALNIH cenah z DDV: predinvesticijska zasnova – investicijski program	15
Tabela 7: Primerjava ocene vrednosti investicije v TEKOČIH cenah z DDV: predinvesticijska zasnova – investicijski program	15
Tabela 8: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije po stalnih in tekočih cenah..	21
Tabela 9: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah.....	21
Tabela 10: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta.....	21
Tabela 11: Prikaz statističnih podatkov MOK za leto 2019.....	26
Tabela 12: Število učencev in oddelkov v matični OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio v zadnjih 10 letih	31
Tabela 13: Število učencev in oddelkov v podružničnih OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio v zadnjih 10 letih.....	31
Tabela 14: Število učencev vpisanih v italijanskih OŠ ter število učencev v vseh OŠ v MOK	33
Tabela 15: Število rojenih otrok ter predvideno število vpisa otrok v italijansko osnovno šolo..	33
Tabela 16: Število dijakov po letnikih vključenih v Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper v preteklih desetih šolskih letih	34
Tabela 17: Razmerje površin med osnovno šolo in gimnazijo.....	45
Tabela 18: Podatki objekt šole	49
Tabela 19: Podatki objekt telovadnice.....	49
Tabela 20: Skupna rekapitulacija Collegio dei Nobili - II. Faza – lokacija Gimnazijski trg 7, Koper	67
Tabela 21: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah	67
Tabela 22: Že vložena sredstva v naložbo, podatki MIZŠ	68
Tabela 23: Povzetek skupnih stroškov investicije v stalnih cenah.....	68
Tabela 24: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah	69
Tabela 25: Predvidena rast inflacije v letih 2022, 2023 in 2024.....	69
Tabela 26: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah	70
Tabela 27: Okvirni terminski plan	79
Tabela 28: Ocena skupnih stroškov celotne investicije in dinamika izvedbe investicije po stalnih cenah.....	79
Tabela 29: Ocena skupnih stroškov celotne investicije in dinamika izvedbe investicije po tekočih cenah.....	80
Tabela 30: Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev investicije	81
Tabela 31: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah	82
Tabela 32: Finančni denarni tok investicijskega projekta	87
Tabela 33: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta	87
Tabela 34: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta	88
Tabela 35: Ekonomska analiza investicijskega projekta	92
Tabela 36: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta.....	92

Tabela 37: Legenda matrike tveganj.....	94
Tabela 38: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj.....	95
Tabela 39: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje	95
Tabela 40: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta ..	97
Tabela 41: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta	98

KAZALO SLIK

Slika 1: Zemljevid Mestne občine Koper.....	25
Slika 2: Osrednja dvorana nekoč.....	28
Slika 3: Stavba Collegio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7: dvorišče z vhodno fasado	29
Slika 4: Razdelilna kuhinja z jedilnico, vir: IDZ tehnično poročilo, Komunaprojekt Maribor, december 2009	35
Slika 5: Situacija objektov, DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	48
Slika 6: Zasnova ureditve dostopa in nadstrešnice nad ekološkim otokom; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana	54
Slika 7: Zasnova prenove atrija; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana ..	55
Slika 8: Ureditvena situacija; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana	56
Slika 9: Prikaz predvidenih posegov: tloris klet – tehnični prostori; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	57
Slika 10: Prikaz predvidenih posegov – tloris telovadnice; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	57
Slika 11: Prikaz predvidenih posegov – tloris pritličja; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	58
Slika 12: Prikaz predvidenih posegov – tloris 1. nadstropja; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	58
Slika 13: Prikaz predvidenih posegov – tloris 2. nadstropja (kota +8,02); DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana	59
Slika 14: Prikaz predvidenih posegov – tloris 2. nadstropja (kota +10,12); DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana	59
Slika 15: Prikaz predvidenih posegov – tloris ostrešja; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	60
Slika 16: Prikaz predvidenih posegov – tloris strehe; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	60
Slika 17: Prikaz predvidenih posegov – Prerez 1-1; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	61
Slika 18: Prikaz predvidenih posegov – Prerez 3-3 in 4-4; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	61
Slika 19: Prikaz predvidenih posegov – Zahodna in južna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	62
Slika 20: Prikaz predvidenih posegov – Zahodna dvoriščna in vzhodna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana	62
Slika 21: Prikaz predvidenih posegov – Severna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana.....	63
Slika 22: Kadrovska organizacija investicijskega projekta	65
Slika 23: Makro lokacija investicijskega projekta.....	71
Slika 24: Lokacija stavbe Ginnasio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7, Koper	71
Slika 25: Parcelna in stavbna številka objekta Ginnasio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7.....	72

UVODNO POJASNILO, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN SOFINANCERJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter obravnava izvedbo projekta »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«. Dokument obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta ter prikazuje vsebinski, tehnični, finančni ter časovni vidik izvedbe investicijskega projekta.

Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport (v nadaljevanju MIZŠ) je na podlagi sklepa o izboru, št. 4110-36/2008/174, z dne 18.11.2008, po Razpisu za sofinanciranje investicij na področju predšolske vzgoje in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji za vključitev v proračunsko leto 2009 (Uradni list RS, št. 70/2008, z dne 11.07.2008) ter skladno s III. točko Pisma o nameri za zagotovitev prostorskih zmogljivosti in financiranja investicije za potrebe vrtcev in šol italijanske narodne skupnosti: Vrtec Delfino Blu, Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper, z dne 28.09.2016, pristopilo k reševanju prostorske stiske za namen izvajanja dejavnosti šolstva narodnosti v Kopru.¹

Aprila 2007 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta za adaptacijo in novogradnjo Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio Koper, julija 2008 pa je bila narejena novelacija dokumenta, ki je vključevala tudi prostore Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper. Predmet adaptacije in novogradnje je bila razširitev osnovne šole in nadzidava za namen gimnazije, za skupno zmogljivost 15 oddelkov (11 za osnovno šolo in 4 za gimnazijo). Predvidena investicijska vrednost je znašala 2.512.256,00 € z DDV. Projekt za prenovo stavbe je bil prijavljen in izbran na *Razpisu za sofinanciranje investicij na področju predšolske vzgoje in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji za vključitev v proračunsko leto 2009* (Uradni list RS, št. 70/2008), vendar do sedaj še ni bil vključen v NRP zaradi varčevalnih ukrepov in ugotovljene potrebe po višji stopnji izdelave projektne dokumentacije, usklajene med zahtevami statike, konservatorskega programa vključno z naravoslovno muzejsko zbirko in zgodovinsko knjižnico iz 16. stoletja ter prostorskimi potrebami šolstva.

V letu 2015 se je ob ponovnem pregledu demografskih podatkov in perspektivnega vpisa v italijansko Osnovno šolo Pier Paolo Vergerio il Vecchio Koper ugotovila nova potreba po dodatnih oddelkih v osnovni šoli, kar pomeni novo dejstvo za načrtovanje bodoče zmogljivosti stavbe. Slednje je privedlo do novega predloga reševanja prostorske problematike s selitvijo

¹ Cit. Dopis MIZŠ št. 4110-20/2019/87 z dne 29.11.2019, prvi odstavek.

dejavnosti nekaterih oddelkov na naslov Izolska vrata 2, v starejši del opuščene stavbe Srednje tehniške šole Koper.

V letu 2018 je bila dokončana 1. faza - prenova bivše stavbe STŠ Koper na lokaciji Izolska vrata 2 za namen izvajanja dejavnosti za vrtec in nižjo stopnjo osnovne šole. Nadaljevanje zagotavljanja prostorskih pogojev za šolstvo narodnosti v Kopru pomeni 2. fazo - prenovo stavbe na Gimnazijskem trgu 7, namenjeno višji stopnji osnovne šole in gimnaziji. Ministrstvo je na podlagi obveze po 25. členu Zakona o posebnih pravicah italijanske in madžarske narodne skupnosti na področju vzgoje in izobraževanja (ZPIMVI, Uradni list RS, št. 35/01, 102/07 - ZOsni-F in 11/18) v času izvajanja 1. faze pridobilo projektno dokumentacijo za 2. fazo.²

Na podlagi izdelane projektne in ostale dokumentacije je bil januarja 2020 (uskladitev avgust 2020), skladno s (4) točko 10. člena 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), izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP). Pri pripravi projekta za II. fazo na lokaciji Gimnazijski trg 7, ki se je pričela že v letu 2016, je bilo izdelanih šest idejnih variant. Pogoji, opredeljeni s projektno nalogo (Zakon o osnovni šoli, Zakon o gimnaziji, Smernice MIZŠ), pogoji ZVKDS št. 35104-0718/2016/2, ki jih je izdala OE Piran (pripravila dr. Mojca Marjana Kovač, konservatorska svetnica) ter seveda prostorske omejitve objekta, so vodili do priprave variantne rešitve št. 6, ki je bila obravnavana v izdelanem DIIP-u kot »varianta z investicijo«.

Usklajen DIIP, ki je bil obojestransko potrjen s strani MO Koper in MIZŠ, je bil osnova za podajo predloga za vključitev 2. faze projekta - prenova stavbe OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli v Kopru, v načrt razvojnih programov državnega proračuna. Podlaga za vključitev je bil Sklep Vlade RS, št. 41013-77/2020/4 z dne 05.11.2020, projekt št. 3330-20-0035 z nazivom »Obnova objekta Gimnazijski trg 7, Koper«. Izdelani DIIP je skladno z Uredbo odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

Marca 2022 je bila izdelana predinvesticijska zasnova (v nadaljevanju PIZ), ki je obravnavala vse variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje investicijskega projekta. Predinvesticijska zasnova je bila izdelana na osnovi DGD projektne dokumentacije. V dokumentu sta bila obravnavana scenarij »brez investicije« (Varianta 0), v okviru scenarija »z investicijo« pa variantno rešitev št. 6, ki je bila v izdelanem DIIP-u potrjena kot »varianta z investicijo« (Varianta 1). V predinvesticijski zasnovi se je izvedlo in utemeljilo izbor optimalnega scenarija investicijskega projekta. Kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta se je izkazala Varianta 1 z investicijo. Investicijska vrednost po PIZ se je glede na DIIP povečala za 38,04%. S Sklepom Vlade RS, št. 41013-77/2020/7 z dne 30.05.2022, je bila povečana vrednost projekta št. 3330-20-0035 »Obnova objekta Gimnazijski trg 7, Koper«, potrjena.

² Cit. Dopis MIZŠ št. 4110-20/2019/87 z dne 29.11.2019, drugi odstavek.

Pri izdelavi Investicijskega programa so bile upoštevane enake strokovne podlage in izhodišča kot pri predhodno izdelani predinvesticijski zasnovi.

1.2 Osnovni podatki o investitorju

Mestna občina Koper je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in je največja občina v Obalno-kraški statistični regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Ustanovljena je bila leta 1994. Mestna občina Koper je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi. Odgovorna oseba mestne občine je župan Aleš Bržan. Poleg župana so organi mestne občine še mestni svet in nadzorni odbor. Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Sedež mestne občine je na naslovu Verdijeva ulica 10, Koper.

Mestna občina Koper obsega 303,2 km² in meji na občine Hrpelje – Kozina, Izola, Milje, Piran in Ankaran. Po podatkih Statističnega urada RS je v letu 2019 imela 52.540 prebivalcev. V občini so 104 naselja, ki so v smislu lokalne samouprave organizirana v 22 krajevnih skupnosti.

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

1.3 Osnovni podatki o sofinancerju

Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport je pristojno za področja, ki so v preteklosti sodila pod različna ministrstva. Od leta 1991 je pristojne resorje vodilo 19 ministric in ministrov, sedaj ministrstvo vodi minister dr. Igor Papič. Leta 1992 se je Republiški komite za vzgojo in izobraževanje ter telesno kulturo preimenoval v Ministrstvo za šolstvo in šport, Republiški komite za raziskovalno dejavnost in tehnologijo pa se je preimenoval v Ministrstvo za znanost in tehnologijo. Med letoma 2000 in 2007 sta bili obe ministrstvi združeni v Ministrstvo za šolstvo, znanost in šport, v obdobju 2008 in 2012 sta bili ločeni ministrstvi, v letu 2012 je nastalo združeno Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, od leta 2013 pa je področje kulture ponovno prešlo na samostojno ministrstvo.

Poslanstvo Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport je delovanje za razvoj odgovorne družbe znanja in ustvarjanje pogojev za razvoj družbeno odgovornih in zadovoljnih generacij.

Skupaj z drugimi deležniki soustvarjajo vključujočo, enakopravno, trajnostno naravnano in ustvarjalno družbo vseživljenjskega učenja ter krepijo udeležbo mladih in spodbujajo športna udejstvovanja.

Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport v vlogi sofinancerja zagotavlja sredstva za predmetno investicijo na podlagi 25. člena Zakona o posebnih pravicah italijanske in madžarske narodne skupnosti na področju vzgoje in izobraževanja (Uradni list RS, št. 35/01, 102/07 – ZOsn-F in 11/18).

1.4 Osnovni podatki o izdelovalcu investicijskega programa

Zavod GOLEA, s sedežem Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, je bil ustanovljen 23. februarja 2006 z Odlokom o ustanovitvi Mestne občine Nova Gorica in s podporo evropskega programa Inteligentna energija za Evropo. Je v 100 % lasti lokalne uprave. Ena izmed njegovih nalog je podpiranje naložb v javnem sektorju, pri čemer občinam pomaga pri prehodu s pripravljanja dokumentacije na izvajanje naložb. GOLEA ima obsežno strokovno znanje na področju energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije. Njene storitve zajemajo lokalne energetske rešitve in akcijske načrte za trajnostno energijo, študije izvedljivosti, energetske preglede, energetske izkaznice, izdelavo investicijske dokumentacije, spremljanje in preverjanje energetskih računovodskih informacijskih sistemov. Kot energetski upravljavec številnih občin primorske regije in koordinator projektov pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije (EPC) ima GOLEA edinstveno priložnost, da deluje kot most med javnim in zasebnim sektorjem. GOLEA je v Sloveniji vodilni koordinator energetskega pogodbenišтва, eden ključnih povezovalcev za ta trg ter podpisnik Kodeksa ravnanja EU za energetske pogodbenišтво.

1.5 Cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje predšolskega varstva otrok, osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja za potrebe italijanske narodne skupnosti, skladno z normativi določenimi v Pravilniku o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole (Uradni list RS, št. 57/07, 65/08, 99/10, 51/14 in 64/15). Mestna občina Koper želi z izvedbo investicijskega projekta izboljšati življenjske in bivanjske pogoje za učence, otroke in zaposlene ter s tem dvigniti kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave in sicer v načrtovanem obdobju z obnovo stavbe na Gimnazijskem trgu 7 zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti italijanske narodnostne skupnosti. V okviru operacije se bo zagotovilo skupaj 2.806,05 m² neto tlorisne površine zaprtih površin, namenjenih pouku.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje osnovnošolske in srednješolske vzgoje skladno z normativi,
- omogočiti boljšo kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa,
- izboljšati delovne in bivalne pogoje za zaposlene, učence in druge uporabnike stavbe,
- izvedba celovite energetske sanacije obravnavane stavbe,
- zmanjšati izpuste toplogrednih plinov in s tem pozitivno vplivati na ohranjanje okolja,
- zmanjšati stroške električne in toplotne energije na m²,
- zmanjšati stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost mesta,
- prispevati k varstvu kulturne dediščine v starem mestnem jedru Kopra.

1.6 Povzetek predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in sprememb do priprave investicijskega programa

Predinvesticijska zasnova je bila izdelana v marcu 2022 na osnovi DGD projektne dokumentacije in je obravnavala variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje investicijskega projekta. V dokumentu sta bila obravnavana scenarij »brez investicije« (Varianta 0), v okviru scenarija »z investicijo« pa variantna rešitev št. 6, ki je bila v predhodno izdelanem DIIP-u potrjena kot »varianta z investicijo«. V predinvesticijski zasnovi se je izvedlo in utemeljilo izbor optimalnega scenarija investicijskega projekta.

V okviru izbora optimalne variante za izvedbo investicijskega projekta sta se v predinvesticijski zasnovi presojala scenarij »brez investicije« (Varianta 0) ter scenarij »z investicijo« (Varianta 1).

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe projekta so bile izbrane štiri skupine meril, ki so možne variante izvedbe projekta obravnavale z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril je bila izbrana optimalna varianta izvedbe projekta, ki je z vidika investitorja najracionalnejša, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji, predpisi in občinskimi odloki ter finančno in ekonomsko upravičena. Merila za namen izbora optimalne variante so predstavljena v spodnji tabeli. Rangi za posamezno utež so določeni na naslednji način: negativen vpliv = -1, nevtralen vpliv = 0, pozitiven vpliv = 1).

Tabela 1: Ocena in izbor optimalne variante

Kriteriji	»Varianta 0«	»Varianta 1 «
Vplivi na okolje	<u>negativni vplivi</u> (brez investicije se bo onesnaženost in stanje okolja slabšala) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (stanje se izboljša) 1
Doseganje normativov glede zagotavljanja prostora in izpolnjevanje predpisov	<u>negativni vplivi</u> (brez investicije ne izpolnjujemo normativov ter zahtev PURES,) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (dosegamo normative in izpolnjujemo vse predpise) 1
Vpliv na prebivalstvo	<u>negativni vplivi</u> (brez investicije ni ustreznih bivanjskih pogojev v stavbi, večji izpusti) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (ustrezni bivanjski pogoji, boljša kakovost zraka zaradi manjših izpustov) 1
Zagotovljena zadostna finančna sredstva	<u>nevtravno</u> (ni investicije) 0	<u>pozitivni vplivi</u> (investitor ima zagotovljena zadostna finančna sredstva) 1
Skupaj	-3	4
Rang	2	1

Po primerjavi variant z zgoraj upoštevanimi merili je največ točk dosegla **Varianta 1**, ki je glede na trende, razvojne možnosti in potrebe investitorja bolj sprejemljiva. Varianta 0 se je pokazala kot neprimerna, saj ne omogoča doseganja osnovnega namena in ciljev investicijskega projekta.

V okviru investicijskega projekta je načrtovana rekonstrukcija in prizidava obstoječega šolskega kompleksa pod pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Z izvedbo investicijskega projekta, se bo zagotovilo ustrezne prostore za izvajanje osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja italijanske narodnosti. Stavbi šole in telovadnice bosta energetsko bolj učinkoviti. Z izvedbo operacije se bodo izboljšali delovni in bivalni pogoji v stavbah, zaradi manjše rabe energije pa se bodo zmanjšali izpusti toplogrednih plinov, kar vpliva na zmanjšanje onesnaževanje okolja.

V okviru scenarija »z investicijo« je bila skladno z določili Uredbe izdelana ocena vrednosti naložbe po stalnih in po tekočih cenah. Ocenjena vrednost investicije vključuje rekonstrukcijo stavbe Collegio dei Nobili (stavba 1) vključno s telovadnico (stavba 2) ter stroške zunanjih storitev.

Tabela 2: Predinvesticijska zasnova - ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST STALNE CENE	VREDNOST TEKOČE CENE
1	SKUPAJ GOI DELA	4.834.854,75 €	4.932.923,85 €
	OBJEKT 1 ŠOLA	4.442.817,60 €	4.532.076,95 €
1.1.	GOI DELA	4.007.750,40 €	4.088.308,41 €
1.2.	OPREMA	435.067,20 €	443.768,54 €
	OBJEKT 2 TELOVADNICA	392.037,15 €	400.846,89 €
1.3.	GOI DELA	336.820,65 €	344.526,06 €
1.4.	OPREMA	55.216,50 €	56.320,83 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	389.606,98 €	393.221,18 €
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	194.561,34 €	194.561,34 €
2.2.	Stroški strokovnega gradbenega nadzora 3 %	145.045,64 €	147.987,72 €
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratorske raziskave)	50.000,00 €	50.672,13 €
3	VSE SKUPAJ BREZ DDV	5.224.461,73 €	5.326.145,03 €
4	DDV	1.149.381,58 €	1.171.751,91 €
5	VSE SKUPAJ Z DDV	6.373.843,31 €	6.497.896,93 €

Vir: Predinvesticijska zasnova »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«

Terminski plan, ki ga je pripravila Mestna občina Koper, je predvideval izvedbo investicije v letih 2022-2024 s sofinanciranjem projekta s strani MIZŠ v letih 2022-2025.

Tabela 3: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianti »z investicijo«

Vir financiranja	Vrednost	do 2022	2022	2023	2024	2025	Delež
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.497.897 €	158.125 €	500.096 €	1.955.000 €	2.000.000 €	1.884.677 €	100%
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.497.897 €	158.125 €	500.096 €	1.955.000 €	2.000.000 €	1.884.677 €	100%
Lastna sredstva – proračun MOK	- €	- €	- €	3.362.243 €	- 1.477.566 €	- 1.884.677 €	0%
Lastna udeležba	- €	- €	- €	3.362.243 €	- 1.477.566 €	- 1.884.677 €	0%
SKUPAJ	6.497.897 €	158.125 €	500.096 €	5.317.243 €	522.434 €	- €	100%

Vir: Predinvesticijska zasnova »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«

Na temelju obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju je bila izdelana finančno-tržna ocena investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta prikazujejo izračunani statični in dinamični kazalniki upravičenosti izvedbe le-tega.

Tabela 4: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta

Kazalnik	Enota	Finančna analiza	Ekonomska analiza
ANUITETNA STOPNJA	%	4,00%	9,00
Doba vračanja v letih	let	se ne povrne	1.974.482,17
Neto sedanja vrednost (NSV)	€	-3.688.332,98	10,25%
Interna stopnja donosa (IRR)	%	-3,74%	0,45
Relativna neto sedanja vrednost		-0,62	1,81
Količnik relativne koristnosti		0,38	9,00

Vir: Predinvesticijska zasnova »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«

Pojasnila poteka aktivnosti in sprememb do priprave investicijskega programa

Predinvesticijska zasnova je bila potrjena in podpisana s strani MIZŠ in MOK v maju 2022. Pri izdelavi investicijskega programa so bile upoštevane vse strokovne podlage in izhodišča kot pri predinvesticijski zasnovi, razen projektne dokumentacije - faza PZI, ki je bila izdelana kasneje.

Potek aktivnosti bistveno ne odstopa od terminskega plana, zastavljenega v predinvesticijski zasnovi. Nekoliko so se zamaknili roki priprave dokumentacije, planirani rok izvedbe investicije pa se ne spreminja.

Tabela 5: Primerjava terminskega plana predinvesticijska zasnova – investicijski program

Faze	Predinvesticijska zasnova		Investicijski program	
	Pričetek	Zaključek	Pričetek	Zaključek
Izdelava DGD in PZI projektne dokumentacije		April 22		April 22
Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove	Marec 22	April 22	Marec 22	Maj 22
Izdelava in potrditev investicijskega programa	April 22	Maj 22	April 22	Junij 22
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Marec 22	Maj 22	Marec 22	Junij 22
Izvedba JN za izbor izvajalca za GOI dela – Collegio dei Nobili	Junij 22	Julij 22	Junij 22	Avgust 22
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	Julij 22	Avgust 22	Avgust 2	September 22
Izvajanje del - GOI dela Collegio dei Nobili	September 22	December 23	September 22	December 23
Izvedba razpisa za dobavo in montažo opreme	Marec 23	Maj 23	Februar 23	Maj 23
Nabava in postavitve opreme	Oktober 23	November 23	Oktober 23	December 23
Pridobitev uporabnega dovoljenja	December 23	December 23	December 23	December 23
Primopredaja uporabniku	December 23	December 23	December 23	Januar 24
Končni obračun in zaključek projekta	Januar 24	Januar 24	Januar 24	Januar 24

Ocenjena vrednost investicije je bila v predinvesticijski zasnovi ocenjena na podlagi podatkov projektanta iz projektne dokumentacije - faza DGD. Do izdelave investicijskega programa je bila izdelana projektna dokumentacija – faza PZI s popisi del, posledično je prišlo do spremembe ocenjene vrednosti investicije kot izhaja iz spodnje tabele.

Tabela 6: Primerjava ocene vrednosti investicije v STALNIH cenah z DDV: predinvesticijska zasnova – investicijski program

Z.št.	Investicijski stroški: STALNE CENE Z DDV	PIZ (MAREC 2022)	IP (JUNIJ 2022)	RAZLIKE	DELEŽ
1	SKUPAJ GOI DELA	5.898.522,79 €	6.089.788,93 €	191.266,14 €	3,2%
1.1.	GOI DELA	5.300.376,68 €	5.407.162,33 €	106.785,65 €	2,0%
1.2.	OPREMA	598.146,11 €	682.626,60 €	84.480,49 €	14,1%
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	475.320,51 €	481.058,50 €	5.737,99 €	1,2%
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	237.364,83 €	237.364,83 €	- €	0,0%
2.2.	Stroški strok. gradb. in projekt. nadzora 3 %	176.955,68 €	182.693,67 €	5.737,99 €	3,2%
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratske raziskave)	61.000,00 €	61.000,00 €	- €	0,0%
3	VSE SKUPAJ	6.373.843,30 €	6.570.847,43 €	197.004,13 €	3,1%

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah iz investicijskega programa bistveno ne odstopa od ocenjene vrednosti investicije v stalnih cenah iz predinvesticijske zasnove. Povečanje vrednosti znaša 197.004,13 EUR oz. 3,1% in je posledica natančnejše ocene investicije oziroma popisa del iz izdelane projektne dokumentacije - faza PZI. V IZP je bila podana vrednost, ki jo je projektant ocenil glede na vrednost investicije/m2.

Večja odstopanja v ocenjeni vrednosti investicije se odražajo v primerjavi ocene vrednosti investicije po tekočih cenah.

Tabela 7: Primerjava ocene vrednosti investicije v TEKOČIH cenah z DDV: predinvesticijska zasnova – investicijski program

Z.št.	Investicijski stroški: TEKOČE CENE Z DDV	PIZ (MAREC 2022)	IP (JUNIJ 2022)	RAZLIKE	DELEŽ
1	SKUPAJ GOI DELA	6.018.167,09 €	6.483.378,68 €	465.211,59 €	7,7%
1.1.	GOI DELA	5.408.058,05 €	5.756.364,97 €	348.306,92 €	6,4%
1.2.	OPREMA	610.109,04 €	727.013,71 €	116.904,68 €	19,2%
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	479.729,84 €	496.172,17 €	16.442,33 €	3,4%
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	237.364,83 €	237.364,83 €	- €	0,0%
2.2.	Stroški strok. gradb. in projekt. nadzora 3 %	180.545,01 €	194.501,36 €	13.956,35 €	7,7%
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratske raziskave)	61.820,00 €	64.305,98 €	2.485,98 €	4,0%
3	VSE SKUPAJ	6.497.896,93 €	6.979.550,86 €	481.653,93 €	7,4%

Povečanje vrednosti investicije po tekočih cenah znaša 481.653,93 EUR oz. 7,4%.

Izračun tekočih cen temelji na predvideni stopnji inflacije iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2022, Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Pomladanska napoved gospodarskih gibanj je pripravljena v razmerah visoke negotovosti zaradi

vojne v Ukrajini in posledično vplivom naraščajočih cenovnih pritiskov zaradi visokih cen energentov in surovin ter ozkih grl v dobavnih verigah, kar se odraža v predvidenih letnih stopnjah rasti inflacije, ki je za leto 2022 ocenjena v višini 6,4%, za leto 2023 v višini 3,2% in za leto 2024 v višini 2,3%.

Posledično se tudi izračunani finančni in ekonomski kazalci med dokumentoma nekoliko razlikujejo, vendar so razlike minimalne.

Kazalnik	Enota	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Predinvesticijska zasnova			
ANUITETNA STOPNJA	%	4,00%	5,00%
Doba vračanja v letih	let	se ne povrne	9,00
Neto sedanja vrednost (NSV)	€	-3.688.332,98	1.974.482,17
Interna stopnja donosa (IRR)	%	-3,74%	10,25%
Relativna neto sedanja vrednost		-0,62	0,45
Količnik relativne koristnosti		0,38	1,81
Investicijski program			
ANUITETNA STOPNJA	%	4,00%	5,00%
Doba vračanja v letih	let	se ne povrne	9,00
Neto sedanja vrednost (NSV)	€	-3.845.858,20	1.995.756,66
Interna stopnja donosa (IRR)	%	-3,87%	10,17%
Relativna neto sedanja vrednost		-0,63	0,44
Količnik relativne koristnosti		0,37	1,79

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi potrebne vsebine dokumenta smo upoštevali naslednje osnove oz. izhodišča:

- Konservatorski načrt Koper – Gimnazija, Gimnazijski trg 7, EŠD 8298, izdelal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS), OE Piran, junij – oktober 2008,
- Idejna zasnova obnove objekta Osnovne šole Pier Paolo Vergerio Il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli (Collegio Dei Nobili), št. 02-11-16, B – arhitektura d.o.o., Ziherlova 40e, Ljubljana; november 2016 (»Varianta 5«),
- Kulturnovarstveni pogoji (KVP) ZVKDS OE Piran, št. 35104-0718/2016/2 z dne 26.1.2017,
- Popisi del s predizmerami za izvedbo sanacije kapilarne vlage v objektu ter sanacije razpok v SV vogalu atrija »Collegio dei Nobili v Kopru«, izdelal IRMA inštitut za raziskavo materialov in aplikacij d.o.o., št. C330-17-244014, oktober 2017,
- Dopolnitev konservatorskega načrta št. 1, mapa 03, mapa 04, št. 15/2017 KN, 1/6, izdelal ZVKDS Restavratorski center, november 2017,
- Poročilo o izvedenih predhodnih arheoloških raziskavah zaradi prenove OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli v Kopru, št. 04-0012/2017-TF-2017-27 (PRILOGA K Dopolnitvi konservatorskega načrta št.1, gl. mapa 04); izdelal ZVKDS Center za preventivno arheologijo, september 2017,
- Kulturnovarstveni pogoji (KVP) ZVKDS OE Piran, št. 35104-0248/2019/2 z dne 26.4.2019
- Idejna zasnova obnove objekta Osnovne šole Pier Paolo Vergerio Il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli (Collegio Dei Nobili) – dopolnitev k varianti 5, št. 02-11-16, B – arhitektura d.o.o., Ziherlova 40e, Ljubljana; november 2016 (»Varianta 6«),
- Dopolnitev konservatorskega načrta št. 2, mapa 04, št. 082019 KN, 1/6, Poročilo o sondažnih raziskavah dveh sob b objektu Gimnazijski trg 7, izdelal ZVKDS Restavratorski center, oktober 2019,
- Razdelitev prostorov med Gimnazijo Gian Rinaldo Carli in OŠ Pier Paolo Vergerio Il Vecchio (tekst in 4 x grafična priloga), poslala ravnateljica gimnazije po e-pošti dne 7.10.2019 iz naslova luisa.angelini.licen@guest.arnes.si,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«, ki ga je izdelala GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, januar 2020, uskladitev avgust 2020,
- Razširjen energetski pregled Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli, ki ga je izdelala GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, september 2020,
- Projektna dokumentacija DGD, št. projekta 20286-00 ki jo je pripravilo podjetje Savaprojekt, d. d., Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, november 2021,
- Projektna dokumentacija PZI, št. projekta 20286-00 ki jo je pripravilo podjetje Savaprojekt, d. d., Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško,

- Predinvesticijska zasnova »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7«, ki ga je izdelala GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, marec 2022,
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014—2020.
- Kulturnovartsveni pogoji (v nadaljevanju KVP), št. 35104-0718/2016/2 z dne 26.01.2017 izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju ZVKD), Služba za kulturno dediščino (v nadaljevanju SKD), izdal ZVKD, SKD, OE Piran;
- KVP, št. 35104-0248/2019/2 z dne 26.04.2019, izdal ZVKD, SKD, OE Piran
- KVP, št. 35104-0809/2021/3 z dne 25.11.2021, izdal ZVKD, SKD, OE Piran;
- Kulturnovarstveno mnenje, št. 35104-0809/2021/2-II z dne 07.02.2022, izdal ZVKD, SKD, OE Piran.

2.2 Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante

V okviru izbora optimalne variante za izvedbo investicijskega projekta sta se v predinvesticijski zasnovi presojala scenarij »brez investicije« (Varianta 0) ter scenarij »z investicijo« (Varianta 1).

Po primerjavi variant je bila podana ugotovitev, da je glede na potrebe investitorja in izračunane ekonomske kazalnike utemeljena izvedba investicije po Varianti 1. Varianta 0 se je pokazala kot neprimerna, saj ne omogoča doseganja osnovnega namena in ciljev investicijskega projekta.

V Investicijskem programu obravnavamo potrjeno Varianto 1 – scenarij »z investicijo«. V okviru investicijskega projekta je načrtovana rekonstrukcija in prizidava obstoječega šolskega kompleksa pod pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Z izvedbo investicijskega projekta, se bo zagotovilo ustrezne prostore za izvajanje osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja italijanske narodnosti. Stavbi šole in telovadnice bosta energetsko bolj učinkoviti. Z izvedbo operacije se bodo izboljšali delovni in bivalni pogoji v stavbah, zaradi manjše rabe energije pa se bodo zmanjšali izpusti toplogrednih plinov, kar vpliva na zmanjšanje onesnaževanje okolja.

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

Odgovorna oseba investitorja je Aleš Bržan, župan Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta s strani investitorja je Petar Ziraldo, Vodja Službe za investicije.

Odgovorna oseba sofinancerja je dr. Igor Papič, minister, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport.

Odgovorna oseba pripravljavca investicijske dokumentacije je Rajko Leban, direktor, GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Odgovorna oseba pripravljavca projektne dokumentacije je Peter Žigante, direktor podjetja Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško; november 2021.

Odgovorni osebi upravljavcev sta Helena Maglica, ravnateljica OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Luisa Angelini Ličen, ravnateljica Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper.

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

Investicijo bo izvajala Mestna občina Koper. Odgovorna oseba investitorja je Aleš Bržan, župan Mestne občine Koper. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren Petar Ziraldo, Vodja Službe za investicije. Za izvedbo investicijskega projekta Mestna občina Koper ni predvidela posebne organizacije. Mestna občina Koper zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo v nadaljevanju oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

2.5 Lokacija investicijskega projekta

Investicija se bo izvajala na stavbi Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli, ki se nahaja na naslovu Gimnazijski trg 7, parcelna št. 1273 in 1274 k.o. 2605 Koper, številka stavbe 1557. Lastnik objekta je Mestna občina Koper, upravljata pa ga Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio in gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper.

2.6 Časovni načrt investicijskega projekta

Glede na možnosti zagotavljanja finančnih sredstev se bo projekt novogradnje osnovne in obnove telovadnice (od priprave potrebne dokumentacije do izvedbe del) realiziral od aprila 2022 do januarja 2024. Operativni program priprave in izvedbe investicijskega projekta je podrobneje predstavljen v poglavju 12 tega dokumenta.

2.7 Vpliv investicijskega projekta na okolje

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju stavbe, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje. Vpliv na okolje bo nastajal med prenovo, po prenovi bo zaradi nižje rabe energije vpliv na okolje nižji.

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Vplivi na okolje bodo nastajali med prenovo, po prenovi bo zaradi nižje rabe energije ter uporabe obnovljivih virov energije, vpliv na okolje nižji.

2.8 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

V oceni vrednosti investicijskega projekta so zajete naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroški izvedbe GOI del za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega šolskega objekta Collegio dei Nobili in nadzidavo telovadnice za potrebe šole,
- stroški nabave in montaže opreme,
- stroški strokovnega gradbenega in projektantskega nadzora,
- ostali stroški zunanjih storitev.

Vrednost investicijskega projekta je podana v stalnih in tekočih cenah, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon izvedbe investicije daljši od enega leta. Predvidoma se bo investicija fizično izvajala v letih 2022 do 2024. Priprava projektne in investicijske dokumentacije poteka v letih 2016 do 2022. Stalne cene izvedbe investicije so podane za junij 2022.

Tabela 8: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije po stalnih in tekočih cenah

Z.št	Investicijski stroški	STANE CENE	TEKOČE CENE
1	SKUPAJ GOI DELA	4.991.630,27 €	5.314.244,82 €
1.1.	GOI DELA	4.432.100,27 €	4.718.331,94 €
1.2.	OPREMA	559.530,00 €	595.912,88 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	394.310,24 €	406.698,50 €
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	194.561,34 €	194.561,34 €
2.2.	Stroški strok. gradb. in projekt. nadzora 3 %	149.748,91 €	159.427,34 €
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratorske raziskave)	50.000,00 €	52.709,82 €
3	VSE SKUPAJ	5.385.940,51 €	5.720.943,33 €
4	DDV	1.184.906,91 €	1.258.607,53 €
5	VSE SKUPAJ Z DDV	6.570.847,43 €	6.979.550,86 €

Terminski plan, ki ga je pripravila Mestna občina Koper, zaradi spremenjenih proračunskih zmognosti predvideva izvedbo investicije v letih 2022-2024 s sofinanciranjem projekta s strani MIZŠ v letih 2022-2025.

Tabela 9: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah

Vir financiranja	Vrednost	do 2022	2022	2023	2024	2025	Delež
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.979.551 €	158.125 €	513.563 €	1.955.000 €	2.000.000 €	2.352.863 €	100%
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.979.551 €	158.125 €	513.563 €	1.955.000 €	2.000.000 €	2.352.863 €	100%
Lastna sredstva – proračun MOK	- €	- €	- €	3.873.682 €	- 1.520.818 €	- 2.352.863 €	0%
Lastna udeležba	- €	- €	- €	3.873.682 €	- 1.520.818 €	- 2.352.863 €	0%
SKUPAJ	6.979.551 €	158.125 €	513.563 €	5.828.682 €	479.182 €	- €	100%

2.9 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 10: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta

Kazalnik	Enota	Finančna analiza	Ekonomska analiza
ANUITETNA STOPNJA	%	4,00%	5,00%
Doba vračanja v letih	let	se ne povrne	9,00
Neto sedanja vrednost (NSV)	€	-3.845.858,20	1.995.756,66
Interna stopnja donosa (IRR)	%	-3,87%	10,17%
Relativna neto sedanja vrednost		-0,63	0,44
Količnik relativne koristnosti		0,37	1,79

Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo. Namen takih projektov ni v ustvarjanju dobička, zato seveda finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitev o investiciji. Projekt predstavlja negospodarsko naložbo, ki prinaša tudi druge, nedenarne oz. družbene koristi, ki so ovrednotene v ekonomski analizi.

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

3.1 Predstavitev investitorja in sofinancerja

INVESTITOR	
Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan
Telefon:	+386 (0)5 664 61 00
E-pošta:	obcina@koper.si
Matična številka:	5874424000
Davčna številka:	SI40016803
Transakcijski račun:	SI56 0125 0010 0005 794, Banka Slovenije
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Petar Ziraldo, Vodja Službe za investicije
Telefon:	+386 (0)5 664 62 67
E-pošta:	petar.ziraldo@koper.si
Žig in podpis:	

SOFINANCER	
Naziv:	Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport
Naslov:	Masarykova 16, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba:	Dr. Igor Papič, minister
ID za DDV:	SI14246821
Matična številka:	2399300000
Vodja projekta:	Janja Barši, univ. dipl. inž. arh.
Telefon:	+386 (0)1 478 46 74
E-pošta:	janja.barsi@gov.si

3.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	05 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
ID za DDV:	SI78059038
Matična številka:	2196719000
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Irena Pavliha, dipl. ekon.
Žig in podpis:	

3.3 Predstavitev upravljavcev

UPRAVLJAVEC - UPORABNIK STAVBE (Lokacija Gimnazijski trg 7 in Izolska vrata 2)	
Organizacija:	Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio
Naslov:	Gimnazijski trg 7, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Helena Maglica, ravnateljica
Telefon:	0 5 614 30 00
Telefax:	0 5 614 30 21
E-pošta:	os-vergerio@guest.arnes.si
Spletna stran:	http://www.vergerio.si/
ID za DDV:	SI41881761
Matična številka:	5084849000
Transakcijski račun:	SI56 0125 0603 0657 089, Banka Slovenije
Žig in podpis:	

UPRAVLJAVEC - UPORABNIK STAVBE (Lokacija Gimnazijski trg 7 in Izolska vrata 2)	
Organizacija:	Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper
Naslov:	Gimnazijski trg 7, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Angelini Ličen Luisa, ravnateljica
Telefon:	05 620 96 20
Telefax:	05 620 96 29
E-pošta:	ginnasio.carli@guest.arnes.si
Spletna stran:	http://www.ginnasio-carli.si/
ID za DDV:	SI70662908
Matična številka:	5083885000
Transakcijski račun:	SI56 0110 0603 0693 539, Banka Slovenije
Žig in podpis:	

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

4.1 Predstavitev investitorja

Mestna občina Koper je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in je največja občina v Obalno-kraški statistični regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Ustanovljena je bila leta 1994. Mestna občina Koper je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi. Odgovorna oseba mestne občine je župan Aleš Bržan. Poleg župana so organi mestne občine še mestni svet in nadzorni odbor. Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Sedež mestne občine je na naslovu Verdieva ulica 10, Koper.

Mestna občina Koper obsega 303,2 km² in spada v Obalno-kraško regijo. Ozemlje občine se razprostira na nadmorski višini od 0 do 1.028 metrov (Slavnik), najvišje ležeče naselje pa je Rakitovec (533 m). Meji na občine Hrpelje – Kozina, Izola, Milje, Piran in Ankaran. Meje in ozemlje, ki ga občina obsega, so razvidne iz naslednje slike.

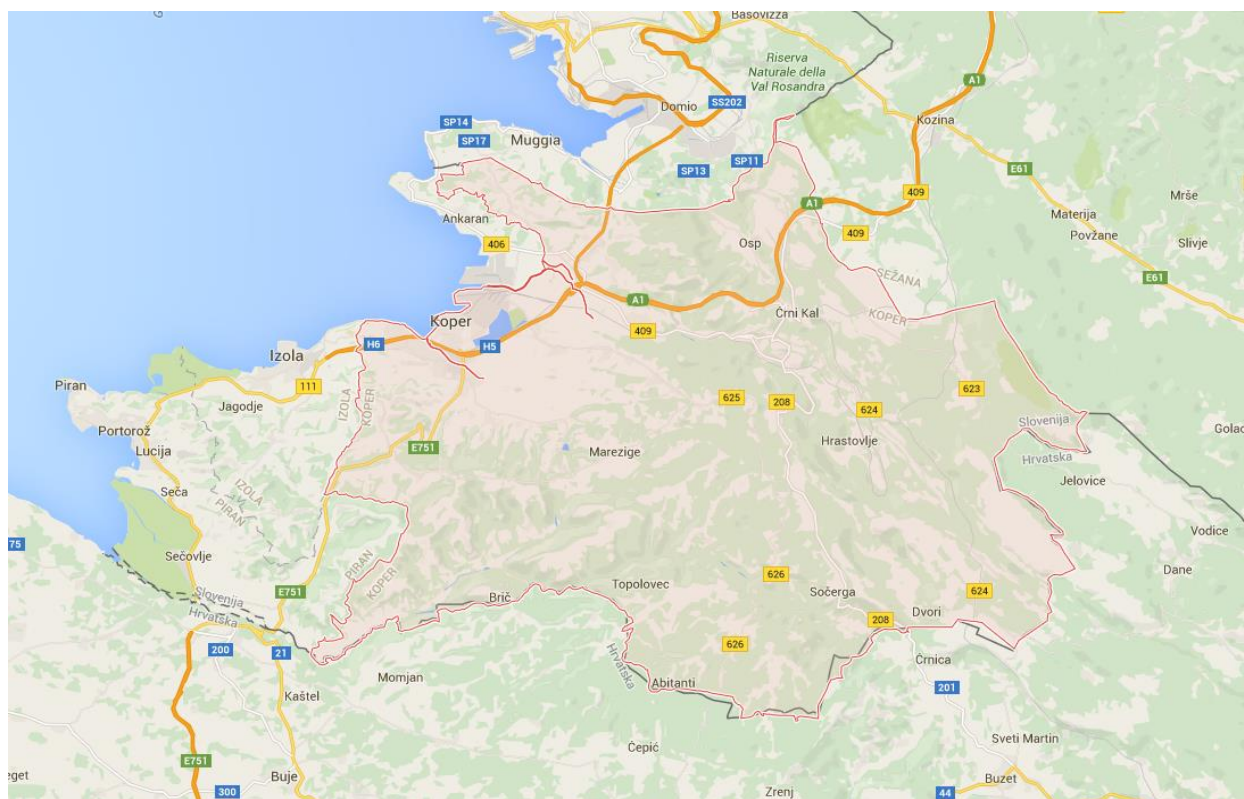


Tabela 11: Prikaz statističnih podatkov MOK za leto 2019

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	303	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	52.540	2.089.310
Število moških - 1. julij	26.062	1.045.835
Število žensk - 1. julij	26.478	1.043.475
Gostota naseljenosti - 1. julij	173	103
Naravni prirast	-68	-1.260
Skupni prirast	386	14.953
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	8	9,3
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	9,3	9,9
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-1,3	-0,6
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	8,6	7,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	7,3	7,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,9	43,4
Indeks staranja - 1. julij	140,2	132,9
Indeks staranja za moške - 1. julij	117,9	110,3
Indeks staranja za ženske - 1. julij	163,7	156,7
Število vrtcev	25	966
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	2.173	87.708
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	83,1	81,2
Število učencev v osnovnih šolah	4.730	190.156
Število dijakov (po prebivališču)	1.732	72.738
Število študentov (po prebivališču)	1.538	76.728
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	29	37
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	6	8
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	23.034	894.229
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	25.422	894.229
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	23.116	801.909
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	2.306	92.320
Stopnja delovne aktivnosti (%)	67,8	66
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.831,64	1.753,84
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.176,38	1.133,50
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	104,4	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	103,8	100
Število podjetij	6.586	205.139
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	4.379.020	121.356.615
Število osebnih avtomobilov - 31. december	31.025	1.165.371
Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev) - 31. december	589	556
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,4	10,2
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	23.675	749.250
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	451	359

Po podatkih Statističnega urada RS je občina v letu 2019 imela 52.540 prebivalcev. V občini so 104 naselja, ki so v smislu lokalne samouprave organizirana v 22 krajevnih skupnosti.

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

4.2 Predstavitev investicijskega projekta in obravnavane stavbe

4.2.1 Splošno o investicijskem projektu

Celoviti projekt sicer obravnava dve fazi (dva objekta), v katera programsko umešča Osnovno šolo Pier Paolo Vergerio il Vecchio, Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper in določene oddelke Vrtca Delfino Blu. Gre za stavbi na naslovih:

- Gimnazijski trg 7, 6000 Koper, v lasti Mestne občine Koper ter v uporabi in upravljanju Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio ter Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper,
- Izolska vrata 2, 6000 Koper; nepremičnini na naslovu Izolska vrata 2 (parc. št. 147/2 in 148/1, obe k. o. 2605 Koper) sta bili prenešeni na MOK s Pogodbo o brezplačnem prenosu državnega premoženja št. C2130-17Z213006, sklenjeno dne 11.07.2017. Stavba, v kateri od leta 2018 deluje italijanski vrtec in nižja stopnja OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio, ima št. 1619 in leži na parcelah 147/5 in 148/1.

Obe stavbi oziroma lokaciji stavb sta pod zaščito spomeniškega varstva: lokacija Izolska vrata 2 se nahaja znotraj območja razglašenega kulturnega spomenika lokalnega pomena – historično mestno jedro Koper (EŠD 235) in Koper – arheološko najdišče Koper (EŠD 236). Dne 22.3.2017 je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKD), OE Piran, izdal kulturnovarstvene pogoje, št. 35104-0059/2017/2. Objekt na lokaciji Gimnazijski trg 7 pa je proglašen za lokalni kulturni spomenik (EŠD 8298, Uradne objave št. 1/93; Konservatorski načrt Collegio dei Nobili, oktober 2008), historično mestno jedro Koper (EŠD 235) in arheološko najdišče Koper (EŠD 236). Dne 26.1.2017 je ZVKD, OE Piran, izdal kulturnovarstvene pogoje, št. 35104-0718/2016/2.

V letu 2018 je bila dokončana **I. faza** - prenova bivše stavbe STŠ Koper na lokaciji Izolska vrata 2, za namen izvajanja dejavnosti za vrtec in nižjo stopnjo osnovne šole. V obnovljenih prostorih so uredili dve igralnici in servisne prostore (garderobe, sanitarije, zunanje terase) za vrtec, osnovna šola pa ima na voljo pet učilnic, garderobe, osrednji prostor, jedilnico, razdelilno kuhinjo, knjižnico in kabinete za učitelje. Izjemni pridobitvi na novi lokaciji sta tudi telovadnica in dvigalo. Novo enoto na Vergerijevem trgu obiskuje 89 učencev od prvega do petega razreda v 6 oddelkih.

V nadaljevanju je dokument namenjen obravnavi zgolj **II. faze na lokaciji Gimnazijski trg 7, Koper**. Stavba je v uporabi in upravljanju Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio ter Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper.

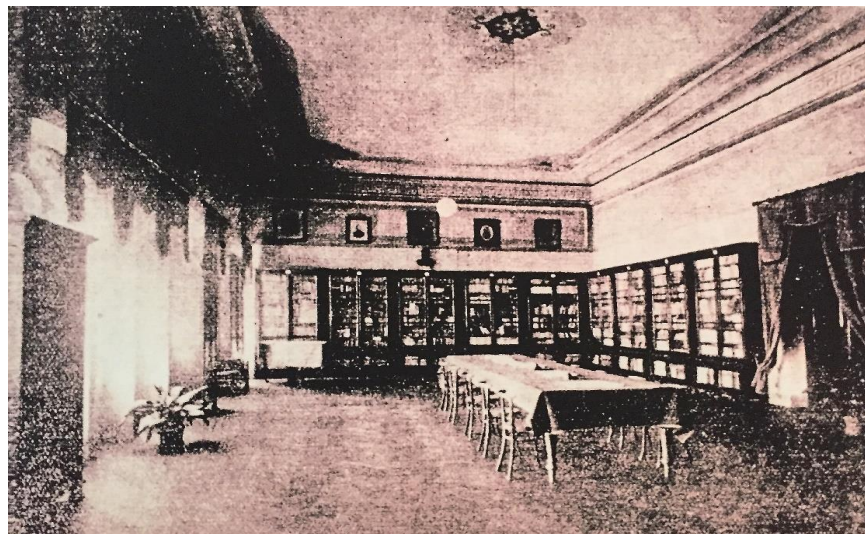
4.2.2 Stavba Collegio dei Nobili

Stavba Collegio dei Nobili stoji v starem mestnem jedru Kopra, v katastrski občini Koper, na parcelni številki 1273 in 1274 na naslovu Gimnazijski trg 7. Lastnik objekta je Mestna občina Koper, upravljata pa ga Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazija Gian Rinaldo Carli. Objekt je evidentiran kot kulturna dediščina (EŠD 8298, EŠD 235 IN EŠD 236), zanj je pristojna strokovna služba ZVKDS, OE Piran.

Objekt, ki ga označuje naziv Collegio dei Nobili, je bil zgrajen z namenom šolskega poslopja, ki ga je ustanovilo mesto Koper z denarno podporo Beneške države. Stavba ima bogato zgodovino, saj je bila ustanovljena leta 1612 kot prva šola v Kopru in je do danes ohranila izobraževalno vlogo.

Gre za značilno zgradbo, v kateri so živeli in se izobraževali učenci plemiških in drugih premožnih družin. Ustanovitev objekta za izobraževanje temelji na naprednih humanističnih tendencah, ki so se razvile že zelo zgodaj in so bile značilne za severno italijanski prostor. V času baroka pa so se že dobro utrdile in ustalile ter segale preko ozkih meja. Vzore za tovrstne objekte lahko najdemo v pomembnih in vplivnih severno italijanskih mestih.

Kljub temu, da se je v sredini 17. stoletja tudi Kopru že dobro utrdilo humanistično mišljenje, se zasnova edukativnega objekta zgleduje po zgodnejših profanih stavbah, ki so značilne predvsem za severni italijanski prostor. Shemo arhitekturne zasnove Collegia je mogoče primerjati s profanimi koprskimi baročnimi palačami, ki so bile zgrajene sočasno. Vzor za profane zgradbe izobraževalne namembnosti predstavlja še zgodnejša zasnova renesančnih palač.



Slika 2: Osrednja dvorana nekoč

Collegio del Nobili izstopa po velikosti iz stavbne strukture mesta Koper in s svojo stavbno maso predstavlja dominantno v mestu. Historično mesto Koper je razglašeno za urbanistični spomenik (Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena, Uradni list RS, st. 98/07).

Koprski Collegio ima objekte postavljene v tlorisni obliki črke U, sestavljajo ga trije objekti: najvišji glavni trakt s stranskima kriloma, ki sta za polovico etaže nižja. Pred pročeljem glavnega trakta je z nizkim zidom omejeno dvorišče. Objekti so postavljeni tako, da ustvarjajo notranji atrij, ki je zaprt s treh strani, odpira se z južno stranico, kjer se je do leta 1970 razprostiral vrt. Ob zadnji predelavi je bila na vrtu zgrajena telovadnica, ki po celotni dolžini zapira južno stranico atrija in z delom objekta sega tudi nanj. Ob zunanji vzhodni stranici glavnega trakta je postavljen manjši in nižji prizidek, ki sodi k spomeniku, čeprav ni z njim povezan. Collegio del Nobili so zgradili s prosvetnim in kulturnim namenom, saj so se tukaj izobraževali potomci pomembnih plemiških družin ne le iz Kopra, temveč tudi iz drugih istrskih mest. Med učenci so bili ugledni zgodovinarji, literati in komponisti. V začetku 70-ih let je bila stavba temeljiteje predelana, vendar je kljub temu ohranila večino spomeniških vrednot baročne profane arhitekture.



Slika 3: Stavba Collegio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7: dvorišče z vhodno fasado

Stavba obsega tri nadstropja v skupni površini 2.222 m², telovadnica obsega dodatnih 382 m², skupaj 2.604 m². Osnovna šola uporablja prvo in drugo nadstropje objekta, v tretjem nadstropju zgradbe pa ima sedež gimnazija.

Učilnice, kabineti in drugi prostori so nanizani po zunanjem obodu stavbnega kompleksa, ob notranjem atriju pa potekajo povezovalni hodniki.

Večje adaptacije na stavbi so bile izvedene v letu 1970, ko so na južnem robu notranjega atrija zgradili tudi telovadnico.

Objekti so bili klasično zidani z masivnimi kamnitimi stenami in lesenimi medetažnimi in strešnimi konstrukcijami. Pri prenovi objekta v letih 1969 in 1970 so bile medetažne konstrukcije nad pritličjem in 1. nadstropjem nadomeščene z železobetonskimi, lesene stropne konstrukcije nad 2. oz. 3. nadstropjem ter lesene strešne konstrukcije pa ohranjene in sanirane. Zaradi funkcionalne prerazporeditve prostorov je bilo porušeno več nosilnih kamnitih zidov v notranjosti stavbe in izvedeni novi opečni zidovi. Podatkov o morebitnih posegih v temelje stavbe ni.

Sistem ogrevanja: v tehničnem prostoru pod telovadnico je izvedena centralna kotlovnica z virom energije EL kurilno olje. Kotlovnica poleg priprave ogrevne vode za potrebe radiatorskega ogrevanja služi tudi namenu priprave tople porabne vode. Stanje sistema kot celote je dotrajan, gospodarska življenjska doba je upoštevajoč dodatek B privzetega standarda SIST EN 13779 opremi in napravam že potekla (oljni gorilnik 10 let, obtočne črpalke 20 let, radiatorji 30 let, cevovodi 30 let).

Stavba nima izvedenega centralnega hlajenja in prezračevanja, izveden je lokalni odvod iz delilnice hrane in v določenih prostorih so vgrajeni lokalni klimatizerji. Upoštevajoč isti standard znaša njihova gospodarska življenjska doba znaša 15 let.

Predstavljeno pomeni, da je ob prenovi stavbe smiselno predvideti povsem nov sistem ogrevanja in glede na lego tudi hlajenja, pri čemer pa se predvidi sodobne tehnične rešitve. Pri tem je pomembno tudi, da stavba predstavlja kulturno dediščino, zato ukrepi na ovoju stavbe, razen na stavbnem pohištvu, dejansko niso mogoči.

V stavbo sta programsko umeščeni dve vzgojno – izobraževalni organizaciji za potrebe italijanske narodne skupnosti:

- Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio, ustanoviteljica sta Samoupravna skupnost italijanske narodnosti Koper in Mestna občina Koper (Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Scuola elementare Pier Paolo Vergerio il Vecchio Capodistria - Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio Koper - Uradne objave, št. 2/97, 15/99 Uradni list RS, št. 40/07, 40/2010);
- Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper, ustanoviteljica sta Obalna samoupravna skupnost italijanske narodnosti in Republika Slovenija, na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije, št 01403-47/2008/4, z dne 02.09.2008.

V obeh vzgojno-izobraževalnih organizacijah se programi izvajajo v italijanskem jeziku.

4.3 Pregled in analiza obstoječega stanja

4.3.1 Prikaz demografskih podatkov za OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio

Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio (v nadaljevanju osnovna šola) opravlja vzgojno-izobraževalno in vzgojno-varstveno vzgojo v skladu s šolsko zakonodajo Republike Slovenije. Matična šola ima še tri podružnice – v Semedeli, v Bertokih in v Hrvatinih, katere obiskujejo učenci nižjih razredov, praviloma od 1. do 5. razreda. V dveh podružnicah (Bertoki, Semedela) si šola prostore deli z enotami vrtca Delfino blu Koper.

Osnovna šola ima sedež in deluje v prvem in drugem nadstropju stavbe na naslovu Gimnazijski trg 7. V šolskem letu 2019/2020 vključuje 7 oddelkov in 95 učencev (6. do 9. razred OŠ), obsega še manjšo jedilnico z razdelilno kuhinjo, zbornico, upravne in pomožne prostore. Telovadnico in nekatere druge prostore ima v souporabi z gimnazijo.

V tabelah v nadaljevanju so predstavljeni podatki o številu vključenih učencev ter o številu oddelkov v matični šoli in podružnicah Pier Paolo Vergerio il Vecchio v preteklih desetih šolskih letih vključno s tekočim šolskim letom 2021/2022. Število učencev in oddelkov je doseglo najvišje število v zadnjem šolskem letu 2021/22.

Iz tabel je razvidno, da je bilo v šolskem letu 2021/2022 na matični osnovni šoli vpisanih 201 učencev v 13. oddelkih, na podružničnih osnovnih šolah pa je bilo vpisanih 87 otrok v 11. oddelkih. Skupno število vpisanih učencev v šolskem letu 2021/2022 je tako znašalo 288 učencev, ki so bili organizirani v 24. oddelkih.

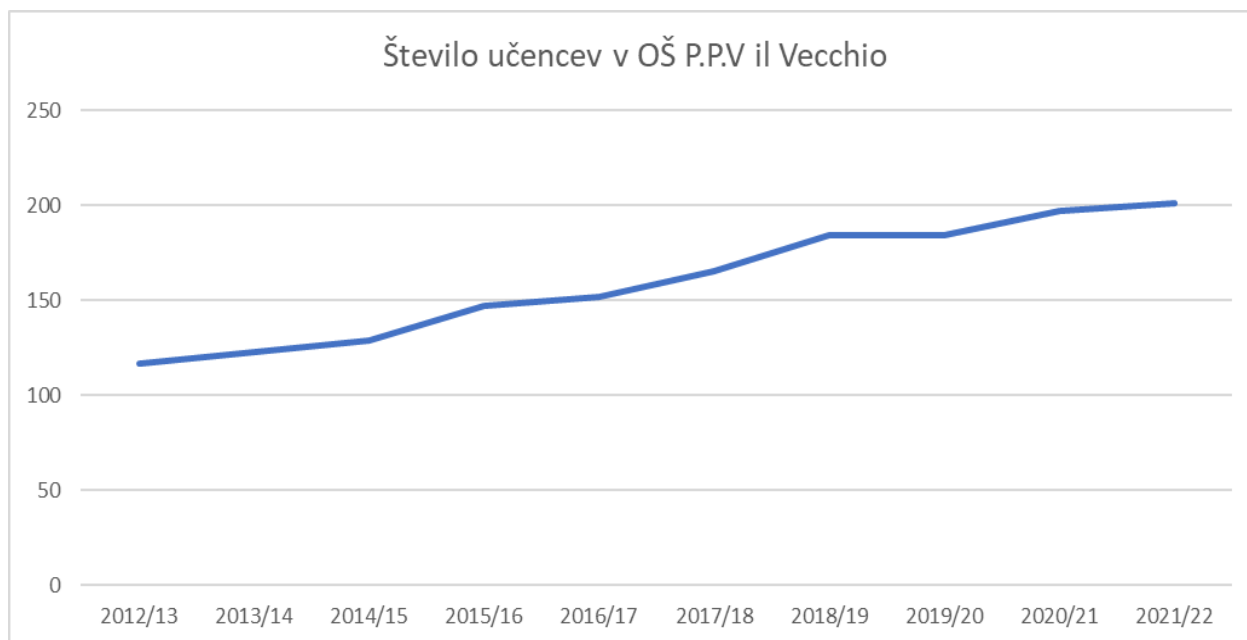
Tabela 12: Število učencev in oddelkov v matični OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio v zadnjih 10 letih

Šolsko leto	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
Število učencev	117	123	129	147	152	165	184	184	197	201
Število oddelkov	10	10	11	12	12	12	12	13	13	13

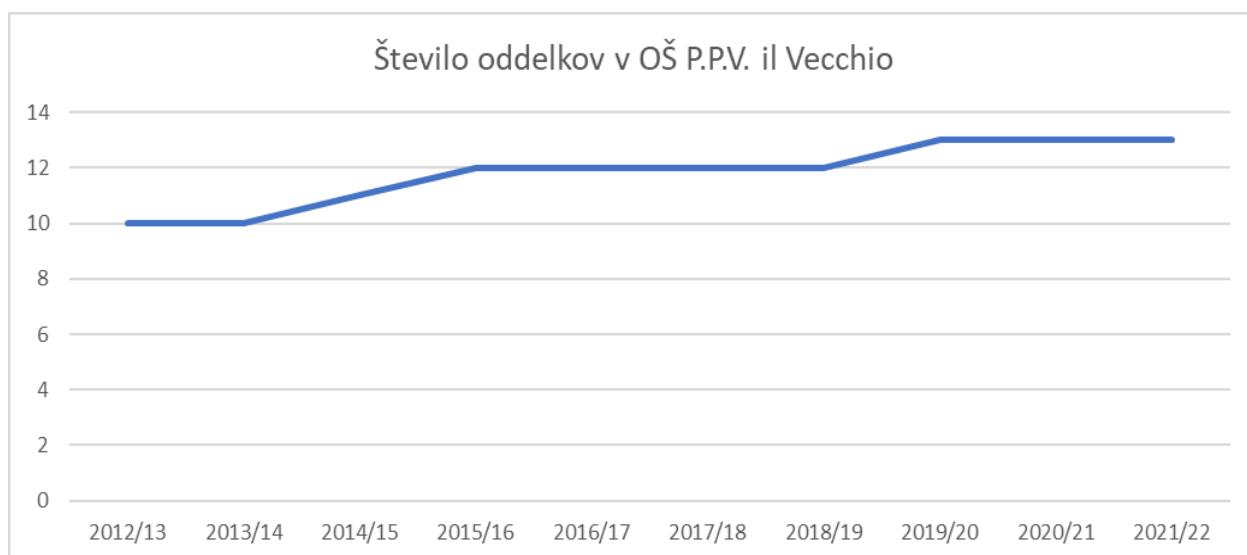
Tabela 13: Število učencev in oddelkov v podružničnih OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio v zadnjih 10 letih

Šolsko leto	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
Število učencev	99	101	93	89	84	98	104	104	95	87
Število oddelkov	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11

Iz grafov v nadaljevanju je razviden trend rasti števila učencev in posledično števila oddelkov v matični šoli Pier Paolo Vergerio il Vecchio.



Graf 1: Število učencev v OŠ Pier Paolo Vergerio il vecchio v preteklih desetih šolskih letih



Graf 2: Število oddelkov v OŠ Pier Paolo Vergerio il vecchio v preteklih desetih šolskih letih

V nadaljevanju so podani podrobnejši podatki o številu učencev v matični italijanski osnovni šoli ter podružnicah, s primerjavo števila učencev vseh osnovnih šol v Mestni občini Koper. Izračunan je tudi delež otrok, vključenih v italijansko osnovno šolo v primerjavi z vsemi šolajočimi otroci v Mestni občini Koper. Ta ob upoštevanju desetletnega povprečja znaša 5,80 %.

Tabela 14: Število učencev vpisanih v italijanskih OŠ ter število učencev v vseh OŠ v MOK

Osnovna šola	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
It. šola Koper	117	123	129	147	152	165	184	184	197	201
It. šola Hrvatini	63	65	55	51	49	50	51	53	52	41
It. šola Bertoki	16	16	19	28	24	33	33	29	16	18
It. šola Semedela	20	20	19	10	11	15	20	22	27	28
P.P. Vergerio skupaj	216	224	222	236	236	263	288	288	292	288
Vse OŠ v MOK	3.874	3.972	4.155	4.122	4.283	4.460	4.657	4.738	4.862	4.952
Delež otrok vpisanih v it. šole v MOK	5,58%	5,64%	5,34%	5,73%	5,51%	5,90%	6,18%	6,08%	6,01%	5,82%
10-letno povprečje deleža otrok, vpisanih v italijanske osnovne šole v MOK										5,80%

Na podlagi deleža šolajočih se otrok v italijanski osnovni šoli ter na podlagi demografskih podatkov o številu rojstev otrok s stalnim bivališčem v Mestni občini Koper in občini Ankaran (vir: Aplikacija Sokol, marec 2021) je v naslednji tabeli prikazan izračun predvidenega števila otrok vpisanih v italijansko osnovno šolo v Mestni občini Koper za naslednja štiri šolska leta.

Tabela 15: Število rojenih otrok ter predvideno število vpisa otrok v italijansko osnovno šolo

Leto rojstva	Mestna občina Koper	Občina Ankaran	Skupaj	Predviden delež otrok vpisanih v it. šole	Predvideno število otrok vpisanih v it. šole	Predvideno leto vpisa v OŠ
2016	560	26	586	5,80%	34	2022/2023
2017	511	23	534	5,80%	31	2023/2024
2018	516	31	547	5,80%	32	2024/2025
2019	483	25	508	5,80%	29	2025/2026

Iz tabele je razvidno, da se v naslednjih šolskih letih pričakuje vsaj 29 ali več vpisanih učencev na generacijo v OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio.

V šolskem letu 2021/2022 je na matični šoli organiziranih 13 oddelkov od tega 6 oddelkov od 1. do 5. razreda, ter 7 oddelkov od 6. do 9. razreda, kjer se v višjih razredih na matično šolo priključijo še učenci iz podružničnih osnovnih šol.

Pravilnik o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole v dvojezičnih osnovnih šolah in osnovni šolah z italijanskim učnim jezikom (Uradni list RS, št. 75/05, 85/06, 68/07, 73/08, 18/11, 51/14, 79/14 – popr. in 64/15) v 21. členu določa, da je normativ za oblikovanje oddelka v dvojezični osnovni šoli in v osnovni šoli z italijanskim učnim jezikom 21 učencev.

Iz analize obstoječega stanja in predstavljenih demografskih podatkov ter ob upoštevanju normativov, ki jih postavlja Pravilnik, se glede na predvideno število novo vpisanih otrok v prvi razred v prihajajočih šolskih letih pričakuje, da bo vsako leto presežen normativ za oblikovanje enega oddelka. Na podlagi navedenega, se na matični Osnovni šoli Pier Paolo Vergerio il Vecchio izkazuje potreba po vzpostavitvi šestih oddelkov od 1. – 5. razreda ter osmih oddelkov od 6. – 9. razreda, skupaj 14 oddelkov.

4.3.2 Prikaz demografskih podatkov za Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper

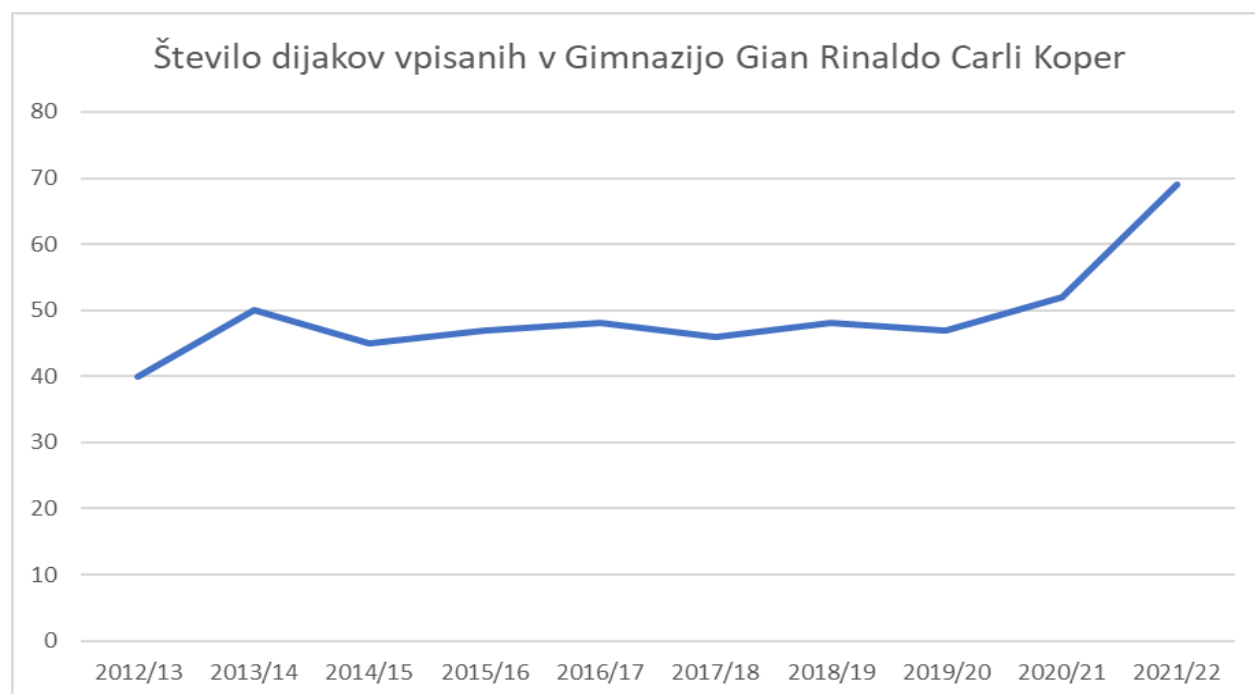
Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper (v nadaljevanju gimnazija) danes nosi ime po svojem najuglednejšem učencu, koprskem razsvetljencu in poliglotu. Ob bogati in pestri zgodovini delovanja se je zopet uveljavila po slovenski osamosvojitvi in novi šolski reformi 24. junija 1992, ki je v šolski sistem ponovno uvedla gimnazije.

Gimnazija ima sedež in deluje v tretjem nadstropju objekta na naslovu Gimnazijski trg 7. Vključuje 4 razrede (po en razred od 1. – 4. letnika), zbornico, upravne in pomožne prostore ter poseduje bogato naravoslovno muzejsko zbirko ter zgodovinsko knjižnico iz 16. stoletja, katera je tudi del konservatorskega programa. Telovadnico in nekatere druge prostore ima v souporabi z osnovno šolo.

V nadaljevanju so tabelarično in grafično predstavljeni podatki o številu vključenih dijakov v gimnazijo v preteklih desetih šolskih letih. Iz predstavljenih podatkov je razvidno, da v preteklem desetletnem obdobju število vključenih dijakov narašča.

Tabela 16: Število dijakov po letnikih vključenih v Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper v preteklih desetih šolskih letih

Šolsko leto	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
1. letnik	8	20	11	11	12	10	18	16	14	21
2. letnik	12	5	17	12	10	12	9	19	19	15
3. letnik	16	12	5	17	10	12	12	4	15	17
4. letnik	4	13	12	7	16	12	9	8	4	16
SKUPAJ	40	50	45	47	48	46	48	47	52	69



Graf 3: Število dijakov vključenih v Gimnazijo Gian Rinaldo Carli Koper v preteklih desetih šolskih letih

Pravilnik o normativih in standardih v srednjih šolah z italijanskim učnim jezikom (Uradni list RS, št. 85/03, 103/07, 67/08, 5/11 in 55/11) v 13. členu določa, da je v oddelku 1. letnika gimnazijskega programa največ 16 dijakov-novincev, število oddelkov drugega in višjih letnikov pa je lahko praviloma enako največ številu oddelkov 1. letnika iste vpisne generacije. Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper je imela v določenih letih v oddelkih več kot 16 dijakov, za kar je pridobila soglasje pristojnega ministrstva za oblikovanje nadstandardnega oddelka.

Število dijakov vključenih v italijansko gimnazijo je v zadnjih letih dokaj konstantno, število oddelkov pa je skozi vsa šolska leta enako, po en oddelek od 1. – 4. letnika, kar pričakujemo tudi v prihodnjih šolskih letih.

4.3.3 Zagotavljanje prehrane

Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio nima lastne kuhinje. Hrano naročajo v OŠ Antona Ukmarja Koper. V stavbi matične šole na naslovu Gimnazijski trg 7 imajo samo manjšo razdelilno kuhinjo s prostorsko neustrezno jedilnico. V jedilnici je lahko največ en razred hkrati.

Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper nima ne kuhinje in ne jedilnice ter zato trenutno ne more zagotavljati prehrane dijakov znotraj šole, zato je potrebno, skladno z Zakonom o šolski prehrani (Uradni list RS, št. 3/13, 46/14 in 46/16 – ZOFVI-K), v okviru projekta zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje dijaške prehrane.



Slika 4: Razdelilna kuhinja z jedilnico, vir: IDZ tehnično poročilo, Komunaprojekt Maribor, december 2009

4.4 Razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlog za investicijsko namero je prostorska problematika vrtcev in šol za potrebe italijanske narodne skupnosti v Mestni občini Koper in občini Ankaran. Ob tem pa je razlog za sanacijo tudi dotrajanost objektov ter potreba po sanaciji in reorganizaciji notranjih prostorov za zagotavljanje primernih pogojev za ustrežnejšo kvaliteto učnega in vzgojnega procesa.

Ob pregledu perspektivnega vpisa v italijansko Osnovno šolo Pier Paolo Vergerio il Vecchio Koper se je ugotovila potreba po 14 oddelkih v osnovni šoli, ki skupaj s 4 oddelki Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper potrebuje 18 oddelkov.

Ob upoštevanju demografskega gibanja rojstev v občinah Koper in Ankaran in deleža vpisa v italijansko šolo ter ob upoštevanju normativov za oblikovanje oddelkov je bilo ugotovljeno, da je lokacija Gimnazijski trg 7 v Kopru z vidika zmogljivosti ter ob doslednem spoštovanju smernic iz konservatorskega programa, preobremenjena, zato je bil podan nov predlog reševanja prostorske problematike.

Rešitev prostorske problematike obeh šol in vrtca predstavlja izvajanje pouka gimnazije in višje stopnje osnovne šole (6. – 9. razred) na obstoječi lokaciji Gimnazijski trg 7, izvajanje pouka nižje stopnje OŠ (1. – 5. razred) pa na lokaciji Izolska vrata 2, v starejšem delu opuščene stavbe Srednje tehniške šole Koper 1 faza. Selitev vrtca Delfino Blu na lokacijo Izolska vrata 2, je bila zaključena v letu 2018.

Pomemben razlog za investicijsko namero pa je ohranjanje spomenika kulturne dediščine. Stavba ima bogato zgodovino, saj je bila ustanovljena leta 1612 kot prva šola v Kopru in je do danes ohranila izobraževalno vlogo. Kot zapisano v Strategiji kulturne dediščine RS 2020-2023 je načelo celostnega ohranjanja dediščine temelj nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije, privlačnosti naše države za življenje naših državljanov, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti.

Investicijska namera je bila potrjena s *Pismom o nameri za zagotovitev prostorskih zmogljivosti in financiranja investicije za potrebe vrtcev in šol italijanske narodne skupnosti: Vrtec Delfino Blu, Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper*, ki so ga dne 28.09.2016 podpisali predstavniki vrtca, osnovne šole, gimnazije, Samoupravne skupnosti italijanske narodnosti Koper, Obalne samoupravne skupnosti italijanske narodnosti, Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport in MO Koper.

5 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI

5.1 Cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje predšolskega varstva otrok, osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja za potrebe italijanske narodne skupnosti, skladno z normativi določenimi v Pravilniku o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole (Uradni list RS, št. 57/07, 65/08, 99/10, 51/14 in 64/15). Mestna občina Koper želi z izvedbo investicijskega projekta izboljšati življenjske in bivanjske pogoje za učence, otroke in zaposlene ter s tem dvigniti kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave in sicer v načrtovanem obdobju z obnovo stavbe na Gimnazijskem trgu 7 zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti italijanske narodnostne skupnosti. V okviru operacije se bo zagotovilo skupaj 2.806,05 m² neto tlorisne površine zaprtih površin namenjenih pouku.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje osnovnošolske in srednješolske vzgoje skladno z normativi,
- omogočiti boljšo kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa,
- izboljšati delovne in bivalne pogoje za zaposlene, učence in druge uporabnike stavbe,
- izvedba celovite energetske sanacije obravnavane stavbe,
- zmanjšati izpuste toplogrednih plinov in s tem pozitivno vplivati na ohranjanje okolja,
- zmanjšati stroške električne in toplotne energije na m²,
- zmanjšati stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost mesta,
- prispevati k varstvu kulturne dediščine v starem mestnem jedru Kopra.

5.2 Usklajenost operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicijski projekt bo sledil usmeritvam, ki jih določata Evropska unija ter Republika Slovenija, konkretizirane pa so v predpisih z nivoja Unije, države ter v regijskih in občinskih programskih dokumentih. Obravnavani investicijski projekt je skladen z:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030,
- Državnim razvojnim programom (DRP),
- Regionalnim razvojnim program Južne Primorske 2014-2020,

- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije,
- Strategijo kulturne dediščine 2020-2023,

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**. Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Strateške usmeritve strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljih strategije.

Demografski trendi, tehnološki razvoj, digitalizacija, naraščajoči pritiski na okolje ter drugi globalni trendi zahtevajo stalno pridobivanje znanj in spretnosti za življenje skozi celotni življenjski cikel. Zato je pomembno, da učenje za in skozi vse življenje zajame čim širšo populacijo, pri čemer sta ključni kakovost in dostopnost, s posebno skrbjo za prikrajšane skupine. Učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, je osnovni pogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo. Investicijski projekt je usklajen predvsem z razvojnim ciljem 2: *Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo*.

Projekt je skladen s peto razvojno-investicijsko prioriteto **Državnega razvojnega programa: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja**. Ta je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine. Cilj je tudi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulturne in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter na izboljšanju kakovosti okolja in na ustrezni komunalni infrastrukturi. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo

visoko kakovost življenja, ki temelji na trajnostnem obnavljanju prebivalstva, gospodarjenju s prostorom, racionalni rabi energije ter skladnejšemu razvoju regij.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Južne Primorske 2014 – 2020**, saj zasleduje cilje *prioritete 2: Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba*. Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so usmerjeni v izboljšanje pogojev za življenje različnih kategorij prebivalstva regije in sicer tako najmlajših, vključenih v vrtce in osnovne šole, mladine, kot tudi ostarelega prebivalstva in ranljivih ciljnih skupin. Prav tako so aktivnosti usmerjene v krepitev zdravlja in aktivnega načina življenja celotnega prebivalstva. Znotraj te prioritete so tudi aktivnosti zagotavljanja ustrežnejših stanovanjskih pogojev prebivalstva regije. Zaradi pomembnih socialnih učinkov, vključno z zaposlitvenimi možnostmi (kreativne industrije), ki jih ima kultura na prebivalstvo, so v tej prioriteti zajeti tudi ukrepi in aktivnosti, ki stremijo k trajnejšem razvoju kulturne ponudbe in dostopnosti kulture nasploh. Z aktivnostmi in investicijami na različnih področjih družbenega življenja (otroško varstvo, šolstvo, zdravje, kultura in šport) in z izvajanjem programov za različne ciljne skupine (starejši, invalidi, mladi, ranljive skupine, osebe s težavami v duševnem zdravju) se bodo izboljšali pogoji za življenje prebivalstva regije.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij;
- Preudarna raba naravnih virov: spodbujanje rabe obnovljivih virov;
- Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

Strategija kulturne dediščine 2020-2023 opredeljuje kulturno dediščino kot vrednoto v vseh svojih pojavnih oblikah. Dediščina Slovenije je pomemben in nedeljiv del lokalne, regionalne, nacionalne in evropske identitete, predstavlja kakovost življenjskega okolja in je ključni vir uravnoteženega razvoja regij ter države. Dediščino so z znanjem in vedenjem ustvarili, jo prepoznavajo in ohranjajo posamezniki in družba. Je dokument obstoja narodne in državne skupnosti, vseh Slovencev, pripadnic in pripadnikov italijanske in madžarske narodne skupnosti ter romske skupnosti, in drugih državljanek ter državljanov. Hkrati je naša dediščina s

svojo pestrostjo in razprostranjenostjo po vsem ozemlju Slovenije tudi priložnost za razvoj družbe, lokalnih skupnosti in države. Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do naše dediščine. Načelo celostnega ohranjanja naj se upošteva v sektorskih politikah, ukrepih in dejavnostih, povezanih z dediščino. Operacija obnove kulturnega spomenika, namenjenega šolanju narodnostne manjšine v Kopru, nedvomno prispeva k vsem ciljem in vizijam Strategije kulturne dediščine 2020-2023.

Skladnost z zakonodajo na področju šolstva:

Osnovna šola:

- 35. člen *Zakona o osnovni šoli* (v nadaljevanju ZOŠ, Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12– ZUJF, 63/13 in 46/16– ZOFVI-L),
- *Pravilnik o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole v dvojezičnih osnovnih šolah in osnovnih šolah z italijanskim učnim jezikom* (Uradni list RS, št. 75/05, 85/06, 68/07, 73/08, 18/11, 51/14, 79/14 – popr., 64/15 in 47/17),
- *Prilagojeni predmetnik za osnovno šolo z italijanskim učnim jezikom na narodno mešanem območju slovenske Istre* (sprejet na 23. seji SSSI, dne 17.12.1998 in usklajen s spremembami ZOŠ (2011, 2012), na 153. seji SSSI, dne 13.12.2012 ter usklajen s spremembami ZOŠ (2013), na 162. seji SSSI, dne 13.02.2014.

Gimnazija:

- 33. člen *Zakona o gimnazijah* (ZGim, Uradni list RS, št. 1/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/17 in 6/18 – ZIO-1.
- *Pravilnik o normativih in standardih v srednjih šolah z italijanskim učnim jezikom* (Uradni list RS, št. 85/03, 103/07, 67/08, 5/11, 55/11 in 47/17.
- Posredovana gradiva: 1 - Zasedenost učilnic Gimnazija Gian Rinaldo Cali Koper (opis zasedenosti 8 učilnic); 2 - Prenova šolskega poslopja, Analiza in predlogi; 3 - Zasedenost prostorov po predmetih, s primerjavo s splošnim izpisom zasedenosti MIZŠ (gl. e-pošto ravnateljice Gimnazije, ge. Luise Angelini Ličen z dne 28.03.2019).

Smernice MIZŠ o notranjih površinah glede na predvideno zmogljivost osnovne šole oz. gimnazije:

- Osnovna šola: *Navodila za graditev osnovnih šol v Republiki Sloveniji* (razpisno gradivo MIZŠ, maj 2007);
- Gimnazija: osnova za določitev potrebnega števila učilnic je posredovano gradivo ravnateljice Gimnazije z dne 28.03.2019 z upoštevanjem (3) odstavka 13. člena *Pravilnika o normativih in standardih v srednjih šolah z italijanskim učnim jezikom* (Uradni list RS, št. 85/03, 103/07, 67/08, 5/11, 55/11 in 47/17), ki je vezan na možnosti prostorskih pogojev.«

Prav tako se s sanacijo sledi ustreznosti predpisov in standardov na področju gradnje stavb:

- Gradbeni zakon (GZ-1, UR.L. št. 199/2021),

- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12 in 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg),
- Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena, stran 13373.

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi. Prav tako je investicijski projekt skladen z zakonodajo s področja šolstva.

6 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

6.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti

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

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb, saj se ne morejo primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo za osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje. Osnovni namen investicijskega projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja, saj je predmet projekta v celoti namenjen izključno zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje javne osnovnošolske vzgojno izobraževalne dejavnosti ter srednješolskega izobraževanja, ki ni tržno usmerjeno. Pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec investicijskega projekta Mestna občina Koper. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena obravnavati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo za osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

6.2 Analiza tržnih možnosti

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev obravnavanega območja in njegove okolice ter z rastjo števila otrok in dijakov, ki obiskujejo OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazio Gian Rinaldo Carli Koper. Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim uporabnikom obravnavane javne stavbe, prebivalcem, obiskovalcem in nosilcem gospodarskih dejavnosti na celotnem območju Mestne občine Koper. Med neposredne uporabnike štejemo šolarje, dijake, zaposlene in prebivalce iz šolskega okoliša, med posredne uporabnike pa vse prebivalce širšega območja ter obiskovalce in koristnike obravnavane stavbe.

7 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE

7.1 Vrsta investicije

Objekt 1 – samostojen objekt obstoječe šole

Rekonstrukcija - znotraj šole je predvidena izvedba dveh medetaž.

Objekt 2 – samostojen objekt obstoječe telovadnice

Novogradnja 1 – nadzidava objekta obstoječe telovadnice

Novogradnja 2 – prizidava k objektu obstoječe telovadnice

S predmetnim projektom je načrtovana rekonstrukcija in prizidava obstoječe šolskega objekta Collegio dei Nobili, za potrebe Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli v Kopru. Objekt je v celoti klasificiran kot 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno dejavnost.

Načrtovana je rekonstrukcija in prizidava obstoječega šolskega kompleksa, pod pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Vsi posegi, načrtovani s predmetnim projektom so usklajeni s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine (OE Piran) in za njih je pridobljeno njihovo mnenje. Gradnjo bo potrebno pripraviti in izvajati skladno z izdanimi kulturno-varstvenimi pogoji, ki natančneje določajo načine varovanja tlorisnega in višinskega gabarita, arhitekturne zasnove, zunanjsčine in notranjsčine stavbnega kompleksa. (gl. stran 18 tega IP: Spisek strokovnih podlag).

Načrtuje se nadzidava telovadnice za potrebe šole, prizidava k telovadnici in rekonstrukcija prostorov znotraj šole. Maksimalna etažnost ne bo presežena, saj oboje upošteva maksimalne obstoječe vertikalne gabarite, ki so za šolo P+2 oziroma za telovadnico 2K+P+1, kar pomeni, da je maksimalna višina šole +16,70, telovadnice pa + 8,60, ki pa ne bosta preseženi. Kote pritličij se ohranjajo. Vse pa upošteva pogoje ZVKD in obstoječe oblikovanje, tako vertikalni kot tlorisni gabarit ter samo oblikovanje objekta.

Zelene površine oziroma dvorišče pred šolo in atrij znotraj same šole se ohranja, se pa obnovi v skladu s pogoji ZVKD.

7.2 Izbrana projektna rešitev

V nadaljevanju so predstavljeni opisi in grafični prikazi bodoče ureditve prostorov v stavbi Collegio dei Nobili v Kopru, povzeti po izdelani projektni dokumentaciji DGD, št. projekta

20286-00, ki jo je pripravilo podjetje Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško v novembru 2021.

7.2.1 Funkcionalna zasnova

Osnovi za funkcionalno zasnovo objekta sta bili rešitvi razporeditev prostorov, obdelani v idejni zasnovi iz leta 2016 (varianta 5) in njeni dopolnitvi iz leta 2019 (varianta 6).

Osnovna prostorska delitev glavne stavbe, z nekaj izjemami, je: osnovna šola ima prostore v pritličju in prvemu nadstropju, gimnazija pa v drugemu nadstropju. V pritličju si bosta šoli delili učilnico za likovni in tehnični pouk. V prvem nadstropju se na istem mestu kot je sedaj ohrani knjižnica gimnazije.

V vseh etažah so tudi prostori, ki so namenjeni vsem učencem in dijakom: jedilnica v pritličju, velika dvorana v nadstropju, upravni prostori v drugemu nadstropju.

V obstoječemu prizidku (ob vzhodni lameli), ki se šteje kot integralni del objekta, so v pritličju skupni prostori, prvo nadstropje pripada osnovni šoli, prostor v drugemu nadstropju pripada gimnaziji.

Poleg prerazporeditve nekaterih prostorov v pritličju in prvemu, deloma drugemu nadstropju, v varianti 6 izostaja nadzidava dela telovadnice, ki je bila v varianti 5 iz leta 2016 opredeljena kot razstavni prostor eksponatov naravoslovja in učilnica hkrati. V končni varianti se upošteva in projektira tudi nadzidavo, ki bo razstavni prostor eksponatov naravoslovja. Prostor se komunikacijsko poveže s hodnikom prvega nadstropja v zahodni lameli.

V vogalnih prostorih ob veliki dvorani (Auli Magni) se uredita medetaži. V veliki dvorani se ohrani svetla višina prostora.

V vzhodnem delu glavnega trakta je ob stopnišču predvidena vgradnja električnega dvigala.

Atrij bo s pomočjo dodatnih prehodov iz zastekljenih obodnih hodnikov dostopnejši rednemu šolskemu programu (pouk na prostem, druženje med odmori, ...), s tem bo uporabnejši.

Bistvo naloge načrtovanja obnove je, da se obstoječa stavba Collegio dei Nobili v tlorisnih gabaritih, volumnih, značilnih notranjih prostorih in zunanji vizualni podobi (razporeditev, oblike okenskih odprtín, obdelave zidov, streha, strešni venci, tlakovanje atrija,) v celoti ohrani, oz. obnovi skladno s prvotno podobo (dvokrilna lesena okna namesto enokrilnih, obnova vstopnega dvorišča pred poslopjem skladno s prvotno zasnovo, odstranitev vseh notranjih oblog, sten in podobno,...).

K šolskemu objektu je prizidana telovadnica iz 70. letih prejšnjega stoletja, ki zapira atrij šole na J strani. Ne glede na prostorsko postavitve in likovno ustreznost zunanje podobe telovadnice, je ta vsebinsko pomemben del izobraževalnega procesa, brez nje bi bilo delo šole močno okrnjeno, zato ostane. V načrtih IZP, DGD in PZI je vključena njena celovita prenova, vključno z energetsko in akustično preureditvijo, s stališča požarne varnosti pa bo uporaba varnejša z izvedbo požarnega izhoda v sklopu dograditve manjših garderob (izven šolski uporabniki) na Z strani telovadnice, na zemljišču šole.

V sklopu načrtov IZP, DGD in PZI je predvidena rušitev obstoječega dimnika, ki ni več v uporabi. Uredili se bodo tudi tehnični prostori pod telovadnico.

Tabela 17: Razmerje površin med osnovno šolo in gimnazijo

Gimnazijski trg 7	OŠ	623,47 m ²	25,57364%
	GIM	616,40 m ²	25,28364%
	skupne površine	1.198,07 m ²	49,14272%
	skupaj	2.437,94 m ²	100,00000%

OPOMBA: kvadrature telovadnice, tribun in tehničnih prostorov pod telovadnico niso vštete.

Izračun deležev (brez telovadnice):

A skupaj	390,50	
B skupaj	232,97	
C skupaj		%
OŠ skupaj (m²)	623,47	25,57

A skupaj	446,00	
B skupaj	170,40	
C skupaj		%
GIM skupaj (m²)	616,40	25,28

A skupaj	216,30	
B skupaj	266,70	
C skupaj	715,07	%
SKUPNO skupaj (m²)	1.198,07	49,14

SKUPNA POVRŠINA OBJEKTA ŠOLE (m²)	2.437,94
---	-----------------

OPOMBA: kvadrature telovadnice, tribun in tehničnih prostorov pod telovadnico niso vštete.

SKUPNA POVRŠINA OBJEKTA TELOVADNICE (m²)	368,11
--	---------------

SKUPNA POVRŠINA OBJEKTA (m²):	2.806,05
ŠOLA + TELOVADNICA	

SKUPNA POVRŠINA ZUNANJIH POVRŠIN (m²)	773,00
---	---------------

Prikazano razmerje površin bo po končani obnovi, na podlagi dejanske delitve površin po projektu PID, osnova za pripravo delitve lastništva objekta med ustanoviteljicama šol, MO Koper in Republiko Slovenijo.

7.2.2 Prostorski program

Na podlagi predhodnih variant in usklajevanja z vodstvom OŠ ter Gimnazije so prikazane površine prostorov. Gre za kompromisno rešitev, ki še omogoča nemoten učni proces, hkrati pa ohranja in postavlja na novo tiste prostorske kvalitete objekta, ki ga delajo posebnega (atrij, ponovna enovita vzpostavitev Aule Magne - zdaj je prostor razdeljen, združitev hodnikov drugega nadstropja, transparentna zasteklitev arkadnega hodnika v pritličju, ureditev dvorišča na severu, itd.).

Razporeditev sklopov OŠ in Gimnazije, velikosti učilnic in drugih šolskih prostorov so prikazane v tabeli prostorov in v grafičnih prilogah.

Skladno s smernicami Konservatorskega načrta Koper - Gimnazija, Gimnazijski trg 7, EŠD 8298, »Collegio dei Nobili« (izdelal ZVKD OE Piran, junij - oktober 2008), se bodo lahko v objektu izvajale tudi širše javne vsebine. Gre za notranje in zunanje prostore, ki se nizajo v osni zasnovi stavbe:

- a) osrednja dvorana (imenovana "Aula Magna" v Konservatorskem načrtu),
- b) vhodni sklop z atrijem,
- c) razstavni prostor eksponatov naravoslovja (nadzidava nad teraso telovadnice),
- d) šolsko dvorišče pred vhodom.

Aula Magna

Osrednja dvorana je danes predeljena v dva prostora: v večjem je zbornica OŠ (cca. 2/3), v manjšem knjižnica OŠ (cca. 1/3). V končni varianti je predviden enoten večnamenski prostor v izmeri 146,90 m². Namembnost je definirana skladno s smernicami v Konservatorskem načrtu in je izrazito več-funkcionalna: v avli bi se odvijala predavanja, razstave, prireditve.

Na eni strani avle bo računalniška učilnica, na drugi strani avle pa bo učilnica osnovne šole. V teh dveh prostorih je predvidena izvedba novih kovinskih stropov. Tako bomo nad njima pridobili višinsko omejene utilitarne prostore (svetla višina prostorov cca. 2,0 m). Tako se slepo zazidana prostora v obeh vogalih stavbe ob obnovi šole izkoristita. Pridobita se dva prostora velikosti 33,30 m² in 33,50 m².

Galerija v 2. nadstropju glavnega trakta

V mansardni etaži, v osrednjem delu, ki meji na atrij, je predvidena odstranitev AB plošče, nad obstoječim depojem in stopnicami. Obstoječe stopnice, ki vodijo do dvignjene druge etaže (čelna stran objekta) se bodo nadomestile z dvojnimi kovinskimi, »lahkimi« stopnicami. S tem se fizično in vizualno odpre dvoetažni prostor na koti +8,07. Hodnik, prostor pod novimi stopnicami ter galerija na koti +10,12 pred učilnicami gimnazije bodo namenjeni druženju

dijakov med odmori. Vzpostavitev dvoetažnega prostora in galerije pri prostorih gimnazije bo omogočila boljšo komunikacijsko pretočnost prostorov gimnazije, kar bo prispevalo k bolj varni uporabi objekta.

Razdelilna kuhinja

Razdelilna kuhinja se v celoti prenovi.

Stari prizidek

Prostori starega prizidka na SV vogalu stavbe so predvideni za hišnika v pritličju ter za šolske prostore v nadstropjih. Prostori niso dostopni z dvigalom, zato bodo namenjeni vsebinam, ki tega dostopa ne potrebujejo, ali pa čim manj. V pritličju prizidka je z odstranitvijo pozidave v stopnišču vzpostavljen dodaten evakuacijski izhod. Prizidek se v konservatorskem načrtu šteje kot del šole, je z njo povezan, zato je njegova uporaba za potrebe šole, poleg varnostnih razlogov, tudi funkcionalno smiselna in dragocena.

Nadzidava na objektu telovadnice za potrebe šole

Collegio dei Nobili je spomenik, v katerem sta ohranjen tudi didaktična naravoslovna zbirka in zgodovinska knjižnica. Ob želji, da se oboje kar najbolje predstavlja tudi javnosti, je poleg ureditve osrednje avle predvidena tudi delna nadzidava telovadnice. Prostor nadzidave bi služil kot razstavna soba eksponatov naravoslovja in obenem učilnica. Naravoslovna zbirka danes nima ustrezne umestitve. Nadzidava bo delno spremenila prostorsko stanje atrija: pomeni višanje gabarita na južnem, danes deloma še odprtemu delu atrija. Z vidika varovanja arhitekturne zasnove pomeni nadzidava telovadnice najbolj občutljiv gradbeni poseg v obstoječi stavbni kompleks.

Telovadnica

Predvidena je prenova obstoječe telovadnice. V kletni etaži pod telovadnico so bodo uredili tehnični prostori. Objekt telovadnice se celovito energetske obnovi, zamenja se dotrajana oprema.

Prizidava k objektu telovadnice

Predvidena je prizidava obstoječi telovadnici, primarno zaradi manjkajočega evakuacijskega izhoda na koti tal telovadnice. V prizidku so predvidene garderobe, ki bi služile zunanjim obiskovalcem telovadnice. S tem se bi vzpostavilo avtonomno delovanje telovadnice za popoldanske, rekreacijske potrebe.

Preureditev atrija

Predvidena je preureditev atrija in zamenjava obstoječih prevelikih dreves z novimi manjšimi zasaditvami v dogovoru z uporabniki in predstavniki ZVKDS.

7.2.3 Numerični podatki

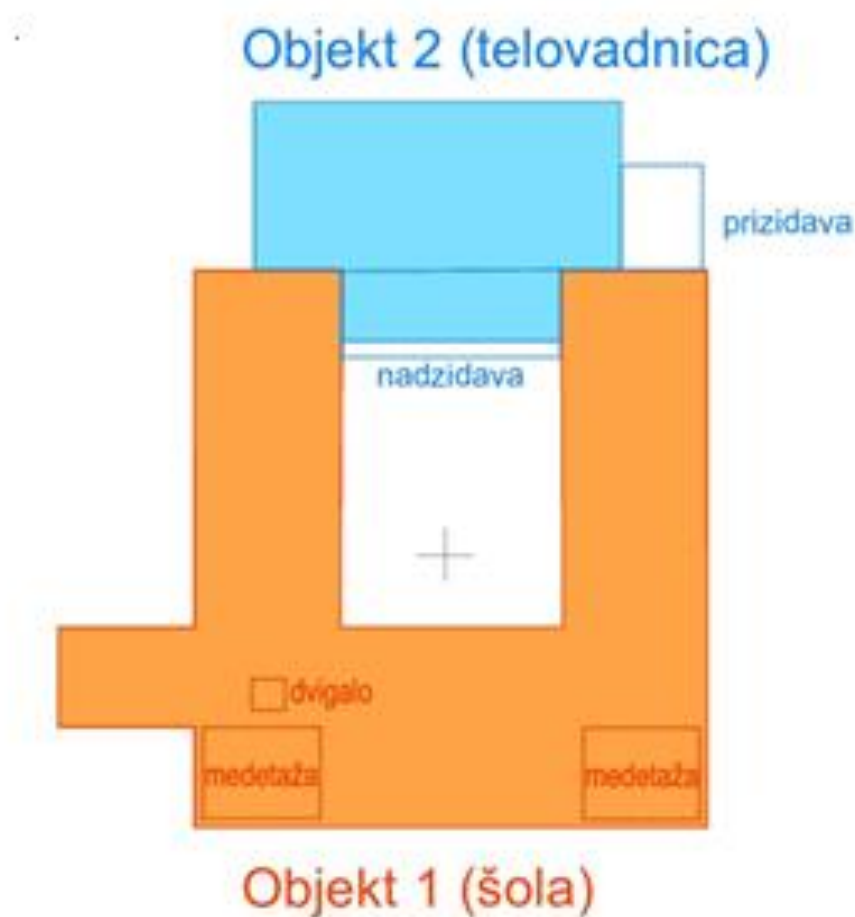
Objekt 1 – samostojen objekt obstoječe šole

Rekonstrukcija - znotraj šole je predvidena izvedba dveh medetaž.

Objekt 2 – samostojen objekt obstoječe telovadnice

Novogradnja 1 – nadzidava objekta obstoječe telovadnice

Novogradnja 2 – prizidava k objektu obstoječe telovadnice



Slika 5: Situacija objektov, DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

Tabela 18: Podatki objekt šole

Objekt šole	Pred posegom	Nove površine	Po posegu
Zazidana površina	917,50 m ²		917,50 m ²
Bruto tlorisna površina	2.910,16 m ²		3.016,70 m ²
Neto tlorisna površina	2.279,24 m ²	33,30 m ² (medetaža) 33,50 m ² (medetaža)	2.346,04 m ²
Bruto prostornina	11.659,98 m ³		11.659,98 m ³
Neto prostornina	8.088,64 m ³	66,60 m ³ (medetaža) 67,00 m ³ (medetaža)	8.222,24 m ³
Etažnost	P(±0,00) N1(+4,30) N2(+8,02), N2(+10,12)		P(±0,00) N1(+4,30) N2(+8,02), N2(+10,12)
Max. višina merjeno od terena ob vhodu v objekt (kota pritličja ±0,00)	16,70 m		16,70 m

Tabela 19: Podatki objekt telovadnice

Objekt telovadnice	Pred posegom	Nove površine	Po posegu
Zazidana površina	312,19 m ²		372,13 m ²
Bruto tlorisna površina	430,27 m ²	36,87 m ² (prizidava) 79 m ² (nadzidava)	546,14 m ²
Neto tlorisna površina	368,11 m ²	26,40 m ² (prizidava) 65,50 m ² (nadzidava)	460,01 m ²
Bruto prostornina	2.237,33 m ³	157,06 m ³ (prizidava) 474,00 m ³ (nadzidava)	2.868,39 m ³
Neto prostornina	1.717,63 m ³	66,00 m ³ (prizidava) 235,80 m ³ (nadzidava)	2.019,43 m ³
Etažnost	K1(-4,61) K2(-1,81) P(±0,00)		K1(-4,61) K2(-1,81) P(±0,00) N1(+4,30)
Max. višina merjeno od terena ob vhodu v objekt (kota pritličja ±0,00)	+4,45 m		+8,60 m

KONSTRUKCIJA

Nosilna konstrukcija nadzidave in prizidave je armiranobetonska, iz AB temeljne plošče, AB medetažnih plošč, AB stebrov, AB nosilcev in AB sten, z vmesnim polnilom iz opeke.

STREHA

Streha obstoječe šole bo ohranila leseno strešno konstrukcijo, obliko, naklon, predvidena je zamenjava opečne kritine (korcev). Dotrajane posamezne lesene elemente strešne konstrukcije se bo zamenjalo z enakimi novimi. Dodatna toplotna izolacija se bo polagala na tla ostrešja.

Streha obstoječe telovadnice se bo na novo toplotno izolirala in zaključila kot ekstenzivna zelena streha.

Streha nadzidave bo izvedena kot ekstenzivna zelena streha. Streha manjšega prizidka pa bo izvedena kot ravna streha minimalnega naklona, zaključena s PVC strešnimi trakovi, skrita za AB vencem strehe.

FASADA

Fasada šole se obnovi z materiali, sorodnimi originalnim skladno z vsemi izdanimi kulturno-varstvenimi pogoji in mnenjem (gl. stran 18 tega IP: Spisek strokovnih podlag).

Fasada telovadnice se predvidi klasična, po sistemu kontaktne fasade z zaključnim silikonskim ometom, z ustrezno debelino toplotne izolacije iz kamene volne debeline (22 cm).

Fasada prizidka se izvede kot prezračevana fasada z vlakneno cementno obešeno fasado.

Fasada nadzidave se izvede delno klasično, delno z stekleno strukturno obešeno fasado.

STAVBNO POHIŠTVO

Novo stavbno pohištvo bo izdelano iz masivnega lesa, po vzoru predhodnih skladno z vsemi izdanimi kulturno-varstvenimi pogoji in mnenjem (gl. stran 18 tega IP: Spisek strokovnih podlag).

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Notranje nosilne stene se omečejo, kitajo brusijo in pleskajo. Notranje nove predelne stene se predvidijo iz MKP plošč, debeline stene 15 cm (100 profil + obojestransko 2x plošča), predelne stene v mokrih prostorih se izvedejo iz vlagoodpornih mavčno kartonskih plošč ter obložijo s keramičnimi ploščicami.

Tlaki bodo toplotno izolirani. Na estrih bo položena PVC talna obloga, kamen, granitogres, glede na namembnost prostora. V mokrih prostorih bo položena keramika.

Skladno z izdanimi kulturno-varstvenimi pogoji, ki posebej določajo načine varovanja tudi notranjščine stavbnega kompleksa, bo potrebno izvedbo uskladiti z bodočimi rezultati restavratorskih in arheoloških raziskav.

7.2.4 Opis konstrukcijskih posegov

PRIZIDAVA K TELOVADNICI

Prizidek na zahodni strani telovadnice bo izveden kot samostojen objekt, ki bo od objektov telovadnice in gimnazije konstrukcijsko ločen. Prizidek bo pritličen objekt, grajen po sistemu povezanega zidovja. Objekt predvidoma temeljen s temeljno ploščo, razen ob objektu telovadnice, kjer bo predvidoma izveden pasovni temelj, ki bo segal do kote obstoječih temeljev telovadnice. Nosilna konstrukcija ravne strehe bo armiranobetonska plošča.

NADZIDAVA OBSTOJEČE TELOVADNICE

Za izvedbo nadzidave telovadnice se predhodno odstrani obstoječa AB strešna plošča nad stopniščem in tribunami. Nadzidava bo predvidoma v celoti izvedena kot jeklena konstrukcija. Konstrukcija bo zasnovana tako, da konstrukcija obstoječe telovadnice zaradi izvedbe nadzidave ne bo dodatno obremenjena. Slednje bo doseženo s kombinacijo konstrukcijske zasnove nadzidave in zmanjšanja konstrukcijskega sestava obstoječe ravne strehe. Obstoječ težji konstrukcijski sestav ravne strehe bo predvidoma zamenjal sistem ekstenzivne zazelenitve, z uporabo lahkih termoizolacijskih materialov.

Nadzidava obstoječe telovadnice, ki obsega zgolj 65,50 m² neto tlorisne površine, pomeni v obstoječi arhitekturni zasnovi stavbnega kompleksa zvišanje višinskega gabarita, ki bo bistveno spremenil prostorski karakter arkadnega atrija

IZVEDBA NOVEGA DVGALA

Nosilna konstrukcija dvigala, katerega izvedba se predvideva ob stopnišču vzhodnega dela glavnega trakta, bo izvedena kot jeklena konstrukcija, ki bo na dnu sidrana v AB jašek dvigala. Konstrukcija dvigala bo na nivoju etaž predvidoma pritrjena v osnovno konstrukcijo objekta, kar bo tudi upoštevano v potresni analizi objekta. V primeru da se izkaže, da bo vpliv prevelik, se bo konstrukcija izvedla kot samostojna, brez pritrjevanja na obstoječi objekt, pri čemer vpliva na obstoječo konstrukcijo ne bo.

GALERIJA V 2. NADSTROPJU GLAVNEGA TRAKTA

V osrednjem delu 2. nadstropja glavnega trakta je predvidena odstranitev obstoječe AB plošče in dveh stopnišč. Slednji se predvidoma nadomestijo z lažjimi, kovinskimi stopnišči.

Odstranjeno AB ploščo bo za zagotovitev celovitosti obnašanja konstrukcije in preprečitev porušitve zidu izven svoje ravnine med potresom, predvidoma zamenjala nova jeklena konstrukcija.

IZVEDBA MEDETAŽ

V vogalnih prostorih ob veliki dvorani se nad prvim nadstropjem predvidoma izvedeta medetaži za potrebe arhiva gimnazije oz. osnovne šole. Konstrukcija medetaž bo jeklena okvirna konstrukcija, ki bo od osnovnega objekta predvidoma konstrukcijsko ločena, saj arhiv predstavlja precejšnje povečanje potresne obtežbe.

UKREPI POTRESNE UTRDITVE OBJEKTA ŠOLE

V okviru izdelane projektne dokumentacije PZI je kot sestavni del načrta s področja gradbeništva izvedena potresna analiza objekta, ki upošteva naslednje:

- vpliv menjave lesenih medetažnih konstrukcij z AB ploščami, ki je bila izvedena v začetku 70-ih let;
- vpliv izvedbe medetaž;
- vpliv vgradnje dvigala;
- vpliv izvedbe galerije v 2. nadstropju.

Pri analizi bodo upoštevani rezultati terenskih raziskav, ki bodo zbrani v naslednjih poročilih:

- Poročilo o materialno tehničnem stanju objekta;
- Geološko geomehansko poročilo.

Na podlagi rezultatov potresne analize bodo predvidoma izvedeni naslednji ukrepi potresne utrditve objekta:

- Izvedba enostranskih ali dvostranskih armiranobetonskih temeljev;
- Povezovanje obstoječe armiranobetonske plošče s kamnitim zidovjem (mozniki; jeklene vezi in sidra);
- utrditev in sidranje lesene stropne konstrukcije podstrešja;
- izvedba dvostranih oz. enostranskih armiranih ometov nosilnih zidov.

ZUNANJA UREDITEV

Na obravnavano območje je omogočen dostop z javne ceste (Cankarjeve ulice), ki se v celoti ohranja. Vhodi v objekt:

- glavni vhod v objekt oz. na obst. dvorišče je s severne strani z Gimnazijskega trga,
- dostop do načrtovanega prizidka k telovadnici bo omogočen z zahodne strani Gregorčičeve ulice,
- tehnični dostop do telovadnice je z južne strani z Mužčevega trga ter
- tehnični dostop do razdelilne kuhinje je z zahodne strani z Gregorčičeve ulice.

Obstoječe parkirne površine v neposredni bližini šole so na Gimnazijskem trgu in so za potrebe šol, glede na normative, nezadostne. Na severni strani kamnitega zidca, ob pločniku, je prostora za vzdolžno parkiranje sedmih (7) osebnih vozil. Ker gre za staro mestno jedro Kopra ni mogoče zagotoviti večjega števila parkirnih mest v bližini.

Zunanje površine

Dostop na severno dvorišče in v notranji atrij preko vhodnega portala bo zasnovan z možnostjo nadzorovane uporabe tudi izven šolskega časa, s fizično ločitvijo od šolskih prostorov (vhodna vrata).

Zbiranje in odvoz odpadkov

Za potrebe objekta je predvideno zbirno/odjemno mesto s tremi (3) zabojniki prostornine 1100 litrov in dvema (2) zabojnikoma prostornine 270 litrov, in sicer:

- 1 x 1100 l mešani komunalni odpadke (preostanek odpadkov),
- 1 x 1100 l mešana embalaža
- 1 x 1100 l papir
- 1 x 270 l biološki odpadki.
- 1 x 270 l steklo

Ekološki otok oz. zabojniki bodo nameščeni na investitorjevi parceli, tako da bodo dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe (zbirno mesto = odjemno mesto). Lokacija odjemnega mesta je tako od transportne poti komunalnega vozila oddaljena ca 8 m. Zbirno/odjemno mesto je načrtovano tako, da je onemogočen dostop/uporaba tretjim osebam ter da je možno izvajati čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oz. objekta.

Poleg tega bodo na notranjem dvorišču oz. atriju postavljeni manjšimi koši za komunalne odpadke z možnostjo zbiranja ločenih frakcij.

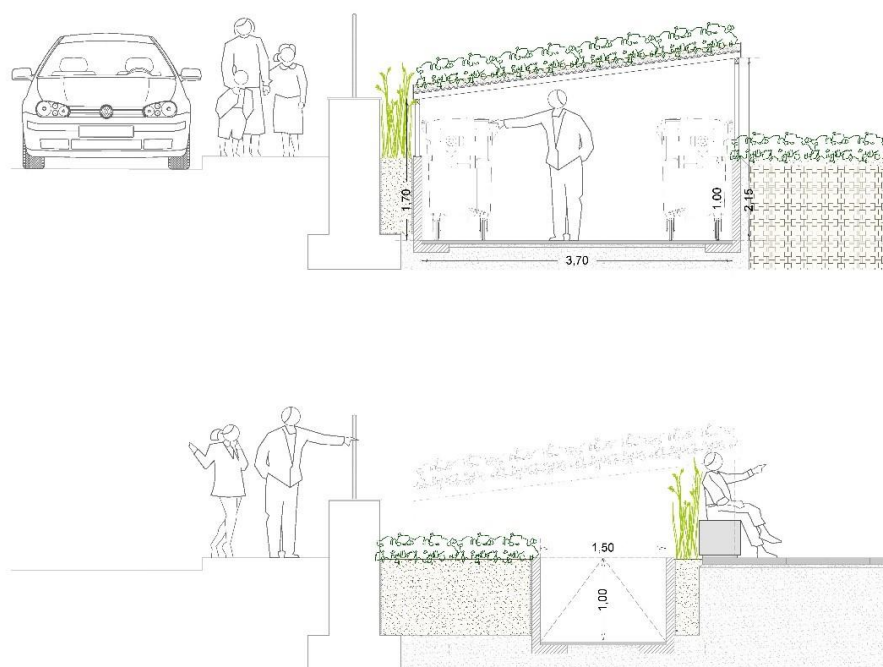
Kot uporabnik iz sektorja gospodarstva in obrti je v skladu s 7. in 23. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. l. RS, št. 106/2012 in 95/2014) investitor dolžan skleniti oz. spremeniti pogodbo o ravnanju s komunalnimi odpadki z izvajalcem obvezne gospodarske javne službe ravnanja z odpadki oz. družbo Marjetica Koper, d.o.o.- s.r.l., v kateri se bo skladno s potrebami opredelilo način in obseg odvoza.

KRAJINSKA ARHITEKTURA

Dvorišče

Na severnem delu šole se preuredi obstoječe dvorišče. Nova ureditev dvorišča sledi obstoječi zasnovi oziroma poteku obstoječega zidu, ki se ohranja v celoti. Ohranja se tudi obstoječa ograja. Med zidom in novim tlakovanjem dvorišča se uredi širši pas nizke pokrovne zasaditve, ki jo sestavljajo pretežno dišavnice in rastline značilne za primorsko makijo. Obstoječa večja drevesa in grmovnice, ki so v dobri kondiciji se ohranjajo. Višje pokrovne zasaditve in druge manjše grmovnice se odstranijo. Obstoječi asfalt se odstrani in nadomesti s kamnitimi tlakovci. Pri tlakovanju se uporabi identični kamen kot je uporabljen v atriju šole. Pri polaganju novega tlaka se sledi polagalnemu vzorcu tlaka v atriju.

Na severovzhodnem delu atrija se uredi manjši ekološki otok. Da bi bil ta optično čim manj izpostavljen je ta delno vkopan v tla in pokrit z nadstrešnico z zeleno streho. Nadstrešnica je z vseh strani dodatno obsajene z višjimi grmovnicami. S tovrstno kamuflažo ekološkega otoka se ohranijo lepi pogledi prosti stavbi, ki je zavarovana kot stavbna dediščina. Dostop do ekološkega otoka je urejen preko rampe. Površina rampe in prostora pod ekološkim otokom je iz metlanega betona .



Slika 6: Zasnova ureditve dostopa in nadstrešnice nad ekološkim otokom; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

Vzdolž rampe se uredi poteza iz betonskih klopi. Med rampo in klopmi se izvede zeleni pas z višjo zasaditvijo. Poteza betonskih klopi se skoraj simetrično ponovi tudi na drugi strani portala (v smeri proti zahodu). Na tem delu so klopi postavljene ob pas nižje pokrovne zasaditve. Pod klopmi se uredi razsvetljava.

Na zahodi strani, južno od ekološkega otoka se uredijo parkirna mesta za vespe in motorje. Območje parkiranja se uredi kot zelena utrjena površina. Za utrditev se uporabijo travne plošče. V ožjem območju parkirišča se pokrovna zasaditev prilagodi na način, da je ta lahko tudi pohodna – sadijo se rastline, ki so trpežne na hojo. Parkirišče za motorje je z severne in južne strani zasajeno z višjimi grmovnicami tako, da so motorji, ki so parkirani na dvorišču vsaj delno skriti.

Atrij

Ureditev atrija v celoti upošteva izhodišča konservatorskega načrta, kar pomeni, da se ohranja obstoječa zasnova atrija. Obstoječi tlakovci (kamnite plošče) se odstranijo, očistijo, delno restavrirajo in po zaključeni restavraciji vračajo na prvotno mesto. Tlakovci so polagajo na novo nasuto in utrjeno peščeno podlago. Obstoječi lipi (*Tilia platyphyllos*) se odstranita, saj sta ti že bistveno prerastli njun rastni prostor. Ker lipi s svojima košnjama že posegata v samo stavbo sta bili ti v preteklosti že večkrat obrezani. Zaradi slabših rastnih pogojev pa se opazni tudi začetki odmiranja obeh dreves. Z odstranitvijo obeh lip ter odstranitvijo celotnega tlaka se na lokacijah obeh dreves uredijo ustrezno velike sadilne jame v katere se nasuje nov substrat. V sadilne jame ali korita se sadijo nova manjša drevesa. Območje sadilne jame se zameji s potezo betonskih klopi. Izbrane se prefabricirane betonske klopi na nekoliko dvignjenem podstavku med katerimi so reže, kar omogoča, da se voda iz tlakovanih površin zliva na območje sadilne jame in tako v času deževja se dodatno zaliva v atriju zasajena drevesa.

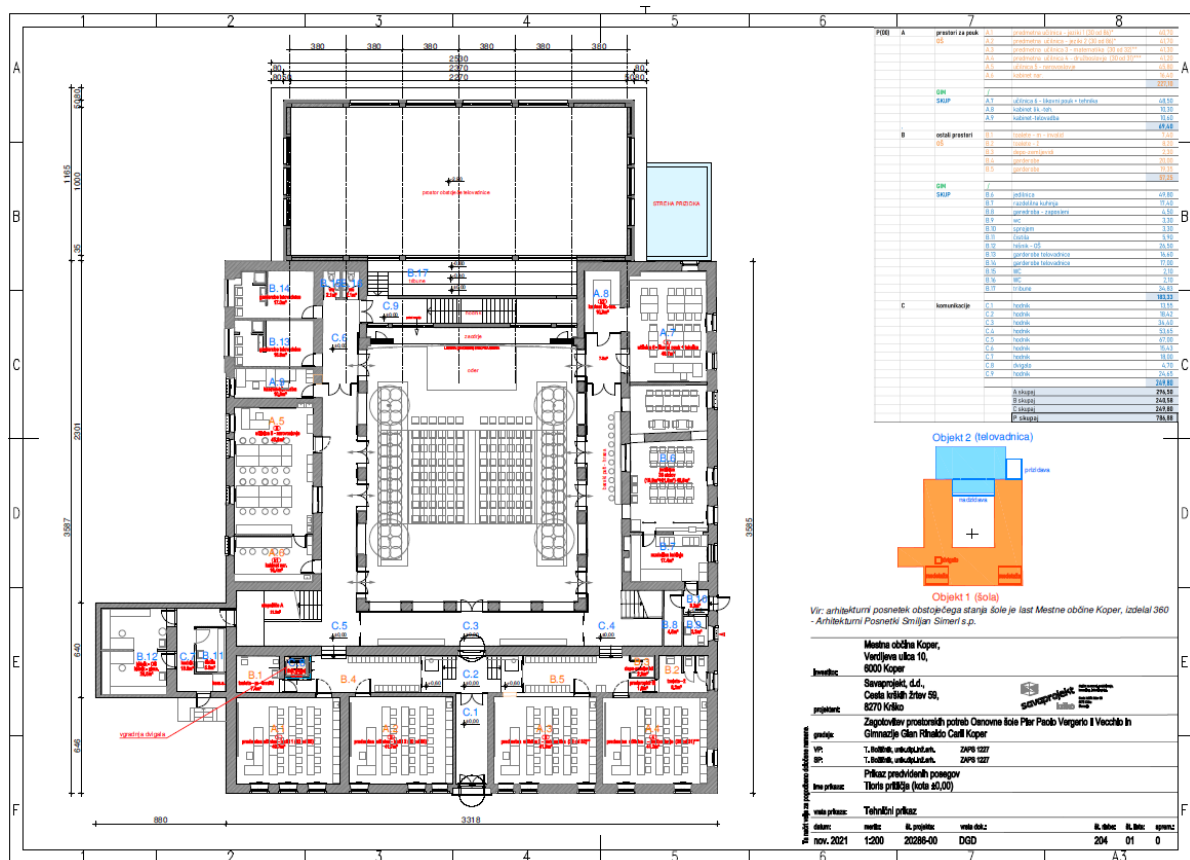


Slika 7: Zasnova prenove atrija; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

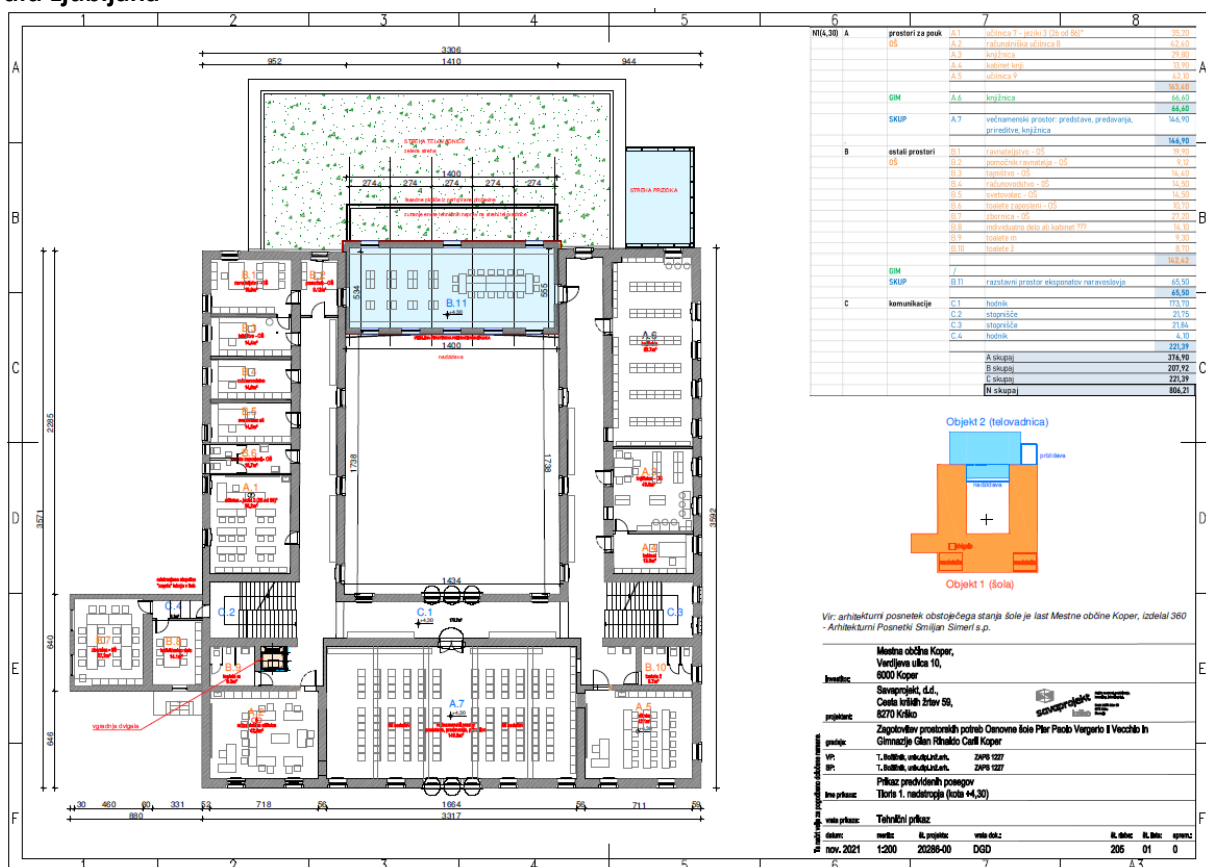
Območja rastnega prostora dreves (notranji okvir klopi) se zasadi z nizko pokrovno zasaditvijo. Podobno kot na dvorišču se tudi v tem primeru zasajajo dišavnice in za primorsko makijo značilne rastline. Tudi pod temi klopami je predvidena osvetlitev. Ta je zasnova tako, da v večernem času klopi izgledajo kot bi lebdele v zraku.

ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

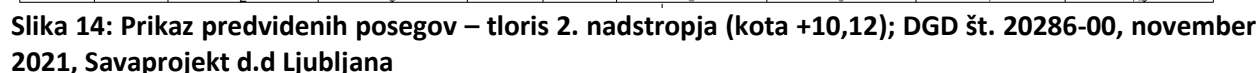
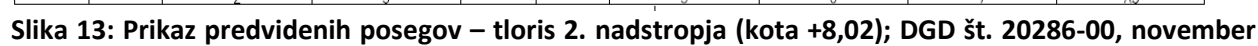
Zaradi gradbeno arhitektonske spremembe večine prostorov ter dotrajanosti obstoječih el. inštalacij (v el. razdelilnikih so npr. še vedno taljive varovalke) se predvidi obnova vseh el. inštalacij v objektu. Objekt je priključen na elektro omrežje preko merilnega mesta št. 7-7853. Obračunska moč na tem merilnem mestu je 83kW. Glede na prenovo obstoječega objekta, dozidavo ter nadzidavo, montažo toplotnih črpalk ter klimatov je ocenjena nova priključna moč

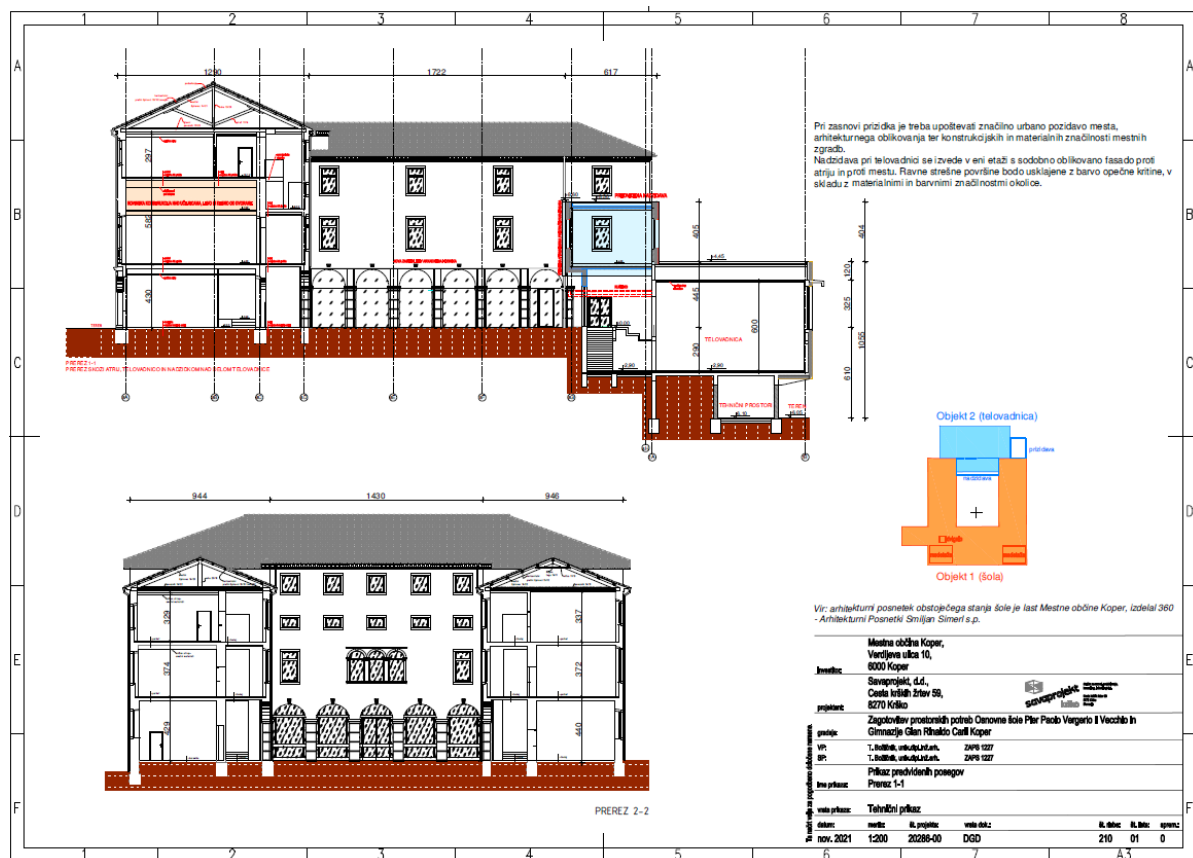


Slika 11: Prikaz predvidenih posegov – tloris pritličja; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

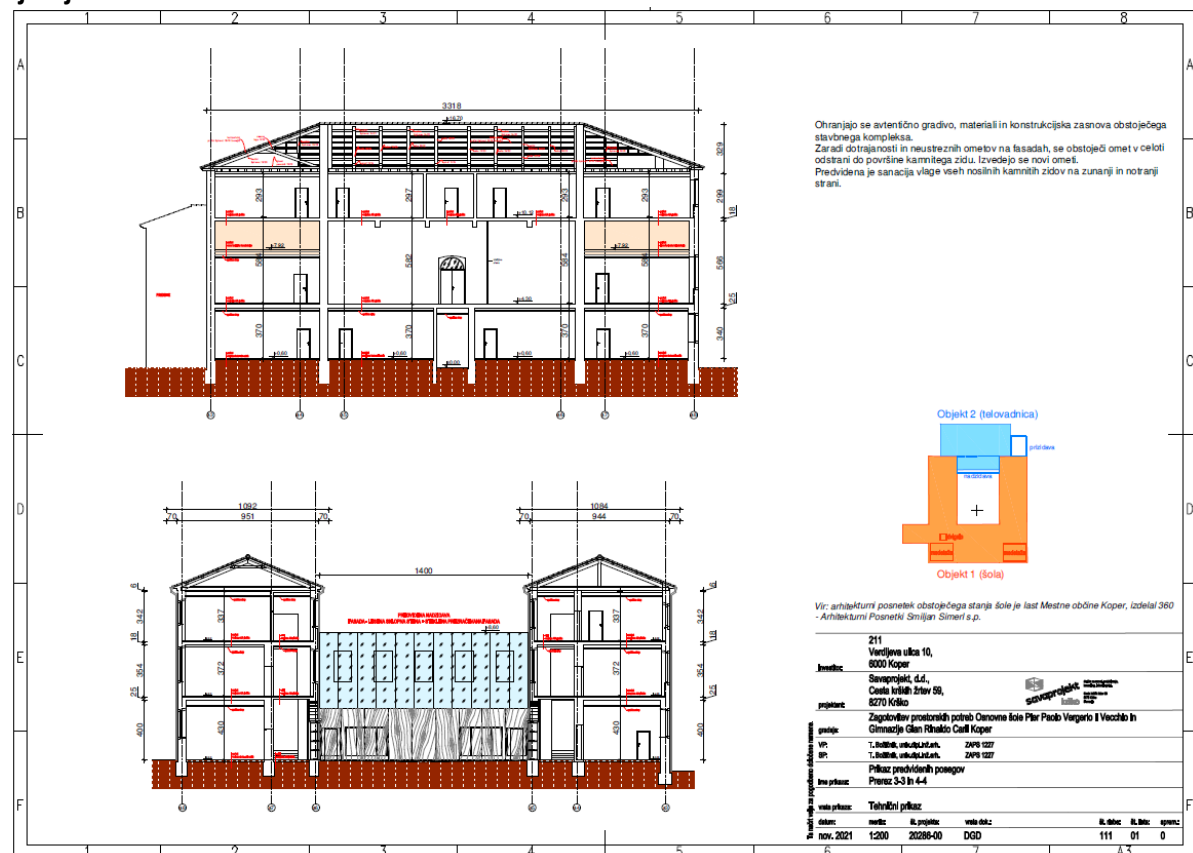


Slika 12: Prikaz predvidenih posegov – tloris 1. nadstropja; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

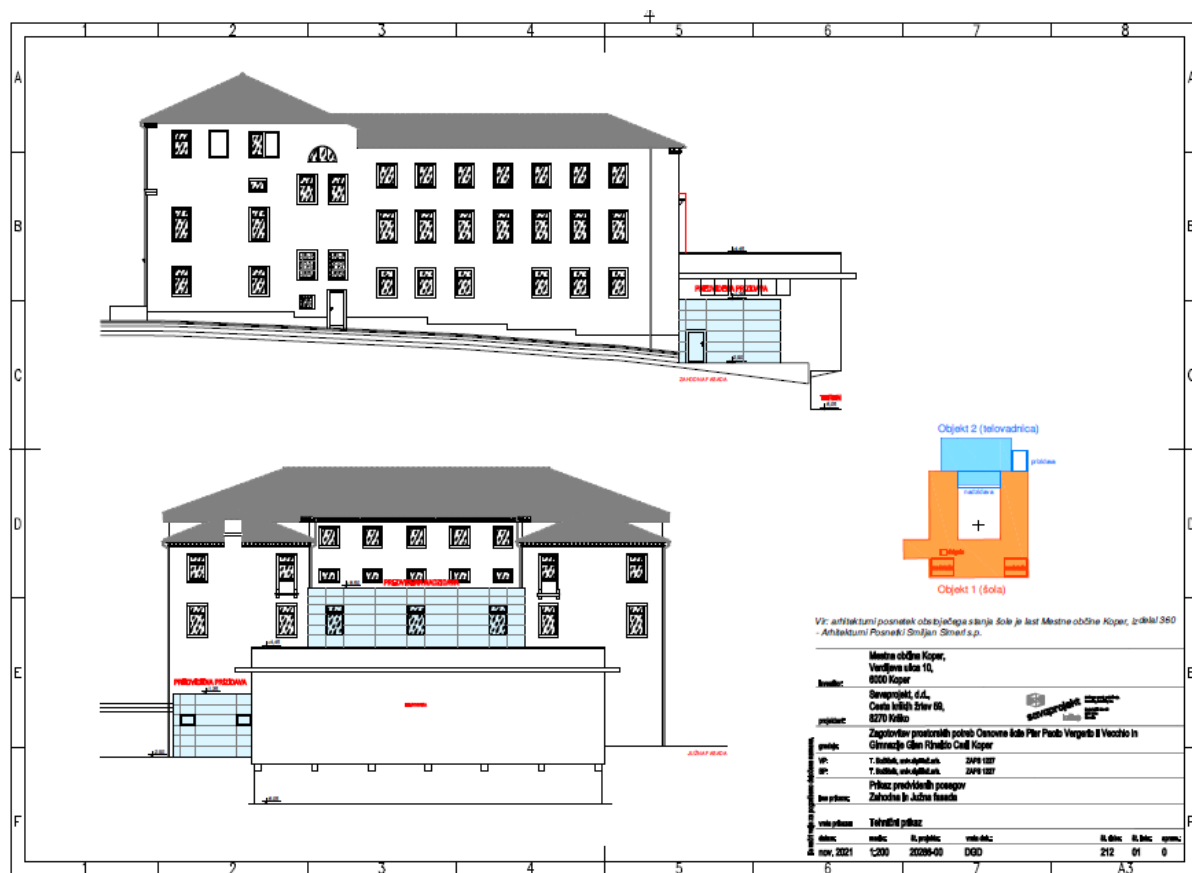




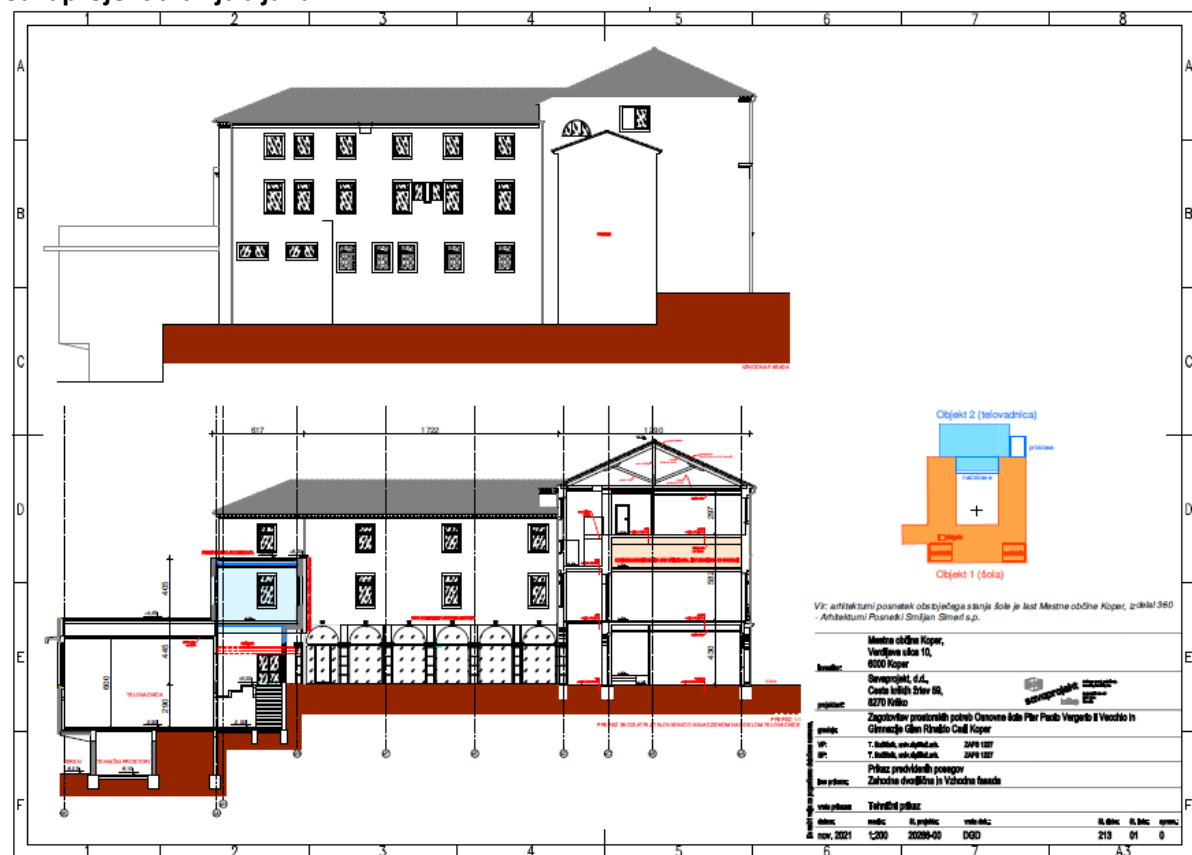
Slika 17: Prikaz predvidenih posegov – Prerez 1-1; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana



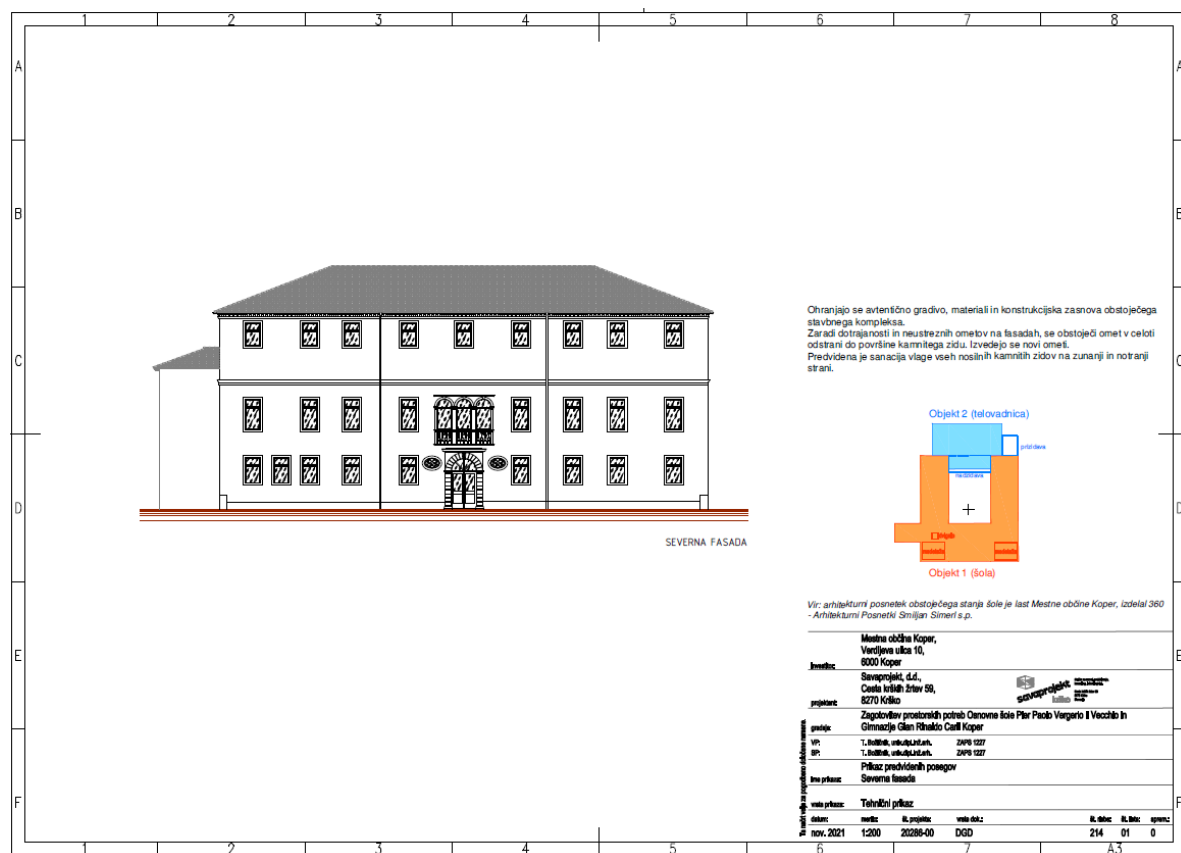
Slika 18: Prikaz predvidenih posegov – Prerez 3-3 in 4-4; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana



Slika 19: Prikaz predvidenih posegov – Zahodna in južna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana



Slika 20: Prikaz predvidenih posegov – Zahodna dvoriščna in vzhodna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana



Slika 21: Prikaz predvidenih posegov – Severna fasada; DGD št. 20286-00, november 2021, Savaprojekt d.d Ljubljana

8 ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta. Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest je potrebno omeniti tudi vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal investicijski projekt (novi obrtniki, podjetniki).

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje. Investitor Mestna Občina Koper bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta ter kasnejše upravljanje obnovljene stavbe. Občina že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem javnih stavb. Občina z izvedbo investicijskega projekta ohranja število delovnih mest, nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta (podizvajalci, izvajalci investicije) na obravnavanem območju.

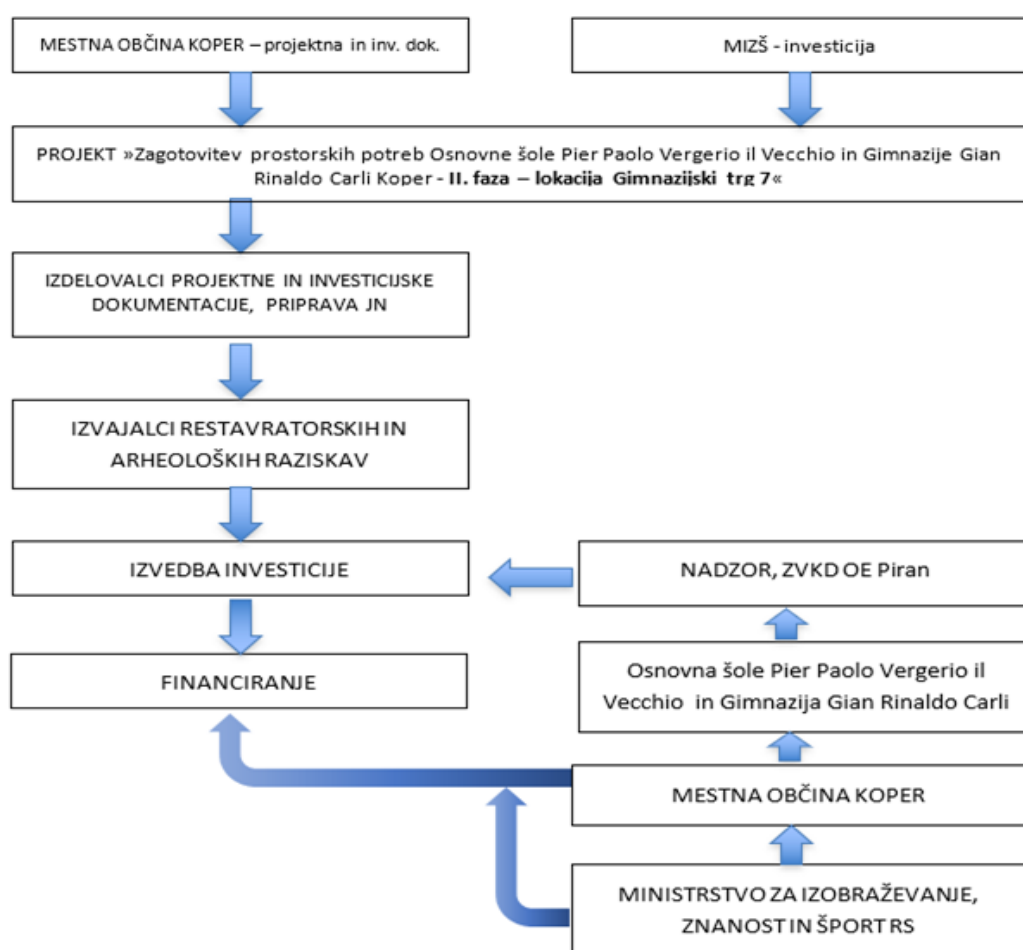
Vzporedna delovna mesta: Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja delovnih in bivalnih razmer, je pričakovati pozitiven vpliv investicijskega projekta na povečanje vzporednih delovnih mest v občini ter posredno tudi pozitivni vpliv na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj.

8.1.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

Načrtovani projekt bo vplival na zaposlovanje predvsem z ustvarjanjem posrednih in vzporednih delovnih mest. Projekt vpliva tudi na izboljšanje bivalnih in delovnih pogojev občanov, predvsem uporabnikov obravnavane stavbe, kakor tudi prebivalcev mesta in občine. Na ta način projekt pripomore k izboljšanju ekonomskega položaja v družbi zaradi možnosti ustvarjanja višjih prihodkov iz ostalih, komplementarnih dejavnosti. Brez izvedbe projekta ne bo ustvarjenih možnosti za odpiranje novih delovnih mest v času izvajanja projekta ter posrednih in vzporednih delovnih mest za čas trajanja projekta kot tudi po njegovem zaključku, prav tako ne bodo nastale družbeno-ekonomskih koristi, ki jih izvedba projekta prinaša.

8.2 Kadrovska organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta

Investicijo bo izvajala Mestna občina Koper. Odgovorna oseba investitorja je Aleš Bržan, župan Mestne občine Koper. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren Petar Ziraldo, Vodja Službe za investicije. Za izvedbo investicijskega projekta Mestna občina Koper ni predvidela posebne organizacije. Mestna občina Koper zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.



Slika 22: Kadrovska organizacija investicijskega projekta

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo v nadaljevanju oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN – 3).

Po izvedbi investicijskega projekta bosta s stavbo še naprej upravljala dosedanja upravljavca in uporabnika OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper.

9 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO NA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

V nadaljevanju je prikazana ocena investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta. Glede na to, da so bile variante izvedbe projekta obravnavane že v DIIP in predinvesticijski zasnovi, kjer je bila kot optimalna potrjena varianta št. 6, prikazujemo oceno vrednosti investicije za to tehnično tehnološko varianto.

9.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

V oceni vrednosti investicijskega projekta smo upoštevali naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroški izvedbe GOI del za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega šolskega objekta Collegio dei Nobili in nadzidavo telovadnice za potrebe šole,
- stroški nabave in montaže opreme,
- stroški strokovnega gradbenega in projektantskega nadzora,
- ostali stroški zunanjih storitev.

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so določeni na osnovi prejetih in potrjenih ponudb ter delno že plačanih računov za opravljena dela,
- stroški izvedbe GOI del z zunanjo ureditvijo so določeni na podlagi projektantskih ocen,
- stroški nabave, dobave in montaže opreme izhajajo iz projektantskih ocen,
- stroški strokovnega gradbenega in projektantskega nadzora so ocenjeni v višini 3 % vrednosti GOI del,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1.

Vrednost investicijskega projekta je podana v stalnih in tekočih cenah, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon izvedbe investicije daljši od enega leta. Predvidoma se bo investicija fizično izvajala v letih 2022 do 2024. Priprava projektne in investicijske dokumentacije poteka v letih 2016 do 2022. Stalne cene izvedbe investicije so podane za junij 2022.

9.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah

Izhodišče izračunu ocenjene vrednosti projekta predstavljajo ocene iz projektne dokumentacije PZI, izdelovalca Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško kot predstavljeno v tabeli spodaj:

Tabela 20: Skupna rekapitulacija Collegio dei Nobili - II. Faza – lokacija Gimnazijski trg 7, Koper

postavka	vrednost
GRADBENO OBRTNIŠKA DELA	2.546.291,55 €
ZUNANJA UREDITEV	59.484,94 €
ELEKTRIČNE INŠTALACIJE	778.812,93 €
STROJNE INŠTALACIJE	920.892,06 €
KRAJINSKE UREDITVE	126.618,80 €
OPREMA	559.530,00 €
SKUPAJ -	4.991.630,27 €
DDV (22%)	1.098.158,66 €
SKUPAJ Z DDV (22%)	6.089.788,93 €

VIR: PZI Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško

Skupna ocenjena vrednost gradbeno obrtniških in instalacijskih del vključno z opremo znaša 4.991.630,27 EUR brez DDV oz. 6.089.788,93 EUR z vključenim 22% DDV.

V naslednji tabeli so prikazani celotni ocenjeni stroški investicijskega projekta po stalnih cenah, ki poleg izvedbenih stroškov vključujejo še vse ostale stroške investicije.

Tabela 21: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah

VRSTA DEL	EUR
GOI DELA	
GRADBENO OBRTNIŠKA DELA	2.546.291,55 €
ZUNANJA UREDITEV	59.484,94 €
ELEKTRIČNE INŠTALACIJE	778.812,93 €
STROJNE INŠTALACIJE	920.892,06 €
KRAJINSKE UREDITVE	126.618,80 €
OPREMA	559.530,00 €
SKUPAJ GOI DELA	4.991.630,27 €
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	
Projektna in investicijska dokumentacija	194.561,34 €
Stroški strokovnega gradbenega in projektantskega nadzora 3 %	145.045,64 €
Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratorske raziskave)	50.000,00 €
SKUPAJ STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	389.606,98 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	5.385.940,51 €
DDV - nepovračljivi	1.184.906,91 €
SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	6.570.847,43 €

Skupna ocenjena vrednost po stalnih cenah za investicijski projekt znaša **5.385.940,51 EUR brez DDV**, z vključenim 22% DDV pa znaša ocena investicije **6.570.847,43 EUR**.

Dinamika investiranja temelji na terminskem planu izvedbe investicije, ki je podrobneje prikazan v poglavju 12 tega dokumenta. V oceni so posebej prikazana že vložena sredstva v projekt kot izhaja iz tabele spodaj:

Tabela 22: Že vložena sredstva v naložbo, podatki MIZŠ

stroški MIZŠ do 2022	leto	BREZ DDV	Z DDV
dokumentacija (gl. prilogo)	2016 - 2019	31.545,11 €	38.485,04 €
pogodba C3330-20-424142	2020	7.052,20 €	8.603,68 €
proj. dok. - pogodba	2021	91.013,00 €	111.035,86 €
SKUPAJ		129.610,31 €	158.124,58 €

Priloga:

zap št	vrsta dokumentacije	JN		EUR
1	Idejna zasnova (IDZ), št. 02-11-16, izdelal B-arhitektura d.o.o., 16. november 2016, varianta 5	N3330-16-0351	03.08.2016	14.615,60
2	Popisi del s predizmerami za izvedbo sanacije kapilarne vlage v objektu ter sanacije razpok v SV vogalu atrija »Collegio dei Nobili v Kopru«, izdelal Irma inštitut za raziskavo materialov in aplikacij d.o.o., oktober 2017	C3330-17-244014	09.06.2017	549,00
3	Dopolnitev konservatorskega načrta št. 1, mapa 03, mapa 04, št. 15/2017 KN, 1/6, izdelal ZVKDS Restavratorski center, november 2017	N3330-17-0256	15.06.2017	11.468,18
4	Poročilo o izvedenih predhodnih arheoloških raziskavah zaradi prenove OŠ Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli v Kopru, št. 04-0012/2017-TF-2017-27 (priloga k Dopolnitvi konservatorskega načrta št. 1, gl. mapa 04), izdelal ZVKDS Center za preventivno arheologijo, september 2017	N3330-17-0257	15.06.2017	4.738,00
5	Idejna zasnova (IDZ) – varianta 6 (dopolnitev k varianti 5, november 2016), št. 02-11-16/19, izdelal B-arhitektura d.o.o., oktober 2019	N3330-19-0259	21.06.2019	5.490,00
6	Dopolnitev konservatorskega načrta št. 2, mapa 4: priloge, št. 08/2019 KN, 1/6, Poročilo o sondažnih raziskavah dveh sob v objektu Gimnazijski trg 7, izdelal ZVKDS Restavratorski center, oktober 2019	N3330-19-0281	24.07.2019	1.624,27
	SKUPAJ MIZŠ od avg. 2016 do jul. 2019			38.485,05

Tabela 23: Povzetek skupnih stroškov investicije v stalnih cenah

Z.št	Investicijski stroški	VREDNOST	22% DDV	SKUPAJ Z DDV
1	SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	4.991.630,27 €	1.098.158,66 €	6.089.788,93 €
1.1.	GOI DELA	4.432.100,27 €	975.062,06 €	5.407.162,33 €
1.2.	OPREMA	559.530,00 €	123.096,60 €	682.626,60 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	394.310,24 €	86.748,25 €	481.058,50 €
2.1.	Projektna in investicijska dokument.	194.561,34 €	42.803,49 €	237.364,83 €
2.2.	Strok. gradb. in proj. nadzor 3 %	149.748,91 €	32.944,76 €	182.693,67 €
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratorske raziskave)	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €
4	VSE SKUPAJ	5.385.940,51 €	1.184.906,91 €	6.570.847,43 €

Tabela 24: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah

Z.št	Investicijski stroški	DO 2022	2022	2023	2024	SKUPAJ
1	SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	- €	319.000,00 €	4.322.630,27 €	350.000,00 €	4.991.630,27 €
1.1.	GOI DELA	- €	319.000,00 €	3.763.100,27 €	350.000,00 €	4.432.100,27 €
1.2.	OPREMA	- €	- €	559.530,00 €	- €	559.530,00 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	129.610,31 €	90.914,47 €	163.285,47 €	10.500,00 €	394.310,24 €
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	129.610,31 €	64.951,02 €	- €		194.561,34 €
2.2.	Strok.gradb.in projekt. nadzor 3 %	- €	9.570,00 €	129.678,91 €	10.500,00 €	149.748,91 €
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratsorske raziskave)	- €	16.393,44 €	33.606,56 €	- €	50.000,00 €
4	VSE SKUPAJ	129.610,31 €	409.914,47 €	4.485.915,73 €	360.500,00 €	5.385.940,51 €
5	DDV	28.514,27 €	90.181,18 €	986.901,46 €	79.310,00 €	1.184.906,91 €
6	VSE SKUPAJ Z DDV	158.124,58 €	500.095,65 €	5.472.817,20 €	439.810,00 €	6.570.847,43 €

Vlaganja po letih znašajo (stalne cene):

Že vloženo: **158.124,58 EUR**

Leto 2022: **500.095,65 EUR**

Leto 2023: **5.472.817,20 EUR**

Leto 2024: **439.810,00 EUR**

9.3 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah

Tabela v nadaljevanju prikazuje investicijska vlaganja po tekočih cenah za predmetni investicijski projekt. Ocena vlaganj po tekočih cenah je izdelana na podlagi predvidene dinamike izvedbe investicije ob upoštevanju predvidene povprečne letne inflacije v letih 2022 in 2023, ki je podana s strani UMAR-ja v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2022 (marec 2022).

Tabela 25: Predvidena rast inflacije v letih 2022, 2023 in 2024

V %	2021	2022		2023		2024
		september 2021	marec 2022	september 2021	marec 2022	marec 2022
Inflacija – dec./dec.	4,9	1,9	5,4	2,0	2,4	2,1
Inflacija – povprečje leta	1,9	2,0	6,4	1,9	3,2	2,3

Vir: SURS (2022), 2022–2024 napoved UMAR.

V izračunu tekočih cen smo upoštevali

- ½ rasti cen za leto 2022 (obdobje julij – december) v višini 3,2%
- 3,2% za leto 2023
- 2,3% za leto 2024

Skupna ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša **6.979.550,86 EUR**.

Tabela 26: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah

Z.št	Investicijski stroški	DO 2022	2022	2023	2024	SKUPAJ
1	SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	- €	329.208,00 €	4.603.704,98 €	381.331,84 €	5.314.244,82 €
1.1.	GOI DELA	- €	329.208,00 €	4.007.792,10 €	381.331,84 €	4.718.331,94 €
1.2.	OPREMA	- €	- €	595.912,88 €	- €	595.912,88 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	129.610,31 €	91.745,30 €	173.902,94 €	11.439,96 €	406.698,50 €
2.1.	Projektna in investicijska dokumentacija	129.610,31 €	64.951,02 €	- €		194.561,34 €
2.2.	Strok.gradb.in projekt. nadzor 3 %	- €	9.876,24 €	138.111,15 €	11.439,96 €	159.427,34 €
2.3.	Ostali stroški (selitveni servis, arheol.in restavratorske raziskave)	- €	16.918,03 €	35.791,79 €	- €	52.709,82 €
4	VSE SKUPAJ	129.610,31 €	420.953,30 €	4.777.607,92 €	392.771,80 €	5.720.943,33 €
5	DDV	28.514,27 €	92.609,73 €	1.051.073,74 €	86.409,80 €	1.258.607,53 €
6	VSE SKUPAJ Z DDV	158.124,58 €	513.563,02 €	5.828.681,66 €	479.181,59 €	6.979.550,86 €

Vlaganja po letih v tekočih cenah znašajo:

Že vloženo: **158.124,58 EUR**

Leto 2022: **513.563,02 EUR**

Leto 2023: **5.828.681,66 EUR**

Leto 2024: **479.181,59 EUR**

10 ANALIZA LOKACIJE

10.1 Makro lokacija

Statistična regija: Obalno Kraška

Občina: Mestna Občina Koper

Naselje: Koper



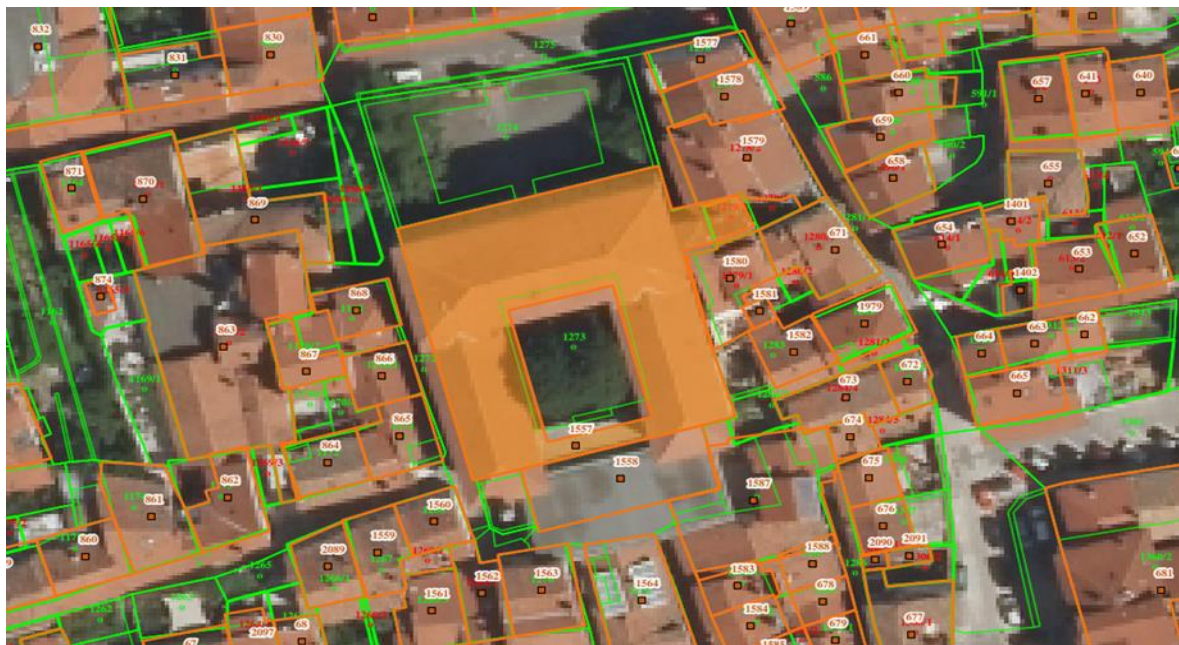
Slika 23: Makro lokacija investicijskega projekta

10.2 Mikro lokacija

Stavba Collegio dei Nobili se nahaja na naslovu Gimnazijski trg 7, parcelna št. 1273 in 1274 k.o. 2605 Koper, številka stavbe 1557. Lastnik objekta je Mestna občina Koper, upravljata pa ga Osnovna šola Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazija Gian Rinaldo Carli Koper. Objekt je evidentiran kot kulturna dediščina (EŠD 8298, EŠD 235 in EŠD 236), zanj je pristojna strokovna služba ZVKDS, OE Piran.



Slika 24: Lokacija stavbe Ginnasio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7, Koper



Slika 25: Parcelna in stavbna številka objekta Ginnasio dei Nobili na naslovu Gimnazijski trg 7

10.3 Prostorski akti in ureditveni pogoji

Prostorske sestavine plana:

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

Prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 76/2015- obvezna razlaga, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga, 69/2018- obvezna razlaga, 18/2020- spremembe in dopolnitve)
- Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur. List RS, št. 98/07).

10.4 Omejitve v prostoru

Varovanje s področja kulturne dediščine:

- Objekt je evidentiran kot kulturna dediščina (EŠD: 8298), zanj je pristojna strokovna služba ZVKDS, OE Piran.

Predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Odlok o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Koper (Uradne objave, št. 1/1993, Uradni list RS, št. 57/2005- spremembe in dopolnitve, 66/2010- spremembe in dopolnitve).
- Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 98/2007, 44/2018- spremembe in dopolnitve).

Na območju ni ostalih varovalnih območij s področja narave ali voda.

Varovalni pasovi infrastrukture:

Predmetni objekt se nahaja v naslednjih varovalnih pasovih:

- električno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- cestno omrežje,
- komunikacijsko omrežje.

Vsi infrastrukturni priključki ostajajo obstoječi. Za poseg so pridobljena mnenja pristojnih upravljavcev.

11 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

11.1 Analiza vplivov na okolje

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju stavbe, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje. Vpliv na okolje bo nastajal med prenovo, po prenovi bo zaradi nižje rabe energije vpliv na okolje nižji.

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Vplivi na okolje bodo nastajali med prenovo, po prenovi bo zaradi nižje rabe energije ter uporabe obnovljivih virov energije, vpliv na okolje nižji.

Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del in v času uporabe

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na posamezne sestavine okolja. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje. V času uporabe prenovljene stavbe ni predvidenih negativnih vplivov na okolje. Vpliv na okolje po posameznih sklopih je predstavljen v nadaljevanju:

- **Tla in voda:** Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme. Ker se predvidevajo zgolj minimalni gradbeni posegi, je tveganje, da pride do onesnaženja nizko. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov na tla in PROJ. Naloga vodo.
- **Zrak:** V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz

gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak. Po investiciji se bo kakovost zraka izboljšala, saj bo investicija vplivala na zmanjšanje izpustov CO₂.

- Hrup: Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 43/18). Po investiciji se bo zaradi ukrepov na zunanjem ovoju stopnja hrupa v stavbi zmanjšala, prav tako tudi stopnja hrupa iz stavbe v okolico.
- Poraba električne energije: Večino električne energije se porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo ter druge električne naprave. V času sanacije se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav. Po izvedbi projekta pa bo poraba električne energije nižja.
- Odpadki: Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

11.2 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravanih posegov.
- V času izvajanja del je potrebno omejiti morebitno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Stroški okoljskih omilitvenih ukrepov so v skladu s predpisi že vračunani v stroških gradnje.

Načelo »onesnaževalec plača«

V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajanja projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbe, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

11.3 Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega trajnostnega razvoja družbe

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti, je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje dostopnosti za vse skupine prebivalcev oz. koristnikov),
- nediskriminatornost (predvsem z vidika enakih možnosti za vse prebivalce, investitorje oz. koristnike),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliva na okolje za posege, kjer je potrebno),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (predvsem v smislu pozitivnega vpliva na okolje, delo, naravo in kulturno dediščino).

Okoljska učinkovitost: Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporabi okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. S sanacijo se bo izboljšala energetska učinkovitost stavbe, kar pomeni nižje potrebe po toploti in boljše pogoje za kakovostno izvajanje delovnih procesov ter manjše vplive na okolje z vidika onesnaževanja okolja.

Trajnostna dostopnost: V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oziroma vsem uporabnikom stavb in sosednjih stavb ter njegove okolice v času gradnje in uporabe. Zagotovljene bodo enake možnosti dostopa za vse uporabnike. Energetsko sanirana stavba bo povečala varnost uporabnikov in zaposlenih, urejeno okolje bo prispevalo k trajnostnemu razvoju okolice.

Nediskriminatornost: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in koriščenje stavbe zagotavljala enake možnosti vsem zaposlenim, koristnikom stavbe, prebivalcem, obiskovalcem ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa in koriščenja za vse zaposlene, učence, koristnike stavbe, prebivalce in obiskovalce.

Zmanjševanje vplivov na okolje: Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo. Negativni vplivi na okolje se bodo po izvedbi investicije zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev.

Učinkovitost izrabe naravnih virov: Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetsko učinkoviti materiali. Prav tako se bo poleg nižje rabe energije za ogrevanje, zamenjal tudi vir ogrevanja iz neobnovljivega na obnovljiv vir, s čimer se bo povečala učinkovitost izrabe naravnih virov.

Izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja (na varnost uporabnikov, na njihovo dobro počutje, zdravje). Z izvedbo investicijskega projekta bo zagotovljena boljša kakovost bivalnega okolja, ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje predvidene dejavnosti ter boljša zdravstvena varnost uporabnikov stavbe.

Mestna občina Koper bo z investicijskim projektom pospešila uravnoteženi socialni, družbeni in gospodarski razvoj ter razvoj z vidika okolja zaradi zmanjšanja emisij. S projektom se bo zagotovilo visoko življenjsko raven, kakovost zdravja ter bivalnega okolja in posledično dvig življenjskega standarda vseh občanov. Primerno razvita javna infrastruktura vpliva na razvoj mesta, občine in regije. Z izvedbo investicijskega projekta se bo obnovilo in rekonstruiralo obravnavano stavbo. Vse navedeno bo imelo pozitivne učinke na socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje, izboljšalo pa se bo tudi stanje naravnega okolja.

Izvedba obravnavanega projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter zagotavljanjem varnih bivanjskih pogojev, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe. Načrtovane vsebine v okviru projekta bodo imele značaj javnega interesa na področju trajnostnega urbanega razvoja s pozitivnim učinkom na širše socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje. S projektom bo obnovljena javna infrastruktura za izvajanje osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja, kar bo pozitivno vplivalo na zdravje ter omogočila prijaznejše bivanje ter nadaljnji trajnostni razvoj družbe, kraja ter posledično občine in regije.

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

12.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s popisom aktivnosti

Glede na obsežnost investicijskega projekta se predvideva, da se bo projekt (od priprave potrebne dokumentacije do izvedbe del ter opravljene primopredaje) realiziral do januarja 2024. Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 27: Okvirni terminski plan

Faze	Pričetek	Zaključek
Izdelava DGD in PZI projektne dokumentacije		April 22
Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove	Marec 22	Maj 22
Izdelava in potrditev investicijskega programa	April 22	Junij 22
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Marec 22	Junij 22
Izvedba JN za izbor izvajalca za GOI dela – Collegio dei Nobili	Junij 22	Avgust 22
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	Avgust 2	September 22
Izvajanje del - GOI dela Collegio dei Nobili	September 22	December 23
Izvedba razpisa za dobavo in montažo opreme	Februar 23	Maj 23
Nabava in postavitve opreme	Oktober 23	December 23
Pridobitev uporabnega dovoljenja	December 23	December 23
Primopredaja uporabniku	December 23	Januar 24
Končni obračun in zaključek projekta	Januar 24	Januar 24

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Predaja izvedenih del bo opravljena januarja 2024, ko bodo izvedena dela predana v upravljanje.

12.2 Dinamika investiranja

Tabela 28: Ocena skupnih stroškov celotne investicije in dinamika izvedbe investicije po stalnih cenah

Z.št	Investicijski stroški	DO 2022	2022	2023	2024	SKUPAJ
1	SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	- €	319.000,00 €	4.322.630,27 €	350.000,00 €	4.991.630,27 €
1.1.	GOI DELA	- €	319.000,00 €	3.763.100,27 €	350.000,00 €	4.432.100,27 €
1.2.	OPREMA	- €	- €	559.530,00 €	- €	559.530,00 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	129.610,31 €	90.914,47 €	163.285,47 €	10.500,00 €	394.310,24 €
2.1.	Projektna in investic. dok.	129.610,31 €	64.951,02 €	- €		194.561,34 €
2.2.	Strok.gradb.in projekt. nadzor	- €	9.570,00 €	129.678,91 €	10.500,00 €	149.748,91 €
2.3.	Ostali stroški	- €	16.393,44 €	33.606,56 €	- €	50.000,00 €
4	VSE SKUPAJ	129.610,31 €	409.914,47 €	4.485.915,73 €	360.500,00 €	5.385.940,51 €
5	DDV	28.514,27 €	90.181,18 €	986.901,46 €	79.310,00 €	1.184.906,91 €
6	VSE SKUPAJ Z DDV	158.124,58 €	500.095,65 €	5.472.817,20 €	439.810,00 €	6.570.847,43 €

Tabela 29: Ocena skupnih stroškov celotne investicije in dinamika izvedbe investicije po tekočih cenah

Z.št	Investicijski stroški	DO 2022	2022	2023	2024	SKUPAJ
1	SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	- €	329.208,00 €	4.603.704,98 €	381.331,84 €	5.314.244,82 €
1.1.	GOI DELA	- €	329.208,00 €	4.007.792,10 €	381.331,84 €	4.718.331,94 €
1.2.	OPREMA	- €	- €	595.912,88 €	- €	595.912,88 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	129.610,31 €	91.745,30 €	173.902,94 €	11.439,96 €	406.698,50 €
2.1.	Projektna in investic. dok.	129.610,31 €	64.951,02 €	- €		194.561,34 €
2.2.	Strok.gradb.in projekt. nadzor	- €	9.876,24 €	138.111,15 €	11.439,96 €	159.427,34 €
2.3.	Ostali stroški	- €	16.918,03 €	35.791,79 €	- €	52.709,82 €
4	VSE SKUPAJ	129.610,31 €	420.953,30 €	4.777.607,92 €	392.771,80 €	5.720.943,33 €
5	DDV	28.514,27 €	92.609,73 €	1.051.073,74 €	86.409,80 €	1.258.607,53 €
6	VSE SKUPAJ Z DDV	158.124,58 €	513.563,02 €	5.828.681,66 €	479.181,59 €	6.979.550,86 €

12.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

Načrtovani investicijski projekt je izvedljiva tako iz:

- **institucionalnega vidika:** Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov. Za izvedbo investicijskega projekta je bila imenovana projektna skupina, ki bo nadzirala in spremljanja izvajanje projekta z vsebinskega in finančnega vidika kakor tudi z vidika zastavljenega terminskega plana ter ustrezno delujoče organiziranosti vseh vpletenih institucij in resornih ministrstev. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Za izvedbo investicijskega projekta se smiselno uporabljajo zakoni s področja graditve in urejanja prostora. Investicijski projekt je usklajen s prostorskim akti Mestne občine Koper. Za investicijski projekt je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija ter pridobljena vsa potrebna soglasja. Pridobivanje gradbenega dovoljenja je v teku.
- **vidika tehnične izvedljivosti:** Izdelana je vsa potrebna tehnična in projektna dokumentacija, ki skladno z veljavnimi predpisi zagotavlja ustrezno projektno rešitev. Za izvedbo del bo na javnem razpisu izbran ustrezno usposobljeni izvajalec gradnje, ki ima ustrezne reference z izvajanjem podobnih projektov. Za spremljanje izvajalca gradnje bo imenovan strokovni gradbeni nadzor, ki bo nadziral izvedbo GOI del in tako zagotavljal kvalitetno izvedbo del.
- **okoljskega vidika:** V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi obnove in obratovanju obravnavane stavbe, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na

okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi.

12.3.1 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev

Fizični in ekonomski kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev se bodo spremljali med izvajanjem investicijskega projekta, pa tudi po zaključku investicijskega projekta do zaključka obravnavane ekonomske dobe projekta.

Tabela 30: Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev investicije

Fizični kazalniki	
Obnovljene neto tlorisne površine m ²	2.438
Ekonomski kazalniki	
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah z DDV v €	6.979.550,86
Finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta v €	-3.845.858,20
Finančna interna stopnja donosa investicijskega projekta v %	-3,87
Ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta v €	1.995.756,66
Ekonomska interna stopnja donosa investicijskega projekta v %	10,17

Ob zaključku projekta bo izdelano končno poročilo o izvajanju investicijskega projekta, ki bo preverilo odmike pri izvedbi investicijskega projekta s planiranimi, ter uresničevanje zastavljenih fizičnih in ekonomskih kazalnikov. Končno poročilo bo tudi osnova za morebitno novelacijo investicijskega programa v primeru večjih odstopanj. Prav tako bodo upravljalci pripravljali vsa potrebna letna poročila o spremljanju učinkov in doseganju zastavljenih kazalnikov za poročanje ustreznemu ministrstvu.

12.3.2 Sklep analize izvedljivosti

Investicijski projekt ima jasno zastavljen terminski načrt izvedbe in upravljavsko strukturo, prav tako so rešena vsa bistvena vprašanja pripravljalne faze, tako da bo izvedba projekta možna v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu. Projekt je realno izvedljiv.

13 FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Terminski plan, ki ga je pripravila Mestna občina Koper, zaradi spremenjenih proračunskih zmoglosti predvideva izvedbo investicije v letih 2022-2024 s sofinanciranjem projekta s strani MIZŠ v letih 2022-2025.

V naslednji tabeli prikazujemo finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Predvideno je, da bo vse stroške naložbe financiralo Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport RS.

Mestna občina Koper bo sama financirala izvedbo projekta v letih 2023 in 2024, MIZŠ pa bo refundiralo stroške izvedbe skladno s Sklepom Vlade RS, št. 41013-77/2020/7 z dne 30.05.2022, v letih 2022-2025.

Tabela 31: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah

Vir financiranja	Vrednost	do 2022	2022	2023	2024	2025	Delež
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.979.551 €	158.125 €	500.096 €	1.955.000 €	2.000.000 €	2.366.331 €	100%
Državni proračun - sredstva MIZŠ	6.979.551 €	158.125 €	500.096 €	1.955.000 €	2.000.000 €	2.366.331 €	100%
Lastna sredstva – proračun MOK	- €	- €	13.467 €	3.873.682 €	- 1.520.818 €	-2.366.331 €	0%
Lastna udeležba	- €	- €	13.467 €	3.873.682 €	- 1.520.818 €	-2.366.331 €	0%
SKUPAJ	6.979.551 €	158.125 €	513.563 €	5.828.682 €	479.182 €	- €	100%

14 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI

14.1 Ekonomska doba investicijskega projekta

Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022. Ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije EU št. 480/2014 z dne 03.03.2014, ki za področje »Drugi sektorji« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

14.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju ustvarjal naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- enkratne prihodke,
- prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

Enkratni prihodki: Investicijski projekt ne bo ustvarjal nobenih enkratnih prihodkov, saj bo v celoti financiran iz lastnih proračunskih sredstev Mestne občine Koper in Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport.

Prihodki iz obratovanja: Z izpeljano investicijo se bo zmanjšala poraba energije in stroški za energijo, hkrati pa se bodo zmanjšali tudi stroški vzdrževanja stavbe. V finančni analizi projekta po metodi prirasta je bila izdelana primerjava scenarija »brez investicije« z izbranim, optimalnim scenarijem izbrane variante »z investicijo«, oziroma so bili kot prihodki projekta upoštevani absolutni, neto prihranki pri stroških toplotne in električne energije ter stroških tekočega in investicijskega vzdrževanja.

Za predmetno investicijo je bi v septembru 2020 izdelan Razširjen energetske pregled, skupni ocenjeni prihranki električne in toplotne energije so ocenjeni v višini 118 MWh letno oziroma 9.818,85 EUR brez DDV letno.

Prihranki pri stroških tekočega in investicijskega vzdrževanja so ocenjeni v višini 8.196,72 EUR brez DDV letno.

Ostanek vrednosti: Ostanek vrednosti je prikazan kot razlika neamortizirane opreme oz. prenovljene stavbe. Ker je življenjska doba investicijskega projekta daljša od upoštevane ekonomske dobe, smo v izračunih upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.

14.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju ustvarjal naslednje vrste odhodkov:

- enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- odhodke iz poslovanja investicijskega projekta.

ENKRATNI ODHODKI:

Investicijski stroški: Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja za izbrano varianto je predstavljen v poglavju 9 tega dokumenta.

ODHODKI IZ OBRATOVANJA:

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem obratovanju ustvarjal naslednje vrste odhodkov:

- operativni stroški obratovanja (stroški energetskega upravljanja, administrativni stroški in stroški zavarovanja),
- stroški amortizacije.

Operativni stroški obratovanja: Operativne stroške v ekonomski dobi predstavljajo stroški energetskega upravljanja, administrativni stroški in stroški zavarovanja. Te stroške smo ocenili v višini 2.500,00 € letno brez DDV.

Amortizacija: Odvisna je od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije je bil upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

15 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Poglavitni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta, ki so:

- Neto sedanja vrednost projekta (finančna in ekonomska);
- Interna stopnja donosnosti (finančna in ekonomska);
- Relativna neto sedanja vrednost projekta;
- Vračilna doba projekta (enostavna in diskontirana),
- Količnik med koristmi in stroški projekta.

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena Metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda), kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške in ne stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt (Metoda že nastalih stroškov). Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve poglavitni značilnosti:

1. Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka. Kadar pa je predlagani projekt podprt s podrobno analizo tveganj, so nepredvideni stroški lahko vključeni med upravičene stroške, vendar ne smejo biti višji od 10 % skupnih stroškov investicije (brez nepredvidenih stroškov).
2. Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4%), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

15.1 Finančna analiza investicijskega projekta

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov vseh možnih načinov izvedbe projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV).

Finančna analiza je izdelana na podlagi serije tabel, ki so predstavljene v prilogi dokumenta, kjer so zbrani finančni tokovi investicije. V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnjega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)« iz decembra 2014, ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

Kazalniki finančne analize so statični in dinamični. **Statični kazalci** oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. **Dinamični kazalniki** odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek.

Doba vračanja investicijskih sredstev je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto donosov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

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

Interna stopnja donosa (ISD) je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

Količnik relativne koristnosti je razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov.

Finančna analiza je bila narejena na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022. Izvedba projekta bo potekala od leta 2022 do 2024, ko bo projekt zaključen in predan v uporabo.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2024, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- Investicijski stroški, stroški in prihodki iz obratovanja so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV.

- Pri diskontiranju na sedanjo vrednost je bila uporabljena 4% diskontna stopnja (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)). Izhodiščno leto diskontiranja je 2022.

Tabela 32: Finančni denarni tok investicijskega projekta

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Preostala vrednost	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
0 do 2022	158.124,58	0,00	0,00	0,00	-158.124,58	-158.124,58
1 2022	500.095,65	0,00	0,00	0,00	-500.095,65	-480.861,20
2 2023	5.472.817,20	0,00	0,00	0,00	-5.472.817,20	-5.059.927,14
3 2024	439.810,00	3.050,00	21.979,00	0,00	-420.881,00	-374.161,68
4 2025		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	16.180,59
5 2026		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	15.558,26
6 2027		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	14.959,86
7 2028		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	14.384,48
8 2029		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	13.831,23
9 2030		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	13.299,26
10 2031		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	12.787,75
11 2032		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	12.295,92
12 2033		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	11.823,00
13 2034		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	11.368,27
14 2035		3.050,00	21.979,00	0,00	18.929,00	10.931,03
15 2036		3.050,00	21.979,00	3.726.667,44	3.745.596,44	2.079.796,75
SKUPAJ	6.570.847,43	39.650,00	285.727,00	3.726.667,44	-2.598.102,98	-3.845.858,20

Tabela 33: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja		se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)		-3.845.858,20	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)		-3,87%	%
Finančna relativna NSV		-0,63	EUR
Količnik relativne koristnosti		0,37	

Tabela 34: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta

LETA	SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	PREOSTALA VREDNOST	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	VIRI FINANCIRANJA	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK
0 do 2022	158.125	-	-	158.125	158.125	158.125	-	-
1 2022	500.096	-	-	500.096	500.096	500.096	-	-
2 2023	5.472.817	-	-	5.472.817	5.472.817	5.472.817	-	-
3 2024	461.789	21.979	-	439.810	442.860	439.810	3.050	18.929
4 2025	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
5 2026	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
6 2027	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
7 2028	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
8 2029	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
9 2030	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
10 2031	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
11 2032	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
12 2033	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
13 2034	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
14 2035	21.979	21.979	-	-	3.050	-	3.050	18.929
15 2036	3.748.646	21.979	3.726.667	-	3.050	-	3.050	3.745.596
SKUPAJ	10.583.242	285.727	3.726.667	6.570.847	6.610.497	6.570.847	39.650	3.972.744

Sklep finančne analize investicijskega projekta

Ugotovitev finančne analize na podlagi zgornjih izračunov je, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -3.845.858 €, kar pomeni, da diskontirani prihodki (prihranki) projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti.

Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo. Namen takih projektov ni v ustvarjanju dobička, zato seveda finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitve o investiciji. Projekt predstavlja negospodarsko naložbo, ki prinaša tudi druge, nedenarne oz. družbene koristi, ki so ovrednotene v ekonomski analizi.

15.2 Ekonomska analiza

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo ocenjevati e na podlagi finančnih kazalnikov upravičenosti izvedbe.

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd. Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in se ga splača izvesti.

Evropska Komisija, v skladu s sprejeto Uredbo (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, priporoča uporabo 5 % družbene diskontne stopnje za velike projekte iz Kohezijskih držav članic ter 3 % družbeno diskontno stopnjo za ostale članice Unije, torej v našem primeru kot merilo za presojo upravičenosti investicijskih projektov, velja 5 % družbena diskontna stopnja.

Ekonomska ocena se pripravlja iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

V nadaljevanju so naštetе družbeno-ekonomske koristi za štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- izboljšanje delovnih, zdravstvenih in bivanjskih pogojev vseh uporabnikov javne stavbe,
- izboljšanje kvalitete vzgojno-izobraževalnega procesa v osnovni šoli in gimnaziji,
- postopna izenačitev bivanjskih, delovnih, vzgojno izobraževalnih, družbenih, zdravstvenih in ekonomskih pogojev vseh prebivalcev občine in širšega območja,
- ustvarjanje privlačnega socialnega okolja za bivanje vseh skupin prebivalstva,
- izboljšanje energetske učinkovitosti obravnavanih stavb,
- zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov in s tem pozitiven vpliv na ohranjanje okolja,
- osveščanje, vzgoja in izobraževanje uporabnikov javnih stavb in širše javnosti v skladu z načeli trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti,

- zagotovitev pogojev za socialni, družbeni, okoljski, demografski in tudi gospodarski razvoj območja ter s tem tudi same občine, regije,
- ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti (posredno z izvedbo projekta),
- prispevek k celovitemu prostorskemu razvoju mesta in občine,
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj občine,
- ohranjanje kulturne dediščine,
- uresničitev razvojnih vizij države.

Predpostavke ekonomske analize:

- izhodišče ekonomske analize predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize.
- ekonomska doba projekta je od leta 2022 do leta 2036,
- ekonomska diskontna stopnja je 5 %,
- ekonomski stroški kapitala in stroški obratovanja so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen,
- v ekonomski analizi so upoštevane in ovrednotene družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta.

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta so ovrednotene kot:

- **Pozitivni vplivi na okolje:** Pozitivni vpliv na okolje je eden izmed pomembnih dejavnikov investicijskega projekta. Zaradi upoštevanja standardov PURES pri gradnji bo po investiciji zmanjšano onesnaževanje zraka. Posredno zaradi nižje porabe energije za ogrevanje pa bo manjša tudi obremenitev okolja z emisijami. Vrednost te koristi je ocenjena na 14.500,00 €/leto.
- **Zmanjšanje izpustov CO₂:** Posredno bo zaradi nižje porabe energije za ogrevanje manjša tudi obremenitev okolja z emisijami CO₂. Iz izdelanega Razširjenega energetskega pregleda izhaja, da bo znašalo zmanjšanje emisij CO₂ 33,84 ton letno. Ob oceni vrednosti zmanjšanja 1 tone emisij CO₂ v višini 37 € znaša ocenjena korist iz tega naslova 1.252 € letno.
- **Izboljšana kvaliteta bivanja in ozaveščenost uporabnikov stavbe:** Upoštevana je tudi izboljšana kvaliteta bivanja in boljši službeni pogoji ter ozaveščenost uporabnikov stavbe v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti. Ta korist je ocenjena na 36.500 €/leto.
- **Varstvo kulturne dediščine:** ohranjanje kulturne dediščine je neprecenljiva vrednost, ki jo težko ovrednotimo v denarju. Za potrebe ekonomske analize smo to korist ocenili v minimalnem znesku 10.000 € letno.
- **Multiplikatorski učinek:** Ocenili smo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek kot posledica investicijskih vlaganj. Predpostavili smo, da multiplikatorski učinek znaša 10 % od vrednosti investicijskega projekta.

Določitev konverzijskih faktorjev

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Upoštevani so naslednji konverzijski faktorji:

- **investicijski stroški:** Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,92. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % stroškov materiala in 20 % stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je ocenjenih 40 % davkov in prispevkov.
- **ostanek vrednosti:** Za ostanek vrednosti smo uporabili konverzijski faktor 0,90. Predvideva se, da ima ponudnik približno 10 % dobička upoštevane v sami ponudbeni ceni.
- **operativni stroški:** Operativni stroški so v okviru ekonomske analize upoštevani brez DDV.

V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok investicijskega projekta na podlagi ASK/CBA (analize stroškov in koristi).

Tabela 35: Ekonomska analiza investicijskega projekta

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ ODLIVI	PRIHODKI	Zunanje eksternalije	Preostala vrednost naložbe	SKUPNE KORISTI	Neto denarni tok	DISKONT. NETO DENARNI TOK
korekc. faktor	0,9200					0,9			
0 do 2022	119.241,49	0,00	119.241,49	0,00	0,00	0,00	0,00	-119.241,49	-119.241,49
1 2022	377.121,31	0,00	377.121,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-377.121,31	-359.163,15
2 2023	4.127.042,48	0,00	4.127.042,48	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.127.042,48	-3.743.349,18
3 2024	360.500,00	2.500,00	363.000,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	216.430,68	186.960,96
4 2025	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	474.642,30
5 2026	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	452.040,28
6 2027	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	430.514,56
7 2028	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	410.013,86
8 2029	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	390.489,39
9 2030	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	371.894,66
10 2031	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	354.185,39
11 2032	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	337.319,42
12 2033	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	321.256,59
13 2034	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	305.958,66
14 2035	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	0,00	579.430,68	576.930,68	291.389,20
15 2036	0,00	2.500,00	2.500,00	18.015,57	561.415,11	3.354.000,70	3.933.431,38	3.930.931,38	1.890.845,20
SKUPAJ	4.983.905,27	32.500,00	5.016.405,27	234.202,46	7.298.396,39	3.354.000,70	10.886.599,55	5.870.194,27	1.995.756,16

Tabela 36: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	9,00	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	1.995.756,66	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	10,17%	%
Finančna relativna NSV	0,44	EUR
Količnik relativne koristnosti	1,79	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) je pri 5 % diskontni stopnji pozitivna in znaša 1.995.757 €, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomska interna stopnja donosa (IRR) je 10,17 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 10,17 %. Doba vračanja naložbe znaša 9 let.

Sklep ekonomske analize investicijskega projekta

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja, še posebej pa varovanje, ohranjanje in posodabljanje kulturne dediščine. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

16 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

16.1 Analiza tveganj

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

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju javnih subjektov. V nadaljevanju v matriki prikazujemo tri kritične skupine tveganj ter navajamo preventivne ukrepe s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice.

V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, (december 2014), je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacijo pomembnosti tveganj, stopnjo tveganja ter kombinacijo naštetih dejavnikov.

Tabela 37: Legenda matrike tveganj

OZNAKA	VERJETNOST
A	Zelo neverjetno (0-10% verjetnost)
B	Neverjetno (10-33% verjetnost)
C	Srednja verjetnost (33-66% verjetnost)
D	Verjetno (66-90% verjetnost)
E	Zelo verjetno (90-100% verjetnost)
RANG	KLASIFIKACIJA POMEBNOSTI TVEGANJA
I	Nima vpliva na družbeno dobrobit
II	Manjši negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; dolgoročno minimalno vpliva na projekt; vseeno so potrebni korektivni ukrepi.
II	Srednje velik negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; največji vpliv na finančne izgube, dolgoročno in tudi srednjeročno. Korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritičen negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; uresničitev tveganja povzroči zmanjšanje osnovnih koristi, namena projekta. Korektivni ukrepi tudi v večjem obsegu ne zadostujejo za preprečitev resne škode.
V	Katastrofalno negativen vpliv na družbeno dobrobit; neuspeh projekta se pokaže kot delna ali popolna izguba bistva projekta. Glavni cilji projekta se ne uresničijo niti srednjeročno niti dolgoročno.
BARVA	STOPNJA TVEGANJA
	Nizka
	Srednja
	Visoka
	Nesprejemljiva

Tabela 38: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva

Tabela 39: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA								
Št.	Vrsta tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifik. Stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Odgovorna institucija	Stopnja verjetnosti po ukrepih
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	D	II	Nizka	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. Nastali problemi se bodo reševali na daljše časovno obdobje	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.	Investitor	Srednja
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije in izvedbi javnih naročil	C	II	Srednja	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija in druga nestrokovno vodeno JN ima za posledico zamik v časovni izvedbi projekta ter nezmožnost prijave na razpise za črpanje finančnih sredstev, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije investicijskega projekta.	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, sprotno preverjanje pogojev za prijavo na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev. Spremljanje terminskih rokov za izdelavo in potrditev posamezne vrste dokumentacije, pregled pripravljene dokumentacije ter skrbna priprava razpisne dokumentacije za JN in vodenje samega postopka.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	B	II	Nizka	Prepozno pridobljena soglasja npr. gradbeno dovoljenje ali druga potrebna soglasja, ki izhajajo iz prostorskih aktov, pomenijo zamik v izvedbi investicijskega projekta, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije projekta	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem, pravočasna obravnava investicijskega projekta s strani upravičenih služb.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvadratno izdelane projektne dokumentacije.	B	II	Nizka	Neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorjev, neusklajenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.	Projektant	Nizka
Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	B	II	Nizka	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitev) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	Investitor	Nizka
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA								

Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	D	III	Visoka	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	D	III	Visoka	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 8	Tveganje financiranja investicijskega projekta	D	III	Visoka	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotno vrednotenje in potrjevanje stroškov.	Investitor	Nizka
TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA								
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	B	II	Nizka	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, manjši vpis od planiranega.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kot tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode, ustrezna promocija	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 10	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	B	III	Srednja	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 11	Okoljsko tveganje	B	II	Nizka	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	Investitor Upravljavalec	Nizka

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogrožajo odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta saj so bili in bodo sprejeti ustrezni ukrepi za odpravo tveganj. V okviru analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe projekta, in sicer so problematična naslednja tveganja: št. 6 -Tveganje izvedbe projekta, št. 7 -Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in št. 8 -Tveganje financiranja projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je projekt manj tvegan ob upoštevanju vseh aktivnosti predvidenih za omejitve posamezne vrste tveganj. Zaključimo lahko, da projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi ne predstavlja visokega tveganja, ter da je izvedba projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena, za razliko od ohranitve obstoječega stanja v primeru, da se projekta ne bi izvedlo.

16.2 Analiza občutljivosti

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v finančni analizi. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na operativne stroške investicije,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije,
- faktorji, ki vplivajo na kvaliteto izvedbe.

Pri tem je potrebno poudariti, da so kot prihodki investicije upoštevani prihranki pri operativnih stroških, zato so faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije enaki faktorjem, ki vplivajo na operativne stroške investicije. Zaradi navedenega tudi ni posebej prikazana občutljivost glede na spremembe prihodkov investicije.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene.

V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

Tabela 40: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta

FINANČNA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-3.845.858	-3.886.064	1,05%	-3.805.652	-1,05%	mejna
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-3.845.858	-3.843.829	-0,05%	-3.847.887	0,05%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-3.845.858	-3.846.140	0,01%	-3.845.577	-0,01%	ni kritična
FINANČNA ANALIZA						
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-3,87%	-3,88%	0,10%	-3,87%	-0,10%	ni kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-3,87%	-3,87%	-0,11%	-3,88%	0,11%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-3,87%	-3,88%	0,02%	-3,87%	-0,02%	ni kritična

Iz analize je razvidno, da so pri finančni neto sedanji vrednosti investicijska vlaganja mejna spremenljivka, prihodki in odhodki investicijskega projekta pa nista kritični spremenljivki, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0% spreminjata za manj kot 1,0%. Pri finančni interni stopnji donosa nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 41: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta

EKONOMSKA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	1.995.757	2.014.392	0,93%	1.977.121	-0,93%	ni kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	1.995.757	1.997.292	0,08%	1.994.222	-0,08%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	1.995.757	1.995.544	-0,01%	1.995.970	0,01%	ni kritična
EKONOMSKA ANALIZA						
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	10,17%	10,17%	-0,03%	10,17%	0,03%	10,17%
PRIHODKI (PRIHRANKI)	10,17%	10,17%	0,04%	10,17%	-0,04%	10,17%
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	10,17%	10,17%	-0,01%	10,17%	0,01%	10,17%

Iz analize občutljivosti na podlagi podatkov iz ekonomske analize investicijskega projekta izhaja, da nobena izmed ključnih spremenljivk ni kritična.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevane ključne spremenljivke bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.

17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Iz Investicijskega programa izhaja, da je investicija »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7« upravičena in koristna ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti.

Temeljni razlog za investicijsko namero je prostorska problematika vrtcev in šol za potrebe italijanske narodne skupnosti v Mestni občini Koper in občini Ankaran. Ob tem pa je razlog za sanacijo tudi dotrajanost objektov ter potreba po sanaciji in reorganizaciji notranjih prostorov za zagotavljanje primernih pogojev za ustrežnejšo kvaliteto učnega in vzgojnega procesa. Pomemben razlog za investicijsko namero pa je tudi ohranjanje spomenika kulturne dediščine. Stavba ima bogato zgodovino, saj je bila ustanovljena leta 1612 kot prva šola v Kopru in je do danes ohranila izobraževalno vlogo.

V okviru investicijskega projekta je načrtovana rekonstrukcija in prizidava obstoječega šolskega kompleksa pod pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Z izvedbo investicijskega projekta, se bo zagotovilo ustrezne prostore za izvajanje osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja italijanske narodnosti, stavbi šole in telovadnice bosta energetsko bolj učinkoviti, predvsem pa se bodo z izvedbo operacije izboljšali delovni in bivalni pogoji uporabnikov stavb.

Vrednost investicije v tekočih cenah znaša 5.720.943 € brez DDV oz. 6.979.551 € z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo sredstva MIZŠ, ki v celoti financira investicijo. Mestna občina Koper bo zagotovila finančna sredstva za izvedbo vseh gradbeno obrtniških del do januarja 2024, MIZŠ pa bo refundiralo vložena sredstva Mestne občine Koper skladno s Sklepom Vlade RS, št. 41013-77/2020/7 z dne 30.05.2022, v letih 2022-2025.

Investitor planira začeti z izvajanjem GOI del v septembru 2022. Zaključek vseh aktivnost na projektu je predviden v januarju 2024.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljen investicijski projekt z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je izvedba investicijskega projekta »Zagotovitev prostorskih potreb Osnovne šole Pier Paolo Vergerio il Vecchio in Gimnazije Gian Rinaldo Carli Koper in Vrtca Delfino blu II. faza Gimnazijski trg 7« smiselna in upravičena, kar so potrdili tudi izračunani finančni kazalniki v okviru opravljene ekonomske analize. Izvedba investicijskega projekta bo prinesla širše družbeno ekonomske koristi in uresničuje tako cilje razvojnih strategij in programov na ravni občine kot tudi države in Evropske unije.