



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,
TURIZEM 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)

PRENOVA ŠPORTNE DVORANE LUCIJA

Investitor:
Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran



OBČINA PIRAŃ
COMUNE DI PIRANO

Piran, junij 2023

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

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	6
1.1	Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije.....	6
1.2	Osnovni podatki o investitorju	7
1.3	Osnovni podatki o izdelovalcu investicijskega programa	7
1.4	Namen in cilji investicijskega projekta.....	8
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
2.1	Cilji investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja)	9
2.2	Spisek strokovnih podlag	9
2.3	Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante	10
2.4	Navedba odgovorne osebe za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....	10
2.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije.....	11
2.6	Lokacija investicijskega projekta.....	11
2.7	Časovni načrt investicijskega projekta.....	11
2.8	Vpliv investicijskega projekta na okolje.....	12
2.9	Prikaz ocenjene vrednosti, dinamike investiranja ter predvidene finančne konstrukcije investicijskega projekta.....	12
2.10	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	13
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	15
3.1	Predstavitev investitorja	15
3.2	Predstavitev izdelovalca investicijskega programa	16
3.3	Predstavitev upravljavca.....	16
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	17
4.1	Predstavitev investitorja	17
4.2	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	19
4.2.1	Športna dvorana Lucija	20
4.3	Razlogi za investicijsko namero	25
5	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI	26
5.1	Opredelitev razvojnih možnosti investicijskega projekta.....	26
5.2	Cilji investicijskega projekta.....	26
5.3	Usklajenost operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	27
6	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	31
6.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti	31
6.2	Analiza ciljnega trga	31
7	OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE	32
7.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	32
7.1.1	Prenova garderob in sanitarij	32
7.1.2	Prenova športnega poda.....	35
7.1.3	Zamenjava teleskopskih tribun.....	35

8	ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	37
8.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje.....	37
8.1.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	37
8.2	Kadrovsko organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta	38
9	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO NA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	40
9.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta	40
9.2	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah	41
9.3	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah.....	42
9.4	Ocena upravičenih in preostalih stroškov za izbrano varianto.....	42
10	ANALIZA LOKACIJE	45
10.1.1	Makro lokacija.....	45
10.1.2	Mikro lokacija.....	45
10.2	Prostorski akti in ureditveni pogoji.....	46
11	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE.....	47
11.1	Analiza vplivov na okolje.....	47
11.2	Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti	49
12	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	51
12.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s popisom aktivnosti	51
12.2	Dinamika investiranja	51
12.3	Analiza izvedljivosti investicijskega projekta	52
13	FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	54
14	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	55
14.1	Ekonomska doba investicijskega projekta	55
14.2	Projekcija prihodkov investicijskega projekta	55
14.3	Projekcija odhodkov investicijskega projekta.....	55
15	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	57
15.1	Finančna analiza investicijskega projekta.....	57
15.1.1	Sklep finančne analize investicijskega projekta.....	61
15.2	Ekonomska analiza.....	62
15.2.1	Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta	63
15.2.2	Določitev konverzijskih faktorjev.....	63
15.2.3	Sklep ekonomske analize investicijskega projekta	64
16	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	65
16.1	Analiza tveganj.....	65
16.2	Analiza občutljivosti	67
17	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	69

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicijskega projekta po stalnih cenah = tekoče cene	12
Tabela 2: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah = tekoče cene v €.....	13
Tabela 3: Rezultati finančne analize stroškov in koristi.....	13
Tabela 4: Rezultati ekonomske analize stroškov investicijskega projekta	14
Tabela 5: Prikaz statističnih podatkov za Občino Piran za leto 2021	18
Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah	41
Tabela 7: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v stalnih cenah = tekoče cene v €.....	41
Tabela 8: Prikaz upravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah = tekoče cene v €	43
Tabela 9: Prikaz neupravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah = tekoče cene v €	44
Tabela 10: Okvirni časovni plan izvedbe investicijskega projekta	51
Tabela 11: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v €	52
Tabela 12: Prikaz izračuna virov financiranja investicijskega projekta po stalnih cenah = tekoče cene v €.....	54
Tabela 13: Prikaz prihodkov in odhodkov investicijskega projekta.....	56
Tabela 14: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta Varianta 1 – brez subvencije	59
Tabela 15: Rezultati finančne analize stroškov in koristi Varianta 1 – brez subvencije	59
Tabela 16: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta Varianta 1 – s subvencijo (izračun donosnosti lastniškega kapitala).....	60
Tabela 17: Rezultati finančne analize stroškov in koristi Varianta 1 – s subvencijo.....	60
Tabela 18: Prikaz izračuna likvidnostnega denarnega toka v stalnih cenah Varianta 1	61
Tabela 19: Ekonomska analiza stroškov in koristi.....	64
Tabela 20: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi	64
Tabela 21: Prikaz tveganj razvoja projekta in splošna tveganja	65
Tabela 22: Prikaz tveganj izvedbe projekta	66
Tabela 23: Prikaz tveganj v času obratovanja.....	66
Tabela 24: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta ..	67
Tabela 25: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta	68

KAZALO SLIK

Slika 1: Zemljevid Občine Piran.....	17
Slika 2: Športna dvorana Lucija	20
Slika 3, Slika 4: Dvignjen in poškodovan parket v dvorani zaradi izlitja vode.....	22
Slika 5, Slika 6: Dvignjen in poškodovan parket v dvorani zaradi izlitja vode.....	23
Slika 7, Slika 8: Dotrajan in poškodovan parket zaradi obrabe.....	23
Slika 9: Dotrajana sanitarna oprema in keramika.....	23
Slika 10, Slika 11: Zastareli tuši	24
Slika 12, Slika 13: Zamakanje s stropa, dotrajan linolej.....	24
Slika 14: Dotrajana oprema v garderobah	24
Slika 15: Dotrajana sanitarna oprema in notranja vrata	25
Slika 16: Kadrovska organizacija investicijskega projekta	38
Slika 17: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta	45
Slika 18: Lokacija športne dvorane Lucija (Vir: GURS: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/)	45

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

1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Investicijski program obravnava izvedbo projekta »Prenova športne dvorane Lucija«. Dokument obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta ter prikazuje vsebinski, tehnični, finančni ter časovni vidik izvedbe investicijskega projekta.

Športna dvorana je bila zgrajena pred tridesetimi leti. Glede na to, da gre za polno zaseden športni objekt, je kljub rednemu vzdrževanju dotrajana in zastarela. Prav tako je zaradi dotrajanosti športnih površin zmanjšana varnost uporabe. Razlog za izvedbo investicijskega projekta izhaja iz trenutnega obstoječega stanja, ki se odraža v neustreznih pogojih za izvajanje športnih aktivnosti in vadb ter drugih dejavnosti.

Glavni cilj investicijskega projekta je prenova športne dvorane Lucija (zamenjava parketa, teleskopskih tribun, obnova garderob in sanitarij). Z obnovo se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

Ocenjena vrednost investicijskega projekta znaša 576.476,49 € brez DDV oz. 703.301,31 € z DDV. Terminski načrt predvideva, da se bodo GOI dela izvajala od avgusta 2023 do februarja 2024. Zaključek investicijskega projekta je predviden v marcu 2024.

Občina Piran bo investicijo prijavila na Javni razpis za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023 (prijava na SKLOP 1, podsklop A), ki je bil objavljen v mesecu juniju 2023.

V juniju 2023 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta »Prenova športne dvorane Lucija«. Dokument je, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016), odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta. Kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta je bila opredeljena Varianta »z investicijo«, ki predvideva obnovo športne dvorane Lucija in s katero se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo

omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

Pri izdelavi investicijskega programa je bila upoštevana izdelana PZI projektna dokumentacija ter druge strokovne podlage, ki so bile upoštevana tudi pri izdelavi predhodno izdelanega DIIP-a, zato med dokumentoma ni prišlo do vsebinskih sprememb pri sami investiciji, prav tako pa se ni spreminjala investicijska vrednost.

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).

1.2 Osnovni podatki o investitorju

Občina Piran je bila ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS 60/94/, 69/94 in je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2021 18.441 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 424 prebivalcev/km². Občina Piran spada v geografsko enoto Koprsko primorje in je razdeljena med holocensko ravnico reke Dragonje in njenega desnega pritoka Drnica ter obalni pas in flišna Šavrinska brda. Najvišja točka v občini je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega igralniškega in nautičnega turizma v severnem Sredozemlju.

Občina Piran obsega 46,6 km² ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Občina Piran meji na Mestno občino Koper in Izola, ter na Republiko Hrvaško. Občino Piran sestavljajo naslednja naselja: Dragonja, Lucija, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter.

1.3 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 energetska pogodbenišтво.

1.4 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje raznih športnih in drugih aktivnosti ter izboljšanje delovnih, bivalnih in vadbenih pogojev za uporabnike obravnavane stavbe ter povečanje varnosti uporabnikov. Obnovljena infrastruktura bo pozitivno vplivala na razvoj vrhunskega in rekreativnega športa, kar bo pozitivno vplivalo na telesno počutje in zdravje prebivalcev.

Glavni cilj investicijskega projekta je prenova športne dvorane Lucija (zamenjava parketa, tribun, obnova garderob in sanitarij). Z obnovo se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja)

Glavni cilj investicijskega projekta je prenova športne dvorane Lucija (zamenjava parketa, tribun, obnova garderob in sanitarij). Z obnovo se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

Obravnavana investicija prispeva k uresničevanju naslednjih ciljev, zapisanih v Nacionalnem programu športa RS:

- povečati delež športno dejavnih odraslih prebivalcev Slovenije,
- povečati delež redno športno dejavnih odraslih prebivalcev Slovenije,
- povečati delež športno dejavnih prebivalcev v strokovno vodenih programih,
- povečati število športnikov v tekmovalnih sistemih za 3 %,
- obdržati število vrhunskih športnikov,
- povečati prepoznavnost športa kot pomembnega družbenega podsistema.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti,
- izboljšati pogoje za izvajanje športnih dejavnosti otrok in mladine ter športne rekreacije odraslih,
- izboljšati pogoje za delovanje športnih društev, klubov in drugih organizacij,
- slediti trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja ter rabe prostora v Občini Piran,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,
- prispevati h kakovostnejšemu življenju v primestnih naseljih.

Specifični cilji investicijskega projekta:

- prenovljene površine športne dvorane v izmeri 1.775 m², od tega 1.404,54 m² vadbenih površin.

2.2 Spisek strokovnih podlag

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

- PZI projektna dokumentacija »Prenova garderob in sanitarij v športni dvorani Lucija, ki jo je pripravilo podjetje PIA studio d.o.o., Portorož, Obala 26, 6320 Portorož, št. projekta 52/2021, oktober 2021,
- Informativna ponudba za zamenjavo športnega poda št. 23.00126, z dne 08.06.2023, ki jo je pripravilo podjetje Taurus IQ d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana,
- Informativna ponudba za zamenjavo teleskopskih tribun št. 2023-JV/261, z dne 31.05.2023, ki jo je pripravilo podjetje Taurus IQ d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Vsa navedena dokumentacija je smiselno upoštevana pri izdelavi investicijske dokumentacije.

2.3 Kratak opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante

Za obravnavani investicijski projekt sta bili v presojo vključeni sledeči varianti:

- Varianta »brez investicije« 0: Izhodiščna varianta oz. varianta »brez investicije« (ohranitev obstoječega stanja).
- Varianta »z investicijo« 1: Prenova športne dvorane Lucija.

Za optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta se je izkazala Varianta 1. Z izvedbo variante »z investicijo« se bo rešila problematika neustreznih prostorskih pogojev za izvajanje športnih aktivnosti in bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti. Varianta »z investicijo« omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«.

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

Odgovorna oseba investitorja je Andrej Korenika, župan Občine Piran. Odgovorna oseba za izvajanje investicijskega projekta je Matjaž Ukmar, direktor Športnega in mladinskega centra Piran.

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

Odgovorna oseba upravljavca Matjaž Ukmar, direktor Športnega in mladinskega centra Piran.

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

Investicijo bo izvajala Občina Piran. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Piran Andrej Korenika. Odgovorna oseba za izvajanje investicije je Matjaž Ukmar, direktor Športnega in mladinskega centra Piran.

Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran 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 Občine Piran. 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).

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru investicijskega projekta bo objekt predan v upravljanje obstoječemu upravljavcu Športnemu in mladinskemu centru Piran, ki že ima ustrezne izkušnje z upravljanjem športne infrastrukture.

2.6 Lokacija investicijskega projekta

Investicija se bo izvajala na območju občine Piran. Predmet investicijskega projekta je obnova športne dvorane Lucija. Stavba se nahaja na naslovu Liminjanska cesta 78, 6320 Portorož, parcelna št. 4908/2, k.o. 2631 Portorož. Stavba je v lasti Občine Piran.

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran.

2.7 Časovni načrt investicijskega projekta

Terminski plan izvedbe predvideva, da se bo obravnavani investicijski projekt (od priprave potrebne dokumentacije do izvedbe del) realiziral od septembra 2021 do marca 2024. Operativni program priprave in izvedbe investicijskega projekta je podrobneje predstavljen v poglavju 12 tega dokumenta.

2.8 Vpliv investicijskega projekta na okolje

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 in obnovi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Izvedba investicijskega projekta ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna. 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.

2.9 Prikaz ocenjene vrednosti, dinamike investiranja ter predvidene finančne konstrukcije investicijskega projekta

Ocena vlaganj po tekočih cenah ni izdelana. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) za investicijske projekte z dinamiko financiranja krajšo od enega leta ni potreben preračun v tekoče cene. Tekoče cene so tako enake stalnim cenam.

Tabela 1: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicijskega projekta po stalnih cenah = tekoče cene

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela - prenova garderob in sanitarij	141.377,03 €	85.182,32 €	226.559,35 €
Prenova športnega poda	149.390,00 €	- €	149.390,00 €
Zamenjava teleskopskih tribun	159.800,00 €	- €	159.800,00 €
Nepredvidena dela (3 % od GOI del)	13.517,01 €	2.555,47 €	16.072,48 €
SKUPAJ INVESTICIJA	464.084,04 €	87.737,79 €	551.821,83 €
Investicijska dokumentacija	3.100,00 €	- €	3.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	13.922,52 €	2.632,13 €	16.554,65 €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	2.500,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
ZUNANJI IZVAJALCI	19.522,52 €	5.132,13 €	24.654,65 €
SKUPAJ	483.606,56 €	92.869,93 €	576.476,49 €
DDV	106.393,44 €	20.431,38 €	126.824,83 €
Skupaj z DDV	590.000,00 €	113.301,31 €	703.301,31 €

Vrednost investicije brez DDV znaša **576.476,49 €**, z vključenim DDV pa znaša **703.301,31 €**.

V tabeli virov financiranja je terminsko prikazan plan nastanka stroškov in posamezni viri, ki so zagotovljeni za financiranje investicijskega projekta. Ker preračun v tekoče cene ni bil izveden, so skladno z določili Uredbe (5. točka tretji odstavek 11. člena) predvideni viri financiranja in dinamika financiranja v tekočih cenah enaki predvidenim virom financiranja in dinamiki financiranja v stalnih cenah.

Tabela 2: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah = tekoče cene v €

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj	%
Nepovratna sredstva razpis MGTŠ	250.000,00 €	- €	250.000,00 €	42,37%
Nepovratna sredstva razpis MGTŠ	250.000,00 €	- €	250.000,00 €	35,55%
Občina Piran - lastna sredstva	340.000,00 €	113.301,31 €	453.301,31 €	57,63%
Lastna sredstva - upravičeni stroški	200.567,03 €	85.182,32 €	285.749,35 €	33,99%
Lastna sredstva - neupravičeni stroški	139.432,98 €	28.118,99 €	167.551,96 €	23,63%
SKUPAJ	590.000,00 €	113.301,31 €	703.301,31 €	100,00%

Predviden znesek sofinanciranja, ki ga Občina Piran pričakuje za izvedbo investicijskega projekta na podlagi Javnega razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023 (prijava na SKLOP 1, podsklop A), znaša **250.000,00 €**. Ostala sredstva za izvedbo investicijskega projekta v višini **453.301,31 €** bo zagotovila Občina Piran.

2.10 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

V nadaljevanju so predstavljeni rezultati finančne in ekonomske analize investicijskega projekta.

Tabela 3: Rezultati finančne analize stroškov in koristi

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-521.699,87	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-6,95	%
Finančna relativna NSV	-0,75	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,39	

Ugotovitev finančne analize je, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -521.699,87 EUR, kar pomeni, da diskontirani prihodki (prihranki) projekta v ekonomski dobi pokrijejo diskontirane stroške projekta. Finančna interna stopnja donosnosti je negativna in znaša -6,95 %. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne povrne.

Tabela 4: Rezultati ekonomske analize stroškov investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	7,25	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	283.631,92	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	11,68	%
Ekonomski relativni NSV	0,52	EUR
Ekonomski koeficient K/S	1,51	


ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) pri 5 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 283.631,92 €, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomski intern stopnja donosa (IRR) je 11,68 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 11,68 %. Investicija se povrne v 8. letu.

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

3.1 Predstavitev investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	Občina Piran
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Odgovorna oseba:	Andrej Korenika, župan
Telefon:	+386 5 671 03 00
Telefax:	+386 5 671 03 08
E-pošta:	obcina.piran@piran.si
Matična številka:	5883873000
Davčna številka:	SI29263930
Transakcijski račun:	SI56 0110 0010 0009 070, Banka Slovenije
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Matjaž Ukmar, direktor Športnega in mladinskega centra Piran
Telefon:	+386 5 671 03 90
E-pošta:	direktor@simcpiran.si
Žig in podpis:	

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:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
Davčna številka:	SI78059038
Matična številka:	2196719000
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Martin Murovec, univ. dipl. ekon.
Žig in podpis:	

3.3 Predstavitev upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Organizacija:	Športni in mladinski center Piran
Naslov:	Fazan 5, Lucija, 6320 Portorož
Odgovorna oseba:	Matjaž Ukmar, direktor
Telefon:	+386 5 671 03 90
Telefax:	+386 5 671 03 95
E-pošta:	direktor@simcpiran.si
Matična številka:	5915376000
Davčna številka:	SI37238221
Transakcijski račun:	SI56 0110 0600 8347 358, Banka Slovenije
Žig in podpis:	

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

4.1 Predstavitev investitorja

Občina Piran obsega 46,6 km² ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Občina Piran meji na Mestno občino Koper in Izola, ter na Republiko Hrvaško. Občino Piran sestavljajo naslednja naselja: Dragonja, Lucija, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter. Meje občine in ozemlje, ki ga obsega, je razvidno iz spodnje slike.



Slika 1: Zemljevid Občine Piran

Občina je bila ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS 60/94/, 69/94) in je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2021 18.441 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 424 prebivalcev/km². Občina Piran spada v geografsko enoto Koprsko primorje in je razdeljena med holocensko ravnico reke Dragonje in njenega desnega pritoka Drnica ter obalni pas in flišna Šavrinska brda. Najvišja točka v občini je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Za Piran je značilno submediteransko podnebje. Je najbolj toplo in milo podnebje v Sloveniji, saj vplivi morja blažijo zimski mráz in poletno vročino. Značilne so mile zime in največ sončnih dni v državi. Od pravega sredozemskega podnebja se loči po večji količini padavin in nižjimi temperaturami.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju.

Tabela 5: Prikaz statističnih podatkov za Občino Piran za leto 2021

PODATKI ZA LETO 2021	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	44	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	18.441	2.107.007
Število moških - 1. julij	9.101	1.058.128
Število žensk - 1. julij	9.340	1.048.879
Gostota naseljenosti - 1. julij	424	104
Naravni prirast	-54	-4.277
Skupni prirast	50	-1.797
Živorojeni (na 1.000 prebivalcev)	7	9
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	9,9	11
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-2,9	-2
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	3,5	1,2
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,7	-0,9
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,5	43,8
Indeks staranja - 1. julij	201,3	138,7
Indeks staranja za moške - 1. julij	171,1	116,8
Indeks staranja za ženske - 1. julij	233,3	161,9
Število vrtcev	10	980
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	582	85.957
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	75	81
Število učencev v osnovnih šolah	1.433	195.414
Število dijakov (po prebivališču)	433	75.414
Število študentov (po prebivališču)	488	81.715
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	26	39
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	5	8
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	7.520	900.262
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	6.001	900.262
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5.170	804.432
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	831	95.830
Stopnja delovne aktivnosti (%)	64,2	66,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.665,36	1.969,59
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.091,51	1.270,30
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	84,6	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	85,9	100
Število podjetij	2.551	211.188
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	378.569	137.819.826
Število stanovanj - 1. januar	10.493	864.323
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	569	410
Tri- ali večsobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	51	62
Povprečna uporabna površina stanovanj (m ²)	72,3	83,3
Število osebnih avtomobilov - 31. december	9.920	1.189.457
Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev) - 31. december	538	564
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,9	10,6
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	9.420	769.030
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	511	365

Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2021.

4.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Občina Piran vsako leto iz svojega proračuna namenja sredstva za izvajanje športnih programov in vzdrževanje športnih objektov. Občinski svet Občine Piran je na tretji redni seji dne 28. februarja 2023 sprejel Letni program športa v Občini Piran za leto 2023 (Uradni list RS, št. 29/23). Občina Piran je z LPŠ v skladu z razvojnimi načrti občine in razpoložljivimi sredstvi proračuna ter s kadrovske in prostorske razpoložljivostjo na področju športa določila:

- vrsto in obseg športnih programov ter področij, ki se v letu 2023 sofinancirajo iz občinskega proračuna,
- višino proračunskih sredstev za sofinanciranje športnih programov in področij v letu 2023.

V letu 2023 se iz sredstev proračuna občine sofinancirajo naslednji programi in področja športa:

ŠPORTNI PROGRAMI:

Športni programi in področja v izvedbi ŠIMC:

- promocijski programi: Mali sonček, Zlati sonček, Krpan, Naučimo se plavati,
- šolska športna tekmovanja (ŠŠT),
- drugi prostočasni programi in tečaji šoloobveznih otrok.

Prostočasna športna vzgoja otrok in mladine:

- celoletni prostočasni športni programi za otroke in mladino (ŠV-PRO),
- celoletni pripravljalni športni programi za otroke (ŠV-PRI).

Športna vzgoja otrok in mladine usmerjeni v kakovostni in vrhunski šport (ŠV-USM):

- celoletni športni programi otrok in mladine, usmerjenih v kakovostni in vrhunski šport,
- programi kategoriziranih športnikov mladinskega (MLR) in perspektivnega (PR) razreda.

Kakovostni šport (KŠ):

- celoletni programi kakovostnega športa odraslih,
- programi kategoriziranih športnikov državnega (DR) razreda.

Vrhunski šport (VŠ):

- programi kategoriziranih športnikov mednarodnega (MR), svetovnega (RS) in olimpijskega (OR) razreda.

Športna rekreacija (RE) in šport starejših (ŠSTA):

- celoletni športno-rekreativni programi odraslih,
- celoletni športno-rekreativni programi starejših.

ŠPORTNI OBJEKTI IN POVRŠINE ZA ŠPORT V NARAVI:

- uporaba plačljivih športnih objektov za mejami Občine Piran na območju slovenske Istre,
- obratovanje in tekoče vzdrževanje objektov in naprav,
- investicije in investicijsko vzdrževanje športnih objektov,
- Jadralski center Portorož.

RAZVOJNE DEJAVNOSTI:

- usposabljanje in izpopolnjevanje strokovnih delavcev v športu.

ORGANIZIRANOST V ŠPORTU:

- delovanje športnih društev,
- delovanje javnega zavoda ŠIMC.

ŠPORTNE PRIREDITVE:

- športni projekti,
- športne prireditve lokalnega pomena.

Občina Piran je skladno z LPŠ za leto 2023 za področje športa v proračunu namenila 1.874.375,00 €.

4.2.1 Športna dvorana Lucija

Športna dvorana Lucija je osrednji športni objekt za športne prireditve v občini. Športna dvorana Lucija je bila dokončana leta 1993, kot prizidek Osnovne šole Lucije, s katero je tudi povezana z notranjim hodnikom. Igralna površina je velikosti 48,6 m x 28,5 m. Na igralni površini je igrišče za igranje rokometu, košarke ter odbojke. Dvorano je možno z dvžnimi zavesami pregraditi na tretjine. Na vsaki tretjini je možno igranje košarke, odbojke in mini rokometu. Ob igralni površini so po celotni dolžini montažne pomične tribune s 648 sedišči in balkon s 150 stojišči. Dvorana ima tudi 9 garderob različnih velikosti (6 večjih in 3 manjše) s tuši in sanitarijami. Je edina dvorana v Občini Piran v kateri je mogoča igra rokometu ter igranje prvenstvenih tekmovalj rokometu in košarke.



Slika 2: Športna dvorana Lucija

Dvorana med šolskim letom deluje vsak dan razen za praznike: 1. januar, 1. november in 1. maj. Med tednom poteka od 7.30 ure do 15.30 program športne vzgoje OŠ Lucija, ki ima 26 oddelkov in 577 učencev ter program športne vzgoje OŠ Vincenzo e Diego De Castro, ki ima 3 oddelke in 42 učencev. Popoldan med tednom od 15.30 do 22.00 ure vsakodnevno potekajo programi športne vadbe rokomet, košarke, odbojke, karateja, ki jih izvajajo športna društva iz občine Piran: Rokometni klub Piran, Košarkarski klub Portorož, Košarkarski klub 3x3 Piran, Športno društvo Piran – sekcija odbojka, Volley klub Portorož, Društvo za borilne veščine, Twirling in mažoretni klub Lucija ter po potrebi ostala društva. Med vikendi potekajo v dvorani ligaška tekmovanja v vseh starostnih kategorijah. Dvorana se trži le izjemoma, če se uspe uskladiti tržni program z javnim programom, ki ima prednost, in sicer med počitnicami (večdnevne priprave ekip) in za vikend za enkratne športne dogodke (tekmovanje v boksu, karateju, gimnastiki, plesu, twirlingu itd). V dvorani se igrajo ligaška tekmovanja – prvenstvena in pokalna tekmovanja na državni ravni. V članskih kategorijah se trenutno igrajo tekme: v košarki za moške poteka državno prvenstvo v 2. SKL, za katere je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za snemanje in prenos v živo ter tudi premične koše ob izpolnitvi cilja uvrstitve v 1. SKL. V ženskem rokometu se igrajo tekme članic v 1.B DRL, za katere je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za snemanje in prenos v živo ter sredinski krog. V ženski odbojki se igrajo tekme članic v 3. DOL zahod. Večina državnih prvenstev, ki potekajo v Športni dvorani Lucija, so ligaške tekme in turnirji mladih. Tekme državnega prvenstva v košarki za dečke potekajo v kategorijah U19, U17, U15 (dva kluba), U13 (dva kluba), U11 (dva kluba). Tekme državnega prvenstva v rokometu za dekleta potekajo v kategoriji U17, U15, U14, U13, U12, U11, U10 in v mini rokometu. Tekme državnega prvenstva v odbojki za dekleta potekajo v kategoriji U17, U15, U13 in U11. V karateju potekajo pokalne tekme, prav tako za mlajše kategorije. V dvorani je mogoče organizirati vadbo in uradna tekmovanja za 27 različnih športnih panog (košarka, rokomet, odbojka, košarka 3 na 3, boks, hokej v dvorani, badminton, cheerleading, cheerleading-perforamnce cheer, dviganje uteži, športna gimnastika, ritmična gimnastika, gimnastika-skoki z velike prožne ponjave, judo, ju-jitsu, kickboks, futsal-mali nogomet, ples-standardni in latinskoameriški plesi, ples-akrobatski rocknroll, ples-moderni tekmovalni plesi, softball, strelstvo, sabljanje, pikado, rokoborba, tajski boks, taekwondo).

Športna dvorana je bila zgrajena pred tridesetimi leti. Glede na to, da gre za polno zaseden športni objekt, je kljub rednemu vzdrževanju dotrajana in zastarela. Prav tako je zaradi dotrajanosti športnih površin zmanjšana varnost uporabe. Upoštevati je potrebno tudi dejstvo, da so se od časa izgradnje pa do danes potrebe in standardi športnih dvoran precej spremenili. Dvorana je hkrati športna dvorana, šolska telovadnica in večnamenska dvorana. Pri vseh funkcijah pa prihaja do pomanjkljivosti. V športni dvorani Lucija ugotavljamo predvsem:

- dotrajanost in dviganje športnega poda,
- dotrajanost teleskopskih tribun,
- zastarele in neustrezne garderobe in sanitarije.

Pri športnem podu so vidne poškodbe in neravnine, povečana drsnost in zmanjšana odbojnost, zaradi posedanja oz. neelastičnosti podlage pod parketom, kar onemogoča kvalitetno izvajanje

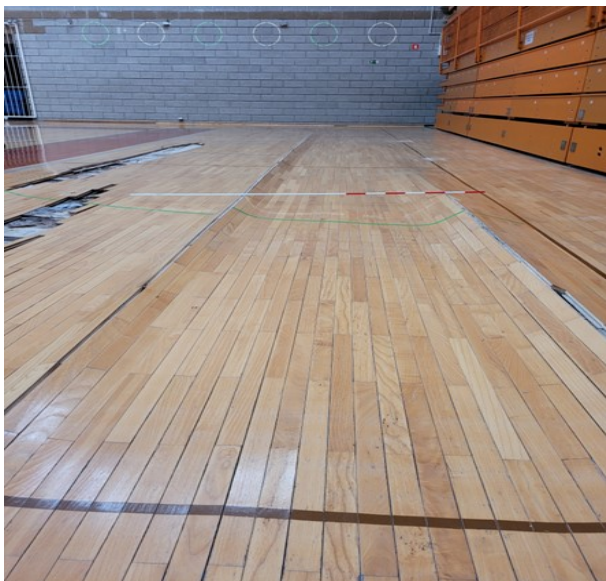
športnih aktivnosti in povečuje možnost nastanka poškodb. Prav tako je na parketu ogromno vidnih poškodb zaradi premikanja premičnih tribun. Konec maja je v lokalu nad dvorano prišlo do izlitja večje količine vode iz vodovodnega sistema, ki je preko stropa garderob in hodnika zalila prostore dvorane. Velika težava je nastala zaradi zatekanja vode v podkonstrukcijo parketa. Športni pod v telovadnici je specialna večslojna konstrukcija. Bistvena sestavina podkonstrukcije je klobučevinasti sloj. Zaradi svojega namena absorpcije dušenja udarcev žog in teka, je sposoben absorbirati tudi velike količine vode, ki se v njem zadržuje, kar je povzročilo nabrekanje parketnega sloja. Dnevno je v dvorani opaziti nove lokacije dviga in »odpiranje« parketne površine. Po trenutni oceni je v dvorani že približno 1/3 dvorane dvignjenega oz. nabrekli parketa, ki je potreben zamenjave. Funkcionalnost dvorane je v tem trenutku zato močno omejena. Športna dvorana je zaradi dvignjenega in nabrekli parketa trenutno neuporabna.

Teleskopske tribune so zastarele, dotrajane ter poškodovane in zahtevajo veliko tekočega vzdrževanja, da ostajajo v funkciji. Prihaja tudi do težav pri odpiranju in zapiranju tribun, zato jih je težko pripraviti za športne dogodke in prireditve. Zaradi dotrajanosti je zmanjšana varnost uporabe.

Obstoječi prostori garderob in sanitarij so dotrajani in potrebni prenove elementov in površin. V obstoječi zasnovi je veliko predelnih sten in vogalov, kar otežuje čiščenje in vzdrževanje. Zaradi slabe razporeditve predelnih sten je zmanjšana funkcionalnost teh prostorov. Že nekaj let se v dvorani soočajo z velikimi težavami fekalnih vod in posledično smradom v prostorih. Iztrošena je sanitarna oprema ter dotrajane elektro in vodovodne inštalacije. Keramika na posameznih mestih je popokana in odpada. Instalacije do obstoječih radiatorjev potekajo nadometno. Dotrajana so tudi vrata v posamezne prostore.



Slika 3, Slika 4: Dvignjen in poškodovan parket v dvorani zaradi izlitja vode



Slika 5, Slika 6: Dvignjen in poškodovan parket v dvorani zaradi izlitja vode



Slika 7, Slika 8: Dotrajan in poškodovan parket zaradi obrabe



Slika 9: Dotrajana sanitarna oprema in keramika



Slika 10, Slika 11: Zastareli tuši



Slika 12, Slika 13: Zamakanje s stropa, dotrajan linolej



Slika 14: Dotrajana oprema v garderobah



Slika 15: Dotrajana sanitarna oprema in notranja vrata

4.3 Razlogi za investicijsko namero

Glavni razlog za investicijsko namero je zagotovitev ustreznih delovnih, bivalnih in vadbenih pogojev ter povečanje varnosti pri izvajanju različnih športnih dejavnosti. Športna dvorana Lucija je bila zgrajena pred 30 leti. Kljub rednemu vzdrževanju stavbe so nekateri elementi dotrajani in potrebni obnove. Dotrajan, obrabljen ter zaradi zamakanja dvignjen je predvsem parket v dvorani. Dotrajane so tudi teleskopske tribune. Potrebne obnove so tudi garderobe in sanitarije, kjer je potrebno zamenjati vse vodovodne inštalacije, elektroinštalacije, sanitarno opremo in keramiko.

Temeljni razlog za izvedbo investicijskega projekta izhaja iz trenutnega obstoječega stanja, ki se odraža v dotrajanosti obstoječe športne dvorane in neustreznih pogojih za izvajanje športnih aktivnosti in vadb ter drugih dejavnosti. Zaradi zgoraj navedenih dejstev, je podan predlog za prenovo športne dvorane Lucija. Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Piran, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje športnih aktivnosti in tako prispevati k razvoju športa ter zdravemu življenjskemu slogu njenih prebivalcev.

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

5.1 Opredelitev razvojnih možnosti investicijskega projekta

Vizija regionalnega razvoja v Sloveniji je skladen razvoj z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja vseh prebivalcev Slovenije. Vizija stremi k trajnostnemu razvoju v najširšem pomenu, ki optimalno izrablja vse regionalne potenciale, pri tem pa ne zmanjšuje virov in možnosti razvoja prihodnjih generacij.

5.2 Cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje raznih športnih in drugih aktivnosti ter izboljšanje delovnih, bivalnih in vadbenih pogojev za uporabnike obravnavane stavbe ter povečanje varnosti uporabnikov. Obnovljena infrastruktura bo pozitivno Cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje raznih športnih in drugih aktivnosti ter izboljšanje delovnih, bivalnih in vadbenih pogojev za uporabnike obravnavane stavbe ter povečanje varnosti uporabnikov. Obnovljena infrastruktura bo pozitivno vplivala na razvoj vrhunskega in rekreativnega športa, kar bo pozitivno vplivalo na telesno počutje in zdravje prebivalcev.

Glavni cilj investicijskega projekta je prenova športne dvorane Lucija (zamenjava parketa, tribun, obnova garderob in sanitarij). Z obnovo se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

Obravnavana investicija prispeva k uresničevanju naslednjih ciljev, zapisanih v Nacionalnem programu športa RS:

- povečati delež športno dejavnih odraslih prebivalcev Slovenije,
- povečati delež redno športno dejavnih odraslih prebivalcev Slovenije,
- povečati delež športno dejavnih prebivalcev v strokovno vodenih programih,
- povečati število športnikov v tekmovalnih sistemih za 3 %,
- obdržati število vrhunskih športnikov,
- povečati prepoznavnost športa kot pomembnega družbenega podsistema.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti,
- izboljšati pogoje za izvajanje športnih dejavnosti otrok in mladine ter športne rekreacije odraslih,
- izboljšati pogoje za delovanje športnih društev, klubov in drugih organizacij,
- slediti trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja ter rabe prostora v Občini Piran,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,
- prispevati h kakovostnejšemu življenju v primestnih naseljih.

Specifični cilji investicijskega projekta:

- prenovljene površine športne dvorane v izmeri 1.775 m², od tega 1.404,54 m² vadbenih površin.

Športna dvorana Lucija bo po prenovi zagotavljala dostopnost vsem prebivalcem. Programi, ki se bodo odvijali v objektu:

- Izvajanje programov prostočasne športne vzgoje otrok in mladine,
- Izvajanje programov prostočasne športne vzgoje otrok in mladine s posebnimi potrebami,
- Izvajanje programov občudijske športne dejavnosti,
- Izvajanje programov športne vzgoje otrok in mladine, usmerjenih v kakovostni in vrhunski šport,
- Izvajanje programov kakovostnega športa,
- Izvajanje programov vrhunškega športa,
- Izvajanje programov športa invalidov,
- Izvajanje programov športne rekreacije,
- Izvajanje programov športa starejših.

5.3 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 Obalno-Kraške regije za obdobje 2021 – 2027
- Nacionalni program športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023,
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

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 uravnoteženim 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 razvojnima ciljema: 1: *Zdravo in aktivno življenje* in 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 Obalno-kraške regije za obdobje 2021 – 2027**. Strateški razvojni cilji, ki so opredeljeni v programu so naslednji:

- konkurenčna regija,
- ustvarjalna, inovativna regija,
- ljudem prijazna, vključujoča regija,
- regija z razvitim podeželjem in trajnostnim gospodarjenjem z naravnimi in kulturnimi dobrinami,
- regija z razvito prometno infrastrukturo
- regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem in prostorom.

Ključne prioritete razvoja regije v programskem obdobju 2014-2020 so naslednje:

- Prioriteta 1: Gospodarstvo močno in pametno,
- Prioriteta 2: Družbeni razvoj,
- Prioriteta 3: Narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/makrokultura,
- Prioriteta 4: Prometno povezana regija,
- Prioriteta 5: Zelena regija,
- Prioriteta 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem.

Investicijski projekt zasleduje cilje *prioritete 2: Družbeni razvoj*, katere cilj je med drugim tudi spodbujanje zdravega življenjskega sloga in preventivnih programov, znotraj česar je poudarek na povečanju športne aktivacije prebivalcev in izboljšanja javnega zdravja ter gradnja ali obnova igrišč za otroke ter športnih rekreacijskih parkov in dvoran.

Projekt je usklajen z **Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023**. Nacionalni program za šport je temeljni strateški dokument za razvoj slovenskega športa. Opredeljuje strateške ukrepe, ki so ponekod povezani z drugimi družbenimi področji, saj lahko le tako zagotovijo pogoje za razvoj športa v celotni družbi. Na izvedbeni ravni mu sledi izvedbeni načrt, ki opredeljuje vlogo in odgovornost posameznih nosilcev in medpodročno sodelovanje.

Nacionalni program športa je namenjen predvsem javnim, državnim in lokalnim institucijam ter je načelne, orientacijske in politične narave. Osredotoča se na urejanje strokovnih, organizacijskih in upravljalnih nalog, ki so ozko povezane s športom in opredeljene v letnem programu športa, ki se vsako leto sofinancira iz državnih in lokalnih proračunskih sredstev za šport in sredstev Fundacije za šport. Izhodišča programa sledijo tudi usmeritvam Sveta Evrope, evropskim politikam številnih področij, ki obravnavajo šport in telesno dejavnost za zdravje, mednarodnim konvencijam na področju športa, ki jih je ratificirala Republika Slovenija, in evropskemu modelu športa zunaj šolskega sistema, ki temelji na športnih društvih.

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 uravnovežen 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.

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju izvajanja športnih dejavnosti.

6 ANALIZA 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.

6.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti

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 v javno infrastrukturo. Osnovni namen investicijskega projekta je obnova športne dvorane Lucija in s tem zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje športnih dejavnosti. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Glede na to, da gre za investicijo neprofitnega sektorja, ni pričakovati nobenih tržnih prihodkov. Nosilec investicijskega projekta je Občina Piran, ki ni profitna družba. Naložba pomeni vlaganje v javno infrastrukturo. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

6.2 Analiza ciljnega trga

Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim uporabnikom obravnavane javne stavbe, prebivalcem, obiskovalcem in nosilcem gospodarskih dejavnosti na celotnem območju Občine Piran. Med neposredne uporabnike štejemo vse uporabnike, ki bodo v prostorih opravljali različne športne vadbe, izvajalce letnega programa športa v Občini Piran, krajane, med posredne uporabnike pa vse potencialne prebivalce širšega območja ter obiskovalce in koristnike javne stavbe.

7 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE

Predmet investicijskega projekta je obnova športne dvorane Lucija. Poseg v prostor je opredeljen kot izvedba investicijsko vzdrževalnih del, ki zajemajo prenovo obstoječega objekta. Osnovna namenska raba prostora in objekta se po izvedbi projekta ne spreminja. Za izvedbo investicijskega projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

7.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

7.1.1 Prenova garderob in sanitarij

Zasnova predvideva posege, ki se nanašajo na notranjost objekta. Posegi so načrtovani na način, da se z minimalnimi predelavami izboljša funkcionalnost garderobnih in sanitarnih prostorov ter se olajša njihovo čiščenje in nadaljnje vzdrževanje. Predvidena je rušitev nekaterih notranjih predelnih sten in preureditev prostorov s tuši in wc školjkami, zamenjava stenske in talne keramike, sanitarnih elementov, pip in mešalnih baterij.

Predvidena je prenova strojnih instalacij. Obstoječi radiatorji se zamenjajo in njihove priključke se uredi podometno. V tuših so predvidene linijske rešetke. Straniščne školjke so predvidene viseče, z vgradnimi kotlički.

Predvidena je prenova lovilca olj, ki se nahaja v obravnavanih prostorih in se ga zamenja z novim enakovredne velikosti.

Na hodniku ki se nahaja med garderobami in telovadnico se v celoti odstrani obstoječi obešen strop in se ga nadomesti z novim obešenim stropom. Na hodniku so predvidene vgradne luči.

VODOVOD

Vodovodni priključek: Objekt že ima obstoječi vodovodni priključek. Predvidena je samo priključitev mrzle vode na obstoječo vodovodno cev v objektu.

Notranja vodovodna instalacija: Predvideno je, da se glavne veje notranjega vodovoda izdelata iz nerjavnega jekla, iz celega, DIN 2464-2, material 1.4521 za uporabo v sanitarnih instalacijah. Cevne instalacije od dvižnih vodov do posameznih porabnikov znotraj posameznih porabnikov se lahko izvede iz večslojnih sistemskih vodovodnih cevi (npr. PE-X/Al/PE-HD). Razdelilno omrežje mrzle vode se izolira z izolacijo, klasa negorljivosti C-s3 po sist en 13501, samougasljivo B1 po DIN 4102, izdelano iz sintetičnega kavčuka debeline 13 mm z ustrezno zaščito. V hodniku,

kjer je predvidena priključitev na obstoječe cevi, za vsako garderobo posebej, so predvideni zaporni ventili.

Armature: Na izpustih naj bodo mešalne baterije enoročne izvedbe. V garderobi št. 1, 3, 4, 6, 7 in 9 je predvidena vgradnja povišane iztočne pipe za polnjenje steklenic z vodo. V tuših je predvidena vgradnja mešalne nadometne baterije. Pršna glava je vgrajena (brez slušalke in tuš palice). Po končani montaži se mora vse podometne in kotne ventile mrzle in tople vode zregulirati tako, da bo na mestih izpusta tlak $p = 50 \text{ kPa}$ (0.5 bar).

Cirkulacija: Za vsako garderobo posebej je predviden modularni termični ventili s pogonom, vezanim na regulator za programsko vodeno termično dezinfekcijo. Predvideni ukrepi proti razmnoževanju legionel v omrežju:

- temperatura tople vode v omrežju naj bo na najbolj oddaljenem mestu min 50°C ,
- temperatura v hranilniku naj bo min 60°C ,
- enkrat letno čiščenje hranilnika,
- mesečno izvajati kontrolo temperatur in voditi evidenco (vstop v boljer, izstop iz bojlerja,
- temperatura hladne vode.

Izolacija in zaščita posameznih cevi: Vse vgrajene vodovodne cevi se mora izolirati oziroma morajo imeti posebno zaščito pred korozijo. Ves pritrdilni in nosilni material iz jekla se korozijsko zaščiti (minizira) in prepleska z barvo, ki jo določi arhitekt sporazumno z investitorjem. Horizontalno omrežje mrzle vode, položeno v tlaku, se izolira oz. povije z dekorodal trakom.

Tlačni preizkus vodovodnega omrežja: Tlačni preizkus distribucijskega omrežja se izvede po DIN 1988. Po uspešnem preizkusu se sestavi zapisnik, ki ga podpiše nadzorni organ, nato se cevi izolira ali zaščiti ter instalacijo obzida ali zasuje. Pri izvedbi tlačnega preizkusa je potrebno upoštevati navodila in priporočila proizvajalca / dobavitelja cevi.

Izvedba kanalizacije s horizontalnimi priključki fekalnih odplak: Kanalizacija odpadne vode obsega odtok od posameznih sanitarnih elementov, ki naj se priključijo na talno kanalizacijo. Odtok od posameznih sanitarnih elementov naj se izvede iz plastičnih brezšumnih trislojnih kanalizacijskih cevi na obojke, ki so med seboj povezane z ustreznimi fazonskimi kosi. Horizontalni vodi se izvedejo z višinskim padcem min. 1.5%. Vsi kanalizacijski vodi v tlaku se vodijo do obstoječih kanalizacijskih jaškov.

OGREVANJE

Regulacija: Temperaturo v prostorih se regulira s termostatskimi ventili na radiatorjih. Vse termostatske glave morajo biti takšne, da onemogočajo nepooblaščen spreminjanje nastavljenih temperature.

Radiatorji: Za potrebe ogrevanja garderob v pritličju je predvideno radiatorsko ogrevanje. Uporabi naj se jeklene ploščate radiatorje. Radiator je nameščen tako, da zavzema čim manj koristnega prostora. Vsa grelna telesa morajo biti dvignjena od tal minimalno 100 do 150 mm, tako, da je omogočeno čiščenje pod njimi in nemoten obtok zraka. Pri montaži je treba paziti, da omenjeni radiator ne bo oviral namestitve notranje opreme. Natančno lego radiatorja preveri izvajalec, sporazumno z arhitektom notranje opreme in investitorjem. Radiator je opremljen s termostatskim radiatorskim ventilom. Na spodnji strani radiatorja je nameščen holender s koničnim zasunom. Tako opremljeni radiator je samostojni elementi v instalaciji ogrevanja in ga je možno zaradi popravila odstraniti, ne da bi pri tem motil delovanje ostale instalacije.

Cevovodi: Razvodi za radiatorje naj bodo iz jeklenih črnih cevi. Vsaka garderoba se priključi na obstoječ razvod na hodniku. V steni garderobe se cevi spustijo v tlak in se vodijo do radiatorja podometno. Celoten razvod mora biti ustrezno toplotno zaščiten, ter imeti predpisan padec vzdolž cevovoda, da je omogočeno odzračevanje sistema.

Odzračevanje: Instalacija ogrevanja naj se odzračuje preko avtomatskih odzračevalnih ventilov na radiatorjih.

Tlačni preizkus cevovodov: Po končani montaži cevi se opravi tlačni preizkus skladno z DIN 18380.

PRENOVA ELEKTROINSTALACIJ

Predvidena je zamenjava obstoječe razsvetljave v garderobah, kopalnicah, hodniku in pomožnih prostorih (1.1, 4.1, 7.1) na način, da se zamenjajo z enakimi v LED tehnologiji. Zaradi vandalizma se odstrani stikala pri vhodu in izhodu v garderobe, kopalnice ter se nadomesti s senzorji prisotnosti, ki omogočajo samodejno vklop in izklop svetil. Vse doze od obstoječih stikal se zapre in blindira.

Ravno tako se odstrani vse vtičnice v garderobah, kopalnicah, ter se vgradi podometno po eno vtičnico v garderobo in eno vtičnico v kopalnico poleg umivalnikov. Vse vgrajene vtičnice morajo biti s pokrovčkom in min. IP44. Vse odvečne doze se zapre in blindira. Nad izhodnimi vrati iz garderob so trenutno ponekod vgrajeni osvetljeni piktogrami, ki se jih odstrani ter nad vsa izhodna vrata vgradi nove LED osvetljene piktograme. V nekaterih prostorih so vgrajene vtičnice za ethernet omrežje, ki se jih odstrani in doze blindira. V hodniku med garderobami in dvorano se odstrani obstoječa svetila, vgrajena na steno, ter nadomesti z LED svetili vgrajenimi v spuščeni strop. Dodatno se v hodnik dogradi zasilno razsvetljavo.

Vse obstoječe instalacije (el. omara, dovodi do luči, vtičnic, elektro energetske razvodi ...) se ohrani. V garderobah in kopalnicah se preveže vklop svetil iz ročnih stikal na senzorje prisotnosti.

V fazi vzdrževanja se bo v el. razdelilec R-KOTLOVNICA dogradilo regulator CCR2 za programsko vodeno termično dezinfekcijo vode. Za potrebe regulacije se bo na odcepkih za posamezne kopalnice dogradilo elektro termični pogon in tipalo temperature. V ta namen se pod stropom hodnika B vgradi ločene kableske police za moč in šibki tok. V invalidski wc se dogradi sos sistem za poziv. Napaja se iz tokokroga razsvetljave prostora. Potrebno je ozemljiti vse večje kovinske mase v garderobah in kopalnicah (odtočne kinete v tuših, itd.).

V fazi prenove se bo med drugim zamenjalo pisoarje, katerim bo potrebno dograditi fotocelice za splakovanje. Fotocelice se energetsko vežejo na tokokroge razsvetljave prostorov.

7.1.2 Prenova športnega poda

V okviru prenove bo izvedena demontaža obstoječega parketa ter vse športne opreme vezane na športni pod ter prestavitev tribun. Po odstranitvi parketa in pregledu ter ugotovljenih poškodbah se ustrezno pripravi obstoječo podlago (brušenje, izravnava, popravilo hidroizolacije). Na pripravljeno podlago se bo položil nov masivni bukov parket debeline 22 mm in elastična podkonstrukcija v skupni višini 52 mm, zaključne letve z zračenjem in parno zaporo. Na novo se bo zarisalo tri glavna igrišča (košarka, odbojka, rokomet) in vsa prečna pomožna igrišča.

Nov športni pod mora imeti vse potrebne certifikate panožnih zvez za igre z žogo (košarka, rokomet, odbojka), kakor tudi vse potrebne certifikate o drstnosti.

7.1.3 Zamenjava teleskopskih tribun

Obstoječe tribune se zamenja z novimi teleskopskimi tribunami s sedežnimi mesti. Upravljanje teleskopske tribune je preko elektro motorja. Teleskopska tribuna je v zaprtem položaju zložena pod balkonom in tvori lepo zaprto celoto z minimalnim razmaki med vrstami. Prednja stran mora imeti čiste linije brez vidnih spojev prednje maske in sedežnega dela. Konfiguracija:

- Število vrst/podestov 9,
- Število vrst s sedeži 9,
- Globina vrste 80 cm,
- Dolžina tribune 21 m,
- Ograje s strani demontažne,
- Ograje v sprednji vrsti da,
- Delno odpiranje tribune: da, v dveh vrstah,
- Število prehodov: 3 pozicije prilagojene vratom na balkonu,
- Okvirno število sedežnih 324.

Tribuna izvedena iz kovinskih profilov, prašno barvana v barvi po uskladitvi in potrditvi projektanta. Nosilna stojala so narejena iz medsebojno varjenih profilov ter bočnimi ležaji, ki omogočajo precizno in enakomerno odpiranje. Nosilni profili pod pohodnimi podesti so iz kvadratnih cevi. Povezovalne diagonale so iz kvadratnih profilov vijačno pritrjeni na nosilna stojala. Za uporabo tribun mora le ta imeti vgrajena kolesa, poliuretanska kotalna površina pa omogoča gladko površino, ki ne poškoduje in ne pušča sledi na športnem podu. Premer kolesa 150 mm, širne 40 mm in omogoča visoko nosilnost. Vsak kolo ima vgrajen kroglični ležaj.

Leseni hodni podest tribune je iz težko gorljive in vodoodporne vezane plošče. Vezana plošča nenarebrana (za lažje čiščenje), zgornja pohodna površina mora biti protidrсна. Vsi zaključki so ustrezno obdelani v barvi pohodne površine. Pohodni podest je pritrjen na jekleno konstrukcijo. Debelina vezane plošče cca 15 - 18 mm Globina podesta 80 cm.

TELESKOPSKÉ TRIBUNE

Sedežna mesta so brez naslona, klop v nizu. Izvedba iz vezane plošče (zaključno obdelana premazana z UV odpornim in težko gorljivim lakom v razredu B 1). Obdelava robov brez ostrih robov. Stik sedežnega dela in sprednje maske tribune mora biti čist in brez vidnih slojev vezane plošče tako s sprednje strani kot sedežne površine in tako tvori enak izgled celotne površine klopi in sprednje lesene maske. Debelina vezane plošče klopi je minimalno 18 mm, zaključno obdelana in premazana z UV odpornim in težko gorljivim lakom (v razredu B 1). Globina klopi 30 cm. Sprednja maska iz bukove vezane plošče minimalne debeline 18 mm, kvaliteta B/BB s vizualno čistimi spoji s klopjo.

Stranske varovalne ograje morajo biti izvedene skladno s standardom. Tribuna mora imeti stranske ograje, ki so odstranljive na enostaven način in se pred zapiranjem tribune odstranijo ter se pred uporabo tribune namestijo na tribuno. Izvedba ograje mora biti brez ostrih robov in barvi po uskladitvi in potrditvi projektanta. Polnilo ograje iz jeklenih cevi v barvi ograje z razmaki in smeri po veljavnem standardu.

Tribuna ima izvedena stopnišča ustrezne višine in širine, ki omogočajo prehod na balkon in v parter. Oba bočna dela tribune imata vgrajene zapore iz skaja, ki zapirajo fizično in vizualno podkonstrukcijo, izvedene z mimobežnim avtomatskim shranjevanjem pri zapiranju tribune. Material mora biti samogasljiv v razredu B 1. Odpiranja tribune s pomočjo elektro motorja, ki je trofazni 380 V / 180 W z elektromehanskimi končnimi stikali. Vgrajena tribuna mora imeti vsa potrebna dokazila o izpolnjevanju veljavnih standardov.

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 v času izvajanja projekta. Investitor bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta ter kasnejše upravljanje in vzdrževanje dozidanega objekta. Občina Piran že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem stavb. Občina Piran 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 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 bivalnih razmer v kraju 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

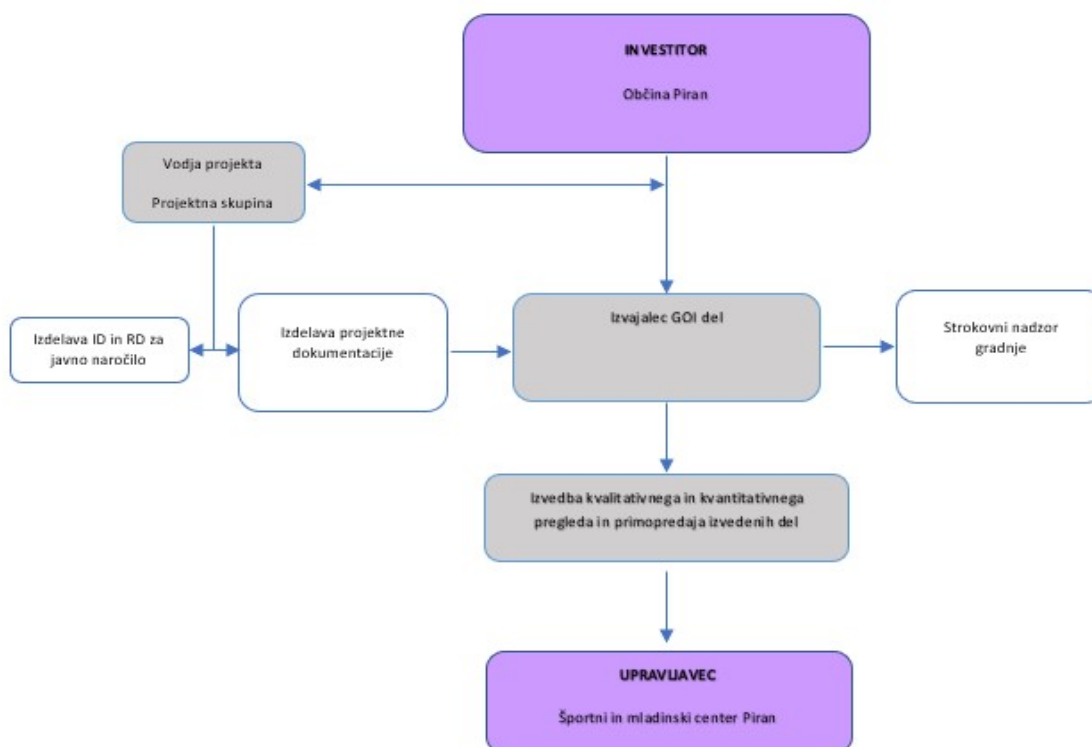
Načrtovani projekt bo vplival na zaposlovanje predvsem z ustvarjanjem posrednih in vzporednih delovnih mest. Brez izvedbe projekta ne bo ustvarjenih možnosti za odpiranje novih posrednih in vzporednih delovnih mest v času izvajanja projekta kot tudi za čas trajanja projekta in tudi po njegovem zaključku, prav tako ne bodo nastale družbeno-ekonomske koristi, ki jih izvedba projekta prinaša.

8.2 Kadrovska organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta

Investicijo bo izvajala Občina Piran. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Piran, Andrej Korenika. Odgovorna oseba za izvajanje investicije je Matjaž Ukmar, direktor Športnega mladinskega centra Piran. Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran 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 Občine Piran. 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.

Ključne naloge pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- pregled pripravljene projektne dokumentacije in projektantskih popisov,
- prijava na razpis MGTŠ,
- objava javnega naročila in izbor izvajalca GOI del,
- vodenje postopka za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta,
- priprava končnega poročila o izvedeni investiciji.



Slika 16: 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 oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru investicijskega projekta bo objekt predan v upravljanje obstoječemu upravljavcu Športnemu in mladinskemu centru Piran, ki že ima ustrezne izkušnje z upravljanjem športne infrastrukture.

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 izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta. V oceni vrednosti investicijskega projekta smo upoštevali naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave investicijske dokumentacije,
- stroške izvedbe GOI del za obnovo objekta ter nabave in montaže opreme,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora,
- ostali stroški zunanjih izvajalcev,
- davek na dodano vrednost.

9.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na izvedbo investicije. Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave investicijske dokumentacije so določeni na osnovi prejetih in potrjenih ponudb,
- stroški izvedbe GOI del za obnovo garderob so določeni na podlagi projektantskih popisov, ki jih je pripravilo podjetje PIA studio d.o.o., Portorož, Obala 26, 6320 Portorož, ki so bili posodobljeni v juniju 2023,
- stroški zamenjave športnega poda so določeni na podlagi informativne ponudbe št. 23.00126, z dne 08.06.2023, ki jo je pripravilo podjetje Taurus IQ d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana,
- stroški zamenjave teleskopskih tribun so določeni na podlagi informativne ponudbe št. 2023-JV/261, z dne 31.05.2023, ki jo je pripravilo podjetje Taurus IQ d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora so ocenjeni v višini 3 % od vrednosti GOI del,
- ostali stroški so določeni na podlagi že prejetih in potrjenih ponudb ter na podlagi izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1,
- stalne cene izvedbe investicije so podane za junij 2023.

V naslednji tabeli so prikazani ocenjeni stroški za celoten investicijski projekt.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah

VRSTA DEL	UPRAVIČENI STR.	NEUPRAVIČ. STR.	SKUPAJ
GO dela - prenova garderob in sanitarij	143.507,76 €	- €	143.507,76 €
Elektro instalacije - prenova garderob in sanitarij	16.593,19 €	- €	16.593,19 €
Strojne instalacije - prenova garderob in sanitarij	66.458,40 €	- €	66.458,40 €
Prenova športnega poda	149.390,00 €	- €	149.390,00 €
Zamenjava teleskopskih tribun	159.800,00 €	- €	159.800,00 €
Nepredvidena dela (3% od GOI del)	- €	16.072,48 €	16.072,48 €
SKUPAJ GOI DELA	535.749,35 €	16.072,48 €	551.821,83 €
Investicijska dokumentacija	- €	3.100,00 €	3.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor (3 % od GOI del)	- €	16.554,65 €	16.554,65 €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
SKUPAJ STORITVE ZUNANJH IZVAJALCEV	- €	24.654,65 €	24.654,65 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	535.749,35 €	40.727,14 €	576.476,49 €
DDV	- €	126.824,83 €	126.824,83 €
SKUPAJ Z DDV	535.749,35 €	167.551,96 €	703.301,31 €

Skupna ocenjena vrednost v stalnih cenah za investicijski projekt brez DDV znaša **576.476,49 €**, DDV znaša **126.824,83 €**, vrednost investicijskega projekta z vključenim DDV pa znaša **703.301,31 €**.

9.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah

Ocena investicijskih vlaganj po stalnih cenah je izdelana na osnovi terminskega plana, ki je predstavljen v poglavju 12 tega dokumenta. Predvidoma se bo investicija fizično izvajala v letih 2023 in 2024. Stalne cene so podane za junij 2023.

Tabela 7: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v stalnih cenah = tekoče cene v €

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela - prenova garderob in sanitarij	141.377,03 €	85.182,32 €	226.559,35 €
Prenova športnega poda	149.390,00 €	- €	149.390,00 €
Zamenjava teleskopskih tribun	159.800,00 €	- €	159.800,00 €
Nepredvidena dela (3 % od GOI del)	13.517,01 €	2.555,47 €	16.072,48 €
SKUPAJ INVESTICIJA	464.084,04 €	87.737,79 €	551.821,83 €
Investicijska dokumentacija	3.100,00 €	- €	3.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	13.922,52 €	2.632,13 €	16.554,65 €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	2.500,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
ZUNANJI IZVAJALCI	19.522,52 €	5.132,13 €	24.654,65 €
SKUPAJ	483.606,56 €	92.869,93 €	576.476,49 €
DDV	106.393,44 €	20.431,38 €	126.824,83 €
Skupaj z DDV	590.000,00 €	113.301,31 €	703.301,31 €

9.3 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah

Ocena vlaganj po tekočih cenah ni izdelana. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) za investicijske projekte z dinamiko financiranja krajšo od enega leta ni potreben preračun v tekoče cene. Tekoče cene so tako enake stalnim cenam.

9.4 Ocena upravičenih in preostalih stroškov za izbrano varianto

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so upravičeni stroški tisti del stroškov, ki so osnova za izračun sofinancerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu. Investicijo bo Občina Piran prijavila na Javni razpis za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023, sklop 1, podsklop A.

V okviru SKLOPA 1 MGTŠ sofinancira upravičene stroške prijavljenih investicij, ki zajemajo obnove javnih večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in stroške vgradnje športne opreme v navedene objekte:

- 1) Upravičeni stroški obnove javnih večnamenskih dvoran ali telovadnic zajemajo manjše rekonstrukcije in vzdrževalna dela skladno z določili Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP – v nadaljevanju GZ -1) in Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) - Priloga 1, 2, 3, kot sledi:
 - manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž. Uredba o razvrščanju objektov v Prilogi 2 določa dela – manjše rekonstrukcije;
 - vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, in manjši inštalacijski preboji. Uredba o razvrščanju objektov v Prilogi 3 določa dela – vzdrževanje objekta.
- 2) Upravičeni stroški vgradne športne opreme v večnamenskih športnih dvorinah in telovadnicah zajemajo menjavo opreme zaradi dotrajanosti in varnosti uporabnikov ali izvedbo/nakup manjkajoče nove športne opreme kot na primer:
 - menjava ali nabava novih sedežnih mest, obnova/nova ali elektrifikacija tribun, menjava ali obnova košarkarske konstrukcije, pregradnih zaves, golov, športnega poda, rokometnih golov, plezal, letvenikov, orodij dvoranske gimnastike, mehkih in akustičnih oblog, semaforjev in podobno.

Ker je namen sofinanciranja investicij v vgradno športno opremo povečati dostopnost vadbe celotni populaciji prebivalstva in s tem večji uporabnosti ter varnosti športne infrastrukture, mora imeti vgradna oprema, ki je predmet sofinanciranja, ustrezne certifikate s katerimi se potrjuje kvaliteta in standard za varnost naprav.

Obdobje, ko lahko občini prijaviteljici nastanejo upravičeni stroški, ki so predmet sofinanciranja SKLOPA 1 in SKLOPA 2, je od 1. 1. 2023 pa do najkasneje 22. 11. 2023.

Stroški, ki niso upravičeni in niso predmet sofinanciranja, vendar lahko nastanejo pri izvajanju aktivnosti so:

- stroški investicije v investicijsko in projektno dokumentacijo,
- stroški gradbenega nadzora, najema kreditov,
- stroški prispevkov za dovoljenja in komunalne priključke,
- davek na dodano vrednost in drugi davki in dajatve,
- bančni stroški za vodenje računov,
- stroški za pravno svetovanje, notarski stroški, stroški za tehnično ali finančno strokovno znanje, računovodski in revizijski stroški,
- stroški bančnih garancij ali drugih finančnih institucij,
- denarne kazni, penali in stroški sodnih postopkov,
- drugi stroški, ki niso predhodno odobreni s strani ministrstva.

Ne glede na navedbe v vlogi stroški za katere je ali bo občina prejela sredstva iz drugih virov, niso predmet sofinanciranja (prepoved dvojnega sofinanciranja). Prejemnik je dolžan vse stroške prijavljene investicije voditi na posebnem ločenem stroškovnem mestu.

Tabela 8: Prikaz upravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah = tekoče cene v €

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela - prenova garderob in sanitarij	141.377,03 €	85.182,32 €	226.559,35 €
Prenova športnega poda	149.390,00 €	- €	149.390,00 €
Zamenjava teleskopskih tribun	159.800,00 €	- €	159.800,00 €
Nepredvidena dela (3 % od GOI del)	- €	- €	- €
SKUPAJ INVESTICIJA	450.567,03 €	85.182,32 €	535.749,35 €
Investicijska dokumentacija	- €	- €	- €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	- €	- €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	- €	- €	- €
ZUNANJI IZVAJALCI	- €	- €	- €
SKUPAJ	450.567,03 €	85.182,32 €	535.749,35 €
DDV	- €	- €	- €
Skupaj z DDV	450.567,03 €	85.182,32 €	535.749,35 €

Upravičeni stroški investicijskega projekta znašajo **535.749,35 €**.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 9: Prikaz neupravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah = tekoče cene v €

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela - prenova garderob in sanitarij	- €	- €	- €
Prenova športnega poda	- €	- €	- €
Zamenjava teleskopskih tribun	- €	- €	- €
Nepredvidena dela (3 % od GOI del)	13.517,01 €	2.555,47 €	16.072,48 €
SKUPAJ INVESTICIJA	13.517,01 €	2.555,47 €	16.072,48 €
Investicijska dokumentacija	3.100,00 €	- €	3.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	13.922,52 €	2.632,13 €	16.554,65 €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	2.500,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
ZUNANJI IZVAJALCI	19.522,52 €	5.132,13 €	24.654,65 €
SKUPAJ	33.039,53 €	7.687,60 €	40.727,14 €
DDV	106.393,44 €	20.431,38 €	126.824,83 €
Skupaj z DDV	139.432,98 €	28.118,99 €	167.551,96 €

Neupravičeni stroški investicijskega projekta znašajo **167.551,96 €** in zajemajo stroške storitev zunanjih izvajalcev, nepredvidena dela ter celoten DDV.

10 ANALIZA LOKACIJE

10.1.1 Makro lokacija

Kohezijska regija: Zahodna Slovenija

Statistična regija: Obalno Kraška statistična regija

Občina: Piran

Naselje: Lucija



Slika 17: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta

10.1.2 Mikro lokacija

Investicija se bo izvajala na območju občine Piran. Predmet investicijskega projekta je obnova športne dvorane Lucija. Stavba se nahaja na naslovu Liminjanska cesta 78, 6320 Portorož, parcelna št. 4908/2, k.o. 2631 Portorož. Stavba je v lasti Občine Piran.



10.2 Prostorski akti in ureditveni pogoji

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- Spremembe in dopolitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/00, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 Uradni list RS 73/06, 66/07, 72/08, 76/08, 88/12, 85/20, 70/21, 199/21-ZUreP-3).
- Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,8,10,12, M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09).

Na podlagi prostorskih sestavin plana se stavba Liminjanska 78, Lucija nahaja v planski celoti OS 7. Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran.

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

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.

11.1.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da operacija na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiško parcelo, kjer se bo izvajala operacija. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcele, kjer se nahaja obravnavani objekt. Trajni vplivi zaradi izvedbe operacije niso pričakovani. Operacija bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe objekta. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo.

11.1.2 Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali največ 1 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje.

Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje in izvedbe posameznih sanacijskih ukrepov kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno 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.
- Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- 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.

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.

11.2 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti

Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju je predstavljena presoja vplivov na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti. Pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov)
- trajnostna dostopnost (prispevek k trajnostnemu razvoju kraja in občine);
- nediskriminatornost (načelo enakih možnosti);
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (pozitiven vpliv na okolje, naravo, kulturno dediščino ter sinergična učinkovitost);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin).

Okoljska učinkovitost: Tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. V času izvajanja del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Zagotovljena bo ustrezna požarna varnost med izvajanjem del in v času obratovanja objekta. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj.

Trajnostna dostopnost: V fazi načrtovanja bo potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oz. vsem uporabnikom obstoječe stavbe in sosednjih stavb ter njegove okolice v času izvedbe del in uporabe. Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji. Območje se nahaja na lokaciji, ki je z vidika prometne ureditve dostopna in bo imela urejeno prometno infrastrukturo. Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom. Investicijski projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Nediskriminatornost: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in koriščenje objekta zagotavljala enake možnosti vsem zaposlenim, koristnikom objekta,

prebivalcem, obiskovalcem itd. ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.

Izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja. Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehničnimi rešitvami. V času izvajanja projekta ne bo prevelike obremenjenosti s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. Z izvedbo projekta bodo zagotovljene ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje predvidene javne dejavnosti v stavbi.

Zmanjševanje vplivov na okolje: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo. Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski učinkovitosti projekta. Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del. Pri gradnji bodo upoštewane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. Po izvedbi vseh del v okviru projekta se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in prevzem izvedenih del. Strokovno rokovanje in upravljanje s stavbo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja upravljavca. Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja stavbe.

Učinkovitost izrabe naravnih virov: Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti oziroma je osnovno vodilo projektantov. 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. Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odговarjajo sodobnim okoljskim standardom. Poseg bo načrtovan v skladu s smernicami trajnostne arhitekture, okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov, kot okolju prijazna in energetsko učinkovita. Zagotovljen bo nadzor nad optimalnim delovanjem stavbe.

Občina Piran bo z investicijskim projektom pospešila uravnoteženi socialni, družbeni in gospodarski razvoj. 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. 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 športnih dejavnosti, kar bo pozitivno vplivalo na zdravje prebivalcev ter omogočilo 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

Predvideno je, da se bo projekt od priprave potrebne dokumentacije do zaključka vseh aktivnosti, realiziral od septembra 2021 do marca 2024. Operativni program priprave in izvedbe investicije je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 10: Okvirni časovni plan izvedbe investicijskega projekta

Faze	Pričetek	Zaključek
Izdelava PZI projektne dokumentacije	sep.21	okt.21
Izdelava in potrditev DIIP-a	jun.23	jun.23
Izdelava in potrditev investicijskega programa	jun.23	jun.23
Prijava na razpis MGTŠ	jun.23	jul.23
Izvedba javnega naročila za izbor izvajalca	jul.23	avg.23
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	avg.23	avg.23
Izvajanje GOI del	avg.23	feb.24
Primopredaja del uporabniku	feb.24	feb.24
Končni obračun in zaključek projekta	feb.24	mar.24

Za investicijski projekt je izdelana potrebna projektna dokumentacija. Izvedba GOI del je predvidena od avgusta 2023 do februarja 2024. Zaključek vseh aktivnosti na investicijskem projektu je predviden v marcu 2024.

12.2 Dinamika investiranja

Dinamika financiranja investicijskega projekta (dinamika nastajanja investicijskih stroškov) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega, ki je predstavljen v poglavju 12.1 tega dokumenta.

Tabela 11: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v €

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela - prenova garderob in sanitarij	141.377,03 €	85.182,32 €	226.559,35 €
Prenova športnega poda	149.390,00 €	- €	149.390,00 €
Zamenjava teleskopskih tribun	159.800,00 €	- €	159.800,00 €
Nepredvidena dela (3 % od GOI del)	13.517,01 €	2.555,47 €	16.072,48 €
SKUPAJ INVESTICIJA	464.084,04 €	87.737,79 €	551.821,83 €
Investicijska dokumentacija	3.100,00 €	- €	3.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	13.922,52 €	2.632,13 €	16.554,65 €
Ostali stroški zunanjih izvajalcev	2.500,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
ZUNANJI IZVAJALCI	19.522,52 €	5.132,13 €	24.654,65 €
SKUPAJ	483.606,56 €	92.869,93 €	576.476,49 €
DDV	106.393,44 €	20.431,38 €	126.824,83 €
Skupaj z DDV	590.000,00 €	113.301,31 €	703.301,31 €

12.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

Načrtovani investicijski projekt je izvedljiv tako iz:

- **institucionalnega vidika:** Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov. Vodja projekta bo skupaj s strokovnimi službami Občine Piran nadziral in spremljal izvajanje projekta z vsebinskega in finančnega vidika kakor tudi z vidika zastavljenega terminskega plana ter tudi z vidika ustrezno delujoče organiziranosti vseh vpletenih deležnikov. 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. Za investicijski projekt je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija ter pridobljena vsa potrebna soglasja.
- **vidika tehnične izvedljivosti:** Izdelana je vsa potrebna tehnična in projektna dokumentacija, ki skladno z veljavnimi predpisi zagotavlja ustrezno projektno rešitev. Za izvedbo del je bil razpisu izbran bo ustrezno usposobljeni izvajalec, ki ima ustrezne reference z izvajanjem podobnih projektov. Za spremljanje izvajalca GOI del 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 in obratovanju 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.

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

13 FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju predstavljamo predvideno dinamiko in vire financiranja ter finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja predstavljeni v tekočih cenah. Ker preračun v tekoče cene ni bil izveden, so skladno z določili Uredbe (5. točka tretji odstavek 11. člena), predvideni viri financiranja in dinamika financiranja v tekočih cenah enaki predvidenim virom financiranja in dinamiki financiranja v stalnih cenah.

Tabela 12: Prikaz izračuna virov financiranja investicijskega projekta po stalnih cenah = tekoče cene v €

Vir financiranja	2023	2024	Skupaj	%
Nepovratna sredstva razpis MGTŠ	250.000,00 €	- €	250.000,00 €	42,37%
Nepovratna sredstva razpis MGTŠ	250.000,00 €	- €	250.000,00 €	35,55%
Občina Piran - lastna sredstva	340.000,00 €	113.301,31 €	453.301,31 €	57,63%
Lastna sredstva - upravičeni stroški	200.567,03 €	85.182,32 €	285.749,35 €	33,99%
Lastna sredstva - neupravičeni stroški	139.432,98 €	28.118,99 €	167.551,96 €	23,63%
SKUPAJ	590.000,00 €	113.301,31 €	703.301,31 €	100,00%

Na podlagi Javnega razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023, sklop 1, podsklop A, Občina Piran pričakuje znesek v višini **250.000,00 €**.

Ostala sredstva v višini **453.301,31 €** bo zagotovila Občina Piran iz lastnih virov.

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 2023. 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. Ekonomska doba zajema tudi dobo izvajanja investicijskega projekta.

14.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Z izpeljano investicijo se bodo zmanjšali 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« (Varianta 1) oziroma so bili kot prihodki projekta upoštevani absolutni, neto prihranki pri stroških tekočega in investicijskega vzdrževanja. Prihodki investicijskega projekta so ocenjeni na 7.466,99 €.

14.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta

Projekcija oziroma višina stroškov projekta je oblikovana na podlagi izračunov o prihodnji porabi energije, stroških upravljanja in vzdrževanja ter na podlagi izkustvenih ocen. Investicijski projekt bo pri svojem obratovanju povzročal naslednje vrste odhodkov/stroškov:

- enkratne odhodke (investicijski stroški),
- operativne stroške ,
- odhodke/stroške iz poslovanja (amortizacija).

Investicijski stroški: Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja investicijskega projekta. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavju 6 tega dokumenta.

Operativni stroški: Operativne stroške v ekonomski dobi predstavljajo administrativni stroški in stroški zavarovanja. Te stroške smo ocenili v višini 2.100,00 € letno.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Amortizacija: Amortizacija je odvisna 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).

Tabela 13: Prikaz prihodkov in odhodkov investicijskega projekta

Leta		PRIHODKI	ODHODKI			POSLOVNI IZID Z AMORT.	POSLOVNI IZID BREZ AMORT.
			prihodki	obrat. str.	amortiz.		
1	2022	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
2	2023	5.600,24	1.575,00	26.373,80	27.948,80	-22.348,56	4.025,24
3	2024	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
4	2025	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
5	2026	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
6	2027	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
7	2028	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
8	2029	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
9	2030	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
10	2031	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
11	2032	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
12	2033	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
13	2034	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
14	2035	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
15	2036	7.466,99	2.100,00	35.165,07	37.265,07	-29.798,08	5.366,99
SKUPAJ		102.671,07	28.875,00	483.519,65	512.394,65	-409.723,58	73.796,07

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

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA/ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega.

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 poglobitvi značilnosti:

- 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).
- 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).

V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnega 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:

- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4 % in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5% t.j. socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije 480/2014 (člen 15. do 19.)

in Izvedbeno uredbo komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

V nadaljevanju je predstavljen denarni tok ter rezultati finančne analize za izbrano varianto investicijskega projekta.

Tabela 14: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta Varianta 1 – brez subvencije

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
1 2023	590.000,00	0,00	0,00		-590.000,00	-590.000,00
2 2024	113.301,31	1.575,00	5.600,24		-109.276,07	-105.073,14
3 2025		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.962,08
4 2026		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.771,23
5 2027		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.587,72
6 2028		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.411,27
7 2029		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.241,61
8 2030		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.078,47
9 2031		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.921,60
10 2032		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.770,77
11 2033		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.625,74
12 2034		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.486,29
13 2035		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.352,20
14 2036		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.223,27
15 2037		2.100,00	7.466,99	210.990,39	216.357,38	124.941,00
SKUPAJ	703.301,31	28.875,00	102.671,07	210.990,39	-418.514,85	-521.699,87

Tabela 15: Rezultati finančne analize stroškov in koristi Varianta 1 – brez subvencije

Doba vračanja v letih	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-521.699,87	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-6,95	%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,75	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,39	

Ugotovitev finančne analize na podlagi zgornjih izračunov za Varianto 1 - brez upoštevanje subvencije je, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -521.699,87 EUR, kar pomeni, da diskontirani prihodki (prihranki) projekta v ekonomski dobi pokrijejo diskontirane stroške projekta. Finančna interna stopnja donosnosti je negativna in znaša -6,95 %. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne povrne.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 16: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta Varianta 1 – s subvencijo (izračun donosnosti lastniškega kapitala)

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
1 2023	340.000,00	0,00	0,00		-340.000,00	-340.000,00
2 2024	113.301,31	1.575,00	5.600,24		-109.276,07	-105.073,14
3 2025		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.962,08
4 2026		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.771,23
5 2027		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.587,72
6 2028		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.411,27
7 2029		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.241,61
8 2030		2.100,00	7.466,99		5.366,99	4.078,47
9 2031		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.921,60
10 2032		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.770,77
11 2033		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.625,74
12 2034		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.486,29
13 2035		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.352,20
14 2036		2.100,00	7.466,99		5.366,99	3.223,27
15 2037		2.100,00	7.466,99	210.990,39	216.357,38	124.941,00
SKUPAJ	453.301,31	28.875,00	102.671,07	210.990,39	-168.514,85	-271.699,87

Tabela 17: Rezultati finančne analize stroškov in koristi Varianta 1 – s subvencijo

Doba vračanja v letih	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-271.699,87	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-3,71	%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,61	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,59	

V kolikor v izračunih finančnih kazalcev upoštevamo tudi prejeto subvencijo, se finančni kazalci nekoliko izboljšajo, vendar so še vedno negativni. Investicija se v ekonomski dobi projekta ne povrne.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 18: Prikaz izračuna likvidnostnega denarnega toka v stalnih cenah Varianta 1

LETA	SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK
1 2023	590.000,00	0,00	590.000,00	590.000,00	590.000,00	0,00	0,00
2 2024	118.901,55	5.600,24	113.301,31	114.876,31	113.301,31	1.575,00	4.025,24
3 2025	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
4 2026	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
5 2027	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
6 2028	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
7 2029	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
8 2030	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
9 2031	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
10 2032	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
11 2033	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
12 2034	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
13 2035	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
14 2036	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
15 2037	7.466,99	7.466,99		2.100,00		2.100,00	5.366,99
SKUPAJ	805.972,38	102.671,07	703.301,31	732.176,31	703.301,31	28.875,00	73.796,07

V tabeli je predstavljen denarni tok projekta za izbrano varianto. Iz tabele je razvidno, da se investicijski projekt oz. operacija po zaključku ne pokriva z doseženimi prihodki projekta, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo. Namen takih projektov ni v ustvarjanju dobička. Razliko med prilivi in odlivi po zaključku investicijskega projekta bo pokrival investitor iz lastnih proračunskih sredstev.

15.1.1 Sklep finančne analize investicijskega projekta

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 primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvede projektov. Finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitev o investiciji, saj gre za negospodarsko naložbo, ki prinaša druge, nedenarne koristi.

15.2 Ekonomska analiza

Ekonomska ocena je narejena iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, kot na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer upoštevamo posredne učinke. Izvedba projekta kljub finančnemu bremenu prinaša tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki vplivajo na širšo družbo. S tega vidika izračunani kazalniki uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičenosti izvedbi investicijskega projekta. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbenoekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede.

V ekonomski analizi se ocenjuje prispevek projekta k družbeno ekonomskemu razvoju. Ocena je zasnovana na predpostavki, da se zaradi opisane naložbe izboljšuje kvaliteta življenja občanov z vidika večje varnosti, zdravja ter zmanjšanih negativnih vplivov na okolje. Investicijski projekt prinaša veliko pozitivnih vplivov na družbo in lokalno skupnost z različnih vidikov (družbeni, socialni, razvojno-gospodarski in okoljski vidik), in sicer:

- pridobitev sodobnih rekreacijskih površin, ki bodo pozitivno vplivale na zdravje občanov;
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj občine;
- vzpostavitev pogojev in ustvarjanja boljših možnosti za razvoj naselja Lucija, okoliških naselij in občine;
- ustvarjanje privlačnega socialnega okolja za bivanje vseh skupin prebivalstva;
- večje vključevanje javne urbane infrastrukture v družbeno, socialno, kulturno in tudi gospodarsko ponudbo kraja;
- ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti (posredno z izvedbo projekta);
- dvig kakovosti bivalnega in delovnega okolja in povečanje privlačnosti naselja za investicije in razvoj;
- boljša urejenost okolja ter preprečevanje nadaljnje degradacije objekta in prostora;
- zagotovitev pogojev za socialni, družbeni, okoljski, demografski in tudi gospodarski razvoj kraja ter s tem tudi same občine;
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti območja, mesta in občine (zagotovitev boljše, trajnostne dostopnosti do storitev javne infrastrukture na širšem območju mesta Piran);
- prispevanje k celovitemu prostorskemu razvoju kraja in občine v zagotavljanju boljše javne infrastrukture;
- uresničevanje razvojnih vizij občine.

Izhodišče ekonomski analizi predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize.

Predpostavke ekonomske analize:

- upoštevana ekonomska doba projekta je od leta 2023 do leta 2037,
- pri diskontiranju denarnih tokov smo uporabili 5 % ekonomska diskontna stopnjo,

- ekonomski stroški kapitala so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen.
- prihodki in operativni stroški investicijskega projekta so v ekonomski analizi prikazani brez DDV.

15.2.1 Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta so ovrednotene kot:

- **Boljši delovni in bivalni pogoji v stavbi:** Novo vgrajeni materiali bodo zagotavljali pozitiven vpliv na zdravje zaposlenih. Večja bo varnost pri uporabi športnih površin. S tem se bo zmanjšalo tveganje nastanka nezgod. Boljša bo požarna varnost. Posledično pozitiven vpliv na zdravje pomeni zmanjšanje izgube produktivnih dni (manj bolniških odsotnosti), manj poškodb ter posledično zmanjšanje stroškov zdravljenja. Ta korist je ocenjena na skupno 12.000,00 € 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.

15.2.2 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, ki so določeni na naslednji način:

- **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.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 19: Ekonomska analiza stroškov in koristi

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ ODLIVI	PRILIVI	Zunanje ekternalije	Ostane vrednosti projekta	SKUPNE KORISTI	Neto denarni tok	Diskont. neto den. tok
kor. faktor	0,9200					0,9			
1 2023	444.918,04	0,00	444.918,04	0,00			0,00	-444.918,04	-444.918,04
2 2024	104.237,20	1.290,98	105.528,19	4.590,36	69.647,65		74.238,01	-31.290,18	-29.800,17
3 2025		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	67.162,65
4 2026		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	63.964,43
5 2027		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	60.918,50
6 2028		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	58.017,62
7 2029		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	55.254,88
8 2030		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	52.623,69
9 2031		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	50.117,80
10 2032		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	47.731,24
11 2033		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	45.458,32
12 2034		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	43.293,64
13 2035		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	41.232,04
14 2036		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65		75.768,13	74.046,82	39.268,61
15 2037		1.721,31	1.721,31	6.120,48	69.647,65	189.891,35	265.659,48	263.938,17	133.306,71
SKUPAJ	549.155,24	23.668,03	572.823,27	84.156,61	975.067,08	189.891,35	1.249.115,05	676.291,78	283.631,92

Tabela 20: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi

Enostavna doba vračanja	7,25	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	283.631,92	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	11,68	%
Finančna relativna NSV	0,52	EUR
Količnik relativne koristnosti	1,51	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) pri 5 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 283.631,92 €, 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 11,68 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 11,68 %. Investicija se povrne v 8. letu.

15.2.3 Sklep ekonomske analize investicijskega projekta

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja in biotske raznovrstnosti. 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 učinkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost. V nadaljevanju so predstavljena tveganja, ki so ocenjena s stopnjo tveganja od 1 do 3 (1 = nizko tveganje, 2 = srednje tveganje, 3 = visoko tveganje).

Tabela 21: Prikaz tveganj razvoja projekta in splošna tveganja

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	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.	1 (nizka)
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija za izpeljavo projekta 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.	2 (srednja)
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	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.	2 (srednja)
Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvalitetno izdelane potrebne projektne dokumentacije.	Neuskkljenost projekta s cilji in strategijo investitorjev, neuskkljenost 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.	1 (nizka)
Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitve) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	2 (srednja)

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 22: Prikaz tveganj izvedbe projekta

TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	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.	1 (nizka)
Tveganje št. 7:	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	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.	2 (srednja)
Tveganje št. 8:	Tveganje financiranja investicijskega projekta	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.	1 (nizka)

Tabela 23: Prikaz tveganj v času obratovanja

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, nizko povpraševanje, neustrezna cena storitev, upad prihodkov.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode.	1 (nizka)
Tveganje št. 10:	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	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.	2 (srednja)
Tveganje št. 11:	Okoljsko tveganje	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.	1 (nizka)

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta. Projektna tveganja so zelo nizka, kar je razvidno iz gornjih tabel.

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.

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 24: 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	-521.700	-528.689	1,34%	-514.710	-1,34%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-521.700	-520.929	-0,15%	-522.471	0,15%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-521.700	-521.917	0,04%	-521.483	-0,04%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-6,95%	-7,03%	1,04%	-6,88%	-1,05%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-6,95%	-6,93%	-0,27%	-6,97%	0,27%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-6,95%	-6,96%	0,08%	-6,95%	-0,08%	ni kritična

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa znotraj mej občutljivosti pri spremenljivki prihodki in odhodki. Kritični vpliv na finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnja donosa ima spremenljivka investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju teh spremenljivk za 1,0 % spreminjata za več kot 1,0 %.

INVESTICIJSKI PROGRAM
»Prenova športne dvorane Lucija«

Tabela 25: 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	283.632	278.190	-1,92%	289.074	1,92%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	283.632	291.117	2,64%	276.146	-2,64%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	283.632	283.466	-0,06%	283.798	0,06%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	11,68%	11,51%	-1,52%	11,87%	1,55%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	11,68%	11,85%	1,45%	11,52%	-1,45%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	11,68%	11,68%	-0,03%	11,69%	0,03%	ni kritična

Ekonomska neto sedanja vrednost in ekonomska interna stopnja donosa sta znotraj mej občutljivosti zgolj pri spremenljivki odhodki. Kritični vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednost in ekonomsko interno stopnjo donosa imata spremenljivki investicijski stroški in prihodki, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju teh spremenljivk za 1,0 % spreminjata za več kot 1,0 %.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Kritičnim spremenljivkam je potrebno v času nastajanja posvetiti posebno pozornost oziroma uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili te spremembe.

17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicijski program obravnava izvedbo projekta »Prenova športne dvorane Lucija.«. Dokument obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta (Varianta 1).

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje raznih športnih in drugih aktivnosti ter izboljšanje delovnih, bivalnih in vadbenih pogojev za uporabnike obravnavane stavbe ter povečanje varnosti uporabnikov.

Z obnovo se bo zagotovilo sodobne, kvalitetne in varne vadbene površine za izvajanje športnih aktivnosti. Obnovljena infrastruktura bo pozitivno vplivala na razvoj vrhunskega in rekreativnega športa, kar bo pozitivno vplivalo na telesno počutje in zdravje prebivalcev. Z izvedbo projekta se bo sledilo trendom razvoja na področju športne infrastrukture in prostorskega razvoja v občini. S tem bo omogočeno izvajanje lokalnih ter mednarodnih športnih dejavnosti, športnih tekmovanj ter drugih družabnih dejavnosti.

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija je obravnavala sledeči varianti izvedbe investicijskega projekta:

1.	VARIANTA 0	Izhodiščna varianta ali varianta »brez investicije« (ohranitev obstoječega stanja).
2.	VARIANTA 1	Varianta »z investicijo«: Prenova športne dvorane Lucija z lastnimi sredstvi občine in sofinancerskimi sredstvi MGTŠ.

Kot optimalna varianta se je izkazala Varianta 1 »z investicijo«, ki predvideva izvedbo investicijskega projekta. Vrednost investicije v stalnih cenah znaša 576.476,49 € brez DDV oz. 703.301,31 € z vključenim DDV. Preračun v tekoče cene skladno z uredbo ni bil izveden, saj je izvedba investicijskega projekta krajša od enega leta.

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo lastna finančna sredstva Občine Piran v višini 453.301,31 € ter sredstva v višini 250.000,00 €, pridobljena v okviru Javnega razpisa za izbor sofinanciranja investicij v obnovo večnamenskih športnih dvoran ali telovadnic in posodobitve ali vzpostavitve novih zunanjih športnih površin v letu 2023, sklop 1, podsklop A.

Investitor planira začeti z izvajanjem GOI del v avgustu 2023. Zaključek GOI del je predviden v februarju 2024. Zaključek vseh aktivnosti na projektu je predviden v marcu 2024.

Kazalniki upravičenosti na podlagi finančne analize:

FINANČNA ANALIZA	VARIANTA 1
ANUITETNA STOPNJA	4,00 %
Doba vračanja v letih v letih	se ne povrne
Neto sedanja vrednost (NSV) v €	-521.699,87
Interna stopnja donosa (IRR) v %	-6,95
Relativna neto sedanja vrednost v €	-0,75
Količnik relativne koristnosti	0,39

Finančna analiza investicijskega projekta je pokazala, da projekt ni finančno rentabilen za izvedbo, zato ga upravičujemo na podlagi ekonomskih koristi, ki jih ta prinaša.

Kazalniki upravičenosti na podlagi ekonomske analize:

EKONOMSKA ANALIZA	VREDNOST
ANUITETNA STOPNJA	5,00 %
Doba vračanja v letih v letih	7,25
Neto sedanja vrednost (NSV) v €	283.631,92
Interna stopnja donosa (IRR) v %	11,68
Relativna neto sedanja vrednost v €	0,52
Količnik relativne koristnosti	1,51

Iz opravljene ekonomske analize projekta izhaja, da je investicijski projekt finančno rentabilen in s tem upravičen za izvedbo, zato je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Izvedba investicijskega projekta bo prinesla v ožje in širše okolje številne družbeno ekonomske koristi in uresničuje cilje razvojnih strategij in programov na ravni občine, države in Evropske unije.

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 »Prenova športne dvorane Lucija« smiselna in upravičena, kar so potrdili tudi izračunani finančni kazalniki v okviru opravljene finančne in ekonomske analize.