Mestna občina Nova Gorica

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA PROJEKT »VZPOSTAVITEV VOZLIŠČA KREATIVNIH PRAKS«

Nova Gorica, 28.4.2017

Župan Matej Arčon

ZELEN IN PARTNERJI

INVESTITOR

Naziv:	**Mestna občina Nova Gorica**
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 33 50 111
Faks:	05 30 21 233
Elektronska pošta:	mestna.obcina@nova-gorica.si
Odgovorna oseba:	Matej Arčon, župan
Podpis in žig odgovorne osebe:	
Skrbnik investicijskega projekta:	Matej Arčon, župan
Podpis vodje investicijskega projekta:	

IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Naziv:	**Zelen in partnerji, d.o.o.**
Naslov:	Prvomajska ulica 28a, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 333 46 16
Faks:	05 333 46 17
E-mail:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Direktorica:	Mirjana Zelen, univ. dipl. ekon.
Podpis in žig odgovorne osebe:	ZELEN IN PARTNERJI d.o.o.
Odgovorna oseba za izdelavo IP:	Mirjana Zelen, univ. dipl. ekon.
Podpis in žig odgovorne osebe za izdelavo IP:	ZELEN IN PARTNERJI d.o.o.
Sodelujoči pri pripravi IP:	Katja Velikonja, Urša Piculin Tancoš

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Naziv:	**Arhitekt Boštjan Hvala s.p.**
Naslov:	Prešernova 16, 5000 Nova Gorica
Telefon:	031 452 832
Faks:	/
Elektronska pošta:	bostjan.hvala@gmail.com
Odgovorna oseba projektanta:	Boštjan Hvala
Podpis in žig odgovorne osebe:	
Odgovorni projektant:	Boštjan Hvala
Podpis odgovornega projektanta:	

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE

Upravljavec investicije bo Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Po zaključku adaptacije objekta se bo objekt preneslo v upravljanje uporabnikom.

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 6
1.1. Investitor 6
1.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije 6
1.3. Upravljavec 6
1.4. Podrobno o investitorju 7
1.4.1. Občina 7
1.4.2. Geografska lega 8
1.4.3. Naravne in kulturne znamenitosti 9
1.4.4. Podatki o prebivalstvu 10
1.5. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta 11
1.6. Povzetek predinvesticijske zasnove 12
1.6.1. Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na predinvesticijsko zasnovo 12
1.6.2. Povzetek obstoječega stanja in razlogov za investicijo 12
1.6.3. Razlogi za investicijsko namero 12
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA 13
2.1. Cilji investicije 13
2.2. Spisek strokovnih podlag 15
2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante 16
2.3.1 Možne variantne rešitve 16
2.3.2 Utemeljitev izbire optimalne variante 32
2.3.3 Utemeljitev izbire optimalne variante 32
2.4 Odgovorne osebe 32
2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije 32
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU 33
3.1. Investitor 33
3.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije 33
3.3. Upravljavec 34
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM

DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI ... 34
4.1. Analiza obstoječega stanja ... 34
4.2. SWOT analiza ... 37
4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti ... 37
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI ... 39
6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL ... 39
7. ANALIZA ZAPOSLENIH z alternativo “z” investicijo glede na alternativo “brez” investicije ... 41
8. ANALIZA LOKACIJE ... 41
9. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE ... 42
10. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE ... 42
11. ŠTUDIJA IZVEDBE ... 43
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA ... 44
13. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI ... 44
13.1. Opis metodologije in uporabljenih izhodišč ... 44
13.2. Finančna analiza ... 45
13.2.1. Izhodišča in pojasnila ... 45
13.2.2. Vrednost investicije in finančna konstrukcija ... 45
13.2.3. Prihodki in odhodki v ekonomski življenjski dobi projekta ... 46
13.2.4. Izračuni neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosnosti ... 47
13.2.5. Denarni tok investicije – finančna vzdržnost projekta ... 47
14. Ekonomska analiza ... 47
14.1. Koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju ... 48
14.2. Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju ... 48
15. Analiza tveganj in analiza občutljivosti ... 49
15.1. Kritične spremenljivke ... 49
15.2. Analiza občutljivosti ... 49
15.3. Analiza tveganj ... 50
16. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta ... 51
17. PRILOGE ... 51

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1. Investitor

Naziv:	**Mestna občina Nova Gorica**
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 33 50 111
Faks:	05 30 21 233
Elektronska pošta:	mestna.obcina@nova-gorica.si
Odgovorna oseba:	Matej Arčon, župan

1.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

a) Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Naziv:	**Zelen in partnerji, d.o.o.**
Naslov:	Prvomajska ulica 28a, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 333 46 16
Faks:	05 333 46 17
Elektronska pošta:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Odgovorna oseba za izdelavo IP:	direktorica Mirjana Zelen, univ. dipl. ekon.

b) Izdelovalec projektne dokumentacije:

Naziv:	**Arhitekt Boštjan Hvala s.p.**
Naslov:	Prešernova 16, 5000 Nova Gorica
Telefon:	031 452 832
Faks:	/
Elektronska pošta:	bostjan.hvala@gmail.com
Odgovorna oseba projektanta:	Boštjan Hvala
Odgovorni projektant:	Boštjan Hvala

1.3. Upravljavec

Bodoči upravljavec investicije bo Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

1.4. Podrobno o investitorju

1.4.1. Občina

Mestna občina Nova Gorica je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški statistični regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Župan MO Nova Gorica je Matej Arčon. Poleg župana so organi občine še mestni svet in nadzorni odbor.

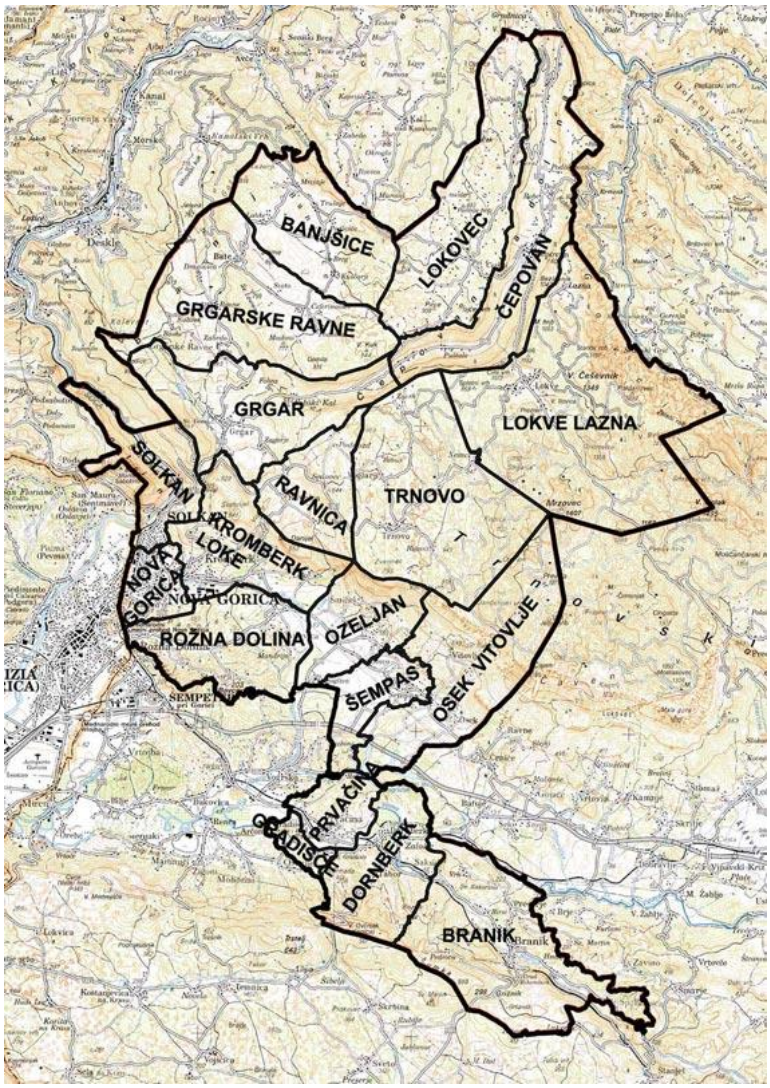
Občinsko upravo MO Nova Gorica sestavljajo:

- Kabinet župana;
- Urad direktorja občinske uprave, v okviru katerega deluje tudi Projektna pisarna in Finančno-računovodska služba;
- Oddelek za družbene dejavnosti;
- Oddelek za gospodarstvo in gospodarske javne službe;
- Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo.

Mestna občina Nova Gorica je razdeljena na 19 krajevnih skupnosti s 44 naselji:

- Banjšice,
- Branik (Branik, Preserje, Spodnja Branica, Steske, Pedrovo),
- Čepovan,
- Dornberk (Brdo, Budihni, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Saksid, Tabor, Zalošče),
- Gradišče nad Prvačino,
- Grgar,
- Grgarske Ravne - Bate (Grgarske Ravne, Bate, Dragovica),
- Kromberk - Loke (Kromberk, Loke),
- Lokovec,
- Lokve - Lazna (Lokve, Lazna),
- Nova Gorica (Nova Gorica, Pristava),
- Osek - Vitovlje (Osek, Vitovlje),
- Ozeljan (Ozeljan, Šmihel),
- Prvačina,
- Ravnica (Ravnica, Podgozd),
- Rožna Dolina (Ajševica, Rožna Dolina, Stara Gora),
- Solkan (Solkan, Šmaver, Sveta Gora),
- Šempas,
- Trnovo (Trnovo, Nemci, Voglarji).

Slika 1: Prikaz naselij v Mestni občini Nova Gorica



Vir: Mestna občina Nova Gorica – seznam krajevnih skupnosti

1.4.2. Geografska lega

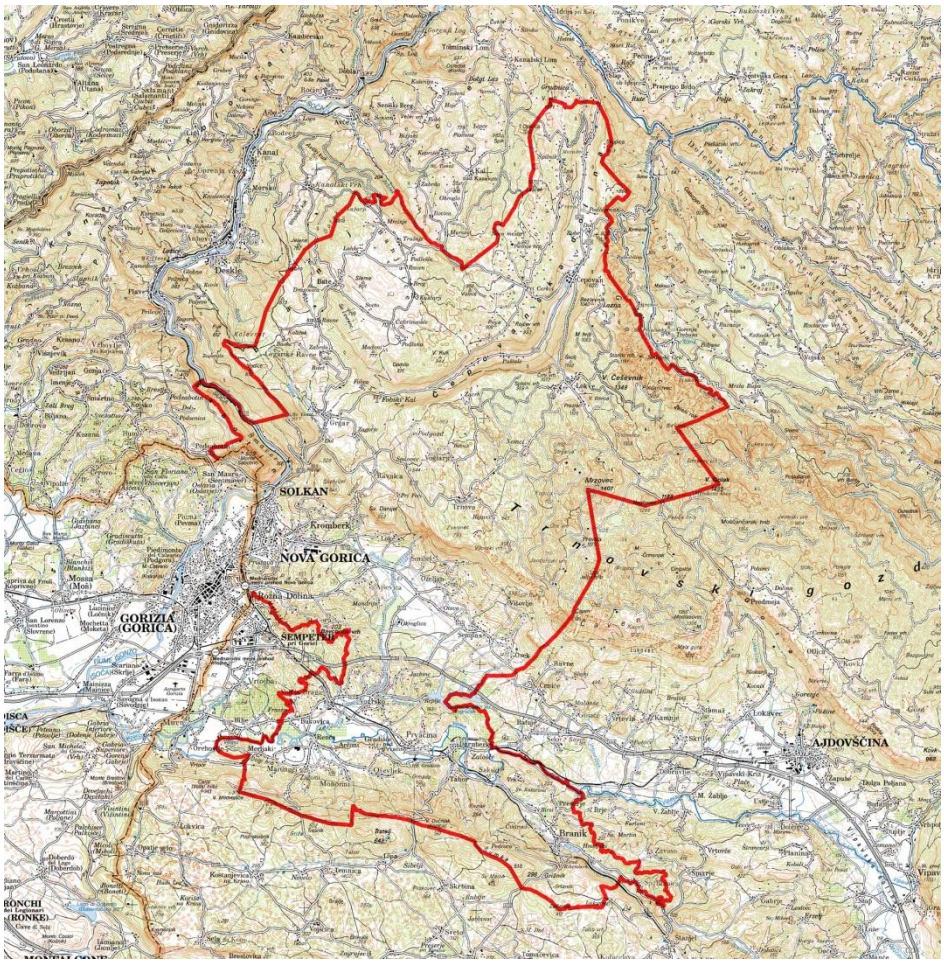
Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju: MONG) je bila ustanovljena leta 1994. Locirana je v zahodnem delu Slovenije, ob državni meji z Italijo. Občina meri 279,5 km^2 in se po površini uvršča na 10. mesto med vsemi slovenskimi občinami. Leži na nadmorski višini 92 m in na naravnem območju, ki ponuja izvrstne možnosti za razvoj turizma. Podnebje je prehodno submediteransko z veliko sonca, s povprečno milimi in vlažnimi zimami in vročimi poletji, na klimatske razmere pa delno vpliva tudi kraško podnebje.

Ozemlje je zelo razgibano. Razprostira se po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu leži hrib Sabotin. Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega Krasa, to je skrajnimi severozahodnimi odrastki Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd. Planoti z vseh strani obkrožajo globoko vrezane doline, in sicer na zahodu Soška dolina, na vzhodu in jugu planoti ločuje izrazito suha dolina Čepovanski dol, na severu pa se površje strmo prevesi v dolino Idrijce. Nekoliko bolj postopen prehod je na jugozahodni strani,

kjer se Banjšice v stopnjah spuščajo proti Grgarski kotlinici, ta pa pri Solkanu na Soško ravnino. Na južnem delu se ozemlje povzpne na Kras, osrednji del ozemlja pa predstavlja vinorodna Spodnja Vipavska dolina.

Velik pomen igra geostrateška in prometna lega Mestne občine Nova Gorica med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe, in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonski nižini na severovzhodu (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

Slika 2: Obseg Mestne občine Nova Gorica



Vir: Tic Nova Gorica

1.4.3. Naravne in kulturne znamenitosti

Središče občine je mesto Nova Gorica, ki je imenovano tudi mesto vrtnic. Nastalo je po drugi svetovni vojni. Leži tik ob meji z Italijo, s sosednjim mestom Gorica pa je pravzaprav neločljivo povezano, lahko bi rekli, da mesti prehajata ena v drugo (Vir: spletna stran Mestne občine Nova Gorica).
Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo in padcem schengenske meje je prehod med obema mestoma postal odprt, bolj naraven in povezujoč. Mesto je zgrajeno po urbanistični zasnov arhitekta Edvarda Ravnikarja, danes pa se po odprtju meje arhitekti in urbanisti srečujejo z novimi izzivi urbanistične ureditve obeh mest. Zanimiva in mednarodno poznana točka je skupni trg obeh Goric, Trg Evrope, ki

leži pred novogoriško železniško postajo. Njegova posebnost je, da leži polovico v Sloveniji, polovico v Italiji (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

Nova Gorica slovi tudi kot mesto, kjer je pokopan zadnji francoski kralj Karel X v grobnici Burbonov v Frančiškanskem samostanu na Kostanjevici. Mesto na obrobju zaznamuje reka Soča z znamenitim solkanskim kamnitim mostom in s sodobnim kajak centrom, ki je pogosto prizorišče domačih in mednarodnih tekem. Nova Gorica je umeščena v prijetno mediteransko klimo, ki se odraža v blagem podnebju in čudovitem rastlinju. Mesto je središče upravnega, izobraževalnega, kulturnega in gospodarskega življenja v regiji. Ima svojo univerzo, Univerzo v Novi Gorici, in vrsto drugih visokošolskih programov (Vir: spletna stran Mestne občineNova Gorcia).

Med kulturnimi ustanovami, ki bogatijo kulturno življenje v občini, so Goriški muzej, Kulturni dom z mestno galerijo ter glasbenim in filmskim programom, Slovensko narodno gledališče Nova Gorica, Goriška knjižnica Franceta Bevka, Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, Pokrajinski arhiv Nova Gorica, kulturno ponudbo pa plemenitijo tudi številna društva, zveze in klubi. V mestu in okolici vabi k ogledu pestra in zanimiva naravna in kulturna dediščina, poleg že omenjene grad Kromberk, grad Rihemberk, bazilika na Sveti Gori, Sabotin–park miru, gozd Panovec, Trnovsko–Banjška planota in še številne druge naravne in kulturne lepote (PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

Na območju MO Nova Gorica deluje večje število javnih zavodov in društev na področju mladinske in kulturne dejavnosti, med katerimi je tudi večje število društev, ki so aktivna na področju neinstitucionalne kulture in ustvarjalnosti v prostoru Nove Gorice in nimajo zagotovljenih primernih prostorov za lastno delovanje (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

1.4.4. Podatki o prebivalstvu

Na dan 1.7.2016 je bilo po podatkih Statističnega urada RS v MO Nova Gorica 31.798, s skupno starostjo 44,4 let (Vir: Statistični urad RS).

Iz spodnje tabele je razvidno število prebivalcev po krajevnih skupnostih Mestne občine Nova Gorica, na prvi dan vsakega leta. Število prebivalcev celotne mestne občine se vsa leta giba okoli 32.000 prebivalcev. Med leti 2012 in 2014 je število prebivalcev upadalo, od leta 2015 pa znova postopoma narašča. Krajevna skupnost z največjim številom prebivalcev je Nova Gorica, sledijo ji Solkan, Kromberk – Loke, Dornberk in Branik.

Tabela 1: Število prebivalcev po krajevnih skupnostih, Mestna občina Nova Gorica, letno

	2012	2013	2014	2015	2016
Banjšice	255	256	250	248	238
Branik	1.564	1.573	1.527	1.539	1.531
Čepovan	340	332	332	335	336
Dornberk	1.887	1.862	1.869	1.847	1.855
Gradišče nad Prvačino	540	518	506	518	507
Grgar	782	792	811	813	821
Grgarske Ravne - Bate	325	330	337	333	335
Kromberk - Loke	2.350	2.374	2.374	2.388	2.380
Lokovec	282	287	290	283	288
Lokve - Lazna	117	119	124	122	123
Nova Gorica	13.430	13.370	13.363	13.375	13.385
Osek - Vitovlje	942	949	965	957	973
Ozeljan	1.116	1.125	1.096	1.102	1.105
Prvačina	1.287	1.268	1.246	1.250	1.245
Ravnica	284	281	285	280	278
Rožna Dolina	1.540	1.537	1.541	1.524	1.545
Solkan	3.307	3.331	3.233	3.240	3.207
Šempas	1.152	1.144	1.126	1.133	1.140
Trnovo	500	490	498	500	506
SKUPAJ	32.000	31.938	31.773	31.787	31.798

Vir: Statistični urad RS

1.5. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Predmet dokumenta identifikacije investicijskega projekta je, v okviru izbrane optimalne variante »z investicijo«, ustanovitev stavbne pravice za obdobje 40ih let ter vzpostavitev ustreznih pogojev za izvedbo Vozlišča kreativnih praks. Sama izvedba investicije, t.j. izvedba rekonstrukcije objekta Remiza za namen vzpozastavitve Vozlišča kreativnih praks ni predmet obravnave tega dokumenta.

Glavni namen vzpostavitve Vozlišča kretivnih praks je odprava prostorske stiske programov Mladinskega centra, Zveze kulturnih društev Nova Gorica, Javnega sklada RS za kulturne dejavnosti, neinstitucionalnih društev na področju kulture in predvidenega programa Pospeševalnika poslovnih idej - Primorski tehnološki park. Vzpostavitve Vozlišča kretivnih praks bo pripomogla k realizaciji vizije prostorskega združevanje vsebin s predvidenim sinergičnim učinkom tako na prostorskem, programskem kot družbeno - socialnem nivoju in predvidene souporabe prostorskih površin na območju MO Nova Gorica.

1.6. Povzetek predinvesticijske zasnove

Predmet investicije je ustanovitev stavbne pravice, za obdobje 40ih let ter vzpostavitev ustreznih pogojev za izvedbo Vozlišča kreativnih praks. V predinvesticijski zasnovi so ovrednotene različne možne variante izpeljave projekta in izbira najugodnejše.

1.6.1. Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na predinvesticijsko zasnovo

V investicijskem programu ni sprememb glede na predinvesticijsko zasnovo.

1.6.2. Povzetek obstoječega stanja in razlogov za investicijo

MO Nova Gorica je prepoznala prostosko problematiko, s katero se sočajo ZKD Nova Gorica, Javni sklad RS za kulturne dejavnosti, Mladinski center, Tehnološki park in večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti.

ZKD Nova Gorica in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti ter Mladinski center se danes glede na intenzivnost in številčnost programov soočajo s prostorsko stisko, neprimernostjo lokacije in prostorov za izvajanje programskih vsebin ter, v primeru Mladinskega centra, tudi razpršenostjo prostorov, v katerih izvajajo svoje programe.

Tehnološki park načrtuje vzpostavitev »coworking« prostora, za katerega lokacija še ni določena. Lokacija za vzpostavitev programa v okviru obstoječih prostorov Tehnološkega parka (Mednarodni prehod 6, 5290 Šempeter pri Gorici) zaradi prostorske stiske, predvsem pa zaradi dislociranosti lokacije, ni primerna.

Na območju Nove Gorice pa deluje tudi večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti in nimajo zagotovljenih primernih prostorov za lastno delovanje (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

1.6.3. Razlogi za investicijsko namero

Mestna občina Nova Gorica v svojem poslanstvu preko različnih oblik in programov zagotavlja sredstva in prostorske možnosti potencialnim trem nosilcem programskih vsebin, in sicer:

- Mladinskemu centru, katerega cilj je posredovanje znanj ter podpora mladim za njihov osebnostni razvoj, aktivno vključevanje v družbo ter ustvarjanje okolja za lažje in hitrejše doseganje socialne in ekonomske avtonomije mladih.
- Primorskemu tehnološkemu parku, ki preko programa »Pospeševalnik poslovnih idej« načrtuje vzpostavitev sodobnega »coworking« prostora, katerega cilj je vzpostaviti okolje, kjer bo dostopno podjetniško znanje ter podpora podjetniškim iniciativam.

- Zvezi kulturnih društev Nova Gorica (ZKD Nova Gorica) in Javnemu skladu RS za kulturne dejavnosti (JSKD), ki izvajajo projekte s področja ljubiteljske kulturne dejavnosti in programe s področja kulture.

Poleg tega pa želi zagotoviti ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje tudi programov drugih nosilcev programskih vsebin, ki delujejo na območju občine, s področja mladinske in kulturne dejavnosti.

ZKD Nova Gorica in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti ter Mladinski center se danes glede na intenzivnost in številčnost programov soočajo s prostorsko stisko, neprimernostjo lokacije in prostorov za izvajanje programskih vsebin ter, v primeru Mladinskega centra, tudi razpršenostjo prostorov, v katerih izvajajo svoje programe. Zaradi izkazane uspešnosti ter razpoznavnega družbenega pomena vsebin, ki jih v prostoru Nove Gorice vsi, predvsem pa ti trije akterji opravljajo, načrtujejo širitev svojih programov in s tem povečanja vključevanja prebivalcev tako na nivoju izvajanja kot tudi predstavljanja programskih vsebin in produkcij.

Tehnološki park načrtuje vzpostavitev »coworking« prostora, za katerega lokacija še ni določena. Glede na vsebino programa in svetovne prakse je smiselno lokacijo za navedeni program iskati v okviru urbaniziranega mestnega prostora z neposredno bližino izobraževalnih ustanov. Lokacija za vzpostavitev programa v okviru obstoječih prostorov Tehnološkega parka (Mednarodni prehod 6, 5290 Šempeter pri Gorici) zaradi prostorske stiske, predvsem pa zaradi dislociranosti lokacije, ni primerna.

Na območju Nove Gorice deluje tudi večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti in nimajo zagotovljenih primernih prostorov za lastno delovanje. V Vozlišču kreativnih praks se bo zagotovilo tudi prostorske možnosti, ki bodo po načelu souporabe in sodela (coworking) omogočale preplet misli, ustvarjanja, razstavljanja, eksperimentiranja, kreativnega preživljanja časa ipd. Zagotovljene bodo tudi ustrezne površine za izvajanje raznih manjših nastopov, festivalov, razstav, ustvarjalnih delavnic ipd.

MO Nova Gorica je kot ustanoviteljica javnih zavodov in skrbnica za izvajanje navedenih programov na svojem območju prepoznala predhodno opisano prostorsko problematiko in aktivno pristopila k iskanju primerne prostorske rešitve in lokacije za vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks, kjer se bodo izvajale predhodno navedene programske vsebine in morebiti tudi širše (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilji investicije

Glavni cilj projekta je, z izbrano optimalno varianto »z investicijo« in predvideno ustanovitvijo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic za za obdobje 40ih let,

zagotoviti ustrezno lokacijo in prostorsko rešitev za vzpostavitev vozlišča kreativnih praks v mestu Nova Gorica.

Splošni cilji ustanovitve nadomestil in kasnejše rekonstrukcije objekta Remize, so:

1. **Rešiti obstoječo prostorsko problematiko nosilcev programskih vsebin s področja mladinske in kulturne dejavnosti;**
   Investitor ocenjuje, da je za občino njuno potrebno pridobiti ustrezne prostore za izvajanje programskih vsebin s področja mladinske in kulturne dejavnosti. Z izvedbo investicije se bo to spremenilo. Z izgradnjo novih prostorov bodo ZKD Nova Gorica, Javni sklad RS za kulturne dejavnosti, Mladinski center in večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti pridobili primerne prostore za izvajanje programskih vsebin.

2. **Zagotoviti ustrezne prostorske kapacitete za vzpostavitev Pospeševalnika poslovnih idej;**
   Tehnološki park načrtuje vzpostavitev »coworking« prostora, za katerega lokacija še ni določena, v okviru obstoječih prostorov pa zaradi prostorske stiske, predvsem pa zaradi dislociranosti lokacije, le-ta ni primerna. Investitor ocenjuje, da je, glede na vsebino programa in svetovne prakse, smiselno lokacijo za navedeni program iskati v okviru urbaniziranega mestnega prostora z neposredno bližino izobraževalnih ustanov. Z izvedbo investicije na izbrani lokaciji, bo slednje tudi izpolnjeno.

3. **Prostorsko združiti vsebine s predvidenimi sinergičnimi učinki tako na prostorskem, programskem kot tudi družbeno-socialnem nivoju;**
   Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks zagotavlja prostorsko združitev predvidenih vsebin s predvidenimi sinergičnimi učinki tako na prostorskem, programskem kot tudi družbeno-socialnem nivoju;

4. **Omogočiti souporabo površin in s tem zagotoviti racionalno rabo prostorskih kapacitet;**
   Investitor želi z izvedbo investicije zagotoviti prostorske možnosti, ki bodo po načelu souporabe in sodelovanja (coworking) omogočale preplet misli, ustvarjanja, razstavljanja, eksperimentiranja, kreativnega preživljanja časa ipd. Zagotovljene bodo tudi ustrezne površine za izvajanje raznih manjših nastopov, festivalov, razstav, ustvarjalnih delavnic ipd.

5. **Revitalizirati neizkoriščene oziroma degradirane urbane površine/prostore in območja v osrednjem delu mesta Nova Gorica;**
   Izvedba investicije, ki predvideva ustanovitev nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic na izbrani lokaciji za obdobje 40ih let, zagotavlja izpolnitev cilja sanacije degradiranih urbanih območij v osrednjem delu MO Nova Gorica. Degradirana urbana območja so bila identificirana v okviru naloge Merila in kriterij za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, ki jo je izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani (št. 01/2015 DUO, maj 2016) (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

6. **Spodbuditi gospodarski in kulturni razvoj mesta Nova Gorica;**
   Invetitor bo z vzpostavitvijo vozlišča kreativnih praks spodbudil tako gospodarski, kot tudi kulturni razvoj mesta Nova Gorica. Izvedba »cowrking« prostora bo pripomogla k nadaljni gospodarski rasti ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti. Prostorske možnosti, ki bodo pridobljene z izvedbo investicije, bodo po načelu souporabe in sodelovanja omogočale preplet misli in ustvarjanja. Rezultati le-tega pa bodo širši javnosti predstavljeni na ustreznih površinah, ki bodo namejnjene izvajanju manjših nastopov, festivalov, razstav, ustvarjalnih delavnic ipd.

7. **Zagotoviti skladnost projekta s temeljnimi načeli prostorskega načrtovanja;**
   Investicija bo izvedena skladno s temlejnimi načeli prostorskega načrtovanja. Projekt bo skladen z razvojnimi vsebinami strateškega dela Občinskega prostorskega načrta, Urbanističnega načrta, splošnih usmeritev za razvoj naselij, usmeritev za notranji razvoj naselij ter usmeritev za urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij.

8. **Zagotoviti oziroma omogočiti ustrezne prostorske površine na degradiranem območju Nove Gorice ter tako zagotoviti osnovne pogoje za pripravo projektov za koriščenje Kohezijskih EU sredstev iz naslova revitalizacije degradiranih urbanih površin v okviru CTN.**
   Z uresničevanjem ukrepov z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih se bo spodbujalo izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij, reaktiviralo se bo proste oz. slabo izkoriščene površine znotraj centra mesta. Na ta način bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

2.2. Spisek strokovnih podlag

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)
- Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Prešernova 16, 5000 Nova Gorica; februar 2017.
- Remiza - Vozlišče kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Prešernova 16, 5000 Nova Gorica; februar 2017.
- Poročilo o oceni vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic na objektu »Remiza« v Novi Gorici, marec 2017
- DIIP – Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks; Mestna občina Nova Gorica, februar 2017
- PIZ – Vzpostavitev vozlišča kreativnih prakst; Zelen in partnerji d.o.o., marec 2017

2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.3.1 Možne variantne rešitve

a) Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije ohranja obstoječe stanje, to pomeni, da se ne bo pridobilo ustrezne lokacije za umestitev oziroma vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks ter da se ne bo rešila obstoječa prostorska problematika potencialnih koristnikov objekta. Vrednost investicijskih vlaganj v tem primeru znaša 0,00 EUR, kar pomeni, da proračunska sredstva MO Nova Gorica ostanejo na razpolago za druge projekte v občini (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

b) Varianta »z« investicijo

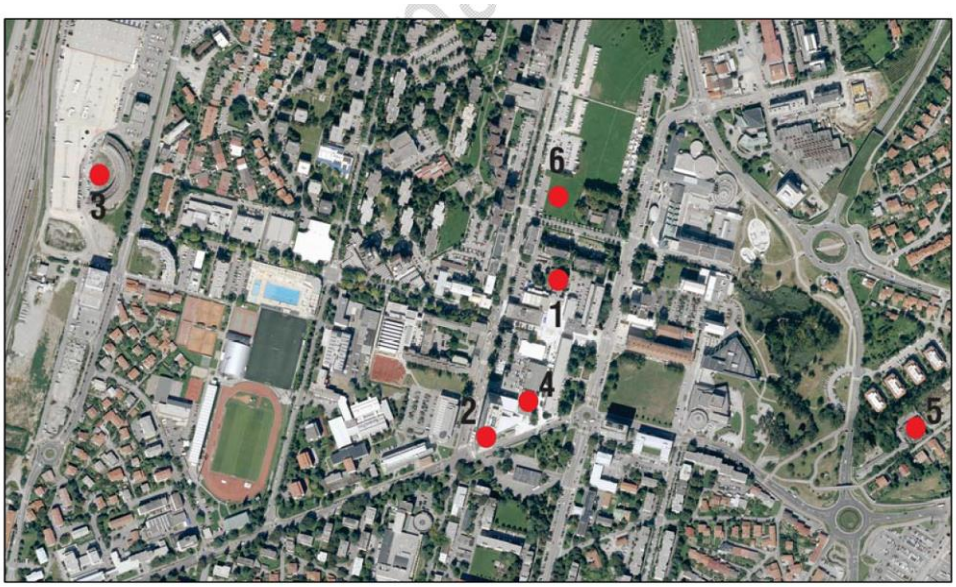
V okviru variante »z investicijo« je bilo obravnavanih 6 variant, in sicer:

- varianta »z investicijo« 1: Objekt FURS
- varianta »z investicijo« 2: Objekt EDA CENTER
- **varianta »z investicijo« 3: Objekt REMIZE**
- varianta »z investicijo« 4: Objekt DIAMOND
- varianta »z investicijo« 5: Objekt IDEAL
- varianta »z investicijo« 6: Novogradnja OB SODIŠČU

Za identifikacijo objektov in lokacij, potencialno primernih za potrebe vzpostavitve Vozlišča kreativnih praks, se je poleg zasledovanja ciljev prostorske umestitve upoštevalo tudi kriterij »umeščenost objektov v ožje mestno območje na dostopni peš razdalji do mestotvornih vsebin in stanovanjskih površin v urbaniziranem delu Nove Gorice z zagotovljenim dovozom v neposredno bližino tako z osebnim vozilom kot tudi z javnimi prevoznimi sredstvi«.

V nadaljevanju so predstavljene možne variante »z investicijo« tudi z oceno vrednosti investicije, ki bi bila potrebna, da se vzpostavi Vozlišče kreativnih praks. Sama investicija ni predmet obravnave tega dokumenta.

Slika 3: Prikaz lokacij potencialnih objektov za obravnavo v okviru variante »z investicijo«.



Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 1: Objekt FURS

Objekt Finančne uprave Republike Slovenije (FURS) se nahaja na naslovu Ulica Gradnikove brigade 2, 5000 Nova Gorica. Objekt je bil zgrajen leta 1979. Objekt je v lasti Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana. Z njim upravlja Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana.

Objekt se nahaja na pozidanem stavbnem zemljišču skupne površine 964,0 m^2 v centru Nove Gorice, na parcelah številka 670/14 in 670/15 obe k.o. 2304 Nova Gorica. Na zemljiški parceli št. 670/14 k.o. 2304 Nova Gorica se nahaja poslovna stavba zazidane površine 683,0 m^2, preostali del zemljiške parcele v površini 213,0 m^2 predstavlja dvorišče. Parcela številka 670/15 k.o. 2304 Nova Gorica je v naravi severni del dostopne rampe do kletne etaže. Skupna neto površina objekta je 2.846 m^2, od tega 840 m^2 v kletni etaži, 660 m^2 v pritličju ter po 448 m^2 v posameznem nadstropju (1N-3N).

Slika 4: Objekt FURS.

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Objekt se nahaja v centru mesta Nova Gorica med Ulico Gradnikove brigade in Kidričevo ulico, neposredno ob Bevkovem trgu. V soseski se nahajajo stanovanjski objekti, poslovni prostori, Kulturni dom, Sodišče, trgovine, lokali ipd. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna z vidika dostopnosti ter navezave na mestotvorne programske vsebine. *Zunanje površine:* Zunanje površine predstavljajo dvorišče v površini 213,0 m². Površine so programsko in komunalno urejene za potrebe zelenih površin, dostave in dostopov. Uporaba zunanjih površin za programsko dejavnost je možna v omejenem obsegu. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost do objekta je dobra tako na nivoju avtomobilskega, kolesarskega in peš prometa. Dostopnost do nepremičnine je preko javnih površin. *Mirujoči promet:* Parkiranje je omogočeno v okviru dostopne rampe v kletne etaže in kletni etaži za cca 12 vozil. Parkiranje je možno na javnih parkirnih mestih v okolici. *Gospodarska javna infrastruktura:* Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki. Obstoječ je NN in TK priključek, vodovodni priključek, priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo. Objekt je priključen na vročevodno omrežje.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Objekt je etažnosti P+3, podkleten. Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, streha je večinoma ravna, pohodna. Zunanje stene so ali betonske, toplotno neizolirane ali iz Al profilov z polnili in zasteklitvijo. Okna so opremljena z zunanjimi žaluzijami. Neto etažna višina pritličja je 4,0 m, posamezne etaže pa 2,8 m. Poleg glavnega stopnišča so na severni strani zunanje požarne stopnice. Vse etaže povezuje manjše tovorno dvigalo. Dvigala za osebni prevoz ni. V vsaki etaži so ob stopnišču

	sanitarije. Klet je pretežno namenjena parkirnim površinam, arhivu, pomožnim prostorom in zaklonišču. V pritličju je zasnovana avla, sanitarni prostori, garderobe in pisarne. Nadstropja so namenjena pisarniškim prostorom s centralnim hodnikom in pisarnami. Streha je pohodna. ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Obstoječa zasnova objekta je nefunkcionalna za predvideno programsko vsebino. Potrebne so adaptacije, rekonstrukcija objekta oziroma odstranitev objekta in novogradnja. Uporaba zunanjih površin je omejena.
Veljavna prostorska zakonodaja	Umestitev predvidenega programa v objekt je možno ob spremembi namembnosti in rekonstrukciji objekta ali odstranitvi in novogradnji. Upoštevati je potrebno določilo o varovanju dediščine na avtentični lokaciji in zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest.
Gradbena zakonodaja	Glede na čas izvedbe objekta in vizualni izgled je potrebno v primeru posega skladnost objekta z veljavno gradbeno zakonodajo zagotoviti tako na nivoju mehanske odpornosti in stabilnosti, požarnovarstvenih zahtev ter energetske učinkovitosti in neoviranega dostopa.
Stanje	Objekt je potrebno nabaviti. Ne ve se, kdaj se bo FURS selil iz objekta oziroma če se bo sploh selili in objekt prodal.
Površine po posegih	Notranja površina: 2.846,0 m^2; Zunanja površina: 213,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena vrednosti nabave objekta: 300.000,00 EUR *Ocena vrednosti investicije v primeru odstranitve obstoječega objekta in novogradnje (brez upoštevanja nabavne vrednosti objekta):* Stalne cene (02/2017): 4.094.197,96 EUR z DDV Tekoče cene: 4.247.485,26 EUR z DDV *Ocena vrednosti investicije v primeru rekonstrukcije objekta (brez upoštevanja nabavne vrednosti objekta):* Stalne cene (02/2017): 3.616.239,35 EUR z DDV Tekoče cene: 3.748.825,93 EUR z DDV Skupaj nabava objekta in investicija – novogradnja (tekoče cene): 4.547.485,26 EUR Skupaj nabava objekta in investicija – rekonstrukcija (tekoče cene): 4.048.825,93 EUR
Viri financiranja	Nabava objekta: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 300.000,00 EUR. *Viri financiranja investicije v primeru odstranitve obstoječega objekta in novogradnje:* Lastni viri MONG: 893.090,03 EUR EU Kohezijska sredstva: 3.354.395,23 EUR *Viri financiranja investicije v primeru rekonstrukcije objekta:* Lastni viri MONG: 787.393,31 EUR

	EU Kohezijska sredstva: 2.961.432,62 EUR
Terminski plan	Nabava objekta: 02/2017-06/2017 Izvedba investicije (ne glede na varianto): 06/2017-12/2020
Opombe	Glede na to, da se ne ve, kdaj se bo FURS selil iz objekta oziroma kdaj se bo objekt prodal, je predlagani terminski plan nerealen (veljal bi v primeru, da se je z FURS že dogovorilo o prodaji objekta v letu 2017), predvsem je tudi problem koriščenja EU Kohezijskih sredstev, saj je potrebno investicijo v objekt, kjer se bo nahajalo Vozlišče kreativnih praks, dokončati do leta 2021. Glede na to, da MO Nova Gorica še ni lastnica objekta in se lahko postopek pridobivanja lastništva nad objektom zavleče oziroma sploh ne spelje, je tveganje koriščenja EU Kohezijskih sredstev izredno visoko.

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 2: Objekt EDA CENTER

Objekt EDA center se nahaja na naslovu Delpinova 18 A/B/C, 5000 Nova Gorica. Objekt je bil zgrajen leta 2011. Objekt je v lasti podjetja Euroinvest d.o.o. – V STEČAJU, Industrijska cesta 5, 5000 Nova Gorica.

Objekt se nahaja na pozidanem stavbnem zemljišču skupne površine 4.127,0 m^2 v centru Nove Gorice, na parcelah številka 671/19, 671/20 in 671/21 vse k.o. 2304 Nova Gorica. Na zemljiški parceli št. 671/19 k.o. 2304 Nova Gorica se nahaja poslovno-stanovanjski objekt zazidane površine 2.669,0 m^2. Zemljiški parceli 671/20 in 671/21 obe k.o. 2304 Nova Gorica v skupni izmeri 1.458,0 m^2 predstavljata zunanje površine, kjer so zagotovljene dostopne poti in predvidene zunanje površine gostinskih lokalov. Skupna neto površina objekta je 41.759,1 m^2. Posamezna poslovna etaža P3-P7 zavzema površino 750 m^2.

Slika 5: Objekt EDA CENTER

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Objekt se nahaja v centru mesta Nova Gorica med Erjavčevo in Delpinovo ulico, neposredno ob Trgu Edvarda Rusjana in trgovske pasaže, ki vodi do Bevkovega trga. V soseski se nahajajo trgovine, lokali, poslovni prostori, avtobusna postaja. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna iz vidika dostopnosti ter navezave na mestotvorne programske vsebine. *Zunanje površine:* Zunanje površine predstavljajo atrij in stopnišče, ki vodi do spomenika Edvardu Rusjanu. Ostale zunanje površine v skupni izmeri 1.458,0 m² predstavljajo površine, ki so programsko in komunalno urejene za potrebe zelenih površin, dostave in dostopov ter predvidene površine letnih vrtov gostinskih lokalov. Uporaba zunanjih površin za programsko dejavnost je možna v omejenem obsegu. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost do objekta je dobra tako na nivoju avtomobilskega, kolesarskega in peš prometa. Dostopnost do nepremičnine je preko javnih površin. *Mirujoči promet:* Parkiranje je omogočeno v okviru podzemne garaže. *Gospodarska javna infrastruktura:* Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki. Obstoječ je NN in TK priključek, vodovodni priključek, priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo. Objekt je priključen na vročevodno in plinsko omrežje.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Objekt je etažnosti 5K+P+14. Višina objekta je 58,5 m brez tehnične etaže. V kletni etaži so zasnovani servisni prostori in parkirišča. Pritličje, prva in druga etaža so namenjeni javnemu programu, od tretje do desete etaža so poslovni prostori, od enajste do petnajste etaže pa stanovanja. Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, streha je ravna, pohodna. Fasadni pas je zasnovan iz fasadnih elementov, transparentnih in netransparentnih steklenih površin na Alu konstrukciji. Neto površina posamezne poslovne etaže je cca 1.000 m². Neto etažna višina poslovnih etaž je 3,0 m. Objekt je opremljen s stopnišči in dvigali. Poslovne etaže so finalno neizvedene, brez zaključnih tlakov in instalacijskih razvodov ter opreme. V vseh etažah je možno izvesti sanitarije in čajne kuhinje. ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Zasnova objekta je zaradi neprimerne višine etaž poslovnega dela za izvedbo večnamenske dvorane neustrezna. Večnamenska dvorana je izvedljiva z obsežnimi gradbenimi deli. Uporaba zunanjih površin je omejena.
Veljavna prostorska zakonodaja	Umestitev predvidenega programa v objekt je možno ob spremembi namembnosti in rekonstrukciji objekta. Upoštevati je potrebno določilo o varovanju dediščine na avtentični lokaciji in zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest.
Gradbena zakonodaja	Objekt je skladen z veljavno gradbeno zakonodajo tako na nivoju mehanske odpornosti in stabilnosti, požarnovarstvenih zahtev kot energetske učinkovitosti in neoviranega dostopa.
Stanje	Za izvedbo projekta in vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks je potrebno nabaviti tri poslovne etaže (t.j. cca 3.000 m^2). Potrebno je izvesti rekonstrukcijo etaž in prilagoditi le-te posameznim predvidenim programom.

	Za izvedbo večnamenske dvorane so predvideni večji gradbeni posegi. Lastnik objekta je v stečaju, kar pa zavleče sam postopek nabave in kasneje izvedbe investicije.
Površine po posegih	Notranja površina: 3.000,0 m^2; Zunanja površina: 0,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena nabavne vrednosti 3-eh poslovnih etaž: 2.400.000,00 EUR *(izračunano po likvidacijski ceni na m^2 = 800,0 EUR)* *Ocena vrednosti investicije t.j. rekonstrukcije (brez upoštevanja nabavne vrednosti poslovnih prostorov):* Stalne cene (02/2017): 2.611.968,00 EUR z DDV Tekoče cene: 2.711.209,00 EUR z DDV Skupaj nabava poslovnih prostorov in investicija (tekoče cene): 5.111.209,00 EUR
Viri financiranja	Nabava poslovnih prostorov: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 2.400.000,00 EUR. *Viri financiranja investicije t.j. rekonstrukcije:* Lastni viri MONG: 570.532,51 EUR EU Kohezijska sredstva: 2.140.676,49 EUR
Terminski plan	Nabava poslovnih prostorov: 02/2017-06/2017 Izvedba investicije: 06/2017-12/2020
Opombe	Glede na to, da je lastnik objekta oziroma poslovnih etaž v objektu Eda center podjetje v stečaju, se lahko sam postopek nabave potrebnih poslovnih etaž zavleče. Predlagani terminski plan je postavljen tako, da naj bi vse teklo brez problemov in da bi se lahko koristilo EU Kohezijska sredstva, saj je potrebno investicijo dokončati do leta 2021. Zaradi stečajnega postopka lastnika poslovnih etaž in posledično, da MO Nova Gorica še ni lastnica le-teh in se lahko postopek pridobivanja lastništva zavleče oziroma sploh ne spelje, je tveganje koriščenja EU Kohezijskih sredstev izredno visoko.

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 3: Objekt REMIZE

Objekt Remiza se nahaja na naslovu Prvomajska ulica 35, 5000 Nova Gorica. Objekt je bil zgrajen pred letom 1960. Objekt je v lasti podjetja GF nepremičnine, izvedba in upravljanje nepremičninskih projektov d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana.

Slika 6: Objekt REMIZE

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Objekt se nahaja na pozidanem stavbnem zemljišču skupne površine 3.034,0 m^2 v trgovski coni ob izteku Rejčeve ulice na Prvomajsko ulico, na zemljiški parceli številka 21/21 k.o. 2304 Nova Gorica. Zunanje površine se nahajajo na delih zemljiških parcel 21/87, 21/83, 21/7 in 21/22 vse k.o. 2304 Nova Gorica. Skupna neto površina objekta je 2.750 m^2.

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Objekt se nahaja v trgovski coni ob izteku Rejčeve ulice na Prvomajsko ulico. Umeščen je na južnem delu območja, ki ga ureja OPPN Ob železniški postaji–sever s programom nakupovalnega centra. Južno in zahodno od območja se nahajajo večstanovanjski in individualni stanovanjski objekti. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna iz vidika dostopnosti ter navezave na mestotvorne programske vsebine. Objekt je skladno z Urbanističnim načrtom mesta Nova Gorica bistven strukturni element mesta. *Zunanje površine:* Zunanje površine predstavljajo dvorišče zahodno od objekta v površini cca 1.900,0 m². Uporaba zunanjih površin za programsko dejavnost je možna in primerna. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost in dostava je zagotovljena na nivoju avtomobilskega in tovornega prometa. Z ureditvijo priključka Rejčeve ulice na Prvomajsko ulico se bo zagotovila optimalna dostopnost za kolesarski in peš promet. *Mirujoči promet:* Parkiranje je zagotovljeno znotraj območja v okviru zahtev Občinskega podrobnega prostorskega načrta. *Gospodarska javna infrastruktura:* Objekt je opremljen s priključkom za meteorne vode. V okviru OPPN Ob železniški postaji-sever so zagotovljeni: NN in TK priključek, vodovodni priključek, priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo. Objekt je možno priključiti na vročevodno omrežje.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Remiza predstavlja opuščen industrijski objekt, v katerem se je servisiralo lokomotive in železniške vagone.

	Evidentiran je kot objekt kulturne dediščine, Nova Gorica-Železniške delavnice EDŠ 17662. Objekt je zasnovan polkrožno z zunanjim tirnim sistemom na notranji strani. Osnovna konstrukcija oboda je zidana oziroma betonska, konstrukcija strehe je iz jeklenih paličnih nosilcev. Višina venca je 5,0 m, spodnjega nivoja jeklene strešne konstrukcije pa 7,8 m. Celoten objekt je enoetažen. Z gradbenim posegom je na posameznih delih možna vzpostavitev etaže. ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Z rekonstrukcijo so osnovni gabariti in zasnova objekta ustrezni za umestitev predvidenih programskih vsebin. Uporaba zunanjih površin je možna in primerna.
Veljavna prostorska zakonodaja	Celotno območje, v katerem se nahaja objekt Remize, se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Ob železniški postaji-sever (Uradni list RS, št. 57/2009 z dne 24.7.2009). Umestitev predvidenega programa v objekt je možno ob spremembi namembnosti in rekonstrukciji objekta. Upoštevati je potrebno določilo OPPN-ja, da objekt predstavlja kulturno dediščino in je kot tak podvržen projektnim pogojem in soglasju k posegu s strani organa, pristojnega za kulturno dediščino. Uporaba zunanjih površin za potrebe predvidenega programa je možna in primerna.
Gradbena zakonodaja	Glede na čas izvedbe objekta in vizualni izgled je potrebno v primeru posega skladnost objekta z veljavno gradbeno zakonodajo zagotoviti tako na nivoju mehanske odpornosti in stabilnosti, požarnovarstvenih zahtev, energetske učinkovitosti ter zahtev, ki izhajajo iz OPPN Ob železniški postaji-sever.
Stanje	Objekt ni v lasti MO Nova Gorica. Lastnik objekta le-tega noče prodati. Za vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks je potrebno na objektu in vseh ostalih potrebnih površinah ustanoviti/pridobiti stavbno pravico za obdobje cca 40-let, če želimo vanj vlagati in v njem vzpostaviti Vozlišče kreativnih praks. Zasnova objekta je ustrezna za umestitev predvidenih programskih vsebin. Uporaba zunanjih površin je možna in primerna.
Površine po posegih	Notranja površina: 4.500,0 m^2; Zunanja površina: 1.920,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena vrednosti stavbne pravice na letni ravni: 87.250,00 EUR brez DDV oziroma 106.445,00 EUR z DDV Sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov (stalne cene): 1.961.465,83 EUR z DDV Sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov (tekoče cene): 2.451.353,04 EUR z DDV *Ocena vrednosti investicije t.j. rekonstrukcije (brez upoštevanja plačila stavbne pravice):* Stalne cene (02/2017): 4.257.800,00 EUR z DDV Tekoče cene: 5.606.297,72 EUR z DDV
Viri financiranja	Plačilo stavbne pravice na letni ravni: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 87.250 EUR. (višina na letni ravni bo odvisna od gibanja indeksa rasti življenjskih potrebščin)

Terminski plan	Pridobitev stavbne pravice: 02/2017-09/2017 Plačilo stavbne pravice: 09/2017-09/2056 Izvedba investicije: 09/2017-12/2020
Opombe	Objekt ni v lasti MO Nova Gorica in glede na predhodne pogovore z lastnikom, ga le-ta noče prodati. Za izvedbo projekta na tej lokaciji je tako primorana MO Nova Gorica pridobiti na predvidenih zemljiščih stavbno pravico za dobo 40ih let. MO Nova Gorica bo v tem primeru letno plačevala nadomestilo za stavbno pravico, po poteku dobe stavbne pravice pa bo skladno z zakonom moral lastnik objekta MO Nova Gorica plačati vsaj polovico povečanja tržne vrednosti objekta, ki pa v času nastajanja tega dokumenta še ni znana. Na ta način bi lahko MO Nova Gorica na območju pridobljene/ustanovljene stavbne pravice izvedla rekonstrukcijo objekta in vzpostavila Vozlišče kreativnih praks in črpala EU Kohezijska sredstva. Preveriti je potrebno samo finančno upravičenost ustanovitve/pridobitve stavbne pravice, zato je potrebno čim prej pričeti s postopkom priprave ustrezne dokumentacije za ustanovitev stavbne pravice, v kolikor bi bila izbrana ta varianta izvedbe kot optimalna.

Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 4: Objekt DIAMOND

Objekt Diamond se nahaja na naslovu Delpinova 20, 5000 Nova Gorica. Objekt je bil zgrajen leta 1971. Del objekta je v lasti MO Nova Gorica (prostori trgovine Diamond), Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Prostori bivše trgovine Diamond se nahajajo v objektu na zemljiški parceli 671/4 k.o. 2304 Nova Gorica. Površina celotnega objekta, v katerem se nahajajo tudi poslovni prostor (banka), trgovina in lokal, je 1.081,5 m². Za namen predvidenega programa so na voljo le prostori trgovine Diamond v skupni izmeri cca 580 m².

Slika 7: Objekt DIAMOND

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Objekt je lociran v središču mesta ob trgovski pasaži med Trgom Edvarda Rusjana in Bevkovim trgom. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna iz vidika dostopnosti ter navezave programskih vsebin. *Zunanje površine:* Zunanje površine predstavljajo površine javno dobrega. Površine so programsko in komunalno urejene. Za predvideno širitev dejavnosti na zunanje površine ni možnosti. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost do objekta je dobra tako na nivoju avtomobilskega, kolesarskega in peš prometa. Dostopi do nepremičnine so preko javnih površin. Dostavo je mogoče vzpostaviti preko parkirnih površin na zahodni strani objekta, ob zagotovitvi potrebnih služnosti. *Mirujoči promet:* Ni lastniških površin za potrebe mirujočega prometa. Parkiranje je možno ob zahodni fasadi na parkirišču trgovine Mercator, v garažni hiši objekta Eda center, na zunanjem parkirišču objekta HIT in ob Magistrali. *Gospodarska javna infrastruktura:* Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki. Obstoječ je NN in TK priključek, vodovodni priključek, priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo. Preko toplotne postaje trgovskega objekta Mercator je objekt priključen na vročevod.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Objekt ima transparentno pritličje in netransparenten nadstropni del, ki ju povezuje notranje enoramno stopnišče. Zunanje stopnišče povezuje pritličje z gostinskim lokalom in streho. Objekt je opremljen s tovornim dvigalom. Pritličje obsega 171,0 m², nadstropje pa 408,0 m², skupaj 580 m². Objekt je bil zgrajen v letu 1971, z armiranobetonsko skeletno konstrukcijo in betonskimi fasadnimi ploščami. Svetla etažna višina pritličja je 3,65 m, nadstropja pa 3,70 m. ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Objekt glede na predviden program razpolaga s premalo proste površine. Etažna višina

	posameznih etaž je neustrezna. Uporaba zunanjih površin ni možna.
Veljavna prostorska zakonodaja	Umestitev predvidenega programa v manjšem obsegu v objekt je možno ob spremembi namembnosti in rekonstrukciji objekta. Upoštevati je potrebno določilo o varovanju dediščine na avtentični lokaciji in zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest.
Gradbena zakonodaja	Glede na čas izvedbe objekta in vizualni pregled je potrebno v primeru posega skladnost objekta z veljavno gradbeno zakonodajo zagotoviti tako na nivoju mehanske odpornosti in stabilnosti, požarnovarstvenih zahtev ter energetske učinkovitosti in neoviranega dostopa.
Stanje	Za izvedbo projekta in vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks so predvideni prostori neprimerni; premajhni za vse predvidene programe. Uporaba zunanjih površin ni možna. Sama lokacija in objekt sta popolnoma neprimerna za predvidene programske vsebine.
Površine po posegih	Notranja površina: 580,0 m^2; Zunanja površina: 0,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena nabavne vrednosti dela objekta: 0,00 EUR *(objekt je že v lasti MO Nova Gorica)* *Ocena vrednosti investicije t.j. rekonstrukcije:* Stalne cene (02/2017): 671.792,25 EUR z DDV Tekoče cene: 689.732,34 EUR z DDV Skupaj nabava poslovnih prostorov in investicija (tekoče cene): 689.732,34 EUR
Viri financiranja	Nabava dela objekta: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 0,00 EUR. *Viri financiranja investicije t.j. rekonstrukcije:* Lastni viri MONG: 143.997,67 EUR EU Kohezijska sredstva: 545.734,67 EUR
Terminski plan	Nabava dela objekta: / Izvedba investicije: 06/2017-12/2019
Opombe	Objekt je neprimeren za vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks (premajhne površine in sama lokacija objekta; ravno tako ni ustreznih zunanjih površin).

Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 5: Objekt IDEAL

Objekt Ideal se nahaja na naslovu Cesta 25. junija, 5000 Nova Gorica. Objekt je bil zgrajen leta 1960. Objekt je v lasti podjetja RONKET, upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Stegne 21C, 1000 Ljubljana.

Objekt se nahaja na pozidanem stavbnem zemljišču skupne površine 3.181,0 m^2 v centru Nove Gorice, na parceli številka 753/1 k.o. 2304 Nova Gorica. Ocenjena površina objekta je 1.500 m^2. Objekt je sestavljen iz zapuščene industrijske hale in poslovnih prostorov. Objekt predstavlja industrijske površine nekdanje tekstilne tovarne Ideal.

Slika 8: Objekt IDELAL

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Objekt je lociran v vzhodnem delu središča mesta Nova Gorica med območjema z objekti večstanovanjske in individualne gradnje. Od mestnega parka (»Borov gozdiček«) in objekta Slovenskega narodnega gledališča Nova Gorica ter Mestne knjižnice ga loči mestna prometnica. V neposredni bližini je trgovski center Qulandija. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna iz vidika dostopnosti ter navezave programskih vsebin. *Zunanje površine:* Glede na današnje stanje so podane možnosti za širitev dejavnosti na zunanje površine. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost do objekta je dobra tako na nivoju avtomobilskega, kolesarskega in peš prometa. Dostopi do nepremičnine so preko javnih površin. *Mirujoči promet:* Glede na današnje stanje so podane možnosti vzpostavitve površin za mirujoči promet. *Gospodarska javna infrastruktura:* Objekt je opremljen z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki. Obstoječ je NN in TK priključek, vodovodni priključek, priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Obstoječi objekt je sestavljen iz osnovnega objekta, kjer so bili locirani poslovni prostori, in objekta delavnic. Osnovni objekt v severovzhodnem delu je dvoetažen, pritličje je bilo namenjeno proizvodnji, nadstropje pisarniškim prostorom. Etažna višina pritličja je 5,0 m. Tlorisna površina etaže je cca 790,0 m². Objekt delavnic je lociran v jugozahodnem delu, enoetažen s povdarjenim longitudinalnim tlorisom. Površina delavnic je cca 1.600,0 m². ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Objekt je danes v stanju, ki zaradi nevarnosti, ne omogoča uporabe. Odstranitev obstoječega objekta in novogradnja objekta z ustreznimi površinami in programsko vsebino

	mora biti skladna z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ki je predviden za to območje.
Veljavna prostorska zakonodaja	Umestitev programa na zemljišču je pogojena z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta NG-28 RONKET.
Gradbena zakonodaja	Glede na čas izvedbe objekta in vizualni pregled je obstoječi objekt potrebno odstraniti zaradi nevarnosti uporabe in neskladnosti objekta z veljavno gradbeno zakonodajo tako na nivoju mehanske odpornosti in stabilnosti, požarnovarstvenih zahtev ter energetske učinkovitosti in dostopov.
Stanje	Za izvedbo projekta in vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks je potrebno najprej nabaviti zemljišče z obstoječim objektom. Obstoječi objekt je potrebno porušit/odstraniti in izvesti novogradnjo, s površinami in vsebinami skladno z OPPN Ronket. OPPN Ronket je potrebno še sprejeti.
Površine po posegih	Notranja površina: 2.820,0 m^2; Zunanja površina: 1.771,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena nabavne vrednosti predvidenega zemljišča z objektom: 381.720,00 EUR *Ocena vrednosti investicije t.j. odstranitev obstoječega objekta in novogradnja (brez upoštevanja nabavne vrednosti zemljišča):* Stalne cene (02/2017): 4.471.607,97 EUR z DDV Tekoče cene: 4.704.852,09 EUR z DDV Skupaj nabava zemljišča in investicija (tekoče cene): 5.086.572,09 EUR
Viri financiranja	Nabava zemljišča in objekta: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 381.720,00 EUR. *Viri financiranja investicije t.j. odstranitev obstoječega objekta in novogradnja:* Lastni viri MONG: 989.810,10 EUR EU Kohezijska sredstva: 3.715.041,99 EUR
Terminski plan	Nabava zemljišča in objekta: 02/2017-09/2018 Izvedba investicije: 01/2019-12/2021
Opombe	Glede na to, da MO Nova Gorica ni lastnik zemljišča in objekta na njem ter da še ni sprejeti ustrezni OPPN, je sama izvedba projekta z vidika ustreznosti terminskega plana in možnosti koriščenje EU Kohezijskih sredstev vprašljiva, kar pomeni, da je tveganje koriščenja EU Kohezijskih sredstev izredno visoko.

Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017

Varianta »z investicijo« 6: Novogradnja OB SODIŠČU

Lokacija predvidene novogradnje naj bi bila v Enoti A2 v okviru OPPN Ob Sodišču v Novi Gorici, ki je locirana na vogalu kareja ob križišču Ulice Gradnikov brigade in Ulice Zorka Jelinčiča. Lastnik zemljiških parcel 495/1, 658/1, 665/1, 450, 494/1 vse k.o. 2304 Nova Gorica je Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Površina Enote A2 znaša 5.140 m^2. V Enoti A2 je predvidena gradnja mestnih stavb s programom, ki se sme umeščati na območje urbanih središč. Novogradnja naj bi zavzemala del kareja A, in sicer Enoto A2 na zemljiških parcelah 495/1, 658/1, 665/1-del, 450-del, 494/1-del vse k.o. 2304 Nova Gorica, s skupno površino 4.973 m². Zemljišča niso komunalno opremljena.

Slika 9: Lokacija predvidene novogradnje OB SODIŠČU - Enota A2

Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

Urbanizem	*Lega in navezave na sosednja območja:* Enota A2 je locirana na vogalu kareja ob križišču Ulice Gradnikove brigade in Ulice Zorka Jelinčiča. Umestitev glede na sosednja območja je ugodna iz vidika dostopnosti ter navezave programskih vsebin. *Zunanje površine:* Za predvideno širitev dejavnosti na zunanje površine so možnosti v skladno z OPPN Ob sodišču. *Dostopnost in dostava:* Dostopnost in dostava do Enote A2 sta zagotovljena s pogoji podanimi v OPPN Ob sodišču v Novi Gorici. *Mirujoči promet:* Mirujoči promet je zagotovljen skladno s pogoji podanimi v OPPN Ob sodišču v Novi Gorici. *Gospodarska javna infrastruktura:* Zemljišče je potrebno komunalno opremiti skladno s pogoji podanimi v OPPN Ob sodišču v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 76/2008) in Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Ob sodišču v Novi Gorici.
Arhitektura	*Opis programsko-funkcionalne zasnove:* Skladno z 31. členom OPPN Ob sodišču v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 76/2008) se projektiranje vseh objektov na območju načrta se lahko izvaja le na podlagi izbrane rešitve z javnim arhitekturnim natečajem. ***Ustreznost površin in možnost umestitve predvidenih vsebin:*** Z izbrano rešitvijo javnega arhitekturnega natečaja je lahko zagotovljena ustreznost površin in umestitev predvidenih programskih vsebin.
Veljavna prostorska	Za območje velja OPPN Ob sodišču v Novi Gorici, ki je bil sprejet julija 2008 (Uradni list RS, št. 76/2008). Umestitev predvidenega programa na lokaciji je

zakonodaja	možno ob zagotavljanju vseh pogojev podanih v OPPN Ob sodišču v Novi Gorici (izvedbi komunalne infrastrukture, zagotavljanju parkirnih mest, izvedbi večjega dela povezovalne ceste 1 in javnega arhitekturnega natečaja). Strošek komunalne opreme na m^2 območja Enote A2 (po OPPN) znaša 675,43 EUR/m^2. Strošek komunalnega prispevka na m^2 novogradnje na območju Enote A2 (po OPPN) znaša 164,21 EUR/m^2 (le-ta ne predstavlja dejanskega odliva iz občinskega proračuna, saj bi bil investitor v novogradnjo MO Nova Gorica).
Gradbena zakonodaja	/
Stanje	Lastnik zemljiških parcel je MO Nova Gorica. Zemljiške parcele v okviru Enote A2 niso komunalno opremljene in bi jih bilo pred samo izvedbo novogradnje potrebno najprej komunalno opremit, kar pa predstavlja dodatni strošek občine in zavleče terminski plan izvedbe same investicije. Izvesti je potrebno še javni arhitekturni natečaj in vse kar še sledi, da se izvede investicijo.
Površine po posegih	Notranja površina: 2.820,0 m^2; Zunanja površina: 2.153,0 m^2
Ocena vrednosti	Ocena stroškov komunalnega opremljanja Enote A2: 3.471.710,20 EUR Ocena stroškov komunalnega prispevka za novogradnjo: 463.072,20 EUR *Ocena vrednosti investicije t.j. novogradnje (brez stroškov komunalnega opremljanja in stroškov komunalnega prispevka):* Stalne cene (02/2017): 4.436.524,32 EUR z DDV Tekoče cene: 4.675.156,87 EUR z DDV Skupaj nabava poslovnih prostorov in investicija (tekoče cene): 8.609.939,27 EUR
Viri financiranja	Stroški komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka: Lastni viri MO Nova Gorica v višini 3.934.782,40 EUR. *Viri financiranja investicije t.j. novogradnje:* Lastni viri MONG: 974.778,41 EUR EU Kohezijska sredstva: 3.700.378,46 EUR
Terminski plan	Izvedba komunalnega opremljanja: 02/2017-12/2018 Izvedba investicije: 06/2019-12/2021 (optimalno)
Opombe	Glede na to, da je potrebno zemljišče še v celoti komunalno opremiti, kar zahteva dodatna dokaj visoka sredstva občine, ter da je potrebno nato kasneje še izvesti javni arhitekturni natečaj, smo zgoraj navedli optimalni terminski plan, da bi lahko koristili EU Kohezijska sredstva. Tveganje koriščenja EU Kohezijskih sredstev pa je izredno visoko, saj bi bilo v tako kratkem času zelo težko izpeljati vse predvidene aktivnosti v okviru projekta in kasneje samo izpeljavo investicije v novogradnjo.

Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017

2.3.2 Utemeljitev izbire optimalne variante

Po primerjavi možnih variant izvedbe projekta lahko zaključimo, da med primerjavo variante »brez investicije« in vseh variant »z investicijo«, le izvedbe ene izmed variant »z investicijo« omogoča doseganje osnovnega namena in ciljev projekta. Ne glede na izbrano varianto »z investicijo« je le-ta boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja/nosilca projekta MO Nova Gorica veliko bolj sprejemljiva. Varianta »brez investicije« se je že na samem začetku pokazala kot neprimerna oziroma neustrezna. Zaradi navedenega smo izvedli podrobne izbor optimalne variante izvedbe projekta le za vseh šest predstavljenih variant »z investicijo« (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

2.3.3 Utemeljitev izbire optimalne variante

Po primerjavi možnih variant, kar je bil predmet predinvesticijske zasnove Vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks, marec 2017, se je kot najugodnejšo varianto izbralo Varianto 3: Objekt Remiza. Primerjava je bila opravljena na podlagi izvedenih CBA analiz.

Varianta »z investicijo« 3: Objekt Remize se je izkazala kot najbolj optimalna optimalna in bo prispevala največ neposrednih in posrednih koristi t.j. pozitivnih učinkov na nivoju prostorskega, gospodarskega in kulturnega razvoja mesta Nova Gorica in posledično MO Nova Gorica.

Predmet obravnave variante v predmetnem investicijskem programu je torej varianta 3: Objekt Remiza.

Odgovorne osebe

Tabela 2: Odgovorne osebe

INVESTICIJSKI PROGRAM	Mirjana Zelen, Zelen in partnerji d.o.o., Nova Gorica
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	Boštjan Hvala, Arhitekt Boštjan Hvala s.p.
IZVEDBA INVESTICIJE	Matej Arčon, župan

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

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta: Andreja Trojar Lapanja, vodja Projektne pisarne.

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije: Andreja Trojar Lapanja, vodja Projektne pisarne.

Odgovorna oseba za izdelavo tehnične dokumentacijo: Boštjan Hvala, ustanovitelj podjetja Arhitekt Boštjan Hvala s.p.

Nadaljnje pripravljalne aktivnosti na projektu:

V okviru pripravljalnih aktivnosti na projektu je najprej potrebna potrditev investicijskega projekta. Investicijski program skladno s pooblastiolom potrdi župan.

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

3.1. Investitor

Naziv:	**Mestna občina Nova Gorica**
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 33 50 111
Faks:	05 30 21 233
Elektronska pošta:	mestna.obcina@nova-gorica.si
Odgovorna oseba:	Matej Arčon, župan

3.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

Investicijski program

Naziv:	**Zelen in partnerji, d.o.o.**
Naslov:	Prvomajska ulica 28a, 5000 Nova Gorica
Telefon:	05 333 46 16
Faks:	05 333 46 17
Elektronska pošta:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Odgovorna oseba za izdelavo IP:	direktorica Mirjana Zelen, univ. dipl. ekon.

Projektna dokumentacija

Naziv:	Arhitekt Boštjan Hvala s.p.
Naslov:	Prešernova 16, 5000 Nova Gorica
Telefon:	031 452 832
Faks:	/
Elektronska pošta:	bostjan.hvala@gmail.com
Odgovorna oseba projektanta:	Boštjan Hvala
Odgovorni projektant:	Boštjan Hvala

3.3. Upravljavec

Bodoči upravljavec investicije bo Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

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

4.1. Analiza obstoječega stanja

MO Nova Gorica je prepoznala prostosko problematiko, s katero se sočajo ZKD Nova Gorica, Javni sklad RS za kulturne dejavnosti, Mladinski center, Tehnološki park in večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti.

ZKD Nova Gorica in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti ter Mladinski center se danes glede na intenzivnost in številčnost programov soočajo s prostorsko stisko, neprimernostjo lokacije in prostorov za izvajanje programskih vsebin ter, v primeru Mladinskega centra, tudi razpršenostjo prostorov, v katerih izvajajo svoje programe.

Tehnološki park načrtuje vzpostavitev »coworking« prostora, za katerega lokacija še ni določena. Lokacija za vzpostavitev programa v okviru obstoječih prostorov Tehnološkega parka (Mednarodni prehod 6, 5290 Šempeter pri Gorici) zaradi prostorske stiske, predvsem pa zaradi dislociranosti lokacije, ni primerna.

Na območju Nove Gorice pa deluje tudi večje število društev, ki so aktivnih na področju neinstitucionalne kulturne in ustvarjalne dejavnosti in nimajo zagotovljenih primernih prostorov za lastno delovanje (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

Mladinski center (MC)

Cilji Mladinskega centra so posredovanje znanja in opolnomočenje mladih za njihov osebnostni razvoj ter aktivno vključevanje v današnjo družbo, zato je njihovo delo in pozornost v skladu s smernicami Resolucije nacionalnega programa za mladino 2013-2022 usmerjena v izobraževanje, vlaganje v znanost, spodbujanje podjetništva, ustvarjanje ustreznih pogojev za zdravje in dobro počutje mladih, aktivno državljanstvo, učno mednarodno mobilnost ter skrb za prepoznavanje kulture kot temelja splošne izobrazbe.
Dejavnosti, ki tvorijo poslanstvo Mladinskega centra Nova Gorica, so:

- povezovanje kulture in umetnosti z zdravim duhom, telesom in neokrnjeno naravo;
- vzpostavljanje mednarodnih navezav in krepitev lokalnih virov;
- spoznavanje okolja in samega sebe; združevanje mladega in tistega z veliko življenjskimi izkušnjami.

Namen je omogočiti in usposobiti mlade za pozitivne spremembe in aktivno vključevanje v družbo ter jim ponuditi pestro izbiro znanj širokega spektra, kakor tudi promovirati znanost in učenje z izkušnjo, ohranjati radovednost in spodbujanje zanimanja za naravoslovje in tehniko med mladimi ter ponuditi prostor za kvalitetno preživljanje prostega časa.
Vizija Mladinskega centra je postati mesto povezovanja znanosti, kulture, izobraževanja in gospodarstva.
Programske vsebine Mladinskega centra zajemajo neformalno izobraževanje, šport in prosti čas ter kultura in
umetnost.

Dejavnost Mladinskega centra se izvaja na dveh lokacijah, v skupni površini 401,2 m^2. Prva lokacija, kjer je tudi sedež Mladinskega centra, se nahaja v Športnem parku v Novi Gorici, na naslovu Bazoviška 4, 5000 Nova Gorica, in sicer v prostorih pod tribunami nogometnega stadiona v Novi Gorici. Skupna površina delovnih prostorov znaša 229,2 m^2. Prostori so v lasti MO Nova Gorica. Na drugi lokaciji, v dislocirani enoti ob Kulturnem domu, na naslovu Bevkov trg 8, 5000 Nova Gorica, pa se nahaja novogoriška hiša poskusov, e-Hiša, katere skupna površina znaša 172,0 m^2. Prostore e-Hiše ima Mladinski center v najemu. Sredstva za najemnino, ki na letni ravni znašajo 27.000 EUR, pa zagotavlja MO Nova Gorica iz lastnega proračuna.

Vodstvo Mladinskega centra že vrsto le opozarja nad pomanjkanjem prostorskih kapacitet za izvajanje vseh predvidenih programov in tudi nad neprimernostjo obstoječih prostorskih kapacitet ter že dalj časa išče ustrezne prostorske kapacitete (prostorske rešitve), kjer bi bilo delovanje Mladinskega centra na eni lokaciji in ne dislocirano na več lokacij. Poleg tega pa v prostorih Mladinskega centra danes deluje tudi Medobčinsko društvo prijateljev mladine za Goriško, kar še povečuje prostorsko problematiko (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

Primorski tehnološki park – Pospeševalnik poslovnih idej

Primorski tehnološki park načrtuje vzpostavitev nove vsebine, ki bo zajeta v okviru programa »Pospeševalnik poslovnih idej«. Naloga Pospeševalnika poslovnih idej bo promoviranje podjetništva v Goriški regiji z namenom zagotavljanja ugodnega poslovnega okolja, kjer je dostopno sodobno podjetniško znanje in koristne povezave z namenom nuditi podporo podjetniškim iniciativam, ''freelancerjem'' in vsem ostalim podjetnikom. Cilj je vzpostavitvi mikro poslovno okolje, kjer se bodo iz podjetniških idej razvila podjetja z visoko dodano vrednostjo, ki bodo dolgoročno vplivala na razvoj goriškega gospodarstva. Poleg omenjenega, pa je cilj tudi zagotoviti primerno poslovno okolje za vse sodobne oblike samozaposlovanja.

Pospeševalnik poslovnih idej je kreator ugodnega poslovnega okolja. Ukrepi za vzpostavitev takšnega okolja so nudenje:

- produktivnega in povezovalnega poslovnega prostora (prostor za sodelo ali coworking);

- sodobnega in kvalitetnega podjetniškega znanja (Izobraževalni program, Šola podjetništva, Delavnice specializiranega podjetniškega znanja);
- možnost pridobitve dodatnih zagonskih sredstev (finančne spodbude podjetniškim iniciativam).

Za vzpostavitev navedene programske vsebine Tehnološki park, s sedežem na naslovu Mejni prehod 6, 5290 Šempeter pri Gorici, potrebuje prostor, ki je organiziran kot prostor za sodelo ali coworking. Coworking prostor je namenjen novemu trendu dela neodvisnih profesionalcev. Večinoma so to freelancerji, člani podjetniških timov ter posamezniki s specifičnimi znanji, ki lahko zaradi narave svojega dela delajo kjerkoli. Coworking omogoča visoko stopnjo povezovanja in komplementarne interaktivnosti med osebami, ki imajo skupne probleme in cilje. Gre za mirno in produktivno delovno okolje, kjer imajo obiskovalci dostop do mentorjev, strokovne podpore ter družabnih dogodkov. Uporabniki za ugodno najemnino v skupnem prostoru dobijo delovni prostor z mizo, stolom in dostopom do hitrega interneta ter možnost brezplačne uporabe sejne sobe. Na voljo je tudi tiskalno-kopirna enota. Za optimalne potrebe delovanja coworkinga v Novi Gorici je potrebna ureditev prostorov v skupni kvadraturi 500 m^2, ki obsega:

- »tihi« skupni prostor za sodelo (100 m^2);
- »glasni« skupni prostor za sodelo z možnostjo organizacije izobraževalnih, družbenih dogodkov (150 m^2);
- sejna soba (2x25 m^2);
- kreativni prostorov za ustvarjanje vsebin (3x20 m^2);
- pisarniški prostor za oddajanje v najem podjetniškim skupinam ob zagonu podjetij (5x20 m^2);
- čajna kuhinja (10 m^2);
- sanitarije (10 m^2).

Zaradi prezasedenosti obstoječih prostorskih kapacitet Tehnološkega parka in neprimernosti lokacije nosilec programa Pospeševalnika poslovnih idej, Tehnološki park, nima prostorskih kapacitet za izvajanje programa (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

ZKD Nova Gorica in JSKD

Zveza kulturnih društev Nova Gorica (ZKD Nova Gorica) in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti (JSKD) izvajata številne projekte s področja ljubiteljske kulturne dejavnosti in programe s področja kulture. Društvom in posameznikom nudita pomoč pri vsakovrstnih društvenih aktivnostih. Program je raznolik in obsežen, pokriva celotno paleto običajnih prostočasnih kulturnih dejavnosti, ki jih opredeljujemo kot ljubiteljsko kulturno ustvarjanje in poustvarjanje: glasbo, gledališče, ples, likovno in literarno področje, folkloro, film …

Posebna pozornost je posvečana visokokvalitetnim izobraževalnim programom, ki se izvajajo v prostorih ZKD Nova Gorica. Prostori ZKD Nova Gorica (Gradnikove brigade 25, Nova Gorica) so vadbeni in obenem prireditveni prostori številnim društvom.

Zveza kulturnih društev Nova Gorica (ZKD Nova Gorica) in Javni sklad RS za kulturne dejavnosti (JSKD) izvajata program v objektu Točka ZKD, na naslovu Gradnikove brigade 25, 5000 Nova Gorica, v

katerem skupaj razpolagata s 570,0 m² notranje površine in zunanjim atrijem v velikosti 32,8 m². Prostori so premajhni in društvo se srečuje s prostorsko stisko. Omeniti pa je potrebno, da je na območju mesta večje število društev in organizacij, ki se stiskajo v majhnih in neprimernih prostorih, kar onemogoča njihovo optimalno delovanje (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

4.2. SWOT analiza

Prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti, so zbirno predstavljene v SWOT analizi.

Tabela 3: SWOT analiza

PREDNOSTI	SLABOSTI
• razvojna naravnanost občine • izvedljivost projekta • usposobljenost strokovnega kadra • dosedanje kvalitetno opravljeno delo organizacij	• pomanjkljiva infrastruktura na področju mladine in kulture • pomanjkanje kapacitet kulturnih društev, MC in Tehnološkega parka
PRILOŽNOSTI	**NEVARNOSTI**
• posodobitev obstoječega objekta, izboljšanje njegove funkcionalnosti in energetske učinkovitosti • revitalizacija neizkoriščenih oziroma degradiranih urbanih površin/prostorov in območja v osrednjem delu mesta • spodbuditev gospodarskega in kulturnega razvoja • povečanje privlačnosti kraja in občine • izboljšanje kakovosti življenja	• odseljevanje prebivalstva • neprivlačno okolje za mlade • spremembe v zakonodaji

Vir: lasten

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Projekt **»Remiza – vozlišče kreativnih praks«** je usklajen/skladen z različnimi občinskimi, regijskimi, državnimi in evropskimi razvojnimi strategijami in politikami ter uresničuje javni interes na občinski, regionalni, državni in EU ravni. Projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi.

- **Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica**

Skladnost projekta z razvojnimi vsebinami strateškega dela Občinskega prostorskega načrta je zagotovljena z upoštevanjem ciljev prostorskega razvoja občine, Urbanističnega načrta, splošnih usmeritev za razvoj naselij, usmeritev za notranji razvoj naselij ter usmeritev za urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij. Navedeno je zajeto in opredeljeno v 5., 8., 11., 12. in 16. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012). Projekt umestitve oziroma vzpostavitve Vozlišča kreativnih praks zasledujejo ključne cilje 5. člena (cilji prostorskega razvoja občine) in 8. člena (urbana središča, ki se urejajo na podlagi urbanističnih načrtov) na podlagi katerega se usmerja razvoj urbanih središč.

Pri umestitvi Vozlišča kreativnih praks se je zasledovalo tudi cilj prostorske umestitve projekta na evidentirana degradirana urbana območja v osrednjem delu MO Nova Gorica, s ciljem sanacije degradiranih urbanih območij v osrednjem delu MO Nova Gorica. Degradirana urbana območja so bila identificirana v okviru naloge Merila in kriterij za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, ki jo je izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani (št. 01/2015 DUO, maj 2016 (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

- **Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 -2020**

S sanacijo degradiranih urbanih površin in vzpostavitvijo predvidenih programov pa je projekt usklajen tudi z OP za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020. Projekt je skladen s cilji OP za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, in sicer s *prednostno osjo 6: »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematski sklop: »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3: »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacija in dekontaminacija degradiranih zemljišč, zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«*, katerega rezultat je pridobitev revitaliziranih mestnih površin, ki izhajajo iz trajnostne urbane strategije. Z uresničevanjem ukrepov z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih se bo spodbujalo izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij, reaktiviralo se bo proste oz. slabo izkoriščene površine znotraj centra mesta. Na ta način bomo ustvarili pogoje za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje (Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kretivnih praks, marec 2017).

- **Državni razvojni program RS Slovenije za obdobje 2014-2020 (Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020)**

Deseti tematski cilj razvojnega programa vsebuje vlaganje v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje, spretnosti in vseživljenjsko učenje. Znotraj tega tematskega cilja je deseta prednostna os v operativnem programu, ki je namenjena znanju, spretnostim in vseživljenjskemu učenju. Prednostna os vsebuje tri prednostne naložbe, med katerimi je tudi *»Vlaganje v spretnosti, izobraževanje ter vseživljenjsko učenje z razvojem izobraževalne infrastrukture«*. Predmetna investicija je skladna s to prednostno naložbo, saj bo prispevala k višji kakovosti vzgojno-izobraževalnega procesa v občini.

- **Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020**

Regionalni razvojni program je temeljni programski dokument na regionalni ravni. Projekt je skladen s prvo prioriteto: *»Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji«*.

Mladim bo omogočeno kvalitetno preživljanje prostega časa, spodbujala se bo njihova ustvarjalnost in prostovoljno delo. Vsi pa bodo lahko aktivno sodelovali v medgeneracijskem druženju ter transnacionalnem, medregionalnem in čezmejnem sodelovanju. Vzpostavitev »cowrking« prostora bo pripomogla k nadaljnji gospodarski rasti ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti. Izvedba investicije Vozlišče kreativnih praks bo spodbudila vse gospodarske subjekte, da se povezujejo in razvijajo poslovne modele, ki omogočajo večjo konkurenčnost in sodelovanje regionalnega gospodarstva na globalnem trgu.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Analiza tržnih možnosti za konkretni projekt je brezpredmetna, ker projekt še ne ustvarja pogojev za trženje storitev – vsebin, ki se bodo izvajale v objektu. Narejena bo pri nadaljni pripravi investicijske dokumentacije, ko bodo predmet analize tudi investicijska dela, ki bodo zagotovila tehnološko celovitost projekta in doseganje ciljev.

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Projektirane površine

Ustanovitvi stavbne pravice se bo navezovala na pozidano stavbno zemljišče s skupno površino 3.034 m^2 v trgovski coni ob izteku Rejčeve ulice na Prvomajsko ulico, na zemljiški parceli 21/21 k.o. 2304 Nova Gorica. Zunanje površine pa se nahajajo na delih zemljiških parcel 21/87, 21/83, 21/7, 21/22 vse k.o. 2304 Nova Gorica (Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017).

Spodnja tabela prikazuje predvideno bruto tlorisno površino rekonstruiranega dvo etažnega objekta Remize, ki ni predmet te dokumentacije. Predvidena skupna bruto tlorisna površina znaša 4.500 m^2, od tega znaša bruto tlorisna poršina pritličja 2.820 m^2, bruto tlorisna površina nadstropja pa 1.680 m^2.

Bruto površina sledi predvideni bruto površini v sklopu pridobljenega gradbenega dovoljenja (Gradbeno dovoljenje št. 351558/2015/59 z dne 12.10.2016).

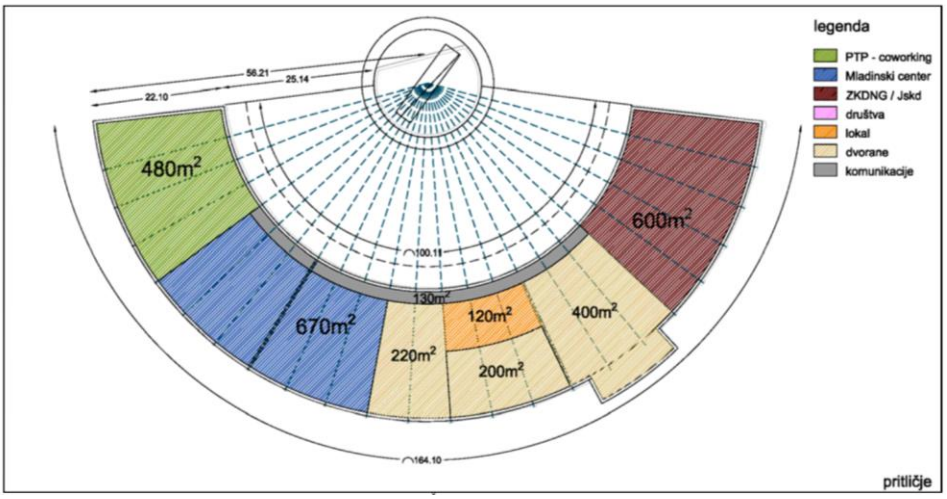
Tabela 4: Predvidena bruto tlorisna površina rekonstruiranega objekta

BRUTO TLORISNA POVRŠINA PRITLIČJA	
PTP-Pospeševalnik poslovnih idej	480 m^2
Mladinski center	670 m^2
ZKD Nova Gorica / JSKD	600 m^2
Dvorane (souporaba)	780 m^2
Interni lokal	120 m^2
Skupne komunikacijske površine	130 m^2
Skupaj	**2.820 m^2**

BRUTO TLORISNA POVRŠINA 1. NADSTROPJA	
PTP-Pospeševalnik poslovnih idej	295 m²
Mladinski center	440 m²
ZKD Nova Gorica / JSKD	580 m²
Društvo neinstitucionalne kulture	365 m²
Skupaj	**1.680 m²**
SKUPAJ	**4.500 m²**

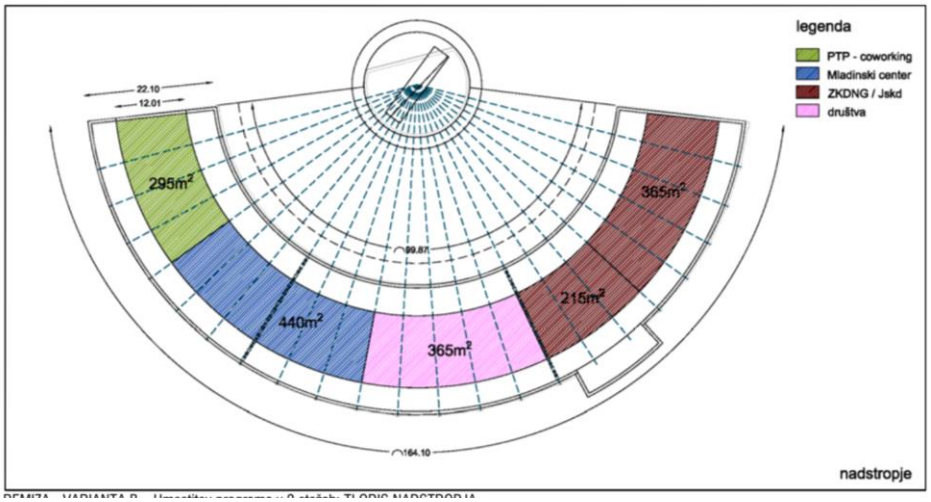
Vir: Remiza - Vozlišče kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala, marec 2017

Slika 10: Tloris pritličja



Vir: Remiza - Vozlišče kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala, marec 2017

Slika 11: Tloris nadstropja



Vir: Remiza - Vozlišče kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala, marec 2017

7. ANALIZA ZAPOSLENIH Z ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Glede na vsebino projekta, izvedba projekta niti pri nosilcu projekta MO Nova Gorica niti pri bodočih uporabnikih objekta ne prinaša delovnih mest, ki bi bila pogojena z izvedbo projekta.

Predmet investicije je vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic. Znesek nadomestila za celotno obdobje v stalnih cenah je 3.490.000.-€ brez DDV oziroma 4.257.800.-€ z DDV.

8. ANALIZA LOKACIJE

Lokacija investicije se nahaja na trenutno degradiranem območju mesta Nova Gorica, in sicer na Prvomajski ulici 35, 5000 Nova Gorica. Nepremičnina (t.j. objekt Remize) se nahaja na pozidanem stavbnem zemljišču skupne površine 3.034 m^2 v trgovski coni ob izteku Rejčeve ulice na Prvomajsko ulico, na zemljiški parceli 21/21 k.o. 2304 Nova Gorica. Zunanje površine pa se nahajajo na delih zemljiških parcel 21/87, 21/83, 21/7, 21/22 vse k.o. 2304 Nova Gorica. Zemljiške parcele so v zasebni lasti in na njih je predvidena ustavitev stavbne pravice v korist MO Nova Gorica.

Dostopnost območja in dostava na območje sta zagotovljeni na nivoju avtomobilskega in tovornega prometa. Ravno tako je zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest. Območje je ustrezno komunalno opremljeno (Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017).

Slika 12: Makrolokacija investicije

Vir: Google maps

Slika 13: Mikrolokacija investicije

Vir: PIZ Vzpostavitev Vozlišča kreativnih praks, marec 2017

9. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Izvedba projekta v okviru izbrane variante »z investicijo« ne bo vplivala na okolje, saj gre za ustanovitev stavbne pravice na obravnavani nepremičnini in okoliških zemljiških parcelah.

Sama rekonstrukcija objekta, ki pa ni predmet tega dokumenta, bo imela pozitiven vpliv na okolje. Pri izvedbi le-te bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (Vir: PIZ Vzpostavi Vozlišča kreativnih praks, marec 2017).

10. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Predvidena doba plačila nadomestila je 40 let, in sicer za obdobje od leta 2017 do 2056. Podrobnejši prikaz vseh aktivnsoti je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 5: Terminski plan

Aktivnost	od	do
Preverba potencialnih objektov in lokacij v urbaniziranem delu mesta	jan.17	feb.17
Izdelava in potrditev DIIP	feb.17	feb.17
Izdelava naloge Remiza – Vozlišče kreativnih praks	mar.17	mar.17
Izdelava in potrditev PIZ	mar.17	maj.17
Izvedba cenitve nepremičnine	mar.17	mar.17
Izdelava in potrditev IP	apr.17	apr.17
Izvedba pogajanj z lastnikom nepremičnine in uskladitev zahtev	mar.17	maj.17
Izdelava in potrditev Poročila o ekonomski utemeljenosti	maj.17	maj.17
Predstavitev dokumentacije in namere na Mestnem svetu MO Nova Gorica	maj.17	maj.17

Sklenitev pogodbe z lastnikom nepremičnine.	maj.17	jun.17
Zaključek postopka ustanovitve stavbne pravice (parcelacija, vpis v zemljiško knjigo, izdaja zemljiškoknjižnega dovolila ipd.)	jun.17	sep.17
Plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice	sep.17	sep.56

11. ŠTUDIJA IZVEDBE

1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve vodenja projekta

Investior projekta je Mestna občina Nova Gorica. Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta: Andreja Trojar Lapanja, vodja Projektne pisarne.

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije: Andreja Trojar Lapanja, vodja Projektne pisarne.

Odgovorna oseba za izdelavo tehnične dokumentacijo: Boštjan Hvala, ustanovitelj podjetja Arhitekt Boštjan Hvala s.p.

2. Način in postopek izbire izvajalcev oziroma dobaviteljev blaga in storitev

Način in postopek izbire izvajalcev ni predmet tega investicijkega programa.

3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Časovni načrt vseh aktivnosti je predstavljen v spodnji tabeli.

Aktivnost	od	do
Preverba potencialnih objektov in lokacij v urbaniziranem delu mesta	jan.17	feb.17
Izdelava in potrditev DIIP	feb.17	feb.17
Izdelava naloge Remiza – Vozlišče kreativnih praks	mar.17	mar.17
Izdelava in potrditev PIZ	mar.17	maj.17
Izvedba cenitve nepremičnine	mar.17	mar.17
Izdelava in potrditev IP	apr.17	apr.17
Izvedba pogajanj z lastnikom nepremičnine in uskladitev zahtev	mar.17	maj.17
Izdelava in potrditev Poročila o ekonomski utemeljenosti	maj.17	maj.17
Predstavitev dokumentacije in namere na Mestnem svetu MO Nova Gorica	maj.17	maj.17
Sklenitev pogodbe z lastnikom nepremičnine.	maj.17	jun.17
Zaključek postopka ustanovitve stavbne pravice (parcelacija, vpis v zemljiško knjigo, izdaja zemljiškoknjižnega dovolila ipd.)	jun.17	sep.17
Plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice	sep.17	sep.56

4. Seznam že pripravljene in pregled še potrebne dokumentacije

Seznam že pripravljene dokumentacije:

- Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Prešernova 16, 5000 Nova Gorica; februar 2017.
- Remiza - Vozlišča kreativnih praks, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Prešernova 16, 5000 Nova Gorica; februar 2017.
- Poročilo o oceni vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic na objektu »Remiza« v Novi Gorici, marec 2017
- DIIP – Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks; Mestna občina Nova Gorica, februar 2017
- PIZ – Vzpostavitev vozlišča kreativnih prakst; Zelen in partnerji d.o.o., marec 2017

Potrebna dokumentacija, ki jo je še potrebno pripraviti:

- Poročilo o ekonomski utemeljenosti

5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja

Podelitev stavbne pravice

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

Tabela 6: Viri financiranja (v EUR)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lastna proračunska sredstva MONG	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900

Po letu 2025 je višina virov financiranja enaka kot v letu 2025.

Vire financiranja bo za vsa leta časa trajanja nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravic zagotavljala MONG.

13. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

13.1. Opis metodologije in uporabljenih izhodišč

V analizi stroškov in koristi smo izhajali iz Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), določb Delovnega dokumenta št. 4 za programsko obdobje 2007-2013 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in korist, in po navodilih Guide to Cost - Benefit Analysis of

Investment Projects (Economic apprasial tool for Cohesion Policy 2014-2020; december 2015) (v nadaljnjem besedilu: priročnik).

Analiza stroškov in koristi obsega naslednja poglavja:

- finančna analiza,
- ekonomska analiza,
- analiza tveganj in občutljivosti

13.2. Finančna analiza

13.2.1. Izhodišča in pojasnila

Tabele finančne analize so izdelane v stalnih in tekočih cenah.

Pri izračunu tekočih cen je upoštevana spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2017, Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, ki predvideva 1,6% rast v 2018 in 2,0% rast v letu 2019. Stroški nastali v letu 2017 niso inflacirani.

Vsi izračuni so narejeni na podlagi predvidenih neto učinkov projekta, to je dodatnih prihodkov in odhodkov, ki nastanejo zaradi projekta.

Izdelane so projekcije prihodkov in odhodkov ter izkaza poslovnega izida v stalnih cenah, na podlagi teh tabel pa še finančna in ekonomska analiza. Pri izračunih dinamičnih kazalcev donosnosti investicije in kapitala je upoštevana 4% diskontna stopnja.

Izračuni projekcij poslovanja so narejeni za obdobje 40 let. Za ekonomsko dobo investiciji so izdelalani izračuni interne stopnje donostnosti investicije (FRR/C), neto sedanje vrednosti investicije (FNPV/C), interne stopnje donosnosti kapitala (FRR/K) ter neto sedanje vrednosti kapitala (FNPV/K). Vsi izračuni so narejeni po neto učinku.

13.2.2. Vrednost investicije in finančna konstrukcija

Skladno s Poročilom o oceni vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, služnosti in najemnih pravicah na objektu »Remiza« v Novi Gorici, marec 2017, je bila izračunana tržna vrednost nadomestila v višini 90.000.-€ letno.

Izpogajana višina nadomestila znaša v povprečju 87.250.-€ na leto. Znesek nadomestla za celotno obdobje v stalnih cenah tako znaša 3.490.000.-€ brez DDV oziroma 4.257.800.-€ z DDV. Znesek nadomestila vključuje nadomestilo za stavbno pravico, nadomestilo za služnost in najemne pravice.

Tabela 7: Vrednost investicije

	Stalne cene
Vrednost nadomestila za celotno obdobje (v EUR brez DDV)	3.490.000
Vrednost nadomestila na letni ravni (v EUR z DDV)	4.257.800

Vire financiranja bo za vsa leta časa plačevanja nadomestil zagotavljala MONG.

13.2.3. Prihodki in odhodki v ekonomski življenjski dobi projekta

Prihodki

Vzpostavitev voulišča kreativnih praks ne bo neposredno vplivala na spremembno prihodkov.

Odhodki – stroški

Operativni stroški:
Operativni stroški se bodo zmanjšali, saj bo prišlo do prihranka glede na trenutno stanje.

Tabela 8: Operativni stroški

Vrsta stroška	Vrednost (v €)
Najemnina E-hiša	27.000,00
Prihranek stroškov vzdrževanja in upravljanja na parkirnih mestih	19.468,35
Prihodek od najemnine prostorov na Gradnikovi	45.739,20

Najemnina za E-hišo je izračunanna na podlagi dejanske najemnine, ki jo plačuje Mladinski center (MONG zagotovi sredstva).

V izračun prihranka parkirnih mest (v nadaljevanju PM) je upoštevanih 55 PM, strošek za posamezen PM znaša 353,97 EUR, kar je enako letni ceni neprenosljive parkirne karte.

Prihodek od najemnine prostorov na Gradnikovi ulici je mišljen v smislu, da se bo prostore, kjer se trenutno nahaja ZKD, lahko oddalo v najem.

Prihodek od najemnine prostorov na Gradnikovi								
notranji	570,0	6,50 €	3.705,00 €	44.460,00 €				
atrij	32,8	3,25 €	106,60 €	1.279,20 €				
				45.739,20 €				

Izkaz poslovnega izida

Na podlagi predpostavljenih prihodkov in odhodkov smo izdelali projekcijo izkaza poslovnega izida, ki je v prilogi 1.

13.2.4. Izračuni neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosnosti

Na podlagi vseh naštetih projekcij smo izdelali naslednje tabele, zbrane v prilogi 2 Finančna analiza za:

- Celotna investicija
- Prihodki in odhodki
- Viri financiranja
- Finančni tokovi
- Izračun FNPV/C in FRR/C
- Izračun FNPV/K in FRR/K

Vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah in se nanašajo na obdobje 40 let.

Finančni tokovi v tekočih cenah so priloženi. Viri financiranja so zagotovljeni za celotno referenčno obdobje. Presežek odhodkov nad prihodki bo v celoti pokrival investitor iz občinskega proračuna.

Izračuni interne stopnje donosnoti in sedanje vrednosti so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 9: Kazalniki

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-20,44%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C)	-446.986 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	32,04%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K)	980.711 EUR

Interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) je nižja od diskontne stopnje, neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) je negativna. Negativne neto sedanje vrednosti so pričakovane, saj projekt ni profitnega značaja.

13.2.5. Denarni tok investicije – finančna vzdržnost projekta

Prilivi zadoščajo za pokrivanje odlivov v celotnem referenčnem obdobju, kar je razvidno v prilogi št. 4 Denarni tok projekta v tekočih cenah.

14. EKONOMSKA ANALIZA

V ekonomski analizi smo ocenili prispevek projekta h gospodarskemu razvoju Mestne občine Nova Gorica ter regije. Poleg neposrednih finančnih koristi oziroma stroškov, smo upoštevali še ekonomske koristi. Dodatnih ekonomskih stroškov projekt ne bo ustvarjal.

14.1. Koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju

Koristi investicije, ki jih lahko izrazimo v denarju so sledeče:

- Davčni popravek: zmanjšanje investicijskih stroškov za DDV;
- Eksternalije:
    - Objekt za servisne namene
    - Stroški prevoza in dela

1. **Objekt za servisne namene**
   MONG bi potrebovala objekt za servisne namene, ki bi služil kot slačilnice in shranjevanje razne opreme za potrebe športnih in drugih aktivnosti. Ocenjena investicija v tak objekt bi bila okoli enega milijona evrov. S tem, ko bi Mladinski center zamenjal lokacijo, bi se sprotil obstoječi objekt in bi prostor lahko uporabili v te namene. Naložba v tako veliko investicijo tako ne bi bila več potrebna, tako da ocenjujemo prihranek v višini 300.000 EUR.

2. **Zmanjšanje stroškov prevoza in dela**
   Z vzpostavitvijo vozlišča kreativnih praks bo mogoče prostorsko združiti vsebine s predvidenimi sinergičnimi učinki. S tem se bo olajšalo tako delo zaposlenih oziroma nosilcev dejavnosti kot udeležencev dogajanj. Zmanjšala se bo potreba bo prevoznih storitvah, saj dogajanje ne bo razpšeno po različnih lokacijah, prav tako bo omogočeno bolj tekoče delo in s tem nižji stroški dela. Ocenjen prihranek znaša 3.000 EUR na letni ravni.

Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije znaša 4,16%, ekonomska neto sedanja vrednost pa 1.523.-€. Projekt je ekonomsko upravičen, saj prinaša pirše družbene koristi.

14.2. Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju

Koristi investicije oziroma projekta poleg ekonomske dimenzije merimo tudi z dimenzijama večanja kulturnega in socialnega kapitala:

- prispevek k **večanju kulturnega kapitala**: objekt bo v občino prinesel prostor, ki bo nudil osnovno infrastrukturo za delovanje akterjev na številnih področjih – od kulture, sociale, podjetništva itd.;

- prispevek v **večanju socialnega kapitala:** objekt bo v lokalno skupnost prinesel prostor, v katerem bo mogoče organizirati izobraževalne aktivnosti za različne ciljne skupine (otroci, mladi, šolarji, starejši, itd.). S tem se bo vplivalo na kvalitetno preživljanje prostega časa, medgeneracijsko druženje in kakovostno bivanje.

Koristi, ki jih bo prinesel konkreten projekt in jih ni mogoče ovrednotiti v ekonomskih kategorijah, so specifično navedene v poglavju o posebnih ciljih in jih na tem mestu samo povzemamo:

- rešiti obstoječo prostorsko problematiko nosilcev programskih vsebin s področja mladinske in kulturne dejavnosti;
- zagotoviti ustrezne prostorske kapacitete za vzpostavitev Pospeševalnika poslovnih idej;
- prostorsko združiti vsebine

- omogočiti souporabo površin in s tem zagotoviti racionalno rabo prostorskih kapacitet;
- revitalizirati neizkoriščene oziroma degradirane urbane površine/prostore in območja v osrednjem delu mesta Nova Gorica;
- spodbuditi gospodarski in kulturni razvoj mesta Nova Gorica;
- zagotoviti skladnost projekta s temeljnimi načeli prostorskega načrtovanja;
- izboljšati kakovost bivanja in varstva predšolskih in osnovnošolskih otrok

Neto ekonomska sedanja vrednost investicije je večja od 0, ekonomska stopnja donosa (ERR) pa je večja od 4% diskontne stopnje. Projekt je tako zaradi dodatnih koristi za občino in regijo ekonomsko upravičen. Poleg koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju in se odražajo v višini ENPV in ERR, prinaša projekt tudi dodatne koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju.

15. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1. Kritične spremenljivke

Kot najbolj kritične smo ocenili naslednje spremenljivke, katerih sprememba vrednosti lahko bistveno vpliva na učinke projekta:

- Investicijski stroški;
- Operativni stroški.

15.2. Analiza občutljivosti

Narejeni sta simulaciji sprememb zgoraj navedenih kritičnih spremenljivk za vsako varianto posebej, in sicer:

- Povečanje investicijskih stroškov za 5%
- Povečanje operativnih stroškov za 5%

Na podlagi teh simulacij smo naredili projekcije interne stopnje donosnosti investicije. V spodnjih tabelah so prikazane spremembe FNPV/C, FNPV/K, FRR/C in FRR/K v primeru predpostavljenih sprememb kategorij.

Izhodiščne vrednosti

FNPV/C	-446.986
FNPV/K	980.711
FRR/C	-20,44%
FRR/K	32,04%

Povečanje investicijskih stroškov za 5%

		Indeks
FNPV/C	-543.852	121,67
FNPV/K	921.119	93,92
FRR/C	-24,23%	118,57
FRR/K	29,35%	91,61

Povečanje investicijskih stroškov za 10%

		Indeks
FNPV/C	-640.718	143,34
FNPV/K	823.066	83,93
FRR/C	-27,67%	135,43
FRR/K	26,74%	83,45

Povečanje operativnih stroškov za 5 %

		Indeks
FNPV/C	-521.503	116,67
FNPV/K	845.944	86,26
FRR/C	-24,42%	119,49
FRR/K	29,21%	91,17

Povečanje operativnih stroškov za 10 %

		Indeks
FNPV/C	-596.020	133,34
FNPV/K	745.183	75,98
FRR/C	-28,40%	138,96
FRR/K	26,17%	81,68

Obravnavani projekt je glede na rezultate analize občutljivosti varen, saj manjše spremembe posameznih elementov minimalno vplivajo na višino neto sedanje vrednosti in stopnje donosnosti. Projekt je izmed proučevanih spremenljivk najbolj občutljiv na povečanje investicijskih stroškov.

15.3. Analiza tveganj

1. Zakasnitev začetka projektnih aktivnosti zaradi dolgotrajnih postopkov
   Ukrep za obvladovanje: Pravočasen začetek posameznega postopka, pravočasna izvedba pogajanj z lastnikom nepremičnine

2. Morebitna odstopanja od finančnega načrta zaradi dejstev, ki jih ni bilo mogoče predvideti v fazi načrtovanja.
   Ukrep za obvladovanje: Realokacija finančnih sredstev.

3. Zapleti in s tem morebitne zamude pri izvedbi projekta
   Ukrep za obvladovanje: Priprava ustreznih pogodbenih varoval, sprotno spremljanje projektnih aktivnosti

16. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Zbirni prikaz izračunov je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 10: Rezultati izračunov

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-20,44%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C)	-446.986 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	32,04%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K)	980.711 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)	4,16%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C)	1.523 EUR

Finančni kazalci so pričakovano neugodni, saj investicija nima profitnega značaja. Neto sedanja vrednost investicije je negativna pri predpostavljeni 4% diskontni stopnji, interna stopnja donosnosti pa je negativna in torej nižja od diskontne stopnje 4%.

Vendar dodatne ekonomske koristi pomenijo pozitivne ekonomske kazalce upravičenosti, zaradi česar je investicija ekonomsko upravičena, saj prinaša poleg denarnih koristi tudi koristi, ki jih ne moremo izraziti v denarju in dajejo možnosti nadaljnjega razvoja Občine Nova Gorica.

17. PRILOGE

Priloga 1: Izkaz poslovnega izida
Priloga 2: Finančna analiza
Priloga 3: Ekonomska analiza
Priloga 4: Denarni tok projekta v tekočih cenah

Priloga 1

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA PROJEKT

€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0																						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ PRIHODKI	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**																						**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Direktni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0																						0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stroški dela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stroški materiala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strošek vzdrževanja in upravljanja	0	0	0	0	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468
Najemnina E-hiša	0	0	0	0	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
Prihodek od najemnine prostorov na Gradnikovi	0	0	0	0	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739
Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obresti	0	0	0	0	0	0	0	0	0																						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ ODHODKI	**0**	**0**	**0**	**0**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.208**	**-92.207**
PRESEŽEK PRIHODKOV	**0**	**0**	**0**	**0**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.207**
PRESEŽEK PRIHODKOV/ODHODKOV	**0**	**0**	**0**	**0**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.208**	**92.207**
Prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0																						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odhodki	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.207
Davčna osnova	0	0	0	0	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.207
Davek od dohodkov pravnih oseb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Priloga 2

FINANČNA ANALIZA

Tabela 2.1 Celotna investicija

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
1.1	Zemljišče	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.257.800
1.2	Zgradbe					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	Nova oprema					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4	Rabljena oprema	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.5	Investicijsko vzdrževanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6	Opredmetena osnovna sredstva	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.257.800
1.7	Licence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.8	Patenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.9	Drugi stroški priprave	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.10	Predhodni izdatki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
																																										0
1.11	Investicijski stroški (A)	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.257.800
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.12	Gotovina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.13	Dobavitelji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.14	Zaloge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.15	Kratkoročne obveznosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.16	Neto obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.17	Spremembe v obratnih sredstvih (B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.18	Zamenjava opreme s krajšo življenjsko dobo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.19	Ostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.20	Drugi investicijski stroški (C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.21	Skupaj investicijski stroški (A+B+C)	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.257.800

Tabela 2.2 Prihodki in odhodki

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
2.1	Direktni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Stroški dela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Stroški materiala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Tekoče vzdrževanje	0	0	0	0	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-19.468	-700.861
2.5	Najemnina E-hiša	0	0	0	0	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-972.000
2.6	Prihodek od najemnine prostorov na Gradnikovi	0	0	0	0	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-45.739	-1.646.611
2.7	Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.8	Skupaj stroški (odhodki) poslovanja	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-3.319.472
2.9	Prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.11	Prihodki od prodaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.12	Dobiček iz poslovanja	0	0	0	0	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	92.208	3.319.472

Tabela 2.3 Viri financiranja

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
3.1	Lastniški kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2	Lokalna raven	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
3.3	Regionalna raven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4	Centralna raven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.5	Skupaj nacionalna javna sredstva (3.2+3.3+3.4)	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
3.6	Nepovratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.7	Obveznice in drugi finančni viri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.8	Kredit ZFO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.9	Drugi krediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.10	Skupaj finančni viri (3.1+3.5+...3.9)	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328

Tabela 2.4 Finančni tokovi

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
4.1	Skupaj viri financiranja	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
4.2	Prihodki od prodaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3	Skupaj prilivi	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
4.4	Skupaj stroški poslovanja (brez amortizacije)	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-3.319.472
4.5	Skupaj investicijski stroški	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.257.800
4.6	Obresti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.7	Pokojninske premije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.8	Odplačila kreditov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.9	Davki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.10	Skupaj odlivi	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
4.11	Neto priliv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.12	Kumulativa neto prilivov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 2.5 Izračun FNPV/C IN FRR/C

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
5.1	Prihodki od prodaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	Skupaj prilivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	Skupaj stroški poslovanja (brez amortizacije)	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-3.319.472
5.4	Pokojninske premije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.5	Skupaj investicijski stroški	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	0	4.141.900
5.6	Skupaj odlivi	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	-92.208	822.428
5.7	Neto denarni tok (5.1-5.2)	-30.500	-30.500	-61.000	-61.000	708	708	708	708	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	-23.692	92.208	-822.428
5.8	Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)		-20,44%																																							
5.9	Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C)		-446.986																																							

Tabela 2.6 Izračun FNPV/K IN FRR/K

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	Skupaj
6.1	Prihodki od prodaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.2	Ostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.3	Skupaj prilivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.4	Skupaj stroški poslovanja	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-3.319.472
6.5	Obresti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.6	Pokojninske premije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	0	0	0	0	0		0	0	0	231
6.7	Odplačila kreditov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.8	Lastniški kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
6.9	Skupaj nacionalna javna sredstva	30.500	30.500	61.000	61.000	-708	-708	-708	-708	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	23.692	938.328
6.10	Skupaj odlivi	30.500	30.500	61.000	61.000	-92.915	-92.915	-92.915	-92.915	-68.515	-68.515	-68.514	-68.513	-68.512	-68.511	-68.510	-68.509	-68.508	-68.507	-68.506	-68.505	-68.504	-68.503	-68.502	-68.501	-68.500	-68.499	-68.498	-68.497	-68.496	-68.495	-68.494	-68.515	-68.515	-68.515	-68.515	-68.515	-68.515	-68.515	-68.515	115.900	-2.196.498
6.11	Neto denarni tok (5.1-5.2)	-30.500	-30.500	-61.000	-61.000	92.915	92.915	92.915	92.915	68.515	68.515	68.514	68.513	68.512	68.511	68.510	68.509	68.508	68.507	68.506	68.505	68.504	68.503	68.502	68.501	68.500	68.499	68.498	68.497	68.496	68.495	68.494	68.515	68.515	68.515	68.515	68.515	68.515	68.515	68.515	-115.900	2.196.498
6.12	Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)		32,04%																																							
6.13	Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K)		980.711																																							

Priloga 3

EKONOMSKA ANALIZA

Tabela 2.5 Izračun ekonomske interne stopnje donosnosti investicije

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	SKUPAJ
1	Objekt za servisne namene	0	300.000				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000
2	Stroški prevoza in dela	0	0	0	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	108.000
3	**Skupaj priliv**	**0**	**300.000**	**0**	**0**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**408.000**
4	Skupaj stroški poslovanja (brez amortizacije)	0	0	0	0	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-92.208	-3.319.472
5	Davčni popravek	0	0	0	0	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	16.628	598.593
6	Pokojninske premije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Davčni popravek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Skupaj investicijski stroški	30.500	30.500	61.000	61.000	91.500	91.500	91.500	91.500	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	0	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	115.900	4.141.900
9	Davčni popravek	-5.500	-5.500	-11.000	-11.000	-16.500	-16.500	-16.500	-16.500	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	0	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-20.900	-746.900
10	**Skupaj odliv**	**25.000**	**25.000**	**50.000**	**50.000**	**-580**	**-580**	**-580**	**-580**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**-75.580**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	**19.420**	674.127
11	**Neto denarni tok (5.1-5.2)**	**-25.000**	**275.000**	**-50.000**	**-50.000**	**3.580**	**3.580**	**3.580**	**3.580**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**78.580**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-16.420**	**-266.127**
12	**Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)**		**4.16%**																																								
13	**Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C)**		**1.523**																																								

Priloga 4

DENARNI TOK INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	SKUPAJ
1	Skupaj viri financiranja	30.500	31.263	63.745	64.965	-768	-782	-796	-810	27.602	28.076	28.549	29.023	29.497	29.971	30.445	30.919	31.392	31.866	32.340	32.814	33.288	33.762	34.236	34.709	35.183	35.657	36.131	36.605	37.079	37.553	38.026	38.500	38.974	39.448	39.922	40.396	40.869	41.343	41.817	42.291	1.305.600
2	Prihodki od prodaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	**Skupaj prilivi**	**30.500**	**31.263**	**63.745**	**64.965**	**-768**	**-782**	**-796**	**-810**	**27.602**	**28.076**	**28.549**	**29.023**	**29.497**	**29.971**	**30.445**	**30.919**	**31.392**	**31.866**	**32.340**	**32.814**	**33.288**	**33.762**	**34.236**	**34.709**	**35.183**	**35.657**	**36.131**	**36.605**	**37.079**	**37.553**	**38.026**	**38.500**	**38.974**	**39.448**	**39.922**	**40.396**	**40.869**	**41.343**	**41.817**	**42.291**	**1.305.600**
4	Skupaj stroški poslovanja (brez amortizacije)	0	0	0	0	-100.045	-101.889	-103.733	-105.578	-107.422	-109.266	-111.110	-112.954	-114.798	-116.643	-118.487	-120.331	-122.175	-124.019	-125.863	-127.707	-129.552	-131.396	-133.240	-135.084	-136.928	-138.772	-140.617	-142.461	-144.305	-146.149	-147.993	-149.837	-151.681	-153.526	-155.370	-157.214	-159.058	-160.902	-162.746	-164.590	-4.763.442
5	Skupaj investicijski stroški	30.500	31.263	63.745	64.965	99.278	101.108	102.938	104.768	135.024	137.342	139.660	141.978	144.296	146.614	148.932	151.250	153.568	155.886	158.204	160.522	162.840	165.158	167.476	169.794	172.112	174.430	176.748	179.066	181.384	183.702	186.020	188.338	190.656	192.974	195.292	197.610	199.928	202.246	204.564	206.882	6.069.042
6	Obresti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Pokoritniške premije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Odpočila sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Davki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	**Skupaj odlivi**	**30.500**	**31.263**	**63.745**	**64.965**	**-768**	**-782**	**-796**	**-810**	**27.602**	**28.076**	**28.549**	**29.023**	**29.497**	**29.971**	**30.445**	**30.919**	**31.392**	**31.866**	**32.340**	**32.814**	**33.288**	**33.762**	**34.236**	**34.709**	**35.183**	**35.657**	**36.131**	**36.605**	**37.079**	**37.553**	**38.026**	**38.500**	**38.974**	**39.448**	**39.922**	**40.396**	**40.869**	**41.343**	**41.817**	**42.291**	**1.305.600**
11	**Neto priliv**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
12	**Kumulativa neto prilivov**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**