

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 28.03.2013

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O POTRDTVI NOVELACIJE IP: CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA
GRADIVO PRIPRAVIL:	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p., Ajdoščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe Oddelek za okolje in prostor
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdoščina na 26. redni seji dne 04.04.2013 obravnava in sprejme:

PREDLOG SKLEPA št. 1:

**OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET**

Investitor: Občina Ajdoščina
Naslov: Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdoščina
Številka: 351-140/2011-IP NOV
Datum: _____

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – ZJF-4), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (Uradni list RS, št. 54/10), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10) in 16. člena Statuta Občine Ajdoščina (Uradni list RS št. 44/2012) je Občinski svet na svoji 26. redni seji dne _____ sprejel:

SKLEP O POTRDTVI NOVELACIJE IP

1. Potrdi se: **NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**
za naložbo: **CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA**
ki ga je izdelal: NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p., Ajdoščina, marca 2013.

2. V NRP občine se:

• uvrsti nova naložba;

• spremeni veljavna naložba.

3. Odobri se izvedba investicije.

4. Skladno z novelacijo IP je finančna konstrukcija naložbe sledeča:

Vrednost investicije po tekočih cenah znaša **862.858,35 EUR** (z vključenim davkom na dodano vrednost) in se bo zaključila skladno s časovnim načrtom do julija 2014 (predaja namenu). Potrebna finančna sredstva za realizacijo investicije znašajo **862.858,35 EUR**.

5. Viri za financiranje:

- Sredstva Občine Ajdovščina v znesku **512.858,35 EUR**,
- Sredstva MGRT za sofinanciranje investicije (21. člen ZFO-1) v znesku **350.000,00 EUR**.

Ime in priimek odgovorne osebe: Marjan Poljšak, župan

žig

podpis

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

Na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06), je potrebno za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € izdelati DIIP in investicijski program. Glede na to, da investicijo prijavljamo v sofinanciranje na MGRT, je potrebno IP uskladiti terminsko in finančno z novelacijo IP.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Občinski svet je doslej že obravnaval in sprejel naslednje sklepe in investicijske dokumente:

1. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v juniju 2012 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 28.06.2012).
2. Investicijski program (IP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v oktobru 2012 izdelalo podjetje NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 08.11.2012)..

Novelacija investicijskega programa iz junija 2012 je potrebna zaradi spremembe ključnih predpostavk investicijskega projekta (podrobnejši opis v tabelah na strani 6-9 novel. IP), in sicer zaradi:

- a. spremembe vrednosti investicijskega projekta (samo v stalnih cenah, vrednost po tekočih cenah ostaja v enaki višini kot v IP),
- b. spremembe dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta ter
- c. spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana.

a.) Do spremembe vrednosti investicijskega projekta je prišlo zaradi:

1. Spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana investicijskega projekta;
2. zaradi posodobitve projektantskega predračuna, ki je bil izveden v januarju 2013 v okviru izdelave projektne dokumentacije PZI (prišlo je do ključne spremembe stalnih cen, ki so pomemben za izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta; ter
3. zaradi zamika nakupa/plačila objekta (Prodajna pogodba št. 478-195/2007 je bila podpisana med Občino Ajdovščina in Območnim združenjem Rdečega Križa Ajdovščina dne 18.12.2012; plačilo je bilo izvedeno v februarju 2013 po sprejetem rebalansu proračuna za leto 2013, saj v letu 2012 ni bilo predvidenih sredstev v občinskem proračunu za izvedbo nakupa objekta.

Nova vrednost investicijskega projekta v noveliranem IP (marec 2013) znaša po stalnih cenah 725.106,82 EUR brez DDV oz. 854.128,19 EUR z DDV; po tekočih cenah pa 732.381,96 EUR brez DDV oz. 862.858,35 EUR z DDV. Upravičeni stroški za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014 znašajo po tekočih cenah 689.591,96 EUR.

b.) S spremembo vrednosti investicijskega projekta, s spremembo časovnega načrta izvedbe posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana (predvsem izvedbe nakupa objekta) ter s spremembo dinamike koriščenja predvidenih sredstev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologiji RS (MGRT) za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in leto 2014 se je posledično spremenila tudi sama struktura in dinamika virov financiranja investicijskega projekta. V prvotnem investicijskem programu (IP), ki je bil izdelan oktobra 2012, je bilo predvideno, da bodo viri financiranja s strani MGRT za sofinanciranje investicij občin na podlagi 21. člena ZFO-1 koriščeni v višini 350.000,00 EUR le v letu 2013; ostala

potrebna sredstva pa naj bi se zagotovilo iz proračunskih sredstev Občine Ajdovščina (512.858,36 EUR). Predviden je bil tudi nakup objekta v letu 2012.

V noveliranem investicijskem programu (Noveliran IP; marec 2013) je predvideno financiranje investicijskega projekta ravno tako s pridobitvijo nepovratnih sredstev s strani MGRT za sofinanciranje investicij občin na podlagi 21. člena ZFO-1 v višini 350.000,00 EUR, toda v dveh letih, in sicer 2013 in 2014. Ostala sredstva v višini 512.858,35 EUR bo zagotovila Občina Ajdovščina iz lastnih proračunskih sredstev. Zaradi zamika aktivnosti v okviru terminskega plana se je spremenila tudi sama dinamika financiranja investicijskega projekta.

c.) Zaradi zamika s pričetkom investicijskih aktivnosti ter zaradi zagotovitve proračunskih sredstev za samo izvedbo določenih aktivnosti v okviru terminskega plana, je prišlo do spremembe oz. do časovnega zamika pri časovnem načrtu posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana. Glede na prvotni terminski plan so se zamaknile naslednje aktivnosti: nakup objekta, izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo del v skladu z ZJN, izbor izvajalca, podpis gradbene pogodbe ter uvedba izvajalca v delo, priprava prijave investicijskega projekta za MGRT za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014; kasneje se bo ravno tako pričela izvedba del ter aktivnost strokovnega nadzora gradnje. Vse navedeno je vplivalo tudi na dinamiko financiranja investicijskega projekta. Na podlagi navedenih sprememb pa v noveliranem IP (marec 2013) ni prišlo do terminske (časovne) spremembe zaključka investicijskega projekta glede na prvotni IP (oktober 2012), in sicer je še vedno predviden zaključek naložbe do konca julija 2014.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Sprejetje novelacije IP ima finančne posledice za proračun v letih 2013 in 2014 ter načrt razvojnih programov v letih 2013-2016. Spremembe so razvidne v spodnji tabeli. Podrobnejša obrazložitev po posameznih letih je razvidna iz novelacije IP.

Finančna konstrukcija po investicijskem programu

Vir financiranja/ v EUR	do 2012	2012	2013	2014	Skupaj
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	111.596,00	88.000,00	309.902,36	512.858,36
MGRT (21. člen)	0	0	350.000,00	0,00	350.000,00
SKUPAJ:	3.360,00	111.596,00	438.000,00	309.902,36	862.858,36

Finančna konstrukcija po novelaciji IP

Vir financiranja/ v EUR	do 2012	2012	2013	2014	Skupaj
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35
MGRT (21. člen)	0	0	175.000,00	175.000,00	350.000,00
SKUPAJ:	3.360,00	28.764,00	336.994,93	493.739,42	862.858,35

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK s.r.



INVESTICIJSKI PROGRAM

Novelacija

Številka: Naziv investicijskega projekta

351-140/2011 IP-NOV

CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE

AJDOVŠČINA

Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina

Investitor:

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6/a

5270 Ajdovščina

Župan

Marjan POLJŠAK

Izdelovalec:



NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.

Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina

Ajdovščina, marec 2013

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

Naziv investicijskega projekta	CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA, Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina	
Objekt	Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina	
Predmet investicijskega ukrepa	Odstranitev objekta in novogradnja	
Lokacija investicijskega projekta	Castra (naselje Ajdovščina), Občina Ajdovščina	
Vrednost investicijskega projekta	Stalne cene	
	Neto vrednost (EUR brez DDV):	725.106,82 EUR
	Bruto vrednost (EUR z DDV):	854.128,19 EUR
	Tekoče cene	
	Neto vrednost (EUR brez DDV)	732.381,96 EUR
	Bruto vrednost (EUR z DDV)	862.858,35 EUR
Terminski plan	Začetek (sklep DIIP)	Junij 2012
	Zaključek	Julij 2014
Viri financiranja	Lastni viri	512.858,35 EUR
	Občina Ajdovščina	(59,4%)
	Javni viri - nepovratna sredstva	350.000,00 EUR
	(MGRT – Sofinanciranje po 21. členu ZFO-1)	(40,6%)
Investitor	OBČINA AJDOVŠČINA Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina	
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kemije Župan Občine Ajdovščina	
Skrbnik - Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta	Marica Žen Brecelj, univ. dipl. inž. arh. Višja svetovalka za okolje in prostor	
Upravljevec	OBČINA AJDOVŠČINA Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina	
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kemije Župan Občine Ajdovščina	
Izdelovalec projektno-tehnične dokumentacije	ACMA d.o.o. Ajdovščina Tovarniška cesta 4C, 5270 Ajdovščina	
	Odgovorna oseba	Mag. Boštjan Furlan, univ. dipl. inž. grad., direktor
	Odgovorni projektant	Urška Mužina Rodman, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-1208
Izdelovalec investicijske dokumentacije	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina	
	Odgovorna oseba	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431
Datum izdelave	Marec 2013	

IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM - Novelacija

za izvedbo investicijskega projekta:

CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA

Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina

je izdelan skladno z:

UREDBO O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC

ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009 in 38/2010-ZUKN) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Robert Likar, u.d.i.s. IZS S-1431

Ajdovščina, marec 2013

KAZALO

0	UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	1
0.1	UVODNA POJASNILA	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3
0.4	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
0.5	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
0.5.1	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	4
0.5.2	Povzetek investicijskega programa (IP)	5
0.6	NASTALE SPREMEMBE IN RAZLOGI ZA IZDELAVO NOVELIRANEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	6
1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	10
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	10
1.2	STROKOVNE PODLAGE (DOKUMENTACIJA – IDEJNA REŠITEV – ŠTUDIJA)	12
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	13
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU	16
1.5	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA	17
1.6	ZBIRNI PRIKAZ IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	17
1.7	IZRAČUN FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU)	18
2	PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	20
2.1	PODATKI O INVESTITORJU	20
2.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	21
2.3	PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNO-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	21
2.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU	22
2.5	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR	22
3	ANALIZA SEDANJEGA STANJA	24
3.1	SPLOŠNI PODATKI O OBČINI AJDOVŠČINA.....	24
3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	26
3.2.1	Zgodovina območja in objekta.....	27
3.2.1.1	Mesto Ajdovščina - splošno	27
3.2.1.2	Staro mestno jedro	28
3.2.1.3	Objekt na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina.....	29
3.2.2	Predstavitve potencialnih uporabnikov - društev	34
3.2.2.1	Društvo upokojencev Ajdovščina (DU Ajdovščina)	34
3.2.2.2	Društvo Most (UTŽO Ajdovščina)	35
3.2.2.3	Območno združenje Rdečega Križa Ajdovščina (OZRK).....	35
3.3	LOKACIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	36
3.4	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	36
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	39
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	39
4.2	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	41

4.3	CILJI INVESTITORJA OBČINE AJDOVŠČINA	44
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	46
6	OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL).....	50
6.1.	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA NALOŽBE	50
6.1.1	Splošni podatki o obstoječem in novem objektu.....	50
6.1.2	Opis predvidenih posegov	51
6.2	KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	54
6.3	OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA	55
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	57
8	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .	59
8.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	59
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	59
8.2.1	Investicijski stroški (upravičeni in neupravičeni)	59
8.2.2	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah.....	61
8.2.3	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah	62
9	ANALIZA LOKACIJE	63
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	65
10.1	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE IN USTREZNI UKREPI	65
10.2	PRESOJA VPLIVOV Z VIDIKA EKOLOŠKEGA PRISPEVKA PROJEKTA V POSAMEZNI FAZI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	69
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	71
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	71
11.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	72
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	75
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	76
13.1	EKONOMSKA DOBA	76
13.2	STROŠKI OBRATOVANJA I INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	76
13.2.1	Amortizacija.....	76
13.2.2	Materialni stroški	77
13.2.3	Nematerialni stroški	77
13.2.4	Strošek dela	78
13.2.5	Strošek financiranja	78
13.2.6	Drugi stroški poslovanja (strošek uprave, režije).....	78
13.3	PRIHODKI OBRATOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	78
13.4	PRIHODKI IN STROŠKI NA PODLAGI CBA-ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE).....	80
14	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE.....	83
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE.....	83
14.2	IZRAČUN DENARNIH TOKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	84
14.3	FINANČNA ANALIZA	85
14.3.1	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.....	86

14.3.2	Sklep finančne analize	87
14.4	EKONOMSKA ANALIZA.....	87
14.4.1	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	88
14.4.2	Sklep ekonomske analize	89
14.5	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	89
14.5.1	Predstavitev meril in uteži za izbor optimalne variante	89
14.5.2	Primerjava variant s predlogom in utemeljitvijo izbora optimalne variante	90
14.6	IZRAČUN FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU)	91
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	93
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	93
15.1.1	Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk	93
15.1.2	Občutljivost interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk.....	94
15.1.3	Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih spremenljivk.....	94
15.1.4	Rezultat analize občutljivosti	95
15.2	ANALIZA TVEGANJ	95
15.2.1	Opis faktorjev tveganja.....	95
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja.....	96
15.2.3	Rezultat analize tveganj	97
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	98
PRILOGA	99

0 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

0.1 Uvodna pojasnila

Predmet dokumenta je izvedba investicijskega projekta, ki zajema odstranitev obstoječega objekta in novogradnjo objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina in komunalno ureditev ožjega območja objekta ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. Noveliran investicijski program (IP) vsebuje:

- uvodna pojasnila s predstavitvijo investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije, namena in ciljev investicijskega projekta ter povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije ter navedbo razlogov za izdelavo noveliranega investicijskega programa (IP),
- povzetek noveliranega investicijskega programa (IP),
- osnovne podatke o investitorju, izdelovalcu projektne-tehnične dokumentacije, izdelovalcu investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu investicijskega projekta ter navedbo strokovnih delavcev oziroma služb odgovornih za pripravo in nadzor,
- analizo stanja s prikazom obstoječih potreb in potreb po izvedbi investicijskega projekta ter razvojne možnosti in cilje investicijskega projekta, cilje občine, usklajenost investicijskega projekta z državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti,
- analizo tržnih možnosti,
- tehnično tehnološki del,
- analizo zaposlenih,
- analizo vrste investicijskega projekta ter oceno vrednosti investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah,
- analizo lokacije,
- analizo vplivov investicijskega projekta na okolje,
- časovni načrt izvedbe ter analiza izvedljivosti investicijskega projekta,
- načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja,
- projekcijo prihodkov in stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi skupaj s finančno analizo ter analizo stroškov in koristi (CBA) – ekonomsko analizo ter presojo upravičenosti investicijskega projekta,
- analizo tveganj in analizo občutljivosti ter
- predstavitev in razlago rezultatov.

Investitor–Občina Ajdovščina namerava v okviru investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« izpeljati investicijo v odstranitev obstoječega objekta ter novogradnjo objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev novih programskih vsebin, ki se bodo izvajale v novem objektu. Operacija zajema:

- izvedbo arheoloških raziskav v obstoječem objektu in na ožjem območju objekta,
- nakup obstoječega objekta,
- rušitev obstoječega objekta,
- izvedbo nadomestne gradnje objekta (novogradnja),

- komunalno ureditev ožjega območja objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovala na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter
- vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina (tu je predvidena oddaja novega objekta društvom: Društvo upokojencev Ajdovščina, Društvo Most, Območno združenje Rdečega Križa Ajdovščina ipd., v katerem bodo opravljala svoje aktivnosti in dejavnosti).

Noveliran investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

0.2 Predstavitev investitorja

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6/a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem. Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 5 365 91 10
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je Občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije. Občina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev. Občina Ajdovščina je gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline, ki leži na zahodnem delu Slovenije, v bližini državne meje z Italijo. Občina zajema 45 naselij oz. 26 krajevnih skupnosti in njena površina meri 245,2 km². Zanja je značilna podpovprečna naseljenost (73,8 prebivalcev na km²) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km² (povprečje regije je znašalo 51,5 prebivalcev na km²). Občina Ajdovščina beleži stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 18.958 prebivalcev (01.01.2012). Najvišja točka je vrh Malega Golaka, najnižja pa rokav Vipave nad Batujami. Območje je reliefno precej razgibano, ravno le na prvi pogled. Dolino s treh strani obdajajo hribovja: Trnovska planota, Nanoška planota, Hrušica in Vipavski griči. Odprta je proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Podrobnejša predstavitev je navedena v poglavju 3.1.

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Marjan Poljšak. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2010, zaključila pa ga bo konec leta 2014. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organi odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Organizacija Občinske uprave Občine Ajdovščina

- direktor občinske uprave
 - urad župana
 - občinski inšpektorat
 - oddelek za družbene dejavnosti
 - oddelek za okolje in prostor
 - oddelek za finance
 - oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe

0.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431
Telefon	+386 (0) 41 993 612
E-mail	ni-bo@siol.net
Matična številka	6066143
Davčna številka	SI 44058802

Podjetje NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oz. pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri sami izvedbi projekta, opravljanju strokovnega gradbenega nadzora, njegovem spremljanju izvajanja ter končnem poročanju o doseženih rezultatih. Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektnih skupin, oblikovanju organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno-tehnično in administrativno podporo pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja in izvajanja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd. Podjetje NI-BO sodeluje tako z javnim (občine, razvojne agencije ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

0.4 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je izvedba nadomestne gradnje degradiranega objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika, ter zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za društveno udejstvovanje starejših krajanov občine Ajdovščina, in sicer članov DU Ajdovščina, članov Društva Most Ajdovščina; ter prostorov za delovanje in udejstvovanje OZRK Ajdovščina. Namen CTŽO Ajdovščina je predvsem povečanje socializacije populacije v tem življenjskem obdobju. To je namreč, poleg zdravstvenih težav, ključna težava starejših. Center pa ne bi bil namenjen le druženju in klepetu. Osrednji namen je izvajanje kulturnih dejavnosti, ki so v domeni izvajanja starejših ali pa izvajane za starejše, uresničevanje in izpopolnjevanje lastnih znanj, hobijev in interesov. Poudarjeno bi bilo tudi medgeneracijsko povezovanje, izmenjevanje izkušenj in ohranjanje tradicije in običajev.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina se v načrtovanem obdobju obstoječi degradirani in propadajoči objekt na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini nadomesti (nadomestna gradnja) z novim objektom, komunalno uredi ožje območje objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovalo na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter v njem vzpostavi delovanje Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. Z nadomestno gradnjo objekta se bo rešilo objekt, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra, pred nadaljnjim hitrim propadanjem ter se mu doda novo, bogato vsebino, kar pomeni socializacijo centra mesta ter tudi sanacijo degradiranega območja v samem centru mesta. Osnovni cilj investicijskega projekta je z odstranitvijo obstoječega objekta ter izgradnjo novega objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini pridobiti nov, varen, funkcionalen objekt, ki bo primeren za vzpostavitev delovanja CTŽO Ajdovščina.

0.5 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v juniju 2012 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 28.06.2012).
- Investicijski program (IP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v oktobru 2012 izdelalo podjetje NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 08.11.2012).

0.5.1 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil izdelan junija 2012. DIIP je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina v juniju 2012 in je bil potrjen s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 28.06.2012 (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 28.06.2012). Na podlagi Sklepa Občinskega sveta, na 18. seji dne 28.06.2012, je bil sklican sestanek med projektanti in predstavniki Občinske uprave, z namenom pocenitve investicije. Po potrditvi novega predloga izvedbe objekta CTŽO Ajdovščina s strani Občinske uprave je bila odobrena nadaljnja priprava projektne (PGD/PZI) in investicijske dokumentacije (investicijskega programa – IP). Občina Ajdovščina je izdelavo investicijskega programa (IP) naročila zunanjemu izvajalcu.

V DIIPu se je izhajalo iz dejstva, da se je Občina Ajdovščina odzvala na pobudo in prošnjo Društva upokojencev Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina – Univerze za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina in Območne enote Rdečega križa Ajdovščina, da se jim zagotovijo prepotrebne prostore za svoje dejavnosti. Pri iskanju ustreznih prostorskih rešitev se je poleg obstoječega stanja in potreb posameznih društev upoštevalo tudi možnosti in potrebe mesta in občine.

Občina Ajdovščina je preverila dve možni varianti reševanja obstoječega stanja, ki sta se z DIIP-om preverili, in sicer:

Varianta I: Varianta »brez investicije«
Investicija se ne bo izvedla. To je minimalna, ničelna varianta.

Varianta II: Varianta »z investicijo«

Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina.

V okviru DIIPa se je Varianta II–Varianta »z investicijo« pokazala kot optimalna varianta. Podrobnejši opis variant je predstavljen v poglavju 1.3 tega noveliranega IP-ja. Na podlagi razvojnih ciljev občine in analize stanja v mestu Ajdovščina ter v celotni občini Ajdovščina se je izkazala Varianta II za upravičeno in smiselno. Z izvedbo investicijskega projekta skupaj z izpeljavo drugih investicijskih projektov, ki se nanašajo na aktivno preživljanje časa starejših občanov, na humanitarne, socialne in kulturne dejavnosti v občini ipd., želi Občina Ajdovščina na svojem celotnem območju zagotoviti obstoječim prebivalcem, potencialnim prebivalcem ter tudi obiskovalcem ustrezno javno infrastrukturo in prostore, ki bodo zagotavljali ustrezne kapacitete in možnosti za izvajanje dejavnosti društev, predvsem društev, ki vključujejo starejše skupine članov. Izvedba investicijskega projekta bo tako v relativno kratkem času bistveno izboljšala kakovost življenjskega standarda in bivanja občanov, predvsem občanov starejše generacije, ter omogočila razvoj mesta, oživitve starega mestnega jedra in gospodarskih (podjetniških), izobraževalnih in drugih dejavnosti prebivalcev mesta in občine Ajdovščina. Izbrana varianta investicije je bila v DIIPu ocenjena na vrednost po tekočih cenah 833.774,00 EUR brez DDV oz. 1.000.528,80 EUR z DDV. Z izvedbo investicijskega projekta se bo vzpostavilo delovanje Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina (v nadaljevanju CTŽO), v katerem bodo delovala številna društva iz občine Ajdovščina, katerih člani so predvsem starejše osebe oz. osebe v tretjem življenjskem obdobju. Predviden čas izgradnje in izdelave PID-ov je bil konec marca 2014, pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaja objekta upravljavec in od upravljavca v najem oz. oddajo uporabnikom pa bila predvidena do konca maja 2014.

Preveritve v DIIP-u so potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k dvigu kakovosti življenjskega standarda občanov, predvsem starejše populacije občanov ter omogočila razvoj mesta Ajdovščina ter tudi same občine.

Spremembe, ki so nastale do izdelave investicijskega programa (IP: oktober 2012)

- Glede na sprejeti sklep št. 351-140/2011 z dne 28.06.2012 je bilo pred izdelavo investicijskega programa potrebno celotno vrednost investicijskega projekta poceniti, saj je Občinski svet Občine Ajdovščina potrdil DIIP le pogojno, in sicer je v samem sklepu o potrditvi DIIPa navedeno, da:
 - vrednost investicijskega projekta ne sme presežati vrednosti 650.000,00 EUR brez DDV ter
 - delež lastnih sredstev Občine Ajdovščina ne sme presežati 450.000,00 EUR.Dne 03.07.2012 se je zato izvedlo sestanek med projektanti in investitorjem z namenom uskladitve projekta z zahtevami Občinskega sveta Občine Ajdovščina ter tako priti do pocenitve izvedbe objekta in izpolniti zahteve Občinskega sveta Občine Ajdovščina. To je tudi razlog, da se je pri izdelavi investicijskega programa delno spremenil tehnično-tehnološki del (površina), vrednost investicijskega projekta tako po stalnih kot tudi po tekočih cenah ter dinamika in struktura financiranja investicijskega projekta.
- Zaradi usklajevanja projektne rešitve, vrednosti in strukture financiranja investicijskega projekta se je nekoliko zamaknil tudi terminski plan izvedbe le-tega. Začetek izvedbe del se je zamaknil v leto 2013.
- V okviru DIIPa je bilo predvideno, da bo upravljavec objekta Društvo upokojencev Ajdovščina, toda na podlagi iskanja ustrezne, optimalne rešitve v zvezi z upravljanjem objekta, se je v IP-ju predlagalo, da z objektom upravlja Občina Ajdovščina, ki bo objekt nato dala v uporabo potencialnim uporabnikom (DU Ajdovščina, Društvo Most - UTŽO, OZRK Ajdovščina).

0.5.2 Povzetek investicijskega programa (IP)

Investicijski program (IP): »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je izdelalo podjetje NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. v oktobru 2012 in je bil sprejet na 21. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 08.11.2012 (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 08.11.2012). IP je skladno z

Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V okviru investicijskega programa (oktober 2012) se je ob upoštevanju sprememb, ki so nastale od izdelave DIIPa (junij 2012) pa do izdelave IP (oktober 2012) in so navedene v zaključku poglavja 0.5.1 tega IP, obravnavalo optimalno varianto (Varianto II-Varianto »z investicijo«) in minimalno, ničelno varianto (Varianta I-Varianta »brez investicije«) tudi na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize. Glede na dobljene rezultate v investicijskem programu (IP) se je ugotovilo, da je investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« upravičen za izvedbo, saj s svojimi cilji omogoča doseganje ciljev tako na občinski, regionalni kot tudi na državni ravni. Predvidena ocenjena vrednost investicijskega projekta je v investicijskem programu (IP; oktober 2012) znašala po stalnih cenah 688.691,38 EUR brez DDV oz. 810.429,65 EUR z DDV; po tekočih cenah pa 732.381,97 EUR brez DDV oz. 862.858,36 EUR z DDV. V investicijskem programu (IP) je bilo predvideno sofinanciranje investicijskega projekta s sredstvi Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS (MGRT), in sicer se je predvidevalo koriščenje deleža sredstev občine za sofinanciranje investicij občin v letu 2013, v skladu z določili 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1), ki bi pripadal Občini Ajdovščina v letu 2013. Predvideni znesek nepovratnih sredstev MGRT za sofinanciranje investicij občin v letu 2013 je znašal za investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« 350.000,00 EUR. Ostala sredstva pa bi zagotovila Občina Ajdovščina iz lastnih proračunskih virov (512.858,36 EUR). Predviden čas izgradnje in izdelave PID-ov ter dobave in montaže opreme je bil do konca maja 2014, pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaja objekta namenu pa do konca julija 2014.

V investicijskem programu (IP) »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je bila narejena finančna in ekonomska analiza. Izračunani so bili kazalniki upravičenosti investicijskega projekta ter izvedena analiza občutljivosti in tveganj ter analiza izvedljivosti investicijskega projekta za izvedbo nadomestne gradnje objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, komunalno ureditev okolice objekta ter vzpostavitev delovanja Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. Iz opravljene finančne in ekonomske analize se je prišlo do sklepa, da je investicijski projekt, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičen, saj bo s koristmi, in prihodki, ki jih bo prinesla izvedba obravnavanega investicijskega projekta lokalnemu prebivalstvu (predvsem prebivalcev občine v tretjem življenjskem obdobju – starejši populaciji) ter občini, pozitivno vplival na družbeni, socialni, posredno pa tudi na gospodarski razvoj. Prispeval naj bi tudi k doseganju občinskih, nacionalnih in regionalnih ciljev. Na podlagi analize izvedljivosti investicijskega projekta pa se je prišlo do zaključka, da ima investicijski projekt jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato se je menilo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) ni prišlo do drugih odstopanj oz. sprememb glede na ugotovitve iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), zato so osnovni podatki v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in v investicijskem programu (IP) identični.

0.6 Nastale spremembe in razlogi za izdelavo noveliranega investicijskega programa

Zaradi spremembe vrednosti investicijskega projekta, spremembe dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta ter spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana investicijskega projekta je Občina Ajdovščina naročila podjetju NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. izdelavo noveliranega investicijskega programa (Noveliran IP): »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina«.

6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) določa, da če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (npr. sprememba vrednosti investicije, tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20% ocenjene vrednosti investicijskega projekta, se mora investicijski program spremeniti in dopolniti (novelirati). Zaradi spremembe ključnih predpostavk (virov in dinamike financiranja investicijskega projekta, spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana in vrednosti investicijskega projekta) je bila potrebna novelacija prvotnega investicijskega programa (IP): »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina«, ki je bil izdelan oktobra 2012 in potrjen na 21. redni seji Občinske sveta Občine Ajdovščina dne 08.11.2012. Občina Ajdovščina je naročila novelacijo investicijskega programa: »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« podjetju NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p., ki jo je izdelalo marca 2013.

Zaradi spremembe ključnih predpostavk investicijskega projekta, in sicer zaradi:

- spremembe vrednosti investicijskega projekta,
- spremembe dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta ter
- spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana investicijskega projekta

je potrebna novelacija prvotnega investicijskega programa (IP) iz oktobra 2012, saj so navedene spremembe povzročile tudi spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta. Noveliran investicijski program (Noveliran IP; marec 2013) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

A. Sprememba vrednosti investicijskega projekta

Predvidena vrednost investicijskega projekta je v prvotnem investicijskem programu (IP), ki je bil izdelan oktobra 2012 ter obravnavan in sprejet na 21. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 08.11.2012 (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 08.11.2012), je znašala:

Prvotni IP (oktober 2012)	Stalne cene	Tekoče cene
Neto vrednost investicijskega projekta (EUR brez DDV)	688.691,38	732.381,97
Bruto vrednost investicijskega projekta (EUR z DDV)	810.429,65	862.858,36

Do spremembe vrednosti investicijskega projekta je prišlo zaradi:

- Spremembe časovnega načrta posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana investicijskega projekta;
- zaradi posodobitve projektantskega predračuna, ki je bil izveden v januarju 2013 v okviru izdelave projektne dokumentacije PZI (prišlo je do ključne spremembe stalnih cen, ki so pomemben za izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta; ter
- zaradi zamika nakupa/plačila objekta (Prodajna pogodba št. 478-195/2007 je bila podpisana med Občino Ajdovščina in Območnim združenjem Rdečega Križa Ajdovščina dne 18.12.2012; plačilo je bilo izvedeno v februarju 2013 po sprejetem rebalansu proračuna za leto 2013, saj v letu 2012 ni bilo predvidenih sredstev v občinskem proračunu za izvedbo nakupa objekta – navedeno je vplivalo tudi na

samo finančno konstrukcijo projekta, in sicer na dinamiko financiranja investicijskega projekta po letih).

Nova vrednost investicijskega projekta v noveliranem IP (marec 2013) znaša po stalnih cenah 725.106,82 EUR brez DDV oz. 854.128,19 EUR z DDV; **po tekočih cenah pa 732.381,96 EUR brez DDV oz. 862.858,35 EUR z DDV.** Upravičeni stroški za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014 znašajo po tekočih cenah 689.591,96 EUR.

V noveliranem investicijskem programu – noveliran IP (marec 2013) znaša vrednost investicijskega projekta:

Noveliran IP (marec 2012)	Stalne cene	Tekoče cene
Neto vrednost investicijskega projekta (EUR brez DDV)	725.106,82	732.381,96
Bruto vrednost investicijskega projekta (EUR z DDV)	854.128,19	862.858,35

B. Sprememba dinamike in strukture virov financiranja

S spremembo vrednosti investicijskega projekta, s spremembo časovnega načrta izvedbe posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana (predvsem izvedbe nakupa objekta) ter s spremembo dinamike koriščenja predvidenih sredstev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologiji RS (MGRT) za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in leto 2014 se je posledično spremenila tudi sama struktura in dinamika virov financiranja investicijskega projekta.

V prvotnem investicijskem programu (IP), ki je bil izdelan oktobra 2012, je bilo predvideno, da bodo viri financiranja s strani MGRT za sofinanciranje investicij občin na podlagi 21. člena ZFO-1 koriščeni v višini 350.000,00 EUR le v letu 2013; ostala potrebna sredstva pa naj bi se zagotovilo iz proračunskih sredstev Občine Ajdovščina (512.858,36 EUR). Predviden je bil tudi nakup objekta v letu 2012.

Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta – prvotni IP (oktober 2012):

VIRI FINANCIRANJA	Leto				SKUPAJ	
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR	%
<i>LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</i>						
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	111.596,00	88.000,00	309.902,36	512.858,36	59,4%
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	111.596,00	88.000,00	309.902,36	512.858,36	59,4%
<i>JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA</i>						
MGRT - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1			350.000,00		350.000,00	40,6%
JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA	0,00	0,00	350.000,00	0,00	350.000,00	40,6%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.360,00	111.596,00	438.000,00	309.902,36	862.858,36	100,0%

V noveliranem investicijskem programu (Noveliran IP; marec 2013) je predvideno financiranje investicijskega projekta ravno tako s pridobitvijo nepovratnih sredstev s strani MGRT za sofinanciranje investicij občin na podlagi 21. člena ZFO-1 v višini 350.000,00 EUR, toda v dveh letih, in sicer 2013 in 2014. Ostala sredstva v višini 512.858,35 EUR bo zagotovila Občina Ajdovščina iz lastnih proračunskih sredstev. Zaradi zamika aktivnosti v okviru terminskega plana se je spremenila tudi sama dinamika financiranja investicijskega projekta.

Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta – noveliran IP (marec 2013):

Viri financiranja - TEKOČE CENE	Leto				SKUPAJ	
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR	%
<i>LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</i>						
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
<i>JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA</i>						
MGRT - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1			175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.360,00	28.764,00	336.994,93	493.739,42	862.858,35	100,0%

C. Sprememba terminskega plana izvedbe investicijskega projekta

Zaradi zamika s pričetkom investicijskih aktivnosti ter zaradi zagotovitve proračunskih sredstev za samo izvedbo določenih aktivnosti v okviru terminskega plana, je prišlo do spremembe oz. do časovnega zamika pri časovnem načrtu posameznih aktivnosti v okviru terminskega plana. Glede na prvotni terminski plan so se zamaknile naslednje aktivnosti: nakup (odkup) objekta, izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo del v skladu z ZJN, izbor izvajalca, podpis gradbene pogodbe ter uvedba izvajalca v delo, priprava prijave investicijskega projekta za MGRT za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014; kasneje se bo ravno tako pričela izvedba del ter aktivnost strokovnega nadzora gradnje. Vse navedeno je vplivalo tudi na dinamiko financiranja investicijskega projekta. Na podlagi navedenih sprememb pa v noveliranem IP (marec 2013) ni prišlo do terminske (časovne) spremembe zaključka investicijskega projekta glede na prvotni IP (oktober 2012), in sicer je še vedno predviden čas izgradnje in izdelave PID-ov ter dobave in montaže opreme do konca maja 2014, pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaja objekta namenu pa do konca julija 2014.

D. Sklep na podlagi upoštevanja navedenih sprememb

Ob upoštevanju vseh predhodno navedenih sprememb so preveritve v noveliranem IP-ju (marec 2013) zopet potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina ter vseh ostalih kratkoročnih in dolgoročnih ciljev, ki so navedeni v prihodnjih poglavjih tega noveliranega IP.

Pri izdelavi noveliranega investicijskega programa (marec 2013) ni prišlo do drugih odstopanj oz. sprememb glede na ugotovitve iz prvotnega investicijskega programa (oktober 2012), zato so vsi ostali podatki in ugotovitve v noveliranem investicijskem programu (marec 2013) ter v prvotnem investicijskem programu (oktober 2012) identični.

1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Namen investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je izvedba nadomestne gradnje degradiranega objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika, ter zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za društveno udejstvovanje starejših krajanov občine Ajdovščina, in sicer članov DU Ajdovščina, članov Društva Most Ajdovščina; ter prostorov za delovanje in udejstvovanje OZRK Ajdovščina. Namen CTŽO Ajdovščina je predvsem povečanje socializacije populacije v tem življenjskem obdobju. To je namreč, poleg zdravstvenih težav, ključna težava starejših. Center pa ne bi bil namenjen le druženju in klepetu. Osrednji namen je izvajanje kulturnih dejavnosti, ki so v domeni izvajanja starejših ali pa izvajane za starejše, uresničevanje in izpopolnjevanje lastnih znanj, hobijev in interesov. Poudarjeno bi bilo tudi medgeneracijsko povezovanje, izmenjevanje izkušenj in ohranjanje tradicije in običajev.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina se v načrtovanem obdobju obstoječi degradirani in propadajoči objekt na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini nadomesti (nadomestna gradnja) z novim objektom, komunalno uredi ožje območje objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovalo na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter v njem vzpostavi delovanje Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. Z nadomestno gradnjo objekta se bo rešilo objekt, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra, pred nadaljnjim hitrim propadanjem ter se mu doda novo, bogato vsebino, kar pomeni socializacijo centra mesta ter tudi sanacijo degradiranega območja v samem centru mesta. Osnovni cilj investicijskega projekta je z odstranitvijo obstoječega objekta ter izgradnjo novega objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini pridobiti nov, varen, funkcionalen objekt, ki bo primeren za vzpostavitev delovanja CTŽO Ajdovščina.

Izvedba investicijskega projekta pa bo pripomogla zlasti k dvigu kakovosti življenja predvsem starejših, pa tudi ostalih občanov v Ajdovščini in v celotni občini. V okviru poglavitnega, glavnega cilja investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina zasledovala predvsem naslednje cilje:

- pridobiti nove, funkcionalno ustrezne prostore za društveno udejstvovanje starejših občanov, in sicer članov DU Ajdovščina, članov Društva Most Ajdovščina; ter prostore za delovanje in udejstvovanje OZRK Ajdovščina v bruto tlorisni površini 905,70 m² oz. v neto tlorisni površini 747,17 m²;
- ustrezno zaščititi in ohraniti kulturno dediščino (izvedba nadomestne gradnje objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra bo pripomogla k zaščiti kulturne dediščine);
- skrbeti za izvajanje aktivnosti, ki bodo bogatile življenje starejših in jim prinašale veselje in optimizem, kar bo omogočeno z aktivnim druženjem pri različnih oblikah psihofizičnega udejstvovanja;
- omogočiti vsem starejšim v občini aktivno staranje, preprečevanje izključenosti in zagotavljanju pogojev za vključenost v mrežo socialnih odnosov, kar podaljšuje posredno tudi pogoje za življenje v domačem okolju in zmanjšanju pritiska na institucionalno varstvo in oskrbo;
- aktivirati starejše prebivalce (zaradi vse boljšega zdravstvenega stanja), predvsem tudi v aktivne izvajalce pomoči in samopomoči;
- zagotoviti kvalitetno delo in pogoje za delo uporabnikov objekta (društev in združenja), ki bo omogočalo osebni razvoj posameznikov v skladu z njihovimi sposobnostmi in interesi;
- zagotoviti visoke kakovosti vseh javnih storitev (predvsem programov socialnega varstva, ki bodo lahko delovali v CTŽO);

- ustvariti pogoje ter izobraževati in izvajati programe za kakovostno, zdravo in aktivno staranje ter krepitev solidarnega sožitja med mlado, srednjo in starejšo generacijo (reševanje problema odtujenosti med generacijami);
- izobraževati in vzgajati občane za medgeneracijsko solidarnost in sožitje;
- informirati in ozaveščati občane o kakovostnem staranju in medgeneracijski solidarnosti ter sožitju z namenom povečanja povezanosti med lokalnimi prebivalci, in sicer med samimi starejšimi prebivalci, med prebivalci različnih generacij ipd.;
- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organizirali dnevni dogodki, kulturni dogodki, družabne prireditve, tečaji, predavanja, delavnice ipd. za občane v tretjem življenjskem obdobju;
- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organiziral dnevni center za starejše (za preživljanje svojega časa, kar bi pozitivno vplivalo na njihovo zdravje, saj ne bi občutili več toliko osamljenosti, ker bi se dnevno lahko aktivno udeleževali v različnih aktivnostih društev ali pa le srečevali s svojimi kolegi in ostalimi člani društva);
- zagotoviti oz. ustvariti pogoje za razvoj dodatnih dejavnosti lokalnih prebivalcev pa tudi obiskovalcev, predvsem prebivalcev v tretjem starostnem obdobju;
- izenačiti pogoje bivanja vseh prebivalcev občine;
- zagotoviti različne možnosti aktivnega preživljanja časa starejših prebivalcev, kar bo pozitivno vplivalo na njihovo fizično in psihično počutje (počutijo se koristni, niso več osamljeni ipd.);
- zagotoviti urejenost starega mestnega jedra oz. izboljšati obstoječe stanje na območju kulturne dediščine starega mestnega jedra Ajdovščina, kar bo pripomoglo varovanju kulturne dediščine;
- izboljšati urejenost in privlačnost mesta Ajdovščina, predvsem njenega starega mestnega jedra;
- oživeti staro mestno jedro Ajdovščine;
- ohraniti, razviti in ustrezno promovirati kulturno dediščino mesta in celotne občine, ter s tem povečati število obiskovalcev;
- vzpostaviti kakovostne osnovne za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v starem mestnem jedru z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva ter s tem posredno tudi dvigniti samo prepoznavnost Ajdovščine in tudi občine;
- zagotoviti ustrezno varovanje kulturnih znamenitosti območja in občine;
- zagotoviti ustrezno varnost lokalnih prebivalcev in obiskovalcev starega mestnega jedra Ajdovščine, predvsem v okolici objekta na Stritarjevi ulici 1a;
- zagotoviti boljšo skrb za okolje z izvedbo komunalne ureditve ožje okolice objekta in s priključitvijo tega na komunalno infrastrukturo;
- skrbeti za trajnostni razvoj mesta in občine.

Vse zgoraj navedeno so tudi glavni cilji, ki jih Občina Ajdovščina zasleduje z izvedbo investicijskega projekta. Izvedba investicijskega projekta bo tako v relativno kratkem času bistveno izboljšala kakovost bivanja ter posredno tudi življenjskega standarda občanov, predvsem starejših, ter omogočila razvoj mesta in celotne občine ter razvoj kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih, humanitarnih in drugih prostočasnih dejavnosti; posredno tudi gospodarskih (podjetniških) dejavnosti vseh, predvsem starejših prebivalcev mesta in občine Ajdovščina.

Z izvedbo investicijskega projekta želi Občina Ajdovščina predvsem zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja prebivalcev na območju občine, predvsem delovanja prebivalcev v tretjem starostnem obdobju. Člani društev in združenja se bodo lahko ukvarjali in/ali se aktivno udeleževali v različnih programih oz. dejavnostih, in sicer v kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih in drugih prostočasnih programih oz. dejavnostih. Občina Ajdovščina želi zagotoviti pogoje za izvajanje navedenih dejavnosti oz. programov in delovanje na zgolj nevladnih področjih, kakor tudi drugih prostočasnih dejavnosti občanov, predvsem starejših. Z izvedbo investicijskega projekta bi občina poskrbela za osnovno infrastrukturo, ki naj bi zagotavljala kulturni, družbeni, socialni in posledično tudi gospodarski razvoj.

Izvedba investicijskega projekta bo tako pripomogla k izboljšanju bivanjskih in življenjskih pogojev prebivalcev (predvsem starejše generacije prebivalcev) mesta in občine Ajdovščina ter k ureditvi površin in pridobitvi novega objekta, ki je lociran na območju kulturne dediščine.

1.2 Strokovne podlage (dokumentacija – idejna rešitev – študija)

Pri izdelavi noveliranega investicijskega programa (IP) so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): CTŽO; št. 32/2011, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina; marec 2012; posodobljen september 2012.
- Projekt za izvedbo (PZI): CTŽO; št. 32/2011-A-PZI, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina; januar 2013.
- Posodobljen projektantki predračun v okviru PZI: CTŽO, januar 2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina, januar 2013.
- Prodajna pogodba št. 478-195/2007 podpisana med Občino Ajdovščina in Območnim združenjem Rdečega križa Ajdovščina dne 18.12.2012.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v juniju 2012 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 28.06.2012).
- Investicijski program (IP): Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, ki ga je v oktobru 2012 izdelalo podjetje NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p. (številka sklepa: 351-140/2011; datum sklepa: 08.11.2012).
- Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Ajdovščina 2013-2016.
- Proračun Občine Ajdovščina za leti 2012, 2013.
- Strategija prostorskega razvoja Občine Ajdovščina.
- Povabilo k oddaji načrtov porabe za koriščenje deleža sredstev občine za sofinanciranje investicij, v skladu z določili 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1) za leti 2013 in 2014, ki ga je objavil MGRT dne 05.03.2013 (št. dokumenta: 4100-1/2013/3).
- Izračun deležev razpoložljivih sredstev občin za sofinanciranje občinskih investicij v skladu z 21. in 23. členom ZFO-1 za leti 2013 in 2014, ki ga je pod št. 4100-1/2013/1 dne 04.01.2013 objavil MGRT.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).
- Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 54/2010).
- Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi. Metodološki delovni dokument – delovni dokument 4; za novo programsko obdobje 2007-2013, ki ga je izdala Evropska komisija – generalni direktorat za regionalno politiko; 08/2006.

Prostorske sestavine planskih aktov občine in prostorski ureditveni pogoji (PUP):

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004);
- Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006, 45/2008, 19/2009 in 9/2011).

Odstranitev objekta in novogradnja je skladna z navedeno plansko in urbanistično dokumentacijo ter potrjena z izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti s strani odgovorne projektantke Urške Mužina Rodman, univ. dipl. inž. arh., ZAPS-A 1208.

1.3 Kratka predstavitev upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V okviru idejnih zamisli investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« sta bili v okviru dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) ter tudi v okviru investicijskega programa (IP) in noveliranega investicijskega programa (Noveliran IP) obdelani dve varianti, in sicer:

Varianta I: Varianta »brez investicije«

Investicija se ne bo izvedla. To je minimalna, ničelna varianta.

Varianta II: Varianta »z investicijo«

Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina.

Varianta I: Varianta »brez investicije« (Minimalna, ničelna varianta)

Varianta »brez investicije« je varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov in pomeni ohranitev obstoječega, sedanjega stanja objekta na Stritarjevi ulici 1a v samem starem centru mesta Ajdovščina, ter na dolgi rok ni sprejemljiva. Poleg tega pa tudi društva (DU Ajdovščina, Društvo Most Ajdovščina in OZRK Ajdovščina) ne bodo imela zagotovljenih ustreznih prostorskih pogojev, prostorov za uspešno opravljanje svoje dejavnosti. Varianta brez investicije ni v skladu z državnimi in občinskimi strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.

Objekt na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina se že dlje časa zaradi dotrajanosti in nevarnosti nenadne porušitve ne uporablja. Glede na stanje objekta se lahko pričakuje, da se bo le-ta začel rušiti in bo ogrožal okolico in mimoidoče. S tem bo tudi ta objekt na seznamu ruševin, za katere bo morala občina poskrbeti, skladno z zakonodajo in že podanimi predlogi. Tako bo v primeru, da se investicija ne bo izvajala, kljub temu potrebno v prihodnosti vložiti določena finančna sredstva za vsaj nujno vzdrževanje za preprečitev rušenja objekta ali pa zaščito okolice. V primeru neizvedbe investicijskega projekta pa pomeni dolgoročno še poslabšanje obstoječega objekta in prostorov v njem. Prostori v objektu so brez obnove neprimerni za izvajanje katerekoli dejavnosti v objektu. Društvom bi tako ostali še vedno nerešeni prostorski problemi in s tem tudi okrnjena dejavnost, predvsem tistih programov, ki se v veliki meri financirajo predvsem iz državnega proračuna in EU virov.

Zaradi neizvedbe investicijskega projekta bi vso infrastrukturo, ki je predmet obravnavanega investicijskega projekta, še nadalje najedal zob časa, kar pomeni še dodatno propadanje in uničevanje obravnavanega objekta ter s tem nepremične kulturne dediščine – naselbinske in stavbne dediščine: Ajdovščina – Mestno jedro (EŠD 1562) ter arheološke dediščine: Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra (EŠD 3).

Varianta I tako prinaša padec kakovosti življenjskega standarda prebivalstva (predvsem starejšega prebivalstva ter prebivalcev mesta Ajdovščina), saj ne bodo mogli kakovostno izvesti svojih dejavnosti (predvsem dejavnosti, s katerimi se in se bodo v prihodnje ukvarjali v okviru CTŽO: DU Ajdovščina, Društvo Most in OZRK Ajdovščina ipd.) in idej. Zaradi propadajočega objekta pa je ogrožena tudi njihova varnost. Neustrezna in neurejena infrastruktura gotovo ne pripomore k razvoju kraja, k ohranjanju prebivalstva, kar tudi ni v skladu z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Varianta brez investicije, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta.

Varianta II: Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina (Varianta »z investicijo«).

Naziv investicijskega projekta	CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina	
Vrednost investicijskega projekta	Po stalnih cenah	Po tekočih cenah
Neto vrednost inv. projekta (EUR brez DDV)	725.106,82	732.381,96
Bruto vrednost inv. projekta (EUR z DDV)	854.128,19	862.858,35
Zahtevnost objekta	Manj zahteven	
Predmet investicijskega ukrepa	Odstranitev objekta in novogradnja	
Razvrstitev objekta glede na namen po notni klasifikaciji objektov	12630 – Stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	
Druge klasifikacije	Požarno manj zahteven objekt Objekt sodi v območje varstva kulturne dediščine: <i>Ajdovščina – Mestno Jedro; naselbinska in stavbna dediščina (EŠD 1562)</i> <i>Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra; arheološka dediščina (EŠD 3)</i>	
Lokacija	Castra (Ajdovščina)	
Seznam zemljišč za nameravano gradnjo	593/3, 593/4 in 594; vse k.o. Ajdovščina	
Površina objekta		
- Bruto tlorisna površina	905,70 m ²	
- Neto tlorisna površina	747,17 m ²	

Varianta II – Varianta »z investicijo« obsega izvedbo investicijskega projekta, ki obsega odstranitev obstoječega objekta ter novogradnjo objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina z ureditvijo okolice ter samo spremembo vsebine, in sicer se mu bo dodalo novo vsebino, namensko rabo prostorov. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo ohranitev oz. ustrezno varstvo območja kulturne dediščine, saj objekt leži na območju kulturnega spomenika. Dodalo bi se mu novo, bogato vsebino, ki bi pomenila socializacijo in počivitev centra mesta ter tudi sanacijo degradiranega območja v samem centru mesta Ajdovščina, ki sodi med naselbinsko in stavbno kulturno dediščino. V okviru Variante II bi tako z nadomestno gradnjo objekta in z dodajanjem novih dejavnosti v objekt obogatili ponudbo objekta ter tudi ponudbo starega mestnega jedra Ajdovščina – centra mesta in občine, ki sedaj postaja vse bolj spalno naselje, z vse bolj redkimi, aktivnimi poslovnimi, centralnimi dejavnostmi. Z novo vsebino in obliko objekta bi tako obogatili trg, ki bi moral (p)ostati osrednji prostor srečanj, družbenih dogodkov. Mestni trg – jedro bi moralo izražati utrip ne le mesta, temveč tudi širšega prostora. Izvedba Variante II bo tako rešila problem propadanja objektov na območju kulturne dediščine v samem mestnem jedru, obogatila mestni trg, mesto in širši prostor ter bo nudila prostore dejavnostim, ki so razpršene po mestu in tudi širše. Občanom in drugim pa bo preko dejavnosti društev omogočila izvajanje humanitarnih, socialnih, kulturnih in drugih dejavnosti. Izvedba investicijskega projekta bo nudila prostor za povezovanje in druženje tako lokalnega kot tudi ostalega prebivalstva, za druženje prebivalstva v tretjem življenjskem obdobju, za medgeneracijsko druženje ipd. Zasnova vsebine oz. dejavnosti, ki se bodo izvajale v novem objektu bodo odprtega značaja. Glede na veliko število aktivnih društev bo program aktivnosti in dogodkov pester in zanimiv za vse generacije, predvsem pa bo namenjen generaciji prebivalstva v tretjem življenjskem obdobju oz. starejši generaciji prebivalstva (upokojencem).

Varianta II je hkrati optimalna varianta, ki predstavlja izpolnitev osnovnih infrastrukturnih pogojev za izvedbo projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina«. Varianta II občini, društvom, samemu naselju, njegovi okolici in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva, predvsem starejše populacije, ter razvoj naselja in razvoj družbenih dejavnosti. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta, okoliških naselij in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Indirektno koristi, ki jih prinaša izvedba investicijskega projekta

pod Varianto II, so natančneje navedene v poglavju 13.4 – Prihodki in stroški na podlagi CBA–Analize stroškov in koristi (ekonomska analiza).

V okviru »CBA-Analize stroškov in koristi« (ekonomske analize), ki je sestavni del noveliranega investicijskega programa (IP) smo Varianto I in Varianto II opredelili, ocenili tudi s finančnega in ekonomskega (družbenega) vidika. V okviru CBA-Analizi stroškov in koristi smo primerjali Varianto I in Varianto II na podlagi finančne in ekonomske analize (CBA), saj smo želeli prikazati predvsem družbeno-ekonomski pomen izvedbe investicijskega projekta. Zato smo primerjavo izvedli med najslabšo možno varianto (Varianto I), da ostane takšno stanje kot je, ter optimalno varianto (Varianto II), da se izvede investicijski projekt v nadomestno gradnjo objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina in vzpostavi Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina.

Izbor optimalne variante na podlagi finančne in ekonomske analize je natančneje podan v poglavju 14 tega dokumenta, tu navajamo le ugotovitve ter merila, na osnovi katerih smo se odločili za varianto izvedbe investicijskega projekta. Izračun meril ter ocene posamezne variante so prikazani v tabeli 1 za oceno variant na podlagi finančne analize in v tabeli 2 za oceno variant na podlagi ekonomske analize.

Glede na izbrane kazalnike, ki so predstavljeni v tabeli 1, bi na podlagi izbranih meril za izbor optimalne variante izvedbe investicijskega projekta na podlagi **finančne analize** izbrali **Varianto II**. Varianta II se je s finančnega vidika pokazala kot najbolj smiselna, saj nam je pri treh izmed petih meril podala boljše rezultate kot Varianta I. Varianta II je bila na podlagi rezultatov iz finančne analize bolje ocenjena kot Varianta I.

Tabela 1: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicijskega projekta na podlagi **finančne analize**.

	Varianta I - Varianta "brez investicije"		Varianta II - Varianta "z investicijo"	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-354.423,14 EUR	2,00	-708.917,31 EUR	0,00
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-100,00%	0,00	-4,59%	2,00
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,000	0,00	0,569	2,00
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	0,00 EUR	2,00	1.143,15 EUR	0,00
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-11,25 EUR	0,00	-8,28 EUR	2,00
OCENA		4,00		6,00

V tabeli 2 so predstavljene vrednosti kazalnikov, ki smo jih izbrali kot merilo za izbor optimalne variante investicijskega projekta na podlagi **ekonomske analize (CBA)**. Glede na prejeto oceno vidimo, da je **boljša Varianta II**, saj vsi ekonomski kazalniki zadostujejo zahtevam in nam povedo, da je Varianta II upravičena za izvedbo. Varianta I je boljša od Variante II le v primeru statičnega kazalnika »Vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina«, saj do investicijskih vlaganj v tem primeru ne bo prišlo. Kot vidimo, nam na podlagi ekonomske analize daje boljše rezultate Varianta II, saj nam pri štirih izmed petih meril daje boljše rezultate kot Varianta I.

Tabela 2: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicijskega projekta na podlagi ekonomske analize.

	Varianta I - Varianta "brez investicije"		Varianta II - Varianta "z investicijo"	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-963.722,26 EUR	0,00	255.860,24 EUR	2,00
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	-100,00%	0,00	10,04%	2,00
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	0,000	0,00	1,901	2,00
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	0,00 EUR	2,00	899,89 EUR	0,00
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-32,11 EUR	0,00	17,57 EUR	2,00
OCENA		2,00		8,00

Na podlagi izbranih meril za izbor optimalne variante investicijskega projekta se kot **bolj smiselna varianta z ekonomskega vidika (z vidika CBA–Analize stroškov in koristi) kaže Varianta II–Varianta »z investicijo«**: Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, saj nam po štirih izmed petih meril daje boljše rezultate kot Varianta I–Varianta »brez investicije«, ki tudi dosegajo potrebne vrednosti za upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla Varianta II, ter vse stroške (nedenarne), ki jih prinaša Varianta I, vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt pod Varianto II.

1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Investitor in bodoči upravljavec – Občina Ajdovščina: Odgovorna oseba investitorja in bodočega upravljavca je Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem., župan Občine Ajdovščina. Odgovorni vodja projekta in odgovorna oseba za izvedbo celotnega investicijskega projekta je Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka za okolje in prostor, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za okolje in prostor. Odgovorni osebi za pripravo investicijske dokumentacije sta Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, ter Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., zaposleni na Občinski upravi Občine Ajdovščina. Pri izvedbi investicijskega projekta pa bo sodeloval tudi Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II), zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe.

Odgovorna oseba za pripravo projektno-tehnične dokumentacije (odgovorna projektantka) je Urška Mužina Rodman, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-1208, ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina.

Odgovorna oseba za pripravo novelirane investicijske dokumentacije je Robert Likar, univ. dipl. inž. stroj. IZS S-1431, NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

Podrobnejši podatki ter ostale odgovorne osebe, ki sodelujejo na investicijskem projektu, so podane v poglavju 2.

1.5 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

	Vrednost investicijskega projekta po STALNIH CENAH	Vrednost investicijskega projekta po TEKOČIH CENAH	EKONOMSKA* vrednost investicijskega projekta
Neto vrednost investicijskega projekta (EUR brez DDV)	725.106,82	732.381,96	573.644,03
Bruto vrednost investicijskega projekta (EUR z DDV)	854.128,19	862.858,35	672.372,84

*Ekonomska vrednost investicijskega projekta predstavlja vrednost investicijskega projekta dobljenega na podlagi CBA – Analize stroškov in koristi (ekonomske analize).

Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta je navedena v poglavju 8.2.1.

V tabeli 3 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 3: **Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah**, v EUR.

Viri financiranja - TEKOČE CENE	Leto				SKUPAJ	
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR	%
<i>LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</i>						
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
<i>JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA</i>						
MGRT - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1			175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.360,00	28.764,00	336.994,93	493.739,42	862.858,35	100,0%

1.6 Zbirni prikaz izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 4: Kazalniki upravičenosti izvedbe i investicijskega projekta **po finančni analizi**.

FINANČNA ANALIZA	
DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-708.917,31 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	-5,99%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-4,59%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-0,92 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,569
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	310
STATIČNI KAZALNIKI	
Vrednost del na m2 neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	1.143,15 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	283,29 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na m2 neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	-33,41 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-8,28 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji negativna in znaša **-708.917,31 EUR**. **Finančna interna stopnja donosa** je negativna in znaša **-5,99%**. Doba vračanja vloženih sredstev po finančni analizi ravno tako presega amortizacijsko dobo (310 let), kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Investicijski projekt je po finančni analizi neupravičen za izvedbo (finančno ni upravičen), kar

potrjujejo tudi ostali dinamični in statični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta po finančni analizi, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbenih-ekonomskih koristi.

Tabela 5: Kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta **po ekonomski analizi**.

EKONOMSKA ANALIZA	
DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	255.860,24 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	13,22%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	10,04%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,42 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,901
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5
STATIČNI KAZALNIKI	
Vrednost del na m2 neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	899,89 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	223,01 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na m2 neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	70,91 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	17,57 EUR

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji pozitivna in znaša **255.860,24 EUR**. **Ekonomska interna stopnja donosa** je pozitivna in znaša **13,22%**. Doba vračanja vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša 5 let. Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi upravičen za izvedbo, kar potrjujejo tudi ostali izračunani dinamični in statični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta po ekonomski analizi. Izvedbo operacije tako upravičujemo na podlagi ekonomskih kazalnikov ter na podlagi širših družbenih koristi, ki jih prinaša izvedba operacije (investicijskega projekta).

Izvedbo operacije tako upravičujemo na podlagi ekonomskih kazalnikov ter na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi, ki jih prinaša izvedba investicijskega projekta in so predstavljene v nadaljevanju tega noveliranega IP. Kot vidimo iz tabele 4 in 5, je investicijski projekt pod varianto »z investicijo« z ekonomskega vidika rentabilen in upravičen za izvedbo, saj dosega vse pogoje upravičenosti izvedbe po ekonomskih kazalnikih (ISD in MISD sta višji od diskontnega faktorja 7%, NSV je pozitivna, doba vračanja investicijskega projekta je krajša od predvidene dobe ekonomske uporabe projekta ipd.). Podrobnejša razlaga rezultatov je podana v poglavju 14.

1.7 Izračun finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju)

Iz izračuna vrednosti najvišjega zneska nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju) vidimo, da je investicijski projekt upravičen za sofinanciranje. Finančna vrzel znaša 91,98%. Izračunani najvišji znesek nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli znaša 634.312,56 EUR, kar pa je za 284.312,56 EUR več, kot znaša predvideni znesek sofinanciranja investicij občin s strani MGRT – Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo na podlagi 21. člena ZFO-1 (350.000,00 EUR).

Tabela 6: Izračun finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju) – Varianta II: Varianta »z investicijo« – Prvo leto se ne diskontira; vse vrednosti (stalne cene z DDV) so v EUR, če ni drugače označeno.

Glavni elementi in parametri		Nediskontirane vrednosti	Diskontirane vrednosti
Referenčno obdobje obratovanja	15 let		
Finančna diskontna stopnja	7% realna		
Skupni investicijski stroški		854.128,19	770.698,40
Operativni stroški		420.340,70	256.979,17
Prihodki		323.457,26	182.707,66
Preostanek vrednosti		401.649,56	136.052,60
Neto denarni tok		-549.362,07	-708.917,31
Skupni investicijski stroški		854.128,19	
Upravičeni stroški (EC) – tekoče cene		689.591,96	
Diskontirani investicijski stroški (DIC)			770.698,40
Diskontirani neto prihodki (DNR)			61.781,09
		DNR > 0	DNR < 0
Upravičeni izdatki (Max EE=DIC-DNR)		708.917,31	708.917,31
Finančna vrzel oz. stopnja primanjkljaja (R = EE/DIC)		91,98%	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R)		634.312,56	689.591,96
Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa)		100%	100%
Izračun najvišjega zneska nepovratnih sredstev (DA*CRpa)		634.312,56	689.591,96

2 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

2.1 Podatki o investitorju

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6/a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem. Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 5 365 91 10
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije Ljubljana
Žig in podpis	
Vodja (skrbnik) projekta (vodja projektne skupine)	Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh. Višja svetovalka za okolje in prostor
Telefon	+386 5 365 91 36
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	marica.zen@ajdovscina.si
Žig in podpis	

2.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431
Telefon	+386 (0) 41 993 612
E-mail	ni-bo@siol.net
Matična številka	6066143
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

2.3 Podatki o izdelovalcu projektno-tehnične dokumentacije

Naziv	ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o.
Naslov	Tovarniška cesta 4c 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Mag. Boštjan Furlan, univ. dipl. inž. grad., direktor
Matična številka	38644286
Davčna številka	SI 16520734
Transakcijski račun	SI56 1010 0004 8997 217 odprt pri Banki Koper d.d.
Žig in podpis	
Odgovorni projektant	Urška Mužina Rodman, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-1208
Telefon	+386 5 368 92 14
E-mail	urska.rodman@acma.si
Žig in podpis	

2.4 Podatki o upravljavcu

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6/a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem. Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 5 365 91 10
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije Ljubljana
Žig in podpis	

2.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo in nadzor

Odgovorne pravne osebe za izvajanje investicijskega projekta:

- **Občina Ajdovščina – Investitor in upravljavec**

Odgovorna oseba investitorja in bodočega upravljavca je Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem., župan Občine Ajdovščina. Odgovorni vodja projekta in odgovorna oseba za izvedbo celotnega investicijskega projekta je Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka za okolje in prostor, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za okolje in prostor. Odgovorni osebi za pripravo investicijske dokumentacije sta Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, ter Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., zaposleni na Občinski upravi Občine Ajdovščina. Pri izvedbi investicijskega projekta pa bo sodeloval tudi Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II), zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe.

Odgovorne osebe, izdelovalci projektne-tehnične in investicijske dokumentacije ter ostale osebe, ki sodelujejo pri izvedbi investicijskega projekta:

Odgovorna oseba investitorja	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem. župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina</i>
Skrbnik – Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka za okolje in prostor <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka za okolje in prostor Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II) <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina</i>

Odgovorna oseba s strani upravljavca	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem., župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba s strani projektanta	Mag. Boštjan Furlan, univ. dipl. inž. grad. <i>ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorni projektant	Urška Mužina Rodman, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-1208 <i>ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe Marica Žen Breclj, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka za okolje in prostor <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije (IP in noveliranega IP)	Robert Likar, univ. dipl. inž. str., IZS S-1431 <i>NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</i>
Izvajalec GOI del	Znan bo po izvedenem javnem razpisu.
Strokovni gradbeni nadzor	Znan bo po izvedenem javnem naročilu.

3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

3.1 Splošni podatki o Občini Ajdovščina

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je Občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije. Občina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev. Občina Ajdovščina je gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline, ki leži na zahodnem delu Slovenije, v bližini državne meje z Italijo. Občina zajema 45 naselij oz. 26 krajevnih skupnosti in njena površina meri 245,2 km². Najvišja točka je vrh Malega Golaka, najnižja pa rokav Vipave nad Batujami. Območje je reliefno precej razgibano, ravno le na prvi pogled. Dolino s treh strani obdajajo hribovja: Trnovska planota, Nanoška planota, Hrušica in Vipavski griči. Odprta je proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče.

Zanjo je značilna podpovprečna naseljenost (77,6 prebivalcev na km²) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km² (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km²). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Mesto se ponaša z izredno bogato in razgibano zgodovino, ki sega tja v 3. stoletje. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 7: Statistični podatki o investitorju po Popisu prebivalstva RS iz leta 2002 in leta 2012.

Leto	2002	2012
Površina občine	245,2 km ²	245,2 km ²
Število prebivalcev v občini	18.095	18.958
Gostota naseljenosti občine (št. prebivalcev na km ²)	73,8	77,6
Število gospodinjstev v občini	5.720	6.873
Število družin v občini	4.835	5.177
Število naselij v občini	45	45

Vir: SURS.

Občina Ajdovščina beleži vsa opazovana leta stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 18.958 prebivalcev (01.01.2012). Glavni vzrok rasti števila prebivalcev so predvsem priselitve iz drugih občin v RS, v zadnjih letih pa tudi selitveni prirast s tujino. Poleg tega pa ima poleg občine Vipava in poleg občine Šempeter-Vrtojba v Goriški regiji pozitiven naravni prirast. Občina Ajdovščina pa ima glede na slovenske razmere in razmere v regiji eno izmed najugodnejših starostnih struktur, kot tudi biološki indeks, ki je leta 2012 znašal 101,4 in izkazuje eno izmed najboljših demografskih situacij v regiji. Indeks staranja je v regiji leta 2012 znašal

130,2, v Sloveniji pa 117,3. Poudariti pa je potrebno, da se je indeks staranja oz. biološki indeks v občini Ajdovščina od leta 2002, ko je znašal 89,1, poslabšal. To pa dolgoročno vodi v demografsko ogroženost občine, če se ne sprejmejo ustrezni ukrepi za zaustavitev navedenega negativnega trenda.

Indeks razvojne ogroženosti za Goriško regijo, kjer leži občina Ajdovščina, je 93,8 (Sklep o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2007 – 2013; Ur. list RS št. 23/2006).

Tabela 8: Število prebivalcev po starostni strukturi v občini Ajdovščina, mestu Ajdovščina in rast prebivalstva v obdobju 2002-2012.

	2002	2009	2010	2011	2012	Stopnja rasti prebivalstva 2002-2012
Občina AJDOVŠČINA	18.095	18.651	18.854	18.939	18.958	4,8%
0-14 let	3.033	2.832	2.832	2.923	2.973	-2,0%
15-64 let	12.360	12.794	13.031	13.073	12.970	4,9%
65 + let	2.702	3.025	2.991	2.943	3.015	11,6%
Indeks staranja	89,1	106,8	105,6	100,7	101,4	
Mesto Ajdovščina	6.373	6.522	6.591	6.656	6.676	4,8%
0-14 let	970	895	895	951	997	2,8%
15-64 let	4.523	4.537	4.593	4.602	4.537	0,3%
65 + let	880	1.090	1.103	1.103	1.142	29,8%
Indeks staranja	90,7	121,8	123,2	116,0	114,5	

Vir: SURS

Mesto Ajdovščina predstavlja občinsko središče s 6.676 prebivalci (podatek na dan 01.01.2012, rast št. prebivalcev v primerjavi z letom 2002 je 4,8%). Mesto se v zadnjih letih zelo razvija. Predvsem v večjih naseljih je opazen pozitiven trend rasti prebivalstva.

V tabeli 8 je prikazano število prebivalcev v občini in mestu Ajdovščina po starostni strukturi iz zadnjega popisa prebivalstva iz leta 2002 ter po zadnjih aktualnih podatkih (Vir: SURS – podatki na dan 01.01.2009, 01.01.2010, 01.01.2011 in 01.01.2012). Iz tabele lahko vidimo, da število prebivalcev v občini pa tudi v samem mestu Ajdovščina iz leta v leto narašča, in sicer raste predvsem število starejših prebivalcev. Izredno močna rast števila starejših prebivalcev (upokojencev) nad 65 let je zaznati predvsem v mestu Ajdovščina (rast prebivalcev starejših od 65 let je bila v mestu leta 2012 v primerjavi z letom 2002 29,8%).

Predmet noveliranega investicijskega programa (IP) je izvedba odstranitve obstoječega objekta in izgradnja novega na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini ter vzpostavitev novih programskih vsebin, ki se bodo izvajale v novem, nadomestnem objektu. Operacija zajema:

- izvedbo arheoloških raziskav v obstoječem objektu in na ožjem območju objekta,
- nakup obstoječega objekta,
- rušitev obstoječega objekta,
- izvedbo nadomestne gradnje objekta (novogradnja),
- komunalno ureditev ožjega območja objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovala na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter
- vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina - CTŽO (tu je predvidena oddaja novega objekta društvom: DU Ajdovščina, Društvo Most, OZRK Ajdovščina ipd., v katerem bodo opravljala svoje aktivnosti in dejavnosti).

3.2 Analiza obstoječega stanja

Današnji čas je obdobje velikih družbenih sprememb. Te so v veliki meri posledica razvoja političnih, gospodarskih in družbenih dejavnikov. Zaradi leta trajajočega zniževanja rodnosti, zmanjševanja smrtnosti oz. daljšega trajanja življenja, se še posebej v razvitem svetu srečujemo s pospešenim procesom staranja prebivalstva ter s spremembami in težavami, ki so s tem povezane. Današnji stari ljudje namreč niso takšni kot stari ljudje včerajšnjega dne in so drugačni od starih ljudi jutrišnjega dne. Povečan delež starejšega prebivalstva povzroča številne spremembe in je vzrok za nove izzive, za katere je treba čim prej najti čim ustreznejše rešitve. Tak demografski razvoj zahteva temeljite družbene spremembe na področju socialnega varstva, stanovanj in zaposlovanja in verjetno še kje. Poleg tega pa postopen proces staranja prebivalstva tudi močno vpliva na običajne odnose med generacijami. Vedno številnejši so tisti, ki menijo, da morajo odgovore poiskati vse generacije skupaj in da morajo njihova prizadevanja in iskanja temeljiti na dialogu in medsebojnem sodelovanju. Staranje prebivalstva je tudi v Sloveniji proces, ki se mu ni in ne bo mogoče izogniti. Z upadanjem števila oz. s preskromnim številom rojstev, z daljšanjem življenjske dobe in z upočasnevanjem umrljivosti se spreminja tudi starostna sestava prebivalstva, in sicer zmanjšuje se delež otrok, povečujeta pa se delež delovno sposobnega prebivalstva in starejšega prebivalstva. Po srednji varianti projekcije prebivalstva EUROPOP2008 naj bi se v Sloveniji delež najmanj 65 let starih ljudi med skupnim prebivalstvom do leta 2060 povečal za več kot 16%, in sicer na 33,4%. Delež najmanj 80 let starih ljudi med skupnim prebivalstvom pa naj bi se po omenjeni projekciji do leta 2060 povečalo s 3,5% na kar 14,1%. Po demografskih kazalnikih je naša družba že vstopila v »zrela leta«, saj se delež starejših ljudi v t.i. »zlato dobi« vztrajno povečuje, obenem pa se bistveno spreminja odnos do staranja in starejših (vir: Starejše prebivalstvo v Sloveniji, SURS september 2010).

Demografske spremembe, ki smo jim priča v zadnjih desetletjih v Sloveniji in drugod po svetu se gibljejo v smeri povečanja števila starostnikov in manjšanja števila mladih. Posledica daljšanja življenjske dobe je naraščanje števila ljudi v pozni starosti, za katere je potrebno poskrbeti, da čim kakovostneje preživljajo svoj čas. V poglavju 3.1 smo videli, da se v mestu Ajdovščina ter občini iz leta v leto dviguje delež števila starejšega prebivalstva. Danes znaša delež prebivalcev starih 65 ali več let v občini Ajdovščina kar 15,9% oz. v samem mestu Ajdovščina pa kar 17,1%. Ravno tako narašča tako v mestu kot tudi v občini povprečna starost prebivalcev, ki po statističnih podatkih v občini znaša 41,2 let, v mestu pa 42 let. Z daljšanjem življenjske dobe prebivalcev pa se moramo zavedati, da se starejši prebivalci zaradi različnih osebnih interesov želijo udeleževati različnih organiziranih dejavnosti, saj želijo iz leta v leto kakovostneje in aktivneje preživljati svoj vsakdan. Glede na obstoječe trende pa je naloga tudi same občine, da poskrbi za njihovo dobro počutje v »tretjem« obdobju njihovega življenja.

Starost je lahko lepa in ustvarjalna doba, a se marsikdo boji staranja. Strah je najpogosteje povezan z vprašanjem, ali bom še zmozel samostojno skrbeti zase, ali bom ostal sam in ne bom imel družbe ipd. V zadnjih letih pa se povečuje tudi odtujenost med generacijami, zato je potrebno z različnimi oblikami pomoči ustvariti pogoje za kakovostno staranje in tudi za sožitje generacij (medgeneracijsko druženje).

Za obdobje staranja je značilno zmanjševanje duševnih in telesnih sposobnosti – kot posledica normalnega fiziološkega upada življenjskih funkcij ali številnih kroničnih bolezni in stanj ali obojega. Med takimi težavami po pogostosti obolenja pri starostnikih izstopata demenca in depresija. Depresija pogosto vodi celo v samomor. V povprečju je depresivnih 15% starostnikov, pri starostnikih z resnimi zdravstvenimi težavami (npr. bolnikov po možganski kapi, bolnikov z rakom, bolnikov s srčno-žilnim obolenjem) je ta delež še višji. Pojav depresije je po mnenju strokovnjakov pogosto povezan tudi z osamljenostjo, dolgčasom, s strahom pred umiranjem in smrtjo, simptomi pa so pogosto drugačni kot pri mlajših osebah.

Na pobudo in prošnjo Društva upokojencev Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina – Univerza za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina in Območnega združenja Rdečega križa Ajdovščina za zagotovitev prepotrebnih prostorov

za svoje dejavnosti, je Občinska uprava Občine Ajdovščina pristopila k reševanju tega problema. Pri iskanju prostorskih rešitev se je poleg stanja in potreb posameznih društev upoštevalo tudi možnosti in potrebe mesta in občine. Zato je bil pregledan najprej seznam občinskih objektov in tudi društev, ki so sorodna obravnavanim in imajo sedež v Ajdovščini. Tako je bila izmed več preverjenih lokacij izbrana lokacija v centru, starem mestnem jedru Ajdovščine, in sicer objekt na Stritarjevi ulici 1a, ki stoji na robu glavnega trga mesta. Poleg tega je objekt v lasti Rdečega Križa in je tudi v zelo slabem stanju.

Z izvedbo nadomestne gradnje (odstranitvijo obstoječega objekta in novogradnjo) in pridobitve novega objekta in dejavnosti v njem bi tako obogatili ponudbo in podobo starega mestnega jedra – centra mesta in občine, ki postaja vse bolj le spalno naselje, z vse bolj redkimi, aktivnimi poslovnimi, centralnimi dejavnostmi. Z novo vsebino in obliko objekta bi tako obogatili trg, ki mora (p)ostati osrednji prostor srečevanj, družabnih dogodkov in izražati utrip ne le mesta ampak tudi širšega prostora. Predlagana investicija bo tako rešila propadajoči objekt v samem centru, obogatila trg, mesto in širši prostor ter nudila prostore dejavnostim, ki so razpršene po mestu in širše, v neprimernih, tudi najetih prostorih. Občanom in drugim pa bo preko dejavnosti društev omogočeno izvajanje humanitarnih, socialnih, kulturnih in drugih dejavnosti, ki so tudi in predvsem v takih negotovih časih zelo pomembne. Investicija je že v osnovi zamišljena kot prostor povezovanja in druženja tako lokalnega kot tudi ostalega prebivalstva in je v tem oziru odprtega značaja. Na ta način je zamišljeno tudi upravljanje in uporaba posameznih prostorov.

3.2.1 Zgodovina območja in objekta

V naslednjih poglavjih poglavja 3.2.1 želimo na osnovni prejetih podatkov Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območna enota Nova Gorica predstaviti splošne podatke o mestu Ajdovščina, staremu mestnemu jedru ter osnovne podatke o objektu na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, saj se območje izvedbe investicijskega projekta nahaja na območju kulturne dediščine Slovenije.

3.2.1.1 Mesto Ajdovščina - splošno

Mesto Ajdovščina je zraslo pod pobočji Čavna ob sotočju Lokavščka in Hublja, na ravninah ob reki Vipavi. Vipavska dolina predstavlja lahek prehod iz severne Italije proti vzhodu. Na pomembno karavansko pot skozi Vipavsko dolino kaže že prazgodovinska poselitev tega prostora.

Pot po Vipavski dolini na vzhod so izrabili tudi Rimljani. Zgradili so cesto, ki je vodila iz Akvileje, takratnega političnega, vojaškega, trgovskega in kulturnega središča, na vzhod rimske države. Ob cesti v podnožju prazgodovinskega gradišča je zrasla prednica današnje Ajdovščine. Najverjetneje spominja nanjo ledinsko ime Mirce na južnem obrobju mesta. Z utrjevanjem severovzhodnih meja Italije v 3. stoletju, znanim kot Claustra Alpium Iuliarum in je obsegalo območje med Kvarnerskim zalivom in Čedadom, je v utrjeni sistem spadala tudi postaja Fluvius Frigidus. Da pa bi zadostila novim zadolžitvam, so nekoliko severneje od cestne postaje na novo zgradili utrdbo z mogočnim obzidjem in štirinajstimi stolpi.

Dolga stoletja o dogajanju v utrdbi ni več glasu. Močnim, utrjenim zidovom pa je kljub vsemu zob časa le težko prišel do živega. Slovanom je mogočno kamnito utrjeno obzidje vzbujalo strahospoštovanje, da so ga lahko pripisali samo mogočnim »ajdnom«, velikanom. Sčasoma so naselili izpraznjeno utrdbo, jo poimenovali Ajdovščina in svoj življenjski prostor podredili antičnemu urbanizmu. V pisnih virih se kraj prvič pojavi leta 1500, ko cesar Maksimilijan »staro ajdovsko-pogansko gmajno in naselbino z nekaj pustega zemljišča, ki ji pripada pri svetem Juriju«, ki jih je podedoval po zadnjem Goriškem grofu, podeli Juriju pl. Elacherju in njegovim dedičem. Glede na Maksimiljanove besede, da ni bila v korist ne Goriškemu grofu ne njemu, moremo sklepati, da je bila nekdanja antična utrdba v slabem stanju in ni prinašala velikih dobičkov. Leta 1656 je Ajdovščina prešla v roke

družine Edling. Zmotno so Ajdovščini posamezni zgodovinarji pripisovali tržne pravice že od leta 1507, saj tako sodobni kot kasnejši zgodovinski viri Ajdovščino imenujejo samo kot vas.

Ajdovščina kljub svoji bleščeči antični preteklosti ni mogla prerasti moči in vpliva kriškega mesta in vipavskega trga. Dolga stoletja se ni mogla razviti v obrtno in trgovsko središče. Njena markantna podoba je prevzela tudi tedanje znanstvenike, da so ji brez pravnih osnov pripisovali status mesta (Valvasor). Ajdovščina se v vseh primarnih virih omenja kot vas, kljub temu da je imela vse trdno zidane hiše in obzidje, ki pa je bilo v 80-ih letih 18. stoletja že spremenjeno v hiše. Utrjena, obzidana vas ob Hublju je svoj preporod doživela z letom 1848 s koncem fevdalne dobe, ko je dobila cesarski privilegij za dva letna sejma in sedež novoustanovljenega sodnega okraja. Tako je postala upravno in gospodarsko središče goriškega dela Vipavske doline. Vendar je šele konec 19. stoletja uradno postala trg.

Terezijanski kataster iz leta 1753 pokaže, da je bilo od 96 hiš kar 84 kmečkih in le ena meščanska. Od neagrarnih dejavnosti je najstarejše fužinarstvo, ki sega v drugo polovico 16. stoletja. Fužinarska dejavnost ob Hublju je doživljala vzpone in padce pod različnimi lastniki, dokler pridobivanje kovine leta 1909 ni povsem prenehalo. Ostale neagrarne dejavnosti so se začele uveljavljati konec 18. stoletja, ko so v Ajdovščini sezidali papirnico, delovala je pivovarna, mlin in žaga, leta 1835 je začela s proizvodnjo predilnica. Z dograditvijo Vipavske železnice Gorica-Ajdovščina leta 1902 pa se je z boljšo prometno povezavo odprla možnost hitrejšega gospodarskega razvoja.

Ajdovščina je naselje, ki ima zelo svojstveno govorico zgodovine. Prvi razcvet doseže v antičnem razvoju Castrae, nato vlada črna luknja v srednjem veku, kjer viri o naselju povsem obmolknejo in ponovna omemba leta 1500 kot povsem nepomembnega ozemlja, ki svojim lastnikom ni prinašala kakšnega posebnega dobička. Ajdovščina je rabila stoletja, da je dosegla status trga. Kdaj natančno se je to zgodilo še ni raziskano, leta 1885 je še vas, 1894 pa se že prišteva med trge. Vzorednico s pomembnostjo naselja v antiki bi lahko potegnili v novi vek, ko je v naselju z novim imenom Ajdovščina, še pred koncem druge svetovne vojne 5. maja 1945, ustanovljena prva slovenska vlada.

Pomembna antična utrdba, se je v toku zgodovine pogreznila v kruto povprečje in nepomembnost in je vstala v času preporoda slovenske politične in narodne identitete. V tem pogledu ima Ajdovščina svojstven razvoj, ki je vreden vsega spoštovanja pri vrednotenju gospodarsko ekonomskega razvoja in znanstveni obravnavi (Vir: ZVKR OE Nova Gorica).

3.2.1.2 Staro mestno jedro

V osrednjem delu Vipavske doline je ena najpomembnejših arheoloških lokacij v Sloveniji, in sicer v Ajdovščini - rimska Castra (EŠD: 3). Gradnja glavne rimske ceste od Ogleja (Aquileia) do Ajdovščine in preko Hrušice proti vzhodu je pospešila romanizacijo in prenos poselitve iz obrobja Vipavske doline v dolinsko dno ter vključitev tega prostora v akvilejski ager. Upadanje moči rimske države od konca 2. stol. dalje pogojuje gradnjo alpskih zapor (Clauster) s središčem v utrdbi na Hrušici, kot posledico pa gradnjo močnega vojaškega tabora v Ajdovščini. Obzidji obeh utrdb lahko danes še vidimo. Rimsko obzidje antične Castrae je bilo zgrajeno v sedemdesetih letih 3. stoletja, arheološke raziskave so potrdile tloris obzidja s 14 stolpi, dodatna dva se domnevata ob zahodnem vhodu.

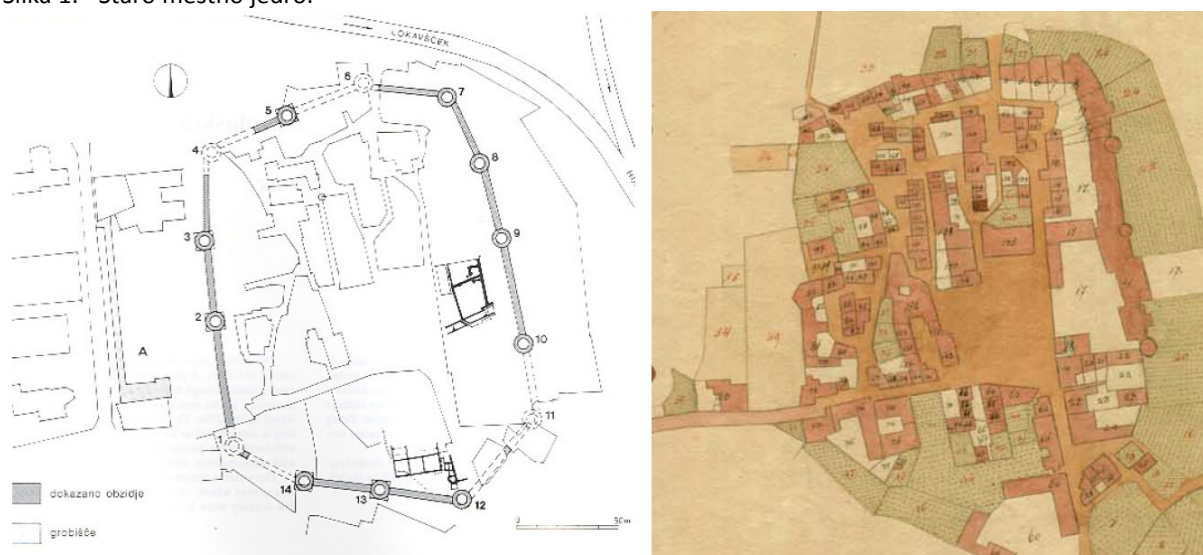
Osnovni tloris antičnega vojaškega tabora - castruma v Ajdovščini predstavlja nepravilen mnogokotnik, vendar je v zasnovi dokaj pravilen pravokotnik, postavljen v zavetje sotočja Hublja z Lokavščkom, ki je bil verjetno zaradi obstoječih objektov na tem prostoru nekoliko spremenjen v končni nepravilen tloris. Za to govore več elementov odkritih ob raziskavah v letih 1984/87, kjer se gradnja v 4. stoletju že prilagaja osnovni shemi, ki je vzporedna z vzhodno in zahodno stranico castrae. Na isto linijo se navezuje tudi današnja komunikacijska mreža

severnega dela mestnega jedra. Osrednja prosta površina na trgu je stekališče urbane mreže in se zdi, da lahko tu pričakujemo tudi glavni antični forum, kar bi lahko potrdile le arheološke raziskave.

Tabor je imel nedvomno pomembno vojaško-strateško vlogo v okviru Claster, kot tudi v varovanju itinerarske ceste Aquilea-Emona. Ob zahodni in južni stranici Castre naj bi bil izpeljan obrambni jarek. Antični kastel je bil poseljen prek 4. stoletja do začetka 5. stoletja, sledi občasne poselitve se kažejo še v 6. stoletju. Raziskovanja v stolpu 12 so pokazala, da je bil konec 15. stoletja in v 16. stoletju na antičnih temeljih zgrajen srednjeveški objekt, verjetno lahko to pričakujemo tudi na drugih mestih znotraj castre. Da stoji srednjeveški - novoveški objekt na antičnih temeljih so potrdila tudi sondiranja v letu 2008 ob gradnji nadomestne hiše Petrič.

Naslonitev pozidave na severno in vzhodno stranico obzidja tudi najbolj dokazuje, kako je srednjeveško mesto uporabilo obzidje za svoj razvoj, ki je bilo dodatno varovano s strugama Lokavščka in Hublja. Zahodna stranica obzidja je bila ohranjena še dolgo v 20. stoletje, medtem ko je bil večji del južne stranice obzidja porušen konec 17. stoletja, ko očitno preneha potreba po obrambnem obzidju. Mesto Ajdovščina se prične širiti prav v tej smeri in išče komunikacijo z osnovno osjo Vipavske doline (Vir: ZVKR OE Nova Gorica).

Slika 1: Staro mestno jedro.



3.2.1.3 Objekt na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina

Naslov:	Stritarjeva ulica 1a	5270 Ajdovščina
Parcelna številka:	593/3 in 593/4	
k.o.	Ajdovščina	
Površina parcele – zazidana površina:		369 m ²
- 593/3	stanovanjska hiša	144 m ²
- 593/4	stanovanjska hiša	225 m ²
Številka stavbe:	584	252 m ²

Obstoj stavbe na tem mestu prvič zasledimo na franciscejskem katastru, kjer je vidno, da je leta 1821 stal zahodni del stavbe. Vzhodni del stavbe pa je bil večinoma odprt in se je postopoma dograjeval, kar potrjuje tudi sedanja fasada, z neenakomernim ritmom odprtih in rahlo ukrivljenostjo. V pritličju objekta je kamniti tlak in vodnjak ter dva kamnita portala. Iz oblike objekta je razvidno, da je stavba rasla postopoma, v več fazah, skozi različna obdobja.

Objekt Stritarjeva 1a v Ajdovščini je v območju kulturnega spomenika:

- EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro; naselbinska in stavbna dediščina
- EŠD 3 Ajdovščina - Arheološko najdišče Castra; arheološka dediščina

z. št.	EŠD	Ime	Tip	Kat.	SDP	Opombe - varstvo
1.	3	Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra	1	1	valor	Arheološka dediščina
11.	1562	Ajdovščina – Mestno jedro	7	1	valor	Naselbinska dediščina, stavbna dediščina

Obravnavani objekt na parcelni številki 593/3 in 593/4 k.o. Ajdovščina (Stritarjeva ulica 1a) se nahaja v območju enote naselbinske dediščine, vpisano v Register kulturne dediščine /RKD/ pod evidenčno številko EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro in v območju EŠD 3 Ajdovščina - Arheološko najdišče Castra, ki sta z odlokom razglašena za kulturno zgodovinski spomenik (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Uradno glasilo št. 4/1987-157, 9/1998). Citirani odlok v 14. členu določa varovanje spomenika v celoti, neokrnjenosti in izvornosti, kakršenkoli poseg je mogoč z dovoljenjem in pogoji, ki jih predpiše pristojni Zavod.

V območjih kulturnih spomenikov pravni režim varstva predpisuje takšno ravnanje s kulturnim spomenikom, ki dosledno upošteva in ohranja njegove kulturne vrednote in družbeni pomen, obvezno upoštevana ohranitev kulturnih spomenikov v prostorskih aktih in v prostorskih ukrepih, izdanih na podlagi predpisov o urejanju prostora, ter prepoveduje odstranitev kulturnega spomenika. Za naselbinske spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabarite, meje in silhete naselja.

Na podlagi kulturno-varstvenih pogojev se bodo na območju objekta in v notranjosti izvajale arheološke raziskave in predhodne geofizikalne raziskave (ZVKDS – OE Nova Gorica - kulturno-varstveni pogoji). Zato so bila pred potrditvijo predloga Občine (in projektanta) za rušitev objekta in izgradnjo nadomestnega objekta, namesto s strani ZVKDS-ja zahtevane prenove obstoječega objekta, potrebne dodatne statične preveritve objekta s strani (dveh neodvisnih) statikov, ki sta potrdila, da objekt ni primeren za rekonstrukcijo na način, da se odstranjujejo deli objekta, spreminjajo in povečujejo odprtine v nosilnih zidovih, saj za objekt ne bi bilo možno zagotoviti potresne varnosti.

Objekt se že dalj časa zaradi dotrajanosti in nevarnosti nenadne porušitve ne uporablja. Pritličje objekta je bilo namenjeno gospodarski dejavnosti, skladišču. V nadstropju pa so bili prostori Območne enote Rdečega Križa Ajdovščina. Medetažna in strešna konstrukcija objekta je lesena. Objekt je krit s korčno kritino. Posamezne okenske in vratne odprtine so obdelane s kamnitimi elementi. Tlaki v pritličju so kamnite plošče. Objekt se nahaja v varovalnem pasu vodovoda, NN voda, TK voda in javne kanalizacije.

Splošni podatki

Velikost in zmogljivosti objekta	Obstoječi objekt
zazidana površina:	369,00 m ²
bruto tlorisna površina:	1.090,95 m ²
neto tlorisna površina:	885,00 m ²
bruto prostornina:	2.850,00 m ³
neto prostornina:	2.050,00 m ³
število etaž:	3 (P+N+M)
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	363,65 m ²
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	396,00 m ²
absolutna višinska kota:	± 0,00 = 106,00 m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	pritličje ± 0,00 nadstropje + 2,88 mansarda + 5,59
najvišja višina objekta:	+9,65 (sleme strehe)
število stanovanjskih enot:	1
število ležišč:	4 do 6
število parkirnih mest	Zagotovljeno v sklopu javnih površin

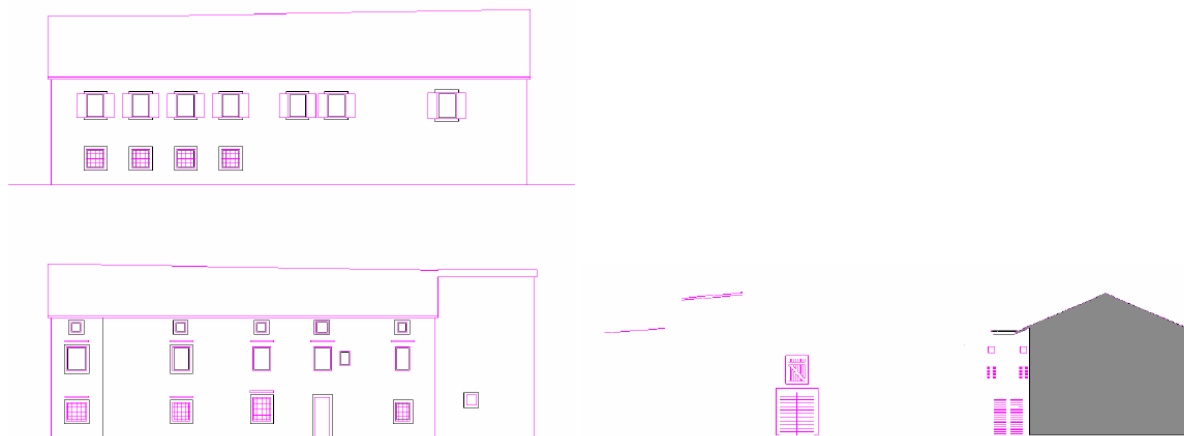
Slika 2: Izsek iz katastra.



Slika 3: Tlorisi obstoječega objekta.



Slika 4: Fasade



Slika 5: Obstoječe stanje objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina – 1. del.



Slika 6: Obstoječe stanje objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina – 2. del.



Obstoječi objekt ni primeren za rekonstrukcijo, zato ga je potrebno porušiti.

3.2.2 Predstavitev potencialnih uporabnikov - društev

3.2.2.1 Društvo upokojencev Ajdovščina (DU Ajdovščina)

Društvo upokojencev Ajdovščina je bilo ustanovljeno leta 1950 in je v letu 2011 praznovalo svojo 60 letnico delovanja. Društvo Zveze upokojencev Slovenije pod imenom Ajdovščina – Vipava je do leta 2004 delovalo v občini Ajdovščina in Vipava. Od tega leta dalje DU Ajdovščina deluje na območju občine Ajdovščina, v katero je vključenih 1.456 upokojencev iz občine Ajdovščina in 28 članov iz drugih občin. DU Ajdovščina nima svojih prostorov. Pisarniške zadeve ureja v dveh pisarnah, za katere plačujejo najemnino in vse stroške. Prostorji so zelo tesni, zato se v njih ne morejo družiti v večjem številu.

V društvu imajo večje število aktivnih dejavnosti, in sicer so organizirani razni kulturni, športni in rekreacijski ter socialni program in izobraževanje. Kulturne dejavnosti se odvijajo preko ženskega pevskega zbora »Večernica«, dramsko – pevske skupine »Zarja« in fotografskega krožka. V društvu delujejo tudi skupine za ročne spretnosti kot je klekljanje, razna ročna dela od izdelovanja rož iz različnih materialov, kvačkanje in vse, kar se skupina domisli preko leta. V društvu se ukvarjajo tudi s športom: balinaje, pikado, šah, križanke, kegljaje, streljanje z zračno puško. V okviru društva se izvajajo tudi različne rekreacijske dejavnosti, in sicer: 1x tedensko telovadba v mali dvorani 1 uro in 1 x tedensko v bazenu 2 uri v športnem parku Police, letovanje 2 x letno in izletništvo. DU Ajdovščina je vključeno v projekt »starejši za boljšo kakovost bivanja doma« preko Zveze društev upokojencev Slovenije. V društvu delujeta tudi dva krožka računalništva, eden v Ljudski univerzi in eden v OŠ Šturje. Poleg tega člani društva skrbijo za obisk starejših oseb od 90 let in pošiljajo voščilnice članom od 80 do 90 let starosti. Ženski pevski zbor »Večernica« gostuje v prostorih Glasbene šole Ajdovščina, v prostorih Pevskega zbora »Srečko Kosovel« in plačuje letno najemnino prostora. Dramska skupina »Zarja« gostuje v Osnovni šoli Šturje. Fotografski krožek se mora dobivati v prostorih v Palah, kjer je temačno in prostori niso primerni za izvedbo fotografskega krožka. Tudi ročna dela se odvijajo v Palah, kjer je prostor za balinarje in pikado. Ta prostor je v zimskih mesecih zelo hladen in neprimeren za te dejavnosti. Balinišče in prostori ob njem so v lasti Občine Ajdovščina in so dani v upravljanje DU Ajdovščina in balinarskemu klubu »Hubelj«, za katerega DU Ajdovščina krije stroške in skrbi za vzdrževanje. Na balinišču in ob njem se odvijajo različne dejavnosti, kot so balinanje, pikado, ročna dela, klekljanje ipd.

Projekt »Starejši za boljšo kakovost bivanja doma« poteka že od leta 2004 in je v njem vključeno 32 prostovoljcev. Z njimi imajo člani društva redne mesečne sestanke. Prostora za ta srečanja društvo nima, zato se sestajajo v prostorih Kluba 12 ali v pizzeriji »Zmaj«. Člani društva pa obiskujejo tudi vse starejše občane občine Ajdovščina od 69 let, in sicer tudi tiste, ki niso člani društva upokojencev. V okviru društva sta organizirana tudi računalniška krožka, ki potekata v prostorih Ljudske univerze v Ajdovščini in v OŠ Šturje.

DU Ajdovščina pa ima še veliko drugih želja, ki jih zaradi pomanjkanja prostorov ne morejo uresničiti, in sicer jim primanjkuje prostor za igranje šaha, briškole in tršeta, prostor za druženje zbirateljev starih fotografij, razglednic, bankovcev ipd., prostor za kuharske tečaje, krožke zeliščarjev, prostor za dan dobrih srečanj vseh generacij, prostor za organizacijo medgeneracijskega središča, prostor za krožke šivanja ipd. V bistvu jim tudi primanjkuje dnevni center za aktivno in kakovostno preživljanje časa – v občini primanjkuje prostor za oblikovanje dnevnega centra starejših občanov.

Viri financiranja DU Ajdovščina za financiranje svojih dejavnosti so predvsem članarine. Članarina v letu 2012 znaša 10,00 EUR. Viri financiranja DU Ajdovščina pa so tudi pridobljena sredstva na podlagi prijav na občinske razpise za vse dejavnosti, ki se nanašajo na njihovo delovanje, ter donatorska sredstva. Za delovanje skupin morajo zato poleg lastnega prostega časa udeleženci tudi delno pokrivati stroške, ki nastajajo ob njihovem delovanju.

3.2.2.2 Društvo Most (UTŽO Ajdovščina)

Društvo MOST – Univerza za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina je prostovoljno, samostojno in nepridobitno združenje posameznikov, ki se združujejo zaradi izobraževanja, kulturnega in športnega udejstvovanja ter prostočasnih dejavnosti. Delujejo že 14. leto. V študijskem letu 2011/12 imajo cca 320 članov predvsem iz občin Ajdovščina in Vipava, nekaj članov pa je tudi iz sosednjih občin. Povezani so v Zvezo univerz za tretje življenjsko obdobje, sodelujejo pa tudi z zamejskimi Univerzami- že devet let sodelujejo z enako Univerzo v Krminu pri Gorici- Italija.

Društvo Most svojim članom nudi naslednje dejavnosti: jezikovne tečaje (italijanščino, angleščino, nemščino, španščino itd.), različne krožke (umetnostna zgodovina, ustvarjalno pisanje, zgodovina, dramatika, glasbena umetnost, psihologija osebnosti, astronomija, retorika, novinarstvo itd.), ustvarjalne delavnice (likovne, kamnoseške, kvačkanje, rezbarstvo, klekljanje, ročne spretnosti in aranžiranje itd.), gibanje in šport (družabni plesi, ples v parih, folklor, pohodništvo, TAI CHI itd.), strokovne ekskurzije, predavanja, samostojne javne nastope in razstave, srečanja. Vsako leto pa izdajo tudi društveno glasilo MOST. V študijskem letu 2011/12 je delovalo 32 skupin.

Največji problem Društva Most pa je ravno dejstvo, da nimajo lastnih prostorov in so zato njihove skupine raztresene po različnih krajih v občini Ajdovščina in občini Vipava (npr. v Domu krajanov Ajdovščina, DU Ajdovščina, OŠ Danila Lokarja Ajdovščina, OŠ Šturje Ajdovščina, v srednji šoli Vena Piloni Ajdovščina, v prostorih Rovanove domačije v Vrhpolju, kamnoseška skupina v Mančah, v prostorih Ljudske univerze v Ajdovščini itd.). Društvo za izvajanje svoje dejavnosti za vse prostore plačuje najemnino. Za lažje delovanje bi tako potrebovali minimalno dve pisarni, dve učilnici, prostor za arhiv, souporabo večnamenskega prostora, souporabo čajne kuhinje in sanitarij.

V društvu nimajo urejenega financiranja. Vse stroške se pokriva iz članarin, lastnih prispevkov članov, pridobljenih denarnih sredstvih na podlagi občinskih razpisov (tu so sredstva zelo omejena) ter iz donacij. Navedeno težavo s financiranjem nekako uspešno premagujejo iz leta v leto, saj so člani upravnega in nadzornega odbora ter vsi ostali člani društva pripravljeni delati neprofitno.

Interes in potreba po izobraževanju starejših sta torej v občini Ajdovščina zelo velika in to dejstvo govori v prid vzpostavitvi centra starejših oz. Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, saj imajo tudi starejši svoje pravice v okviru dejavnega staranja. V Društvu Most so mnenja, da njihove dejavnosti zelo razbremenjujejo socialne in zdravstvene državne institucije, hkrati pa dvigujejo izobrazbeno in kulturno raven prebivalcev, predvsem članov društva, in jim tako omogočajo večjo samostojnost v življenju.

3.2.2.3 Območno združenje Rdečega križa Ajdovščina (OZRK)

Območno združenje Rdečega križa Ajdovščina je samostojno, nevladno, humanitarno, nepridobitno in prostovoljno združenje, ki na območju občin Ajdovščina in Vipava deluje v skladu z Zakonom o Rdečem križu Slovenije, Zakonom o društvih, ženevskimi konvencijami, statutom Mednarodnega gibanja Rdečega križa in Rdečega polmeseča, statutom Rdečega križa Slovenije – zveze združenj in seveda na podlagi lastnega statuta.

Glavni cilj združenja je pomoč pri preprečevanju in lajšanju trpljenja ljudi, zaščiti življenja in zdravja, krepitevi gibanja za zdravo življenje ter zagotavljanju spoštovanja človekovih pravic, posebno med oboroženimi spopadi in drugimi izrednimi stanji. Prizadevajo si spodbujati medsebojno razumevanje med ljudmi, prijateljstvo, sodelovanje, strpnost in solidarnost. Svoje cilje uresničujejo zlasti z opravljanjem naslednjih nalog:

- seznanjanje javnosti z mednarodnim humanitarnim pravom, širi in uresničuje načela gibanja ter aktivira svoje člane v prizadevanjih za uresničevanje mednarodne solidarnosti, za prijateljstvo med narodi, za mir v svetu;

- sodelovanje s pristojnimi državnimi in lokalnimi organi, z zavodi in drugimi organizacijami v aktivnostih za varovanje zdravja, za zdrav način življenja in varstvo naravnega okolja;
- osveščanje in motiviranje ljudi za dajanje krvi, delov človeškega telesa in organiziranje krvodajalskih akcij ter dajanje pobud za nadaljnji razvoj in napredek krvodajalstva;
- organiziranje in izvajanje preventivne zdravstvene dejavnosti;
- sodelovanje pri izvajanju socialne in zdravstvene pomoči ljudem, prizadetim od naravnih nesreč, epidemij ali drugih večjih nesreč in socialno ogroženim osebam in družinam ter v ta namen organizira nje solidarnostne akcije in skrb za razdeljevanje pomoči;
- sodelovanje s pristojnimi organi v pripravah za izvajanje zdravstvene in socialne pomoči ljudem v primeru oboroženih spopadov, aktivno sodelovanje pri laični prvi pomoči, pri negi in zdravljenju ranjencev in bolnikov, pri izvajanju socialne pomoči in drugih obveznosti, ki izhajajo iz Ženevskih konvencij o zaščiti žrtev vojne in iz dopolnilnih protokolov;
- organiziranje hrambe in razporejanje pomoči, ki jo dobi od nacionalnih organizacij Rdečega križa, drugih organizacij in posameznih darovalcev;
- sodelovanje pri vzgojno-izobraževalni dejavnosti otrok in mladine za uveljavljanje temeljnih načel mednarodnega gibanja Rdečega križa in skrb za njihovo vključevanje v dejavnosti organizacij Rdečega križa.

OZRK Ajdovščina ima javno pooblastilo za izvajanje naslednjih nalog:

- organiziranje usposabljanja osebja za opravljanje nalog, ki jih določajo ženevske konvencije;
- izvajanje nalog v zvezi z obveščanjem, evidentiranjem in poizvedovanjem za žrtvami oboroženih spopadov in prizadetimi v naravnih in drugih nesrečah;
- izvajanje akcij za pridobivanje krvodajalcev in organizira krvodajalske akcije;
- organiziranje tečajev in izpitov iz prve pomoči;
- organiziranje in usposabljanje enote za prvo pomoč;
- izvajanje ukrepov zdravstvenega varstva ljudi ob naravnih in drugih nesrečah ter oboroženih spopadih;
- izvajanje ukrepov za sprejemanje in nastanitev evakuiranega prebivalstva in drugih ogroženih ljudi ter drugih ukrepov, ki lahko prispevajo k preskrbi ogroženih in prizadetih ljudi.

Financiranje: OZRK Ajdovščina dejavnosti izvaja na podlagi javnih pooblastil in s prijaviteljem na javne razpise.

3.3 Lokacija investicijskega projekta

Investicijski projekt se bo izvajal na območju občine Ajdovščina, in sicer v mestu Ajdovščina. Obravnavano območje se nahaja v starem mestnem jedru (lokacija: Castra). Obravnavano območje novogradnje obsega parcelne številke 593/3 in 593/4 ter 594 vse k.o. Ajdovščina. Priklučki na javno infrastrukturo in na javno cesto potekajo preko parcelne številke 594 k.o. Ajdovščina.

Podrobnejši opis in specifikacija lokacij je v poglavju 9 – Analiza lokacije.

3.4 Razlogi za investicijsko namero

V Sloveniji se staranje prebivalstva stopnjuje. Število starejših prebivalcev narašča, življenjska doba ljudi je vse daljša, predvsem zaradi izboljšanih zdravstvenih in socialnih razmer. Kljub temu, da so starejši danes bolj »pri močeh«, kot so bili toliko stari pred desetletji, je obremenjenost s starostjo danes večja kot nekoč. To je potrebno sprejeti kot dejstvo in poiskati čim več čim ustrežnejših načinov in poti za čim boljšo uporabo

potencialov vedno številnejše tretje generacije. Staranje namreč »ni spodrsrljaj razvoja, ni napaka razvoja, ampak je velik dosežek družbe«. Tako je na zadnjem panelu 9. Festivala za tretje življenjsko obdobje z naslovom Sožitje generacij v svojem predavanju znova opozorila tudi dr. Ana Krajnc s slovenske Univerze za tretje življenjsko obdobje.

Danes je najpomembnejši del oblikovanja družbenoekonomskega razvoja iskanje najustreznejših poti za vključevanje oseb vseh starosti v družbo tako, da bosta zapostavljanje (diskriminacija) zaradi starosti in neprostoovoljna osamitev čim bolj redka pojava. Ker je zagotovitev pravice do varstva pred revščino in socialno izključenostjo še posebej pomembna za starejše (tudi vedno bolj nemočne), je nujno spodbujati solidarnost in vzajemno pomoč (podporo) med generacijami. Ker je kakovost življenja vseh generacij enako pomembna kot dolga življenjska doba, mora biti starejšim še v največji mogoči meri omogočeno, da kot neločljiv sestavni del družbene skupnosti živijo polno, zdravo, varno in zadovoljno življenje. Spoštovanje starejših in skrb zanje morata (p)ostati stalnici človeške kulture, zato vprašanj v zvezi z življenjem starejših ne smemo obravnavati ločeno, ampak kot pomemben in potreben sestavni del celotnega razvojnega procesa človeške družbe. Človekovo dostojanstvo je ne glede na starost človeka vedno enako in vedno »mlado«!

Iz navedenega obstoječega stanja v poglavju 3.2 Analiza obstoječega stanja ter navedene demografske situacije na območju Slovenije in občine Ajdovščina, je razvidno:

- da je objekt na območju kulturne dediščine na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini v degradiranem stanju in neuporaben, zato bomo lahko le z odstranitvijo obstoječega objekta in novogradnjo ohranili objekt kulturne dediščine starega mestnega jedra Ajdovščina, ki ga bodo lahko spoznavale tudi prihodnje generacije,
- da delež starejšega prebivalstva tudi v občini Ajdovščina narašča,
- da se predvideva, da bo zaradi samih gospodarskih razmer, ki so prisotne v občini Ajdovščina (močan porast brezposelnosti), potreba po povečanemu obsegu delovanja Območnega združenja Rdečega Križa Ajdovščina, ter
- da omenjeni društvi in združenje, ki so organizirana in že več let delujejo na območju občine Ajdovščina, trenutno nimajo osnovnih prostorskih pogojev za izvajanje njihovih aktivnosti oziroma, da morajo le-te izvajati na alternativnih lokacijah in v neprimernih »začasnih« prostorih.

Degradirani objekt na območju kulturne dediščine omejuje možnost razvoja turistične ponudbe starega mestnega jedra Ajdovščine, saj je trenutno ta del mesta za obiskovalce dokaj nepriljubljen oz. neurejen, ni urejene primerne ponudbe za obiskovalce ipd. Problem neprimernih in pomanjkanje lastnih prostorov društev pa omejuje možnost ohranjanja njihove dejavnosti oziroma onemogoča njihova razvoj, kar pomembno vpliva (v negativnem smislu) na življenje in delo starejših in socialno šibkejših občanov občine Ajdovščina.

Razlogi za investicijsko namero so:

- izvesti nadomestno gradnjo oz. odstraniti obstoječi objekt in zgraditi novi objekt na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra in je propadel do te stopnje, da je potrebna čim hitrejša rušitev le-tega ter izvedba nadomestne gradnje (novogradnja);
- pridobiti nove, funkcionalno ustrezne prostore za delovanje DU Ajdovščina in Društva Most (navedeni dve društvi morajo sedaj svoje aktivnosti izvajati na različnih lokacijah in v najetih prostorih) in ostalih dejavnosti v javnem interesu;
- pridobiti primerne in varne prostore za izvajanje dejavnosti OZRK Ajdovščina;
- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organizirali dnevni dogodki, kulturni dogodki, družabne prireditve, tečaji, predavanja, delavnice ipd. za občane v tretjem življenjskem obdobju;
- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organiziral dnevni center za starejše (za preživljanje svojega časa, kar bi pozitivno vplivalo na njihovo zdravje, saj ne bi občutili več toliko osamljenosti, ker bi se dnevno

lahko aktivno udeleženi v različnih aktivnostih društev ali pa le srečevali s svojimi kolegi in ostalimi člani društva);

- zagotoviti oz. ustvariti pogoje za razvoj dodatnih dejavnosti lokalnih prebivalcev pa tudi obiskovalcev, predvsem prebivalcev v tretjem starostnem obdobju;
- zagotoviti možnosti aktivnega preživljanja časa starejših prebivalcev, kar bo pozitivno vplivalo na njihovo fizično in psihično počutje (počutijo se koristni, niso več osamljeni ipd.);
- vzpostaviti kakovostne osnovne za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v starem mestnem jedru Ajdovščine z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva ter s tem posredno tudi dvigniti prepoznavnost mesta in tudi občine Ajdovščina;
- povečati povezanost med lokalnimi prebivalci npr. med starejšimi prebivalci, med prebivalci različnih generacij ipd.;
- zagotoviti urejenost starega mestnega jedra Ajdovščine oz. izboljšati obstoječe stanje na območju kulturne dediščine starega mestnega jedra, saj trenutno stanje okolja negativno vpliva na sam razvoj samega mesta in s tem tudi občine; tako da je izvedba nadomestne gradnje obravnavanega objekta le prvi korak v varovanju kulturne dediščine; s tem, da objekt in njegova okolica tudi dajejo slab videz kraju in dajejo vtis neurejenosti, zapuščenosti ipd.;
- ohraniti, razviti in ustrezno promovirati tudi kulturno dediščino mesta in celotne občine Ajdovščina.

Namen investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je izvedba nadomestne gradnje degradiranega objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika, ter zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za društveno udejstvovanje starejših krajanov občine Ajdovščina, in sicer članov DU Ajdovščina, članov Društva Most Ajdovščina; ter prostorov za delovanje in udejstvovanje OZRK Ajdovščina. Namen CTŽO Ajdovščina je predvsem povečanje socializacije populacije v tem življenjskem obdobju. To je namreč, poleg zdravstvenih težav, ključna težava starejših. Center pa ne bi bil namenjen le druženju in klepetu. Osrednji namen je izvajanje kulturnih dejavnosti, ki so v domeni izvajanja starejših ali pa izvajane za starejše, uresničevanje in izpopolnjevanje lastnih znanj, hobijev in interesov. Poudarjeno bi bilo tudi medgeneracijsko povezovanje, izmenjevanje izkušenj in ohranjanje tradicije in običajev.

Z izvedbo investicijskega projekta želi Občina Ajdovščina predvsem zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja prebivalcev na območju občine, predvsem delovanja prebivalcev v tretjem starostnem obdobju. Člani društev in združenja se bodo lahko ukvarjali in/ali se aktivno udeleženi v različnih programih oz. dejavnostih, in sicer v kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih in drugih pristočasnih programih oz. dejavnostih. Občina Ajdovščina želi zagotoviti pogoje za izvajanje navedenih dejavnosti oz. programov in delovanje na zgolj nevladnih področjih, kakor tudi drugih pristočasnih dejavnosti občanov, predvsem starejših. Z izvedbo investicijskega projekta bi občina poskrbela za osnovno infrastrukturo, ki naj bi zagotavljala kulturni, družbeni, socialni in posledično tudi gospodarski razvoj. Izvedba investicijskega projekta bo tako pripomogla k izboljšanju bivanjskih in življenjskih pogojev prebivalcev (predvsem starejše generacije prebivalcev) mesta in občine Ajdovščina ter k ureditvi površin in pridobitvi novega objekta, ki je lociran na območju kulturne dediščine.

4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina se v načrtovanem obdobju obstoječi degradirani in propadajoči objekt na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini nadomesti (nadomestna gradnja) z novim objektom, komunalno uredi ožje območje objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovalo na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter v njem vzpostavi delovanje Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. Z nadomestno gradnjo objekta se bo rešilo objekt, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra, pred nadaljnjim hitrim propadanjem ter se mu doda novo, bogato vsebino, kar pomeni socializacijo centra mesta ter tudi sanacijo degradiranega območja v samem centru mesta. Osnovni cilj investicijskega projekta je z odstranitvijo obstoječega objekta ter izgradnjo novega objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini pridobiti nov, varen, funkcionalen objekt, ki bo primeren za vzpostavitev delovanja CTŽO Ajdovščina.

Izvedba investicijskega projekta pa bo pripomogla zlasti k dvigu kakovosti življenja predvsem starejših, pa tudi ostalih občanov v Ajdovščini in v celotni občini. V okviru poglobitnega, glavnega cilja investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina zasledovala predvsem naslednje cilje:

- pridobiti nove, funkcionalno ustrezne prostore za društveno udejstvovanje starejših občanov, in sicer članov DU Ajdovščina, članov Društva Most Ajdovščina; ter prostore za delovanje in udejstvovanje OZRK Ajdovščina v bruto tlorisni površini 905,70 m² oz. v neto tlorisni površini 747,17 m²;
- ustrezno zaščititi in ohraniti kulturno dediščino (izvedba nadomestne gradnje objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro ter EŠD 3 Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra bo pripomogla k zaščiti kulturne dediščine);
- skrbeti za izvajanje aktivnosti, ki bodo bogatile življenje starejših in jim prinašale veselje in optimizem, kar bo omogočeno z aktivnim druženjem pri različnih oblikah psihofizičnega udejstvovanja;
- omogočiti vsem starejšim v občini aktivno staranje, preprečevanje izključenosti in zagotavljanju pogojev za vključenost v mrežo socialnih odnosov, kar podaljšuje posredno tudi pogoje za življenje v domačem okolju in zmanjšanju pritiska na institucionalno varstvo in oskrbo;
- aktivirati starejše prebivalce (zaradi vse boljšega zdravstvenega stanja), predvsem tudi v aktivne izvajalce pomoči in samopomoči;
- zagotoviti kvalitetno delo in pogoje za delo uporabnikov objekta (društev in združenja), ki bo omogočalo osebni razvoj posameznikov v skladu z njihovimi sposobnostmi in interesi;
- zagotoviti visoke kakovosti vseh javnih storitev (predvsem programov socialnega varstva, ki bodo lahko delovali v CTŽO);
- ustvariti pogoje ter izobraževati in izvajati programe za kakovostno, zdravo in aktivno staranje ter krepitev solidarnega sožitja med mlado, srednjo in starejšo generacijo (reševanje problema odtujenosti med generacijami);
- izobraževati in vzgajati občane za medgeneracijsko solidarnost in sožitje;
- informirati in ozaveščati občane o kakovostnem staranju in medgeneracijski solidarnosti ter sožitju z namenom povečanja povezanosti med lokalnimi prebivalci, in sicer med samimi starejšimi prebivalci, med prebivalci različnih generacij ipd.;

- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organizirali dnevni dogodki, kulturni dogodki, družabne prireditve, tečaji, predavanja, delavnice ipd. za občane v tretjem življenjskem obdobju;
- pridobiti prostore, kjer bi se lahko organiziral dnevni center za starejše (za preživljanje svojega časa, kar bi pozitivno vplivalo na njihovo zdravje, saj ne bi občutili več toliko osamljenosti, ker bi se dnevno lahko aktivno udeleževali v različnih aktivnostih društev ali pa le srečevali s svojimi kolegi in ostalimi člani društva);
- zagotoviti oz. ustvariti pogoje za razvoj dodatnih dejavnosti lokalnih prebivalcev pa tudi obiskovalcev, predvsem prebivalcev v tretjem starostnem obdobju;
- izenačiti pogoje bivanja vseh prebivalcev občine;
- zagotoviti različne možnosti aktivnega preživljanja časa starejših prebivalcev, kar bo pozitivno vplivalo na njihovo fizično in psihično počutje (počutijo se koristni, niso več osamljeni ipd.);
- zagotoviti urejenost starega mestnega jedra oz. izboljšati obstoječe stanje na območju kulturne dediščine starega mestnega jedra Ajdovščina, kar bo pripomoglo varovanju kulturne dediščine;
- izboljšati urejenost in privlačnost mesta Ajdovščina, predvsem njenega starega mestnega jedra;
- oživeti staro mestno jedro Ajdovščine;
- ohraniti, razviti in ustrezno promovirati kulturno dediščino mesta in celotne občine, ter s tem povečati število obiskovalcev;
- vzpostaviti kakovostne osnovne za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v starem mestnem jedru z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva ter s tem posredno tudi dvigniti samo prepoznavnost Ajdovščine in tudi občine;
- zagotoviti ustrezno varovanje kulturnih znamenitosti območja in občine;
- zagotoviti ustrezno varnost lokalnih prebivalcev in obiskovalcev starega mestnega jedra Ajdovščine, predvsem v okolici objekta na Stritarjevi ulici 1a;
- zagotoviti boljšo skrb za okolje z izvedbo komunalne ureditve ožje okolice objekta in s priključitvijo tega na komunalno infrastrukturo;
- skrbeti za trajnostni razvoj mesta in občine.

Vse zgoraj navedeno so tudi glavni cilji, ki jih Občina Ajdovščina zasleduje z izvedbo investicijskega projekta. Izvedba investicijskega projekta bo tako v relativno kratkem času bistveno izboljšala kakovost bivanja ter posredno tudi življenjskega standarda občanov, predvsem starejših, ter omogočila razvoj mesta in celotne občine ter razvoj kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih, humanitarnih in drugih prostočasnih dejavnosti; posredno tudi gospodarskih (podjetniških) dejavnosti vseh, predvsem starejših prebivalcev mesta in občine Ajdovščina.

Iz navedenega je razvidno, da operacija prinaša v okolje občine Ajdovščina veliko kratkoročnih kot tudi dolgoročnih koristi. Predmetna investicija prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev občine, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za delovanje različnih društev in neprofitnih združenj, predvsem vsem starejšim občanom v svoji občini. Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Z izvedbo investicijskega projekta bodo zagotovljeni ustrezni prostorski pogoji za delovanje in udeleževanje predvsem DU Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina ter OZRK Ajdovščina v okviru Centra za tretje življenjsko obdobje - CTŽO ter s tem doseganja njihovih ciljev.

Posredni – dolgoročni cilji investicijskega projekta pa so predvideni glede na izhodišča družbenega plana Občine Ajdovščina, kjer so opredeljeni naslednji cilji:

- rast oziroma najmanj ohranjanje prebivalstva v vseh naseljih občine,
- postopno izenačevanje pogojev bivanja vseh prebivalcev občine,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter s tem dvig kakovosti življenjskega standarda prebivalstva, ki se kaže v boljšem varovanju zdravja in v večji udobnosti za prebivalcev vseh naselij,
- zmanjšanje onesnaženosti okolje in s tem boljše varovanje naravnega okolja itd.

Iz navedenega lahko vidimo, da bo izvedba obravnavanega investicijskega projekta posredno prispevala k doseganju navedenih ciljev in bo imela večstranske pozitivne posledice, in sicer predvsem:

- izboljšanje pogojev delovanja DU Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina in OZRK Ajdovščina,
- sanacija degradiranega območja in objekta v starem mestnem jedru Ajdovščine,
- večje razvojne možnosti občine, ki se kažejo v:
 - vzpostavitvi kakovostne osnove za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v občini z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva, predvsem starejših občanov in društev v katerih delujejo,
 - omogočanju prebivalcev v tretjem življenjskem obdobju, da kakovostno preživljajo svoj čas ter so jim omogočeni enaki pogoji udejstvovanja v družbi kot ostalim prebivalcem občine,
 - povečanje zadovoljstva prebivalstva, članov društev, občanov zaradi bližine skupne infrastrukture za druženje in kulturno udejstvovanje,
 - uresničevanju dolgoročne razvojne vizije občine s sinergijskimi učinki celovitega razvoja ter
 - zmanjševanju razlik v kakovosti pogojev izobraževanja vseh generacij prebivalstva;

Zgoraj so navedeni le nekateri neekonomski učinki izvedbe investicijskega projekta. V poglavju 13.3 je navedeno še več družbenih, ekonomskih, okoljskih ipd. pozitivnih učinkov, ki jih bo imela izvedba investicijskega projekta na prebivalce, mesto, okoliška naselja in celotno občino Ajdovščina.

4.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je usklajen:

- z lokalno strategijo in lokalnimi politikami;
- z Načrtom razvojnih programom (NRP) Občine Ajdovščina 2013-2016;
- s Proračunom Občine Ajdovščina 2012, 2013;
- s Strategijo prostorskega razvoja Občine Ajdovščina;
- s Strategijo razvoja Slovenije (s strateškimi in razvojnimi cilji Slovenije);
- s Programom reform za izvajanje lizbonske strategije v Sloveniji, 2008;
- z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013;
- z Regionalnim razvojnim programom Severno primorske regije za obdobje 2007-2013 (in z njegovimi strateškimi cilji v obdobju 2007-2013);
- z Resolucijo o Nacionalnem programu socialnega varstva (NPSV);
- s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

A. Strategija razvoja Slovenije (SRS)

Strategija razvoja Slovenije (SRS) opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritete z akcijskimi načrti. Družbeni razvojni cilj je izboljšanje kakovosti življenja in blaginje vseh posameznikov in posameznikov, merjene s kazalniki človekovega razvoja, socialnih tveganj in družbene povezanosti. Obravnavani investicijski projekt je usklajen s Strategijo razvoja Slovenije, ki vključuje gospodarska, socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja s ciljem celovite blaginje države in njenih državljanov.

Namen SRS je:

- celovita strategija, ki zagotavlja trajnostni, gospodarski, socialni in okoljski razvoj, aktivno in enakopravno vključenost v EU, razvoj nacionalne, kulturne in prostorske identitete ter njene prepoznavnosti,
- z organizirano in institucionalnim okoljem zagotoviti uspešen družbeni razvoj, zmanjšati zaostanek za najrazvitejšimi državami, izboljšati kakovost življenja,
- doseči stopnjo družbenega soglasja glede vizije razvoja, strateških usmeritev ter uresničevanje strategij s pomočjo petih razvojnih prioritete.

Temeljni cilji SRS so:

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

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

Obravnavani investicijski projekt se ujema s SRS v peti razvojni prioritati »**Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja**«, in sicer v okviru skladnejšega regionalnega razvoja. V okviru 5. razvojne prioritete je med drugim tudi predvideno, da se občinam zagotovi finančne spodbude za *razvoj lokalnega gospodarstva, socialnih dejavnosti in infrastrukture ipd. ter da se celostno ohrani in razvija kulturno dediščino in se jo povezuje s sodobnim načinom življenja in ustvarjanja, saj mora družba našega časa prevzeti odgovornost do naravne in kulturne dediščine in v tem izpolniti svoj moralni dolg do prihodnjih generacij*. Izvedba investicijskega projekta pa bo zagotovila tudi infrastrukturo za javne storitve, kar bo vplivalo na skladnejši razvoj območja ter regije.

B. Skladnost s Programom reform za izvajanje Lizbonske strategije v Sloveniji, 2008

S programom reform za izvajanje Lizbonske strategije spremljamo uresničevanje Lizbonske strategije in zastavljenih strukturnih reform v Sloveniji. Izvajanje reform v Sloveniji temelji na Strategiji razvoja Slovenije. Gospodarske in socialne reforme, ki spremljajo lizbonsko strategijo so usmerjene v povečanje konkurenčnosti, spodbujanje podjetništva, zmanjšanje administrativnih ovir, vlaganje v človeške vire ter v raziskave in razvoj.

Leta 2002 je Evropski svet sprejel izobraževanje in usposabljanje za ključno prednostno področje v celotni strategiji. »Čeprav imata izobraževanje in usposabljanje odločilno vlogo v lizbonskem procesu, predstavljata veliko več kot sredstvo za zaposljivost, saj nosita širši delež odgovornosti za državljane in celotno družbo. Poleg tega, da usposabljata Evropejce za poklicno pot, prispevata k osebnostnemu razvoju, kar omogoča boljše življenje in aktivno državljanstvo v demokratičnih družbah, kjer spoštujejo kulturno in jezikovno raznolikost«.

Evropski sistemi izobraževanja in usposabljanja naj se prilagajajo potrebam družbe znanja in potrebi po zvišanju stopnje ter kakovosti zaposlovanja, vzgoja in izobraževanje pa imata pomembno vlogo pri krepitvi socialne kohezivnosti, saj preprečujeta diskriminacijo, izključenost, rasizem in sovraštvo do tujcev in spodbujata temeljne vrednote, skupne vsem evropskim družbam, kot sta strpnost in spoštovanje človekovih pravic.

Upoštevanje Lizbonske strategije je zaradi svoje konkurenčne, socialno kohezivne in trajnostne naravnosti obvezujoče za šolstvo v enaki meri kot za dinamično, na znanju zasnovano gospodarstvo, saj strateških ciljev ni mogoče uresničevati brez trdnih temeljev na področju vzgoje in izobraževanja. ***Eno temeljnih načel trajnostnega razvoja družbe znanja je prav vseživljenjsko učenje, prilagojeno hitrim družbenim spremembam in možnostim hitro spremenljive in kakovostne zaposljivosti.***

Na podlagi petih prednostnih razvojnih nalog za doseganje ciljev Lizbonske strategije uvrščamo investicijski projekt v peto razvojno prednostno prioriteto – »Ukrepi za doseganje trajnostnega razvoja«, z namenom

krepitev razvoja urbanega sistema in regionalnih središč. Iz navedenega sledi, da je operacija skladna s temeljem razvoja Lizbonske strategije, saj bo doprinesla k izboljšanju osnovnih pogojev za življenje.

C. Operativni program krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (OP RR)

Projekt je usklajen s cilji »Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013«, področje 3.5.3 Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, v okviru tretje razvojne prioritete »Mreženje kulturnih potencialov« ter področje 3.5.4 Razvoj regij, v okviru četrte razvojne prioritete »Skladen razvoj regij«.

D. Regionalni razvojni program Severno primorske regije za obdobje 2007-2013

Investicijski projekt pa je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013. V okviru Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013 je navedeno, da bo regija svojo razvojno strategijo uresničevala predvsem:

- **s spodbujanjem inovativnosti in ustvarjalnosti ljudi, izobraževanja, usposabljanja in vseživljenjskega učenja (razvoj socialnega kapitala),**
- s pospeševanjem prestrukturiranja in inoviranjem gospodarskih dejavnosti,
- s spoštovanjem in upoštevanjem principov trajnostnega razvoja,
- s krepitvijo soodgovornosti za razvoj, kar pomeni sodelovanje, povezovanje in zaupanje med vsemi razvojnimi akterji v regiji in izven nje,
- z zagotavljanjem kakovostnega življenjskega okolja (fizičnega in socialnega) vseh prebivalcev,
- z razvijanjem skupne identitete in skupno promocijo regije,
- z izkoriščanjem lastnih razvojnih potencialov v pogojih globalizacije ter
- z izvajanjem ukrepov razvojne pomoči na območjih s posebnimi razvojnimi problemi.

Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Pomembno je dejstvo, da postaja regija eden ključnih vzvodov sodobnega razvoja, ki združuje lokalno in globalno ter ustvarja ugodno okolje za pospešeno rast in razvoj gospodarstva. Za stimulatívno razvojno okolje regije je potrebno sodelovanje in povezovanje med:

- razvito infrastrukturo (materialno, institucionalno, intelektualno in informacijsko),
- upravno mrežo regije,
- institucijami podpornega okolja,
- podjetji različnih velikosti in branž ter
- različnimi institucijami civilne družbe s specializiranimi znanji in interesi ter angažiranimi posamezniki.

Investicijski projekt bo pripomogel k doseganju Strateških ciljev regije. V programskem obdobju 2007–2013 so naslednji:

- nadaljnji dvig znanj/širitev znanj in izobrazbene ravni prebivalcev, predvsem zaposlenih,
- dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti v gospodarstvu in življenju regije, ter
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije.

Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru petih razvojnih strategij oz. razvojnih prioritete:

Razvojna prioriteta 1: Znanje za razvoj in podjetnost,

Razvojna prioriteta 2: Inovativnost v gospodarstvu

Razvojna prioriteta 3: Odličnost v turizmu

Razvojna prioriteta 4: Celostni razvoj podeželja

Razvojna prioriteta 5: Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije

Investicijski projekt bo po svojem osnovnem namenu posredno omogočil doseganje strateških ciljev: nadaljnji dvig znanj/širitev znanj in izobrazbene ravni prebivalcev, dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti ter izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije oziroma razvojne prioritete 1 »Znanje za razvoj in podjetništvo« ter delno, posredno tudi razvojne prioritete 4 »Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije«.

E. Resolucija o Nacionalnem programu socialnega varstva (NPSV)

Temeljni cilj politike socialnega varstva je posamezniku in njegovi družini v primerih, ko si osnovne socialne varnosti ne more zagotoviti sam, zagotoviti strokovne pomoči in nujne materialne vire za dostojno življenje in omogočanje ohranitve človeškega dostojanstva. Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k uresničevanju naslednjih ciljev NPSV:

- prispevati k večji socialni vključenosti posameznikov in povezanosti slovenske družbe;
- izboljšati dostop do storitev in programov.

4.3 Cilji investitorja Občine Ajdovščina

Občine so temeljne lokalne samoupravne skupnosti. V okviru ustave in zakonov RS posamezna občina samostojno ureja in opravlja svoje zadeve in izvršuje naloge, ki so nanjo prenesene z zakoni. Lokalne samoupravne skupnosti so osebe javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Osebe javnega prava pri svojem delovanju zasledujejo javne cilje, delujejo v javnem interesu oziroma je vsebina njihovega delovanja v izvrševanju javne funkcije. Lokalne samoupravne skupnosti se financirajo iz lastnih virov. Pri čemer občinam, ki zaradi slabše razvitosti ne morejo v celoti zagotoviti izvajanja z zakonom določenih nalog, zagotovi potrebna dodatna sredstva država. Osebe, ki imajo na območju lokalne samoupravne skupnosti stalno prebivališče, so člani lokalne samoupravne skupnosti oziroma občani. Posamezna občina lahko v skladu z zakoni poseduje, pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja, ustanavlja in vodi javna in druga podjetja ter v okviru sistema javnih financ določa svoj proračun. Posamezna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Posamezna občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe;
- **pospešuje službe socialnega skrbstva in skrbi za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;**
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov ter opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- **pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, turistično, kulturno in drugo dejavnost na svojem območju;**
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine;
- opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami;
- organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini;

- skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč;
- zagotavlja izvensodno poravnavo sporov;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč;
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe;
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine;
- sprejema statut občine in druge splošne akte;
- organizira občinsko upravo;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Z izpeljavo investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina zadostila naslednjim nalogam:

- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, turistično, kulturno in drugo dejavnost na svojem območju;
- pospešuje službe socialnega skrbstva in skrbi za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;

Predmetna investicija prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za delovanje različnih društev in neprofitnih združenj predvsem vsem starejšim občanom v svoji občini. Zato občina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Z izvedbo investicijskega projekta bodo zagotovljeni ustrezni prostorski pogoji za delovanje in udejstvovanje predvsem DU Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina ter OZRK Ajdovščina v okviru Centra za tretje življenjsko obdobje - CTŽO ter s tem doseganja njihovih ciljev.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih služb ter prostovoljnih in nevladnih organizacij, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Zato pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Ajdovščina. Predmet investicijskega projekta je v celoti namenjen izključno zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje socialnega varstva in delovanja neprofitnih društev, ki delujejo na območju občine (DU Ajdovščina, Društvo Most in OZRK Ajdovščina), ki pa ni kot takšno dovolj donosno, da bi bilo tržno zanimivo. Osnovni namen investicijskega projekta je izvedba nadomestne gradnje degradiranega objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, ki se nahaja na območju kulturnega spomenika, ter zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za društveno udejstvovanje starejših krajanov občine. Namen CTŽO Ajdovščina je predvsem povečanje socializacije populacije v tem življenjskem obdobju. To je namreč, poleg zdravstvenih težav, ključna težava starejših. Center pa ne bi bil namenjen le druženju in klepetu. Osrednji namen je izvajanje kulturnih dejavnosti, ki so v domeni izvajanja starejših ali pa izvajane za starejše, uresničevanje in izpopolnjevanje lastnih znanj, hobijev in interesov. Poudarjeno bi bilo tudi medgeneracijsko povezovanje, izmenjevanje izkušenj in ohranjanje tradicije in običajev. Iz samega osnovnega namena lahko razberemo, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi, kljub temu da bo kasneje investitor in upravljavec Občina Ajdovščina prejela prihodke iz naslova najemnine v višini obračunane letne amortizacije objekta. Predvidevamo, da bodo stroški obratovanja in upravljanja višji, saj investicijski projekt ne prinaša dovolj prihodkov, da bi se pokrivali stroški oziroma odhodki iz poslovanja nove javne infrastrukture. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo za izvajanje dejavnosti programa socialnega varstva občine. Z izvedbo investicijskega projekta želi občina predvsem zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja prebivalcev na svojem območju, predvsem delovanja prebivalcev v tretjem starostnem obdobju. Člani društev in združenja se bodo lahko ukvarjali in/ali se aktivno udeleževali v različnih programih oz. dejavnostih, in sicer v kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih in drugih prostočasnih programih oz. dejavnostih. Občina Ajdovščina želi zagotoviti pogoje za izvajanje navedenih dejavnosti oz. programov in delovanje na zgolj nevladnih področjih, kakor tudi drugih prostočasnih dejavnosti občanov, predvsem starejših. Z izvedbo investicijskega projekta bi občina poskrbela za osnovno infrastrukturo, ki naj bi zagotavljala kulturni, družbeni, socialni in posledično tudi gospodarski razvoj.

Izvedba investicijskega projekta bo tako v relativno kratkem času bistveno izboljšala kakovost bivanja ter posredno tudi življenjskega standarda občanov, predvsem starejših, ter omogočila razvoj mesta in celotne občine ter razvoj kulturnih, športnih, rekreacijskih, socialnih, izobraževalnih, humanitarnih in drugih prostočasnih dejavnosti; posredno tudi gospodarskih (podjetniških) dejavnosti vseh, predvsem starejših prebivalcev mesta in občine Ajdovščina.

Po izvedbi investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina, kot investitor in bodoči upravljavec, prostore v novozgrajenem objektu dala v najem in v uporabo raznim društvom, ki delujejo na območju občine, in sicer DU Ajdovščina, Društvo Most – UTŽO Ajdovščina in OZRK Ajdovščina. Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja in uporabe investicijskega projekta med

obratovanjem se bo Občina Ajdovščina (kot investitor in upravljavec) dogovorila z bodočimi uporabniki novega objekta. Bodoči uporabniki (DU Ajdovščina, Društvo Most in OZRK Ajdovščina) pa imajo že izkušnje z vzdrževanjem in obratovanjem primerljive infrastrukture.

V okviru **Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina – CTŽO**, katerega investicijski nosilec ter bodoči upravljavec je Občina Ajdovščina, se bodo **izvajale različne dejavnosti**, ki jih že sedaj na različnih lokacijah izvajajo bodoči, predhodno navedeni uporabniki le-tega. Predvideva se, da bo CTŽO odprt vsak delavnik med 8:00 in 16:00 oz. kadar bodo potekale aktivnosti v njem. Aktivnosti bodo organizirane individualno in skupinsko, na podlagi želja in potreb uporabnikov. Aktivnosti bodo vodili prostovoljci in prostovoljke, zato bodo brezplačne. V okviru CTŽO bodo poleg že utečenih dejavnosti in aktivnosti, ki jih opravljajo bodoči uporabniki in koristniki novih prostorov CTŽO Ajdovščina (njihove dejavnosti so predstavljene v okviru poglavja 3.2.2 – Predstavitev potencialnih uporabnikov IP-ja) tudi številne nove dejavnosti in aktivnosti. Predvidene dejavnosti, ki naj bi se izvajale v CTŽO Ajdovščina, so npr.:

- Literarni večeri: predstavili se bodo tako literarni ustvarjalci med starejšimi občani, kot tudi zunanji literarni ustvarjalci, k sodelovanju bodo vabljeni tudi mladi pesniki in pisatelji;
- Glasbeni večeri: ker bodo v centru potekale različne glasbene delavnice, tako delavnice učenja glasbenih instrumentov kot petja, bodo večeri primerni za predstavitev doseženega znanja in tudi za nastope drugih glasbenikov;
- Gledališče in film: uprizoritev manjših gledaliških predstav, ki bodo članom centra popestrile dan, organizirani pa bodo tudi filmski večeri;
- Likovno in kiparsko ustvarjanje: izvedba slikarskih, kiparskih delavnic ter delavnic ustvarjanja s keramiko;
- CTŽO razstavni in prodajni prostor: prostor v okviru katerega bo organizirana stalna razstava ročnega dela (izdelkov) članov društev in izdelkov izdelanih na raznih delavnicah; te izdelke bodo lahko obiskovalci kupili po simbolični ceni; možnosti organizacije dobrodelnega dogodka s prodajo lastno proizvedenih domačih izdelkov članov društev ter namenitev sredstev določenim, socialno šibkim prebivalcem; tematske razstave izdelkov iz organiziranih delavnic;
- Kulinarčni in vinski večeri ter delavnice: predstavitev tradicionalne kulinarike ter lokalnih vin in samega tradicionalnega pridelovanja lokalnih vin in drugih tradicionalnih izdelkov ipd.;
- Izobraževanje: v sodelovanju z zunanjimi institucijami bodo organizirana različna izobraževanja in delavnice, prilagojena starejšim, kot na primer jezikovni tečaji, delo z računalnikom, predavanja s področja zdravja, itd.;
- Krožki: likovni krožek, klekljanje, druženje, zeliščarski krožek, izmenjava kuhinjskih receptov, druženje ipd.;
- Ustvarjalne delavnice: izdelava voščilnic, uporabnih in okrasnih predmetov, vezenje, kvačkanje, oblikovanje z različnimi materiali ipd.;
- Predstavitve: npr. zdrave kozmetike, novih zdravil, ortopedskih pripomočkov ipd.;
- Potopisna predavanja in tematski večeri;
- Plesni tečaji in plesni večeri;
- In še veliko ostalih dejavnosti.

V okviru CTŽO Ajdovščina bi bilo smiselno organizirati tudi dnevni prostor oz. priročni kotiček za branje (npr. dnevnega časopisja), televizor in računalnik z internetno povezavo. Ravno tako bodo na voljo tudi družabne igre ipd.

Namen CTŽO Ajdovščina je povečanje socializacije populacije v tem življenjskem obdobju. To je namreč, kot smo že v predhodnih poglavjih omenili, poleg zdravstvenih težav, ključna težava starejših. Center pa ne bi bil namenjen le druženju in klepetu, osrednji namen je izvajanje kulturnih, umetnostnih, vzgojno-izobraževalnih, socialnih, športnih ipd. dejavnosti, ki so v domeni izvajanja starejših ali pa izvajane za starejše, uresničevanje in

izpopolnjevanje lastnih znanj, hobijev in interesov. Poudarjeno bi bilo tudi medgeneracijsko povezovanje, izmenjevanje izkušenj in ohranjanje tradicije in običajev. V okviru CTŽO Ajdovščina bi bila tudi možna organizacija različnih dogodkov, ki bo povezala prebivalce in privabila obiskovalce tudi iz drugih krajev. Glede na veliko število aktivnih društev bo program dogodkov pester in zanimiv za vse generacije. Člani društev in združenj, ki bodo delovali v okviru CTŽO Ajdovščina, se dobro zavedajo, da je pomemben del socializacije starejših občanov tudi povezovanje generacij. Pri različnih delavnicah, kulturnih prireditvah in pri drugih dejavnostih, ki bodo izvedene, bo prostor tudi za medsebojno izmenjavo znanj in izkušenj. Mlajšim generacijam bodo predstavljeni običaji, tradicionalna kuhinja, zapisalo se bo ustno izročilo o doživetih preteklosti. To bo pomemben prispevek starejših mladim, s katerim se ohranjata tradicija in zgodovinski utrip kraja.

Glavna ciljna skupina so upokojeni in starejše osebe, torej osebe od vstopa v status upokojenca oz. so starejše od 65 let, osebe, ki so aktivne, dokaj samostojne in ne potrebujejo pomoči pri osebni negi in oskrbi. Zgornje starostne omejitve sicer ni. V osnovni pa je investicijski projekt namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju mesta in občine Ajdovščina, in sicer:

- A. Obstoječim in potencialnim članom DU Ajdovščina, Društva Most Ajdovščina ter članom in aktivnim osebam OZRK Ajdovščina
- B. Stalnim prebivalcem:
 - Starejšim, ki:
 - bivajo doma v svojem okolju in si želijo družbe,
 - imajo željo po jezikovnem ali splošnem izobraževanju,
 - se želijo udeleževati telesnih aktivnosti, se rekreirati in s pohodi spoznavati bližnjo in širšo okolico,
 - želijo debatirati o različnih temah na organiziran način,
 - želijo srečevati druge ljudi in se z njimi spoznati ter
 - želijo ustvarjati – likovno, oblikovalsko, šiviljsko, se učiti ročnih del.
 - Starejšim, ki:
 - želijo uporabiti svoja znanja in sposobnosti za pomoč drugim,
 - želijo opravljati razna opravila na domu drugih, kjer njihove storitve potrebujejo,
 - se želijo družiti in prenašati svoja znanja na mlade (inštrukcije, konverzacije, ročna dela ipd.),
 - bi delali v skupinah za samopomoč ter
 - bi bili aktivni v programih medgeneracijskega druženja in ustvarjanja.
 - Mladim, ki:
 - jim je delo s starejšimi v veselje,
 - se želijo izobraževati, spoznavati razna »stare« veščine (se od starejših prebivalcev učiti že pozabljena ročna dela ipd.),
 - bi poučevali starejše (računalništvo ipd.),
 - bi vnašali v aktivnosti novosti, z njimi seznanjali starejše in na ta način prispevali k stiku starejših s spremembami v družbi,
 - bi bili pripravljeni pomagati pri sprehodih, pogovorih ipd.
 - bili pripravljeni obiskovati starejše na njihovem domu, opraviti nakup v trgovini ipd. ter
 - bi v centru in tudi na domu (v primeru, da bi bili člani društva nemobilni) s svojo prisotnostjo, vedrino in energijo ustvarjati veselo vzdušje, se pogovarjati, komentirati, igrali igre, šah, karte in drugo.
 - Srednji generaciji prebivalcev, ki:
 - živi v skupnem ali ločenem gospodinjstvu s starejšim in potrebuje nasvete za ustvarjanje prijaznih medsebojnih odnosov,
 - se želi usposobiti za ravnanje s starejšim v kočljivih življenjskih situacijah ter
 - se želi izobraževati v nudenju pomoči pri oskrbi in negi starejšega človeka.

- C. Občasnim prebivalcem
- D. Obiskovalcem

Neposredni in posredni uporabniki:

Med neposredne uporabnike lahko štejemo lokalne prebivalce (predvsem člane društev, združenj, prostovoljce upokoјence ipd.) in druge subjekte, ki se ukvarjajo z dejavnostmi, ki se bodo izvajale v okviru CTŽO na območju investicijskega projekta. Posredni uporabniki pa so lahko vsi potencialni obiskovalci, občasni prebivalci ter koristniki prostorov CTŽO Ajdovščina. Omenjene skupine neposrednih in posrednih uporabnikov bodo tudi največ koristile omenjene zmogljivosti. Med potencialne uporabnike pa lahko štejemo tudi morebitne nove priseljence in njihove starše in druge sorodnike, predvsem tiste v tretjem starostnem obdobju t.j. od 65+ let, ki se bodo priselili na to območje, v kolikor bo družbeno, socialne, delovno, bivanjsko pa tudi vzgojno-izobraževalno okolje primerno in privlačno.

6 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (Tehnično-tehnološki del)

Investitor–Občina Ajdovščina namerava v okviru investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina«, Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina izpeljati investicijo v izvedbo nadomestne gradnje objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev novih programskih vsebin, ki se bodo izvajale v novem objektu. Operacija zajema:

- izvedbo arheoloških raziskav v obstoječem objektu in na ožjem območju objekta,
- nakup obstoječega objekta,
- rušitev obstoječega objekta,
- izvedbo nadomestne gradnje objekta (obstoječega se nadomesti z novim),
- komunalno ureditev ožjega območja objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovala na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter
- vzpostavitev CTŽO Ajdovščina (tu je predvidena oddaja novega objekta društvom: DU Ajdovščina, Društvo Most, OZRK Ajdovščina ipd., v katerem bodo opravljala svoje aktivnosti in dejavnosti).

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Upoštevana so vsa varovanja in omejitve, ki so bila pridobljena s projektnimi pogoji. Za izvedbo investicijskega projekta mora investitor še pridobiti gradbeno dovoljenje.

6.1. Opis posegov in specifikacija naložbe

6.1.1 Splošni podatki o obstoječem in novem objektu

	Obstoječ objekt	Novi objekt
zahtevnost objekta:	manj zahteven	manj zahteven
klasifikacija objekta (delež v skupni uporabni površini):	11100 – enostanovanjska stavba (100%)	12630 – stavbe za neinstitucionalno izobraževanje (100%)
druge klasifikacije:	požarno manj zahteven objekt	požarno manj zahteven objekt
lokacija:	Castra (Ajdovščina)	Castra (Ajdovščina)
seznam zemljišč za nameravano gradnjo:	593/1, 593/2, 593/3, 593/4 in 594; vse k.o. Ajdovščina	593/3, 593/4 in 594; vse k.o. Ajdovščina
seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na javno infrastrukturo:	594 k.o. Ajdovščina	594 k.o. Ajdovščina
seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na javno cesto:	594 k.o. Ajdovščina	594 k.o. Ajdovščina
odmiki objekta od sosednjih zemljišč:	objekt z napušči sega na naslednje parc. št. 593/1, 593/2, 593/3, 593/4 in 594; vse k.o. Ajdovščina	obodni zidovi novega objekta se smiselno poravnajo, zato da se poveča odmik od sosednjih objektov; minimalni odmik od parc. št. 593/2 k.o. Ajdovščina znaša 0,05 m; od parc. št. 593/1 in 594 k.o. Ajdovščina znaša 0,00 m;

		objekt nima predvidenih napuščev, razen žlebov; novi objekt ima status nadomestne gradnje, zato določila glede odmikov ne veljajo
Velikost in zmogljivost objekta		
zazidana površina:	369,00 m ²	317,75 m ²
bruto tlorisna površina:	1.090,95 m ²	905,70 m ²
neto tlorisna površina:	885,00 m ²	747,17 m ²
bruto prostornina:	2.850,00 m ³	2.900,19 m ³
neto prostornina:	2.050,00 m ³	1.891,42 m ³
število etaž:	3 (P+N+M)	3 (P+N+M)
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	363,65 m ²	298,73 m ²
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	396,00 m ²	317,75 m ²
absolutna višinska kota:	± 0,00 = 106,00 m.n.v.	± 0,00 = 105,85 m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	pritličje ± 0,00 nadstropje + 2,88 mansarda + 5,59	pritličje ± 0,00 nadstropje + 3,41 mansarda + 6,51
najvišja višina objekta:	+9,65 (sleme strehe)	+10,80 (sleme strehe)
število stanovanjskih enot:	1	0
število ležišč:	4 do 6	0
število parkirnih mest	Zagotovljeno v sklopu javnih površin	Zagotovljeno v sklopu javnih površin
Druge značilnosti		
	objekt je zgrajen pred letom 1967; objekt je že dlje časa zapuščen; dostop do skladiščnih prostorov je na J strani objekta in poteka po zemljišču, ki ni v lasti investitorja;	objekt nima zagotovljenih lastnih parkirnih površin; objekt bo grajen v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter v večstanovanjskih objektih.

6.1.2 Opis predvidenih posegov

A. Obstoječe stanje

Investitor namerava na parcelah 593/1, 593/2, 593/3 in 593/4 in 594, vse k.o. Ajdovščina odstraniti dotrajan enostanovanjski objekt, ki je v preteklosti služil kot območno skladišče Rdečega Križa s pripadajočimi pisarnami. Na mestu odstranjenega objekta se v zmanjšanem obsegu pozida nov Center za tretje življenjsko obdobje, namenjen različnim interesnim skupinam (OZRK Ajdovščina, DU Ajdovščina, Društvo Most ipd.).

Obstoječi objekt se že dalj časa zaradi dotrajanosti in nevarnosti nenadne porušitve ne uporablja. Pritličje objekta je bilo namenjeno gospodarski dejavnosti. V nadstropju pa so bili prostori Rdečega Križa. Medetažna in strešna konstrukcija je lesena. Objekt je krit s korčno kritino. Posamezne okenske in vratne odprtine so obdelane s kamnitimi elementi. Tlaki v pritličju so kamnite plošče. Objekt se nahaja v varovalnem pasu vodovoda, NN voda, TK voda in javne kanalizacije. Obstoječi objekt je po izvedeni statični presoji neprimeren za rekonstrukcijo, zato je predviden za rušitev.

B. Oblika in programska zasnova obstoječega objekta

Obstoječi objekt je nadaljevanje meščanske hiše, ki zamejuje Lavričev trg. Na J delu je objekt širši od sosednje hiše, proti S pa se zoža. V pritličju objekta se pretežno nahajajo gospodarski prostori z glavnima dostopoma na J in S fasadi. V SZ vogalu gospodarskega prostora se nahaja vzdan vodnjak. V nadstropju se nahajajo stanovanjski prostori. Mansarda je neizkoriščena. Objekt ima etažnost P+N+M.

Obstoječi objekt je pozidan v kamnu, brez temeljenja. Medetažne konstrukcije so lesene.

Fasada je ometana, vendar dotrajana. Ponekod omet odpada. Okna in vrata so v leseni izvedbi. Večina oken je obdelana s kamnitimi okvirji. V pritličju so v kamnite okvirje vstavljene kovinske mreže. Gospodarski vhod na J fasadi ima mogočen kamnit portal, portal gospodarskega vhoda na S strani je slabše izvedbe. Dva kamnita portala se nahajata tudi v notranjosti objekta, kar nakazuje, da je V del objekta starejšega datuma. Glavni vhod v objekt je oblikovno nepoudarjen (verjetno je nastal naknadno). Nekatere okenske odprtine so pozidane. Strešna konstrukcija je lesena, kritina je korčna. Streha objekta je dvokapnica. Naklon V strešine je 18 stopinj, Z pa 24 stopinj. Napušči na V in Z strani so kamniti, globoki cca 0,5 m. Napušči na S fasadi so minimalni in so ometani. Napušč na J fasadi je lesen, lomljen globine cca 1,0 m.

Zaradi specifične lokacije objekt nima zunanjih površin.

C. Območje gradbišča in rušitvena dela

Območje gradbišča (izkop temeljev, odstranitev objekta, fasadni oder) sega na parcelne številke 593/1, 593/2, 593/3, 593/4, 594 in 555; vse k.o. Ajdovščina. Pred odstranitvijo objekta bo potrebno izvesti začasno prestavitev TK voda in odklop NN priključnega voda na V strani. Prestavitev TK voda se bo izvedlo z dvema nadomestnima lesenima stebroma. Globina temelja stebra bo znašala 1,2 m. Na Z fasadi se bo začasno odstranilo javno razsvetljavo. Za potrebe priklopa na javno kanalizacijsko omrežje bo potrebno izvesti prekop cestišča na V strani na Z strani.

Pravilnik v 11. členu določa, da mora biti odstranjevanje ograjeno razen, če gre za območje odstranjevanja na katerem se izvajajo dela manjšega obsega. Pri rušitvi ohranjenih delov obstoječega objekta ne bodo nastajali gradbeni odpadki, ki so klasificirani kot nevarni, zato posebni ukrepi glede tega niso potrebni.

Pripravljalna dela: Delovišče je potrebno zavarovati napram okolici z varnostno ograjo in panoji.

Pred rušitvijo bo potrebno vso opremo iz objekta odstraniti. Ravno tako bo potrebno pred strojnim rušenjem objektov odstraniti stavbno pohišstvo. Celoten kompleks bo potrebno pred pričetkom izvedbe del zavarovati proti okolici. Pred pričetkom izvajanja rušitvenih del se bo obstoječe kamnite okenske okvirje ročno odstranilo z objekta, jih deponiralo in ponovno uporabilo.

Izvajanje rušitvenih del: Kot način rušitve se bo uporabilo ročno rušenje oziroma odstranjevanje.

Ročno rušenje: Delovna mesta bo potrebno zavarovati pred padcem v globino s popoditvami in če bo potrebno tudi z odri. Ročno rušenje bo potrebno pričeti izvajati od zgoraj navzdol. Najprej bo potrebno odstraniti ohranjene lesene konstrukcijske elemente. Odstranjen material bo potrebno sproti odstranjevati iz objekta s priročnimi dvigali. Vse stene, dimniki ipd., ki so nad nivojem rušenja se bo moralo najprej porušiti. V času rušenja ne bo dovoljeno puščati neporušenih delov objekta, ki so predvideni za rušenje nad nivojem rušenja. Vrsten red rušenja nosilnih elementov objekta se bo izvedlo po navodilih statika. Pri rušenju prihaja običajno tudi do velikega prašenja predvsem lokalno v predelih rušenja. Delavci bodo morali biti v času rušenja opremljeni z protiprašnimi maskami. Za vsa dela, ki se bodo izvajala, bo potrebno izvesti ustrezen dostop za delavce. Ravno tako bo potrebno izvesti zavarovanje pred padcem z višine. Zavarovanje se bo izvedlo z varnostno ograjo višine 1,00 m. Ruševine bo potrebno spuščati na tla oziroma na prevozno sredstvo tako, da se ne bo prašilo.

D. Oblika in programska zasnova novega objekta

Na lokaciji obstoječega objekta se pozida nov javni objekt namenjen neinstitucionalnem izobraževanju in druženju. Objekt je zasnovan tako, da ohranja urbanizem Castre. Etažnost objekta je P+N+M.

Izrazito javen značaj bo imelo pritličje objekta, ki je zasnovano tako, da preko posameznih večjih steklenih površin komunicira z okolico in mestom.

Glavni vhod v objekt se nahaja v pritličju, na J fasadi, pomaknjen v JZ vogal. Vhod bo pomaknjen v notranjost, tako, da bo zaščiten pred vremenskimi vplivi. V pritličju so predvideni naslednji: zunanji nadstrešek, vetrolov, hodnik, razstavni prostor, shramba, dvigalo, dvorana, večnamenski prostor, predprostor sanitarij, wc za zaposlene, wc invalidov, moški wc, ženski wc in prostor čistil. Servisno komunikacijski prostori so umeščeni na Z stran, ki je kar se tiče osončenja manj primerna za pisarne. Vertikalno komunikacijo vzpostavlja triramno stopnišče, ki se vzpenja od dvigalnem jašku. Sanitarije za obiskovalce in invalide so predvidene v pritličju ob vertikalnem komunikacijskem jedru. Večji del pritličja zavzema manjša večnamenska dvorana. V navezavi na dvorano se nahaja skladiščni prostor, ki se nadaljuje v priročno kuhinjo. Avla se navezuje na zunanje atrijsko dvorišče, formirano okrog vodnjaka. V pritličju se v sklopu avle in v povezavi z vzhodno ulico oblikuje trgovino, ki služi predvsem prodaji izdelkov društev, prodajni razstavi, prodaji spominkov in drugega. Vir teh sredstev se koristi za vzdrževanje objekta in delovanje društev.

V nadstropju se bodo nahajali hodnik, manjša čajna kuhinja, dve učilnici, dve pisarni, RK učilnica, RK pisarna.

V mansardi so ponovi sklop pisarn in atelje za različne ustvarjalne dejavnosti. Velik del mansarde se bo koristilo za namestitve strojnih inštalacij in opreme ter za večjo shrambo. Iz mansarde je izhod na nepokrito teraso, na katero je umeščena toplotna črpalka.

Oblikovanje fasade sledi funkcionalni zasnovi objekta (večja okna v pisarnah, manjša v servisnih prostorih, panoramske zasteklitve dvorane in avle). Fasada objekta bo zaključena s tankoslojnim ometom, poslikana v svetlih tonih (npr. historično bela). Izvedba masivnih kamnitih okenskih okvirjev ni predvidena, zaradi težavnosti vgradnje le-teh v sloj izolacije. Obstoječe kamnite elemente se bo uporabilo v drugačne namene. Velikost okenskih odprtih povzema velikost oken objektov, ki gledajo na trg (spremenjena namembnost objekta). Se omeji s perforiranimi zidovi. Severni zid atrija bo poševen, ki bo padal proti V, z namenom, da se višina objekta optično zniža.

V strehi se bo za potrebe osvetlitve mansardnih prostorov izvedlo strešna okna. Za zagotavljanje ustrezne osvetlitve prostorov učilnic se bo v strehi izvedlo cevne svetlobnike (npr. Solatube). Streha objekta bo dvokapnica z naklonom 20 stopinj. Sleme bo potekalo v približni smeri S-J. Napušči niso predvideni. Odvajanje meteorne vode s strehe je predvideno prek omaričnih (skritih) žlebov. Odtočne vertikale se izvede v sloju izolacije.

E. Tehnične značilnosti predvidene gradnje novega objekta

KONSTRUKCIJA

Objekt je konstrukcijsko zasnovan klasično kot opečna stenasta konstrukcija, v kombinaciji z AB slopi. Delež sten v obeh smereh je ustrezen, izvedeno bo ustrezno število vertikalnih vezi na vseh križanjih in na zahtevanih razdaljah ter ustrezno oblikovane horizontalne vezi v višini vsake etažne plošče. Etažne plošče bodo AB plošče ustrezne debeline. Na mestih večjih razponov so predvideni AB nosilci oziroma ojačitve na robovih plošč. Temeljenje na koti pritličja je predvideno po principu temeljne plošče ustrezne debeline. Strešna konstrukcija je predvidena iz lepljenih lesenih primarnih in sekundarnih nosilcev.

STREHA

Streha objekta bo dvokapnica z naklonom 20 stopinj. Sleme bo potekalo v približni smeri S-J. Napušči niso predvideni. Odvajanje meteorne vode s strehe je predvideno prek omaričnih (skritih) žlebov. Odtočne vertikale se bo izvedlo v sloju izolacije. Morebiten dimnik na strehi bo izveden po lokalnih vzorih. Dimnik bo ometan, pleskan v enak odtenek kot fasada in zaključen z dvokapno streho, krito s korčno kritino. Ostali elementi na strehi (prezračevanje, oddušniki,...) bodo izvedeni s tipskimi elementi.

FASADA

Fasada bo tankoslojna kontaktna gladka fasada v svetlih odtenkih. Predvidena je izvedba toplotne izolacije debeline 20 cm.

STAVBNO POHIŠTVO

Okna in vrata bodo lesena oziroma lesena v kombinaciji z aluminijem. Predvidena je izvedba v lokalnem lesu (npr. macesen) z barvnim zaščitnim premazom. Okna bodo morala ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotno izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitve - U faktor zasteklitve $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Toplotna prehodnost za celotno okno bo $U_w=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Velikost odprtih bo pogojena z namembnostjo

prostorov in požarnovarnostnimi zahtevami. Zaradi specifične lokacije ni predvidena izvedba zunanjih senčil. Na notranji strani je predvideno izvedba screen rolojev.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

ODVAJANJE KOMUNALNIH ODPADNIH VOD – Fekalna kanalizacija: Objekt se nahaja v varovalnem pasu javnega kanalizacijskega omrežja, na katerega se bo priključil skladno s pogoji soglasodajalca. Odpadne vode se bodo preko novega revizijskega jaška vodile v javni kolektor javne kanalizacije, ki se nahaja na parceli št. 594, k.o. Ajdovščina.

ODVAJANJE METEORNIH VOD – Meteorna kanalizacija: Meteorne vode s strešin se bo odvajalo prek tipskih peskolov in revizijskih jaškov v javno kanalizacijsko omrežje (meteorne kanale), ki se nahaja na parcelni številki 594 in 555, obe k.o. Ajdovščina. Meteorne vode iz tlakovanih utrjenih površin se prek linijske rešetke vodijo v javni kolektor javne kanalizacije, ki se nahaja na parceli št. 594, k.o. Ajdovščina. Pokrovi vseh jaškov na vseh povoznih površinah in rešetke bodo izvedbe za lahki promet.

OSKRBA OBJEKTA Z VODO: Nov objekt se bo priključeval na javno vodovodno omrežje preko obstoječega vodomernega jaška, kateri se nahaja na parceli št. 594 k.o. Ajdovščina.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO: Na obstoječem objektu se nahajajo konzole NN voda. Obstoječi objekt je bil priključen na električno omrežje. Priključna moč novega objekta se bo povečala in bo znašala 3x63A (cca 41 kWh). PMO omarica se bo nahajala na V fasadi novozgrajenega objekta, na parcelni št. 593/4 k.o. Ajdovščina.

RAVNANJE S KOMUNALNIMI ODPADKI: Izvedeno bo na lokalno ustaljeni način.

ZUNANJA UREDITEV

Z ukinitvijo podaljška na severni strani se bo oblikovalo manjši trg javnega značaja. Osrednji element trga bo predstavljal ohranjen vodnjak, katerega kamniti obod se bo ustrezno rekonstruiralo. Z obstoječim kamnitim tlakom, ki se je nahajal v notranjosti obstoječega objekta, se bo na novo tlakovalo območje nadstreška ob glavnem vhodu v objekt, v površini cca 20 m², ter zunanjo površino ob vodnjaku, v površini cca 70 m². Gabarit obstoječega objekta se nakaže z izvedbo mejnega zidu. Pas ob Z fasadi objekta se bo v celotni širini ulice izvedlo v granitnih kockah na peščeni podlagi. Ohranjene kamnite okvirje se bo uporabilo pri izvedbi kamnitih klopi ob vhodu, oziroma se jih bo položilo v tlak. Območje pod previsom na V fasadi, ki je za eno stopnico, v površini cca 3,70 m² se bo ravno tako izvedlo v granitnih kockah na peščeni podlagi. Območje pred V fasado, v površini cca 45m², se bo na novo asfaltiralo.

PROMETNA UREDITEV

Dostop do javne ceste bo zagotovljen preko parcele št. 593/3 in 593/4 k.o. Ajdovščina, ki je v lasti investitorja. Zaradi specifične lokacije nameravane gradnje ni mogoče v okviru gradbene parcele zagotoviti parkirne površine. Ker znotraj novega objekta ni predvidene površine za parkirna mesta, ni potrebe po priključku na javno cesto. Dostop do objekta z motornimi vozili je možen z V in S strani. Na S strani ima sedaj obstoječi objekt neposreden priključek na javno cesto. Parkirna mesta za potrebe objekta se zagotavljajo v sklopu javnih parkirni površin.

6.2 Komunalna opremljenost

Območje, kjer se bo izvajal investicijski projekt, je že komunalno opremljeno. Trenutna komunalna opremljenost obravnavanega območja z objekti in z omrežji gospodarske javne infrastrukture zajema energetska omrežje, telekomunikacijsko omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje (odpadna kanalizacija ter meteorna kanalizacija) ter prometno omrežje (lokalne, občinske ceste). Kot vidimo, je območje investicijskega projekta zadostno komunalno opremljeno, zato se bo v okviru investicijskega projekta le uredila komunalna infrastruktura, ki se bo navezovala na obstoječo. Tako bo po izvedbi investicijskega projekta objekt na obravnavanem območju možno priključiti na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture (na obstoječe komunalno, energetska in telekomunikacijsko omrežje). Objekt bo priključen na javni vodovod in javno kanalizacijsko omrežje. Obstoječi objekt ima neposreden priključek na javno cesto s severne strani. Znotraj novega objekta ni predvidene površine za parkirna mesta, zato ni potrebe po priključku na javno cesto.

Dostop do objekta z motornimi vozili bo možen z vzhodne in severne strani. Parkirna mesta za potrebe objekta se bo zagotavljalo v sklopu javnih parkirnih površin. Novi objekt bo priključen na elektroenergetsko omrežje kot že obstoječi objekt. Priključna moč novega objekta se bo povečala. Novi objekt bo ravno tako priključen na TK omrežje. Vsa načrtovana nova komunalna ureditev bo potekala po (in pod) lokalnih, občinskih cestah in javnih poteh in javnih površinah. V primeru križanj z drugimi, že obstoječimi komunalnimi vodi, se bodo le-ti predstavili in ustrezno zaščitili. Pred začetkom izvedbe del bo potrebno od upravljavcev komunalnih vodov zahtevati zakoličbo le-teh in jih ustrezno zaščititi ali pa eventualno prestaviti.

6.3 Opis pogojev za priključitev na primarno mrežo ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta

Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti vsa potrebna, ustrezna dovoljenja za priključitev na komunalno, energetska, telekomunikacijsko in prometno omrežje. Zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bodo potrebna večja vlaganja v ureditev komunalne infrastrukture na tem območju, razen v okviru investicijskega projekta (nadomestne gradnje objekta). Instalacijsko se bo objekt v večji meri navezoval na obstoječo infrastrukturo na tem območju (javni vodovod, kanalizacija, elekrika, telekomunikacije) ter na obstoječo prometno infrastrukturo. Pri izvedbi bodo upoštevana vsa varovanja in omejitve. Pri izdelavi PGD so bila že pridobljena vsa potrebna soglasja in soglasja za priključitev.

Namenska raba prostora:

parcela 593/3, 593/4, k.o. Ajdovščina: osnovna namenska raba **stavbno zemljišče**

Opis skladnosti: *Predvidena je odstranitev objekta, ki je v katastru zaveden kot stanovanjski, nazadnje pa se je uporabljal kot območno skladišče Rdečega križa, in gradnja novega javnega objekta (neinstitucionalno izobraževanje-storitvena dejavnost).*

Vrsta varovanja oziroma omejitve: *varovanje kulturne dediščine; arheološko najdišče Castra, EŠD 3. Strokovne podlage za varstvo kulturne dediščine; Občina Ajdovščina; naselbinska dediščina-Trška jedro, EŠD 1562. Strokovne podlage za varstvo kulturne dediščine, Občine Ajdovščina; za posege v na območju je potrebna pridobitev kulturno varstvenega soglasja ZVKD RS.*

Vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih gradenj in drugih del ter vrste dopustnih objektov glede na namen:

Vrsta dopustnih dejavnosti: Parcele ležijo v poselitvenem območju naselja Ajdovščina in so opredeljena kot stavbno zemljišče. Sodiyo v območje J1-stari mestni jedri Castra in Šturje, ki predstavljata mentalni center mesta. Predvidena je revitalizacija na podlagi ureditvenega načrta ali posamezne rekonstrukcije v soglasju z ZVKD RS, na podlagi PUP-a. Območje J1 sodi v širše območje centralnih in oskrbnih dejavnosti. Posamezna funkcionalna zaključena območja se urejajo z različnimi prostorsko izvedbenimi načrti. Programske zasnove se izdelajo po predhodno pridobljenih variantah, na podlagi internega ali javnega natečaja. Za območje, kjer niso sprejeti PIN, se posegi izvajajo na podlagi PUP-a.

Opis skladnosti: *Predvidena je odstranitev stanovanjskega objekta in gradnja objekta centralne dejavnosti, ki bo deloval kot medgeneracijski mentalni center občanov.*

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: Na stavbnem zemljišču je dovoljeno rušenje, gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti objekta, investicijska vzdrževalna dela v skladu z dopustnimi dejavnostmi.

Opis skladnosti: *Predvidena je odstranitev obstoječega stanovanjskega objekta in gradnja novega javnega objekta namenjenega centralnim dejavnostim – skladno z vrsto dopustnih gradenj. Predvidena gradnja je skladna z vrsto dopustnih gradenj.*

Vrste dopustnih objektov glede na namen: Na obravnavanem območju so dovoljene rekonstrukcije in dopolnitve z upravnimi poslovnimi, kulturnimi, trgovinskimi, gostinskimi in prometnimi objekti, stanovanja so v omejenem obsegu.

Opis skladnosti: Predvidena je odstranitev stanovanjskega objekta in nadomestna gradnja javnega multifunkcionalnega objekta (izobraževanje, kulturno udejstvovanje, druženje,...).

Merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del:

Opis skladnosti s pogoji velikosti in zmogljivosti: Obstoječ objekt je v uradnih evidencah zaveden kot enostanovanjski objekt zgrajen v začetku 19. stoletja.

Opis skladnosti s pogoji oblikovanja objektov – oblikovanje zunanje podobe objekta: Gradbena linija novega objekta poenostavljeno sledi gradbeni liniji obstoječega objekta (zaradi požarno-varstvenih in prometnih zahtev so gradbene linije bolj ravne, kar omogoča vzpostavitev večjega odmika od sosednjih obstoječih objektov na najbolj kritičnih mestih). Nov objekt se bo v primerjavi z obstoječim objektom povišal za slabih 8% v slemenu, ker pa je naklon zahodne strešine obstoječega objekta cca 24 stopinj, bo prišlo do večje razlike med kapom obstoječega in novega objekta. Višinski gabarit novega objekta se bo povečal predvsem zaradi spremenjene namembnosti (minimalna višina stanovanjskega objekta znaša 2,50 m, minimalna višina učilnic znaša 2,80 m).

Dimenzije okenskih odprtih bodo povzele dimenzije okenskih odprtih objektov in bodo sledile funkciji posameznih prostorov. Večje zastekljene površine bodo asocirale na mogočne odprtine gospodarskih vhodov na J in S strani obstoječega objekta ter bodo poudarjali javen značaj objekta in njegovo odprtost do uporabnikov.

Lega objekta na zemljišču - Opis skladnosti s pogoji oblikovanja objektov: Nov objekt ima status nadomestne gradnje, zato določila glede odklikov ne veljajo.

Opis skladnosti s pogoji ureditve okolice: Obstoječi objekt nima zunanjih površin, pri novem nadomestnem objektu se pojavi možnost po formiranju manjšega trga okrog obstoječega vodnjaka.

Za izvedbo investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je bilo že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Priključki na primarno mrežo bodo izvedeni v skladu s predhodnimi pogoji in soglasji upravljavcev.

Navedba soglasij in soglasij za priključitev		Izdajalec soglasja
Upravljalci gospodarske javne infrastrukture	Komunalna infrastruktura	KSD d.o.o. Ajdovščina Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina
	Energetska infrastruktura	Elektro Primorska d.d. Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica
	Telekomunikacijska infrastruktura	Telekom Slovenije d.d. Kidričeva 17, 5000 Nova Gorica
	Prometna infrastruktura	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Soglasodajalci na območju varovanj in omejitev	Varstvo kulturne dediščine	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije , Območna enota Nova Gorica
	Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture	KSD d.o.o. Ajdovščina Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina Elektro Primorska d.d. Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica Telekom Slovenije d.d. Kidričeva 17, 5000 Nova Gorica

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta.

A. Neposredna delovna mesta

Po izvedbi investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina, kot investitor in bodoči upravljavec, dala novi objekt v najem in v uporabo raznim društvom, ki delujejo na območju občine, in sicer DU Ajdovščina, Društvu Most – UTŽO Ajdovščina in OZRK Ajdovščina. Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja in uporabe investicijskega projekta med obratovanjem se bo Občina Ajdovščina (kot investitor in upravljavec) dogovorila z bodočimi uporabniki na novo postavljenega objekta.

Sama izvedba investicijskega projekta – izgradnja objekta: Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina ne bo prinašala direktno/neposredno novih delovnih mest, ki bi bila pogojena z izvedbo investicijskega projekta, ne pri investitorju in bodočem upravljavcu Občini Ajdovščine in ne pri bodočih uporabnikih (društvih in združenjih).

Zaradi same izvedbe obravnavanega investicijskega projekta (v času izvajanja le-tega) se ne bodo pri Občini Ajdovščina pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile. Občina bo z lastnimi kadri zagotovila vodenje investicijskega projekta, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo in upravljanjem podobnih objektov. Koordiniranje aktivnosti med izvedbo investicijskega projekta bodo vodili na Občini Ajdovščina, in sicer osebe pristojne za vodenje projektov. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih občine. Upravljavec in bodoči uporabniki (DU Ajdovščina, Društvo Most in OZRK Ajdovščina) pa imajo že izkušnje z vzdrževanjem in samim obratovanjem primerljive infrastrukture.

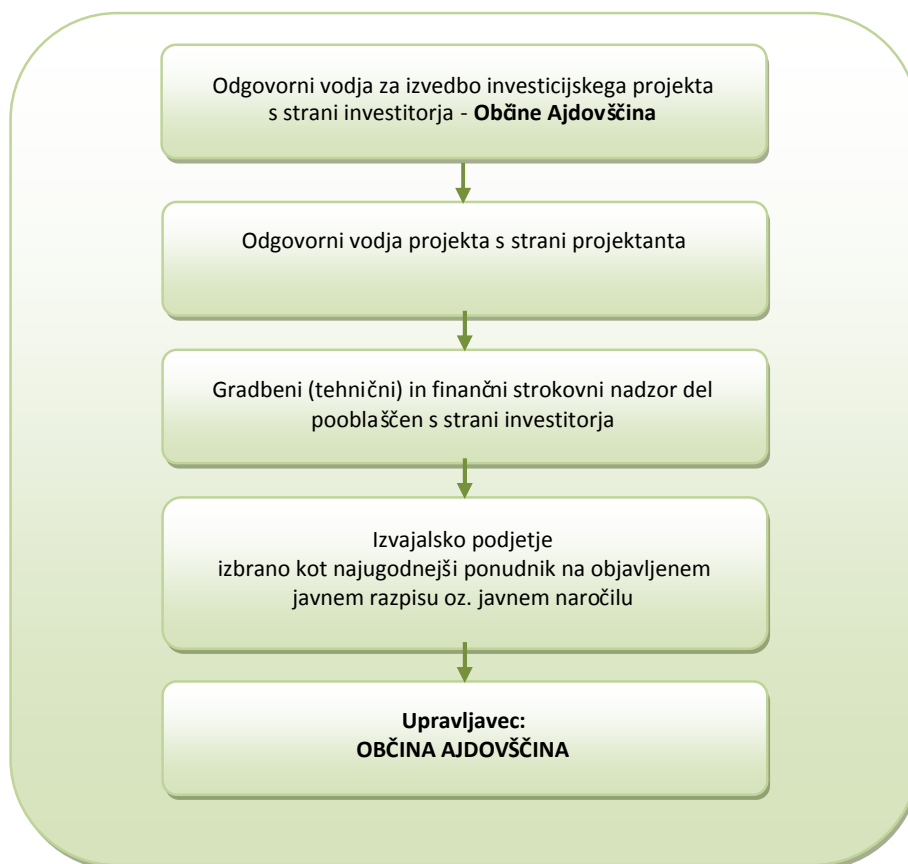
B. Posredna delovna mesta

Kot smo že zgoraj omenili so to delovna mesta v času gradnje. Ker bodo navedeni investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo navedeni investicijski projekt vplival na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v navedenih dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

C. Vzporedna delovna mesta

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijski projekt, pa moramo tu omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem novi, potencialni nosilci dejavnosti v naselju, v okoliških naseljih in v občini (novi podjetniki, obrtniki, dodatne turistične zmogljivosti, dodatne dejavnosti na podeželju ipd.). Zaradi boljše, kakovostnejše, varnejše, sodobnejše infrastrukture v mestu Ajdovščina je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev v obravnavanem območju, obenem pa bo zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev omogočen tudi razvoj samega mestnega jedra in posledično celotne občine. Menimo, da bo obravnavan investicijski projekt vplival tudi na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je lepo prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi – CBA- Analiza stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliških naselij ter sami občini.

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicijskega projekta)



Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta je Marica Žen Brecelj, univ. dipl. inž. arh., zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za okolje in prostor kot višja svetovalka za okolje in prostor. Projektno skupino pa sestavljajo tudi Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe na Občini Ajdovščina ter Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II), zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe.

8 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Vrsta investicijskega projekta

Investicijski projekt:
»CENTER ZA TRETJE ŽIVLJENJSKO OBDOBJE AJDOVŠČINA«
Stritarjeva 1a, Ajdovščina

Noveliran investicijski program (IP) je izdelan za izpeljavo investicije v odstranitev obstoječega objekta ter novogradnjo objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev novih programskih vsebin, ki se bodo izvajale v novem, nadomestnem objektu. Operacija zajema:

- izvedbo arheoloških raziskav v obstoječem objektu in na ožjem območju objekta,
- nakup obstoječega objekta,
- rušitev obstoječega objekta,
- izvedbo nadomestne gradnje objekta (novogradnja),
- komunalno ureditev ožjega območja objekta (ureditev meteorne in fekalne kanalizacije, elektro in telefonske infrastrukture, vodovodnega priključka), ki se bo navezovala na kasnejšo ureditev starega mestnega jedra, ter
- vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina (tu je predvidena oddaja novega objekta društvom: DU Ajdovščina, Društvo Most, OZRK Ajdovščina ipd., v katerem bodo opravljala svoje aktivnosti in dejavnosti).

Zahtevnost objekta	Manj zahteven
Predmet investicijskega ukrepa	Odstranitev objekta in novogradnja
Razvrstitev objekta glede na namen po enotni klasifikaciji objektov	12630 – Stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
Druge klasifikacije	Požarno manj zahteven objekt Objekt sodi v območje varstva kulturne dediščine: <i>Ajdovščina – Mestno Jedro; naselbinska in stavbna dediščina (EŠD 1562)</i> <i>Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra; arheološka dediščina (EŠD 3)</i>
Površina objekta	
- Bruto tlorisna površina	905,70 m ²
- Neto tlorisna površina	747,17 m ²

8.2 Vrednost investicijskega projekta

8.2.1 Investicijski stroški (upravičeni in neupravičeni)

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov smo upoštevali naslednje postavke stroškov (vrste del):

- nakup objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina,
- predhodna dela:
 - statična presoja
 - geodetski posnetek
 - projektna in investicijska dokumentacija

- arheološke raziskave
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela:
 - odstranjevanje obstoječega objekta – rušitvena dela
 - gradbena dela
 - obrtniška dela
 - strojne instalacije
 - elektro instalacije
 - zunanja ureditev
- dobava in montaža opreme:
 - oprema prostorov
 - tehnološka oprema
- strokovni nadzor gradnje.

Občina Ajdovščina namerava obravnavani investicijski projekt prijaviti v načrt porabe za koriščenje deleža sredstev občin za sofinanciranje investicij v letu 2013 in v letu 2014, v skladu z določili 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1), kar pomeni, da se predvideva, da bo investicijski projekt sofinanciran s strani MGRT v letu 2013 in v letu 2014. V skladu s Povabilom občinam k oddaji načrtov porabe za koriščenje deleža sredstev občin za sofinanciranje investicij, v skladu z določili 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1) za leti 2013 in 2014, ki ga je MGRT objavil dne 05.03.2013, smo kot **upravičene stroške** upoštevali **stroške gradbeno obrtniških in instalacijskih del (GOI dela), stroške nakupa objekta, stroške dobave in montaže opreme ter stroške strokovnega nadzora gradnje brez DDV**, ki bodo nastali v letu 2013 po izvedenem javnem naročilu do skrajnega roka za predložitev zahtevka za izplačilo t.j. do 02.11.2013 za leto 2013 in od 03.11.2013 do skrajnega roka za predložitev zahtevka za izplačilo t.j. do 03.11.2014 za leto 2014, saj glede na namen porabe sredstev po 21. členu ZFO-1 lahko občine razpoložljive deleže sredstev namenijo za sofinanciranje projektov vključenih v NRP občine s področja lokalne javne infrastrukture. Kot neupravičene stroške investicijskega projekta pa smo upoštevali davek na dodano vrednost (DDV) in vse ostale stroške, ki bodo nastali v okviru izvedbe investicijskega projekta.

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

- Posodobljen projektantski predračun v okviru PZI: CTŽO, januar 2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina, januar 2013.
- Vrednost objekta na Stritarjeva ulica 1a, Ajdovščina, je določena na podlagi prodajne pogodbe št. 478-195/2007 podpisane med Občino Ajdovščina in Območnim združenjem Rdečega Križa Ajdovščina dne 18.12.2012.
- Stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,4% od vrednosti GOI del.
- Ocena vrednosti opreme obsega nakup nove opreme (notranja oprema, tehnološka oprema ipd.) v okviru posodobljenega projektantskega predračuna; ocena stroškov projektne, investicijske in ostale dokumentacije izhaja iz že prejetih in delno že plačanih računov, ponudb ter izkustvenih ocen.

Stopnje rasti cen: Zgoraj navedeni projektantski predračun, ki je bil posodobljen januar 2013, je bil poleg že znane nabavne vrednosti objekta ter projektne in investicijske dokumentacije in ocene strokovnega nadzora gradnje in ostalih stroškov osnova za določitev vrednosti investicijskega projekta po stalnih cenah. Za vsa dela, ki so že bila izvedena in bodo še izvedena do vključno konca leta 2013, so stalne cene enake tekočim cenam. Ker pa bodo aktivnosti potekale tudi leta 2014, so vrednosti del, ki bodo potekala v letu 2014 preračunane na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je septembra 2012 izdal UMAR. V letu 2011 je bila povprečna letna inflacijska stopnja 1,8%, za leto 2012 pa napovedujejo 2,8%, za leto 2013 2,2% ter za leto 2014 1,8% povprečno letno inflacijsko stopnjo glede na preteklo leto. Glede na to, da so predračunske cene na ravni cen: januar 2013, smo vrednosti del, ki se bodo izvajala predvidoma v letu 2014, revalorizirali s faktorjem 1,018.

8.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 725.106,82 EUR brez DDV oz. **854.128,19 EUR z DDV**. Upravičeni stroški po stalnih cenah znašajo 682.316,82 EUR.

Tabela 9: Vrednost investicijskega projekta – Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po stalnih cenah, v EUR; Januar 2013.

Vrednost in vrsta del	Leto				SKUPAJ			Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV		
NAKUP OBJEKTA		0,00	80.000,00		80.000,00	0,00	80.000,00	80.000,00	0,00
PREDHODNA DELA	2.800,00	23.970,00	16.020,00	0,00	42.790,00	8.558,00	51.348,00	0,00	51.348,00
Statična presoja	0,00	480,00	0,00		480,00	96,00	576,00	0,00	576,00
Geodetski posnetek	0,00	450,00	0,00		450,00	90,00	540,00	0,00	540,00
Projektna in investicijska dokumentacija	2.800,00	19.956,00	14.464,00		37.220,00	7.444,00	44.664,00	0,00	44.664,00
Arheološke raziskave	0,00	3.084,00	1.556,00		4.640,00	928,00	5.568,00	0,00	5.568,00
GRADBENO OBRTNišKA IN INSTALACIJSKA DELA	0,00	0,00	195.142,44	381.908,50	577.050,94	115.410,19	692.461,13	577.050,94	115.410,19
Odstranjevanje - rušitvena dela			20.263,34	0,00	20.263,34	4.052,67	24.316,01	20.263,34	4.052,67
Gradbena dela			155.567,05	24.122,03	179.689,08	35.937,82	215.626,90	179.689,08	35.937,82
Obrtniška dela			13.975,31	182.388,94	196.364,25	39.272,85	235.637,10	196.364,25	39.272,85
Strojne instalacije			3.358,23	106.662,72	110.020,95	22.004,19	132.025,14	110.020,95	22.004,19
Elektro instalacije			1.978,51	62.840,89	64.819,40	12.963,88	77.783,28	64.819,40	12.963,88
Zunanja ureditev			0,00	5.893,91	5.893,91	1.178,78	7.072,69	5.893,91	1.178,78
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	0,00	0,00	0,00	17.354,29	17.354,29	3.470,86	20.825,15	17.354,29	3.470,86
Oprema prostorov			0,00	16.371,97	16.371,97	3.274,40	19.646,37	16.371,97	3.274,40
Tehnološka oprema			0,00	982,32	982,32	196,46	1.178,78	982,32	196,46
STROKOVNI NADZOR GRADNJE			3.000,00	4.911,59	7.911,59	1.582,32	9.493,91	7.911,59	1.582,32
SKUPAJ BREZ DDV	2.800,00	23.970,00	294.162,44	404.174,38	725.106,82	129.021,37	854.128,19	682.316,82	171.811,37
DDV	560,00	4.794,00	42.832,49	80.834,88	129.021,37				
SKUPAJ Z DDV	3.360,00	28.764,00	336.994,93	485.009,26	854.128,19				
Upravičeni stroški	0,00	0,00	278.142,44	404.174,38	682.316,82				
Neupravičeni stroški	3.360,00	28.764,00	58.852,49	80.834,88	171.811,37				

8.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 732.381,96 EUR brez DDV oz. **862.858,35 EUR z DDV**. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo **689.591,96 EUR**.

Tabela 10: Vrednost investicijskega projekta - Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po tekočih cenah, v EUR.

Vrednost in vrsta del	Leto				SKUPAJ			Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV		
NAKUP OBJEKTA	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00	80.000,00	0,00
PREDHODNA DELA	2.800,00	23.970,00	16.020,00	0,00	42.790,00	8.558,00	51.348,00	0,00	51.348,00
Statična presoja		480,00			480,00	96,00	576,00	0,00	576,00
Geodetski posnetek		450,00			450,00	90,00	540,00	0,00	540,00
Projektna in investicijska dokumentacija	2.800,00	19.956,00	14.464,00		37.220,00	7.444,00	44.664,00	0,00	44.664,00
Arheološke raziskave		3.084,00	1.556,00		4.640,00	928,00	5.568,00	0,00	5.568,00
GRADBENO OBRTNišKA IN INSTALACIJSKA DELA	0,00	0,00	195.142,44	388.782,85	583.925,29	116.785,06	700.710,35	583.925,29	116.785,06
Odstranjevanje - rušitvena dela			20.263,34		20.263,34	4.052,67	24.316,01	20.263,34	4.052,67
Gradbena dela			155.567,05	24.556,23	180.123,28	36.024,66	216.147,94	180.123,28	36.024,66
Obrtniška dela			13.975,31	185.671,94	199.647,25	39.929,45	239.576,70	199.647,25	39.929,45
Strojne instalacije			3.358,23	108.582,65	111.940,88	22.388,17	134.329,05	111.940,88	22.388,17
Elektro instalacije			1.978,51	63.972,03	65.950,54	13.190,11	79.140,65	65.950,54	13.190,11
Zunanja ureditev				6.000,00	6.000,00	1.200,00	7.200,00	6.000,00	1.200,00
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	0,00	0,00	0,00	17.666,67	17.666,67	3.533,33	21.200,00	17.666,67	3.533,33
Oprema prostorov				16.666,67	16.666,67	3.333,33	20.000,00	16.666,67	3.333,33
Tehnološka oprema				1.000,00	1.000,00	200,00	1.200,00	1.000,00	200,00
STROKOVNI NADZOR GRADNJE			3.000,00	5.000,00	8.000,00	1.600,00	9.600,00	8.000,00	1.600,00
SKUPAJ BREZ DDV	2.800,00	23.970,00	294.162,44	411.449,52	732.381,96	130.476,39	862.858,35	689.591,96	173.266,39
DDV	560,00	4.794,00	42.832,49	82.289,90	130.476,39				
SKUPAJ Z DDV	3.360,00	28.764,00	336.994,93	493.739,42	862.858,35				
Upravičeni stroški	0,00	0,00	278.142,44	411.449,52	689.591,96				
Neupravičeni stroški	3.360,00	28.764,00	58.852,49	82.289,90	173.266,39				

9 ANALIZA LOKACIJE

Investicijski projekt se bo izvajal na območju občine Ajdovščina, in sicer v mestu Ajdovščina. Obravnavano območje se nahaja v starem mestnem jedru (lokacija: Castra). Obravnavano območje novogradnje obsega parcelne številke 593/3 in 593/4 ter 594 vse k.o. Ajdovščina. Priključki na javno infrastrukturo in na javno cesto potekajo preko parcelne številke 594 k.o. Ajdovščina.

Castra, parcele: 593/1, 593/2, 593/3, 593/4 in 594; vse k.o. Ajdovščina. Parceli 593/3 in 593/4 sta skoraj v celoti pozidani, na preostale parcele pa objekt sega z napuščji, deloma z obodnimi zidovi. Nameravana gradnja je umeščena na lokacijo obstoječega objekta, ki se ga bo odstranilo. Odstranitev obstoječega objekta se nahaja na parcelah s parcelnimi številkami 593/1, 593/2, 593/3, 593/4 in 594, vse k.o. Ajdovščina. Gradnja novega objekta se bo izvedla na parcelah s parcelnimi številkami 593/3, 593/4 in 594, vse k.o. Ajdovščina. Kota terena v območju predvidene gradnje se giblje na nadmorski višini od 105,80-106,21 m. Kota pritličja obstoječega objekta se nahaja na nadmorski višini 106,04 m.

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina - Ur.gl.št. 7/97, Ur.l. RS, št. 96/04;
- Prostorski ureditveni pogoji: ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur.gl.št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09 in 9/11; kartografski del: Ur.l. RS, št. 96/04; Območje in objekt spada po Urbanistični zasnovi mesta (Ur.gl.št. 7/97) v območje J1 in C;
J1: *Stari mestni jedri Castra in Šturje predstavljajo mentalni center mesta. Predvidena je revitalizacija na podlagi ureditvenega načrta ali posamezne rekonstrukcije pred sprejetjem PIN v soglasju z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine, na podlagi PUP-a.*
C: *Obsežno območje centralnih dejavnosti, kjer so dovoljene rekonstrukcije in dopolnitve z upravo poslovnimi, kulturnimi, trgovskimi, gostinskimi in prometnimi objekti. Stanovanja so v omejenem obsegu. Gabariti se morajo prilagajati obstoječi azidavi. Posamezna funkcionalno zaključena območja se urejajo z različnimi prostorskimi izvedbenimi načrti. Programske zasnove se izdelajo po predhodno pridobljenih variantah, na podlagi internega ali javnega natečaja. Za območja, kjer niso sprejeti PIN, se posegi izvajajo na podlagi prostorsko ureditvenih pogojev.*

Obstoječ objekt je v uradnih evidencah zaveden kot enostanovanjski objekt zgrajen v začetku 19. stoletja. Obstoječi objekt nima zunanjih površin, pri novem nadomestnem objektu se pojavi možnost po formiranju manjšega trga okrog obstoječega vodnjaka. Obstoječi objekt je tlorisno vzdolžne, nepravilne oblike. Sestavljen je iz več delov objekta, ki so bili zgrajeni v različnih obdobjih in skupaj tvorijo enega. Objekt po višini max. obsega P+N*+M. Maksimalna višina obstoječega objekta je +6,95 m od kote pritličja ±0.00 (105,85 m.n.v.), nadomestna gradnja načeloma ohranja obstoječi kubus, višina objekta se prilagaja viši sosednjega objekta v kapu. Nadomestna gradnja je zasnovana klasično, stenasta opečna konstrukcija, z AB slopi in AB medetažnimi ploščami. Obstoječe parcele in objekt so v celoti komunalno opremljene. Obstoječi objekt je priključen na javno NN omrežje, javni vodovod, in javno kanalizacijo. Ob objektu poteka kategorizirana javna pot LK 001851. Dovoz do objekta je možen iz trga na južni strani in po vzhodni, Stritarjevi ulici.

Območja nameravane gradnje se nahaja znotraj varovanega območja:

- območje naravnih znamenitosti ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov: Ajdovščina -stara mestno jedro Ajdovščine,

- predpis oziroma akt o zavarovanju: Odlok O razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina. Pred gradnjo je potrebno pridobiti soglasje ZVKD RS.

Obstoječi objekt na parc. št. 593/3 in 593/4 k.o. Ajdovščina (Stritarjeva ulica 1a v Ajdovščini) je v območju enote naselbinske dediščine, vpisano v Register kulturne dediščine /RKD/ pod evidenčno številko EŠD 1562 Ajdovščina – Mestno jedro in v območju EŠD 3 Ajdovščina - Arheološko najdišče Castra, ki sta z odlokom razglašena za kulturno zgodovinski spomenik (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Uradno glasilo št. 4/87-157, 9/98). Citirani odlok v 14. členu določa varovanje spomenika v celoti, neokrnjenosti in izvornosti, kakršenkoli poseg je mogoč z dovoljenjem in pogoji, ki jih predpiše pristojni Zavod.

Slika 7: Pogled na obravnavano območje.



Slika 8: Izsek iz katastra.



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje).

10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje in ustrezni ukrepi

Izvedba investicijskega projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje in za čas uporabe le-tega. Vplivno območje po določbah Zakona o gradnji objektov – ZGO-1 je trodimenzionalen prostor ob, nad in pod načrtovanim objektom, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna emisija snovi ali energije iz objekta v okolje in drugi vplivi objekta na okolico. Nameravana gradnja v času gradnje oz. izvajanja del ne bo imela posebnih vplivov na okolje (razen nevšečnosti zaradi rušitve obstoječega objekta in gradbenih del). Predvidena gradnja pa ne bo imela tudi nobenih posebnih vplivov na objekte in okolico v času uporabe oz. obratovanja objekta. V času obratovanja se tudi ne pričakuje bistvenih vplivov na sosednje objekte oz. nepremičnine. Ne pričakuje se vpliva na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov (zadostna oddaljenost od sosednjih objektov je zagotovljena). Ne pričakuje se niti vpliva požara na sosednje objekte oz. v primeru požara na lokaciji nameravane gradnje se pričakuje, da bo nosilna konstrukcija sosednjih objektov določen čas ohranila svojo nosilnost. V ta namen bo tudi izdelana projektna dokumentacija na podlagi tehničnih smernic iz 7. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, 31/2004, 10/2005, 83/2005), tako da bo zagotovljena požarna varnost. V času obratovanja se tudi ne pričakuje vplivov na okolico v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito (ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev ali plinov ter emisij nevarnega sevanja). Predvidena gradnja ne bo imela vpliva na sosednje objekte glede osončenja. Vpliv nameravane gradnje na okolje v zvezi z zaščito pred hrupom bo minimalen oz. raven zaznave hrupa, ki ga bodo zaznale osebe v objektih v okolici nameravane nadomestne gradnje, bo minimalen oziroma isti kot do sedaj, tako da raven hrupa ne bo ogrožala njihovega zdravja ter se s tem ne bodo spreminjale njihove življenjske razmere. V času obratovanja se hrup pričakuje le v času vzdrževalnih del. Z nameravano gradnjo se tudi ne pričakuje povečanje potrebe po energiji v obstoječih objektih v okolici.

Zaščitni ukrepi med gradnjo: Med gradnjo se bodo zaščitni ukrepi izvajali na celotnem območju gradbišča, transportnih poteh in drugih manipulativnih površinah, ki so v povezavi s predvidenimi posegi ob izvedbi nadomestne gradnje. Pred in med samo gradnjo bo potrebno izvajati razne ukrepe, da bi preprečevali prevelike obremenitve okolja – predvsem zaradi prahu in hrupa ob rušitvi obstoječega objekta. Le-ti bodo zaradi upoštevanja predpisov o varstvu pri delu, organizaciji gradbišč in varstvu vodotokov ter varstva pred hrupom znotraj meja dopustnih obremenitev. Ker gre za časovno omejen poseg, se ne pričakuje nasprotovanja prebivalstva v času izvajanja nadomestne gradnje.

Opis in ocena posameznih pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico (med gradnjo in med obratovanjem):

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z vodo in tlemi

Med gradnjo: Med gradnjo objekta lahko pride, med uporabo delovnih strojev, do izlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov. Zato se bo v primeru izlitja onesnažena zemljina odstranila in ustrezno deponirala na zato pooblaščenih mestih. Za odvoz onesnažene zemljine pa bo poskrbelo podjetje pooblaščen za odvoz nevarnih odpadkov. Zagotovilo se bo ustrezno skladiščenje in manipulacija z nevarnimi snovmi, kot so naftni derivati, olja, maziva itd. skladno s Pravilnikom o tem kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za

nevarne in škodljive snovi (Uradni list SRS, št. 3/1979). Emisije snovi v vode niso pričakovane. Vpliv: zmeren (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je majhna).

Med obratovanjem: Med obratovanjem se pričakuje izboljššan vpliv na okolico, saj se bodo komunalne odpadne vode in meteorne vode priključevale na javno meteorno in fekalno kanalizacijo, ki se navezuje na občinski sistem čiščenja odpadnih vod. Z izvedbo strojnih instalacij se bo zagotovilo tudi manjšo izgubo vode. Vpliv: znaten (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je srednja).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z zrakom

Kvaliteta zraka na obravnavanem območju, kjer zrak v obstoječem stanju ni čezmerno obremenjen, se zaradi gradnje ali obratovanja objekta ne bo bistveno poslabšala; mejne vrednosti onesnaženosti znaka pa ne bodo presežene, tudi zaradi predvidenih ukrepov za zaščito pred širjenjem različnih delcev oz. povzročiteljev onesnaževanja v okolico.

Med gradnjo: Onesnaževanje zraka med gradnjo objekta bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen na čas del in zato zanemarljiv. Povečano bo tudi prašenje zaradi premikov gradbenih strojev in rušenj. Vozne površine naj bi se zato redno močile, škropile, vlažile; gradbeni stroji se bodo čistili preden bodo zapustili gradbišče; pokrivalo oz. ščitilo se bo vire prašenja. Na gradbišču bo tudi prepovedano kurjenje odpadkov in raznih materialov. Vpliv izpušnih plinov iz gradbene mehanizacije bo zmeren. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Med obratovanjem objekta onesnaževanja zraka ne bo zaznati. Med obratovanjem ne bo vpliva na zrak. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z zaščito pred hrupom

Med gradnjo: Hrup med gradnjo bo povečan zaradi del in uporabe strojne opreme, dovoza gradbenih materialov in odvoza gradbenih odpadkov. Vendar bo, zaradi časovne omejenosti obravnavanih del, vpliv hrupa v daljšem časovnem obdobju zanemarljiv. Emisija hrupa bo v času gradnje omejena, saj se bodo izvajali ukrepi kot npr. gradbena dela se bodo izvajala le v dnevnem času, ko so večje emisije hrupa dovoljene, omejitev hrupna se tako omeji na krajši čas, uporabljalo se bo premakljive protihrupne ovire. Vpliv: znaten (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je srednja).

Med obratovanjem: Med obratovanjem bo hrup zanemarljiv. Občasni vir hrupa bodo vzdrževalna dela na objektu ter večje skupine koristnikov objekta, vendar bo ta zaradi omejenega števila obiskov zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z odpadki

Z odpadnim gradbenim materialom bo potrebno ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 41/04-ZVO-1, 50/04, 62/04 popr. in 34/08). V času gradbenih del in po njih bo potrebno zagotoviti vse tehnične in druge ukrepe za preprečitev kakršnegakoli onesnaževanja z odtekanjem naftnih derivatov, hidravličnih olj itd. Izvajalec del naj bi zato uporabljal tehnično brezhibne stroje, ki ne bodo puščali mineralnih olj, ne oddajali prekomerne količine izpušnih plinov in ne bodo povzročali prekomernega hrupa.

Med gradnjo: Med gradnjo bodo nastali različni gradbeni odpadki, in sicer beton, les, plastika, bitumenske mešanice, zemlja in kamenje, ki vsebujeta nevarne snovi, ter zemeljski izkopi. Nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno. Za odvoz odpadkov se bo izvajalec del moral dogovoriti s pooblaščen organizacijo za odvoz nevarnih odpadkov. Povzročitelj odpadkov, pri katerem v posameznem koledarskem letu zaradi njegove dejavnosti nastane najmanj 10 ton odpadkov ali najmanj 5 kg nevarnih odpadkov, mora ministrstvu najkasneje do 31. marca dostaviti poročilo o nastalih odpadkih in ravnanju z njimi za preteklo leto. Pri ravnanju z nevarnimi odpadki zbiralec, prevoznik, predelovalec in odstranjevalec ne smejo med seboj mešati različnih skupin nevarnih odpadkov ali nevarnih in nenevarnih odpadkov. Med deli in ob zaključku del se bo dosledno upoštevalo principe čistega okolja. Vse odpadke se bo zbralo v/na za to namenjenih lokacijah na

obravnavanem gradbišču. Vpliv: zmeren (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je majhna).

Med obratovanjem: Med obratovanjem se bodo odpadki zbirali na predvidenem zbirnem mestu za odpadke. Urejeno bo ločeno zbiranje odpadkov na krajevno ustaljeni način. Za odvoz odpadkov bo skrbela lokalna komunalna služba. Vpliv: znaten (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je srednja, saj se pričakuje izboljšan vpliv na okolico v zvezi z ravnanjem z odpadki).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo

Med gradnjo: Gradnja objekta in ureditev okolice ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost objekta samega in objektov v okolici predvidenega posega. Ob rušitvi obstoječega objekta, gradnji ter izkopih bodo izvedena gradbena dela v smislu postavitve začasnih odrov, po potrebi podpornih elementov ipd., na način, da predvideni posegi ne bodo ogrožali mehanske odpornosti in stabilnosti obstoječega objekta in okolice. Kljub tem ukrepom pa se zaradi gradbene mehanizacije lahko pričakuje manjše posedke utrjenih površin v neposredni okolici objekta, ki pa ne bodo vplivali na stabilnost obravnavanega objekta in okoliških objektov in terena, ter bodo po končani gradnji sanirani v prvotno stanje. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Obratovanje objekta ne bo povzročilo porušitve celotnega objekta ali dela objekta v njegovi okolici, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici objekta ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med obratovanjem objekt ne bo imel vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Vpliv: močan (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je močna).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z varnostjo pred požari

Med gradnjo: Poseg ne bo vplival na režim obstoječih požarnih intervencijskih poti na območju. Izvajalec gradnje bo moral dela izvajati v skladu z varnostnim načrtom. Pred začetkom gradnje bo potrebno iz omrežja izklopiti vse električne instalacije na območju gradnje. Glede na potrebe gradbenih del na objektu se na gradbišču ne bo uporabljalo nevarnih materialov. Odlagališča za morebitne nevarne materiale bodo morala biti ločena in urejena v skladu s predpisi na način, da je požarna ogroženost čim manjša. Goriva in maziva za potrebe gradbene mehanizacije in ročnega mehaniziranega orodja se bo dostavljalo sproti, tako da ne bo večjih zalog teh snovi na gradbišču. Gorivo za ročna orodja se bo hranilo v ustreznih atestiranih posodah v količinah do 10 litrov. V primeru, da bi se pojavila potreba po skladiščenju nevarnih snovi na gradbišču, bo potrebno zagotoviti ustrezno skladišče za nevarne snovi, to pa mora izpolnjevati vsaj pogoje predpisane v varnostnih listih. Prevozi gradbenih materialov se bodo lahko izvajali s tovornimi vozili, ki se bodo morali uporabljati strogo namensko ter bodo morali biti tehnično brezhlebn. Gradbišče se bo za potrebe dela na gradbišču opremilo z gasilnimi aparati na prah S9, stroji in vozila pa imajo svoje. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Obratovanje objekta upošteva, da bo nosilna konstrukcija objektov v okolici novega objekta določen čas ohranila svojo nosilnost, da bo omejila možnost širjenja požara na objekte v okolici nameravane gradnje ter da bo omogočila osebam v objektih v okolici novega objekta, da objekt zapustijo in da bo omogočila varnost reševalnih ekip. Med obratovanjem objekt ne bo imel vpliva na zmanjšanje požarne varnosti sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Vpliv: zmeren (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je majhna).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi s higieno in zdravstveno zaščito

Med gradnjo: Ocenjuje se, da bodo v času gradnje (predvsem ob rušenju obstoječega objekta) povečane emisijske koncentracije prahu, sicer večje kot običajno, vendar ob ustrezni opremljenosti gradbišča skladno z zakoni in pravilniki ter opisanimi ukrepi ne bodo presežene. Vse prometnice za dovoz so asfaltirane. Občasno povečane emisije izpušnih plinov bodo posledica transporta materialov ter delovanja strojev na gradbišču. Dela se bodo izvajala na način, da se bo zagotavljalo varnost pred

izlitji nevarnih snovi iz delovnih strojev. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Obratovanje objekta upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici novega objekta ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med obratovanjem objekt ne bo imel vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč jo bo celo izboljšal. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

- Pričakovani vplivi na okolico v zvezi z varnostjo pri uporabi

Med gradnjo: Gradnja objekta upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprijemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Izvajalec del bo moral dela izvajati v skladu z varnostnim načrtom. Pred gradnjo bo potrebno zaključiti vse obstoječe komunalne vode (naprave) in jih po potrebi zaščititi ali morebitno prestaviti. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive. Nadomestna gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Obratovanje objekta upošteva, da v okolici novega objekta na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprijemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba oz. obratovanje objekta ne bo imelo vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov in zmanjšanje varnosti uporabnikov novega objekta. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive. Vpliv: močan (količinska in/ali kakovostna sprememba sestavine okolja je močna, saj se pričakuje izboljšanje vpliva na okolico v zvezi z varnostjo uporabe samega objekta oz. se pričakuje povečanje varnosti lokalnih prebivalcev, članov društev in združenj, glavnih uporabnikov novega objekta in ljudi v okolici objekta).

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

Med gradnjo: Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja).

Med obratovanjem: Med obratovanjem objekt ne bo imel vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici objekta. Vpliv: zanemarljiv (neznatna in/ali malo pomembna količinska in/ali zanemarljiva sprememba sestavine okolja). Izboljšala pa se bo sama energetska učinkovitost objekta v primerjavi s prejšnjim stanjem, saj bo novo zgrajeni objekt energetsko učinkovit.

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z naravo in kulturno dediščino

Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posega, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Obratovanje objekta bo pomenilo izboljšanje kvalitete naravnega okolja.

Vizualno motenje okolja pri obravnavanem investicijskem projektu ni prisotno, saj bo arhitektura objekta podrejena zakonitostim zahtevam glede arhitekturne umeščenosti v prostor v tem prostoru glede gabaritov, volumenskih razmerij, materialov, detajlov in barv. Z nadomestno gradnjo objekta se bo izboljšalo vizualno stanje okolja. Z izvedbo novega objekta (nadomestne gradnje) se bo izboljšalo stanje kulturne dediščine Občine Ajdovščina, saj se bo izvedlo nadomestno gradnjo objekta, ki sodi v kulturno dediščino, in sicer se jo bo izvedlo v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

V izogib oz. zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico, so bila v načrtih upoštevana vsa priporočila in normativi vseh veljavnih zakonskih določil.

10.2 Presoja vplivov z vidika ekološkega prispevka projekta v posamezni fazi izvedbe investicijskega projekta z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov

Presoja vplivov posameznega investicijskega projekta na okolje je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega investicijskega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja in izvedbe gradnje, in sicer:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovitost rabe vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode ipd.),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza) ter
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliv na okolje za posege, kjer je potrebno).

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Vsi spodaj opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem, noveliranem IPU.

OMILITVENI UKREPI in ostali vplivi - UČINKI investicijskega projekta na okolje:

	v času NAČRTOVANJA	v času IZVAJANJA	v času OBRATOVANJA
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	<p>* učinkovitost rabe naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov;</p> <p>* načrtuje se uporabo materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom;</p>	<p><u>* Energetska učinkovitost:</u> z izvedbo investicijskega projekta se bo energetska učinkovitost izboljšala, kljub temu da se bo infrastrukturo gradilo v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen;</p> <p><u>* Ostalo:</u> izvedba v vseh delih bo skladna z novimi tehnologijami;</p>	<p><u>* Energetska učinkovitost:</u> z izvedbo investicijskega projekta se bo energetska učinkovitost izboljšala, saj bodo objekti oz. infrastruktura, zgrajeni/a v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen;</p> <p>v objektu se bo z bistveno boljšo izolacijo doseglo bistveno boljšo učinkovitost izrabe naravnih virov;</p> <p><u>* Učinkovitost rabe vode in surovin:</u> v objekt bo vgrajena sodobna tehnološka oprema, s katero se bo doseglo učinkovitejšo rabo vode, kar bo zagotovilo tudi manjše izgube vode;</p> <p><u>* Ostalo:</u> stalen nadzor nad optimalnim delovanjem in vzdrževanjem;</p>
OKOLJSKA UČINKOVITOST	<p>* tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi;</p>	<p><u>* Uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov:</u> pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja;</p> <p><u>* Nadzor nad emisijami in tveganja:</u> emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje</p>	<p>* novi objekt ne bo imel negativnega vpliva na okolje v času svojega obratovanja – z izvedbo investicijskega projekta se bo izboljšala okoljska učinkovitost (urejena bo ustrezna komunalna infrastruktura, kar bo omogočalo manjše onesnaževanje okolja);</p> <p>* urejen bo prostor za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov;</p>

		<p>onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke);</p> <p>* Zmanjšanje količine odpadkov: nastali odpadki povezani z gradnjo pomenijo sicer nov element na območju predvidenih del, vendar se bodo vsi odpadki odvažali, ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti tudi ustrezno evidentirano; v času izvajanja investicijskega projekta se bo na gradbišču z odpadnim materialom ravnalo v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.</p>	<p>* Nadzor nad emisijami in tveganja: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke);</p>
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<p>* v fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem uporabnikom objekta v času obratovanja, pa tudi uporabnikom obravnavanih in tudi sosednjih objektov in zemljišč v času izvajanja del;</p>	<p>* izvedbena dela v največji možni meri ne bodo povzročala motenj;</p>	<p>* izvedba investicijskega projekta bo omogočila enake možnosti dostopa za vse uporabnike;</p> <p>* z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovila trajnostna dostopnost vsem uporabnikom objekta ter njegove okolice (zunanja ureditev okolice);</p> <p>* zagotovljena bo trajnostna dostopnost tudi naslednjim generacijam prebivalstva do kulturnih spomenikov (naselbinske, arhitekturne in stavbne dediščine);</p>
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	<p>* investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo vpliv investicijskega projekta na okolje minimalen oz. ga ne bo;</p>	<p>* zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem investicijskega projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami;</p>	<p>* strokovno rokovalje in upravljanje z infrastrukturo bo zagotovljeno;</p> <p>* negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali zaradi že prej v tem dokumentu navedenih dejstev;</p>

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

V časovnem načrtu (tabela 11) smo poskusili zajeti glavne mejnike investicijskega projekta. Zajeti so po naslednjih aktivnostih:

- elaborati in študije (posnetek stanja, arheološke raziskave ipd.) – *že izvedeno*,
- izdelava projektne (tehnične) dokumentacije (IDZ-Idejna zasnova, IDP in PGD) – *že izvedeno*,
- izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – *že izvedeno*,
- izdelava oz. usklajevanje PGD dokumentacije in projektantskega popisa v skladu z novimi navodili in zahtevami investitorja – *že izvedeno*,
- izdelava investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi ter z analizo izvedljivosti investicijskega projekta – *že izvedeno*,
- nakup (odkup) stavbe – objekta – *že izvedeno*,
- pridobitev gradbenega dovoljenja – *že izvedeno*,
- izdelava PZI dokumentacije in posodobitev projektantskega popisa (predračuna) v okviru PZI – *že izvedeno*,
- izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo del v skladu z ZJN, izbor izvajalca, podpis gradbene pogodbe ter uvedba izvajalca v delo – v teku,
- izdelava noveliranega investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi ter analizo izvedljivosti investicijskega projekta – v teku,
- priprava prijave investicijskega projekta v skladu z navodili MGRT-Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014,
- izdaja zahtevka za sofinanciranje po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 na MGRT,
- izvedba del ter izdelava PID,
- strokovni nadzor gradnje,
- tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja,
- izdaja zahtevka za sofinanciranje po 21. členu ZFO-1 za leto 2014 na MGRT, ter
- zaključek investicijskega projekta = prenos objekta v uporabo – predaja objekta namenu.

Investicijski projekt se je **pričel z izdelavo DIIP-a junija 2012** (datum sklepa: 28.06.2012), ko je bil uvrščen v NRP Občine Ajdovščina, pridobitev uporabnega dovoljenja in **predaja investicijskega projekta namenu pa je predvidena do konca julija 2014**. Za izvedbo investicijskega projekta bo tako potrebno skupaj od izdelave DIIPa (junij 2012) do pridobitve uporabnega dovoljenja in predaje investicijskega projekta namenu (julij 2014) cca 23 mesecev oz. cca 2 leti in 1 mesec.

Ob optimalnem poteku aktivnosti bo za izvedbo vseh aktivnosti investicijskega projekta od izdelave noveliranega investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi ter z analizo izvedljivosti investicijskega projekta (marec 2013) do pridobitve uporabnega dovoljenja in predaje investicijskega projekta (objekta) namenu potrebno cca 17 mesecev oz. 1 leto in 5 mesecev. Novi objekt (nadomestna gradnja) z urejeno okolico v samem mestnem jedru Ajdovščine, ki je predmet obravnave noveliranega IP-ja, bo predvidoma predan v uporabo konec **julija 2014**.

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja, in sicer glede na predlagani časovni načrt bo potrebno oz. je bilo potrebno do vključno leta 2012 zagotoviti 3,7% denarnih sredstev, v letu 2013 39,1% denarnih sredstev in v letu 2014 57,2% denarnih sredstev.

Tabela 11: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

AKTIVNOST	Potreben čas	Meseci
Elaborati in študije (posnetek stanja, arheološke raziskave ipd.)	Že izvedeno	Že izvedeno
Projektna (tehnična) dokumentacija (IDZ-idejna zasnova, IDP in PGD)	Že izvedeno	Že izvedeno
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) (Sklep o potrditvi DIIP)	Že izvedeno	Že izvedeno (Junij 2012; datum sklepa: 28.06.2012)
Uskladitev PGD dokumentacije in projektantskega popisa v skladu z novimi navodili in zahtevami s strani investitorja	Že izvedeno	Že izvedeno (September 2012)
Investicijski program IP s CBA (Sklep o potrditvi IP)	Že izvedeno	Že izvedeno (Oktober 2012; datum sklepa: 08.11.2012)
Nakup (odkup) stavbe - objekta	Že izvedeno	Že izvedeno (Oktober 2012-Februar 2013)
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Že izvedeno	Že izvedeno (November 2012)
Izdelava PZI dokumentacije in posodobitev projektantskega popisa v okviru PZI	Že izvedeno	Že izvedeno (Januar 2013)
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo del v skladu z ZJN, izbor izvajalca, podpis gradbene pogodbe ter uvedba izvajalca v delo	90 dni	Marec 2013 – Maj 2013
Novelacija investicijskega programa IP s CBA (Sklep o potrditvi IP – Novelacija)	15 dni	Marec 2013 (sklep: April 2013)
Priprava prijave investicijskega projekta za MGRT za sofinanciranje investicij občin po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 in 2014	15 dni	April 2013
Izdaja zahtevka za sofinanciranje po 21. členu ZFO-1 za leto 2013 na MGRT	30 dni	Oktober 2013
Izvedba del ter izdelava PID	335 dni	Junij 2013 – Maj 2014
Strokovni nadzor gradnje	365 dni	Junij 2013 – Junij 2014
Tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja	30 dni	Junij 2014
Izdaja zahtevka za sofinanciranje po 21. členu ZFO-1 za leto 2014 na MGRT	31 dni	Julij 2014
Zaključek investicijskega projekta: Prenos objekta v uporabo – predaja objekta namenu	31 dni	Julij 2014

11.2 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

V časovnem načrtu so predstavljene vse potrebne aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta skupaj z aktivnostmi za zagon obratovanja le-tega. Roki za izvedbo so realni.

Investitor Občina Ajdovščina je v preteklih letih že pridobila izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih investicijskih projektov. Izvedbo investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« bodo vodile strokovne službe občine. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja GOI del (nadzorniki za gradbena, strojna in elektro instalacijska dela, super nadzor), pripravi dokumentacije za tehnični pregled in pridobitvi uporabnega dovoljenja (poglavje od 2.1 do 2.5).

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije sta do sedaj in bosta še naprej vodila Oddelek za okolje in prostor in Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije so bili s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci.

Za tekočo izvedbo aktivnosti bo župan po potrebi imenoval projektno skupino. Projekta skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicijskega projekta, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Njene naloge bodo tudi spremljanje finančnega načrta, razreševanje morebitnih problemov pri izvedbi investicijskega projekta ter ocenjevanje doseženih rezultatov. Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Projektna skupina bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicije bo projektna skupina pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

Izvedbo postopka izbire izvajalca del bo izvedla projektna skupina. Postopek izbire izvajalca del se je pričel marca 2013. Pri izbiri izvajalca del bo projektna skupina uporabila dosedanje lastne izkušnje pri podobnih projektih, tako da bo zagotovljena optimalna izvedba postopka javnega razpisa po ZJN za izbor izvajalca del. Z izbranim izvajalcem del bo investitor podpisal gradbeno pogodbo in ga bo uvedel v delo. V primeru sprememb ključnih predpostavk investicijskega projekta, ki bi povzročile spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta bo odgovorni vodja projekta naročil zunanjemu izvajalcu izdelavo noveliranega investicijskega programa. Odgovorni vodja izvedbe investicijskega projekta bo zato pripravil predlog za novelacijo investicijskega programa. 6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) določa, da če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (npr. sprememba vrednosti investicije, tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20% ocenjene vrednosti investicijskega projekta, se mora investicijski program spremeniti in dopolniti (novelirati).

Če upoštevamo, da je že pripravljena investicijska, projektna in tehnična dokumentacija za izvedbo investicijskega projekta, da je bil že izveden nakup objekta, da je bilo že pridobljeno gradbeno dovoljenje in da so strokovne službe na občini že pričele s pripravo in izvedbo javnega razpisa za izbor izvajalca del ter da imajo strokovne službe izkušnje z izvedbo javnega razpisa za izvajalca del in postopkov za začetek del, je investicijski projekt izvedljiv v predvidenem časovnem roku: zaključek del na terenu (gradbeno obrtnih in instalacijskih del) in priprava PID-ov do max 31.05.2014 ter pridobitev uporabnega dovoljenja do 30.06.2014 ter predaja investicijskega projekta namenu do 31.07.2014.

Investicijski projekt se je **pričel z izdelavo DIIP-a junija 2012** (datum sklepa: 28.06.2012), ko je bil uvrščen v NRP Občine Ajdovščina, pridobitev uporabnega dovoljenja in **predaja investicijskega projekta namenu pa je predvidena do konca julija 2014**. Za izvedbo investicijskega projekta bo tako potrebno skupaj od izdelave DIIPa (junij 2012) do pridobitve uporabnega dovoljenja in predaje investicijskega projekta namenu (julij 2014) cca 23 mesecev oz. cca 2 leti in 1 mesec. Ob optimalnem poteku aktivnosti bo za izvedbo vseh aktivnosti investicijskega projekta od izdelave noveliranega investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi ter z analizo izvedljivosti investicijskega projekta (marec 2013) do pridobitve uporabnega dovoljenja in predaje investicijskega projekta (objekta) namenu potrebno cca 17 mesecev oz. 1 leto in 5 mesecev. Novi objekt (nadomestna gradnja) z urejeno okolico v samem mestnem jedru Ajdovščine, ki je predmet obravnave noveliranega IP-ja, bo predvidoma predan v uporabo konec **julija 2014**.

Po izvedbi investicijskega projekta bo Občina Ajdovščina, kot investitor in bodoči upravljavec, dala objekt v najem in v uporabo raznim društvom, ki delujejo na območju občine, in sicer DU Ajdovščina, Društvu Most in OZRK Ajdovščina. Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanje ter načina in pristojnosti vzdrževanja in uporabe investicijskega projekta med obratovanjem se bo Občina Ajdovščina (kot investitor in upravljavec) dogovorila z bodočimi uporabniki novega (nadomestnega) objekta. Bodoči uporabniki pa imajo že izkušnje z vzdrževanjem in obratovanjem primerljive infrastrukture.

Uporabniki objekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« (DU Ajdovščina, Društvo Most in OZRK Ajdovščina ipd.), ki bodo delovala v obravnavanem objektu, bodo pripravili poročila o spremljanju učinkov investicijskega projekta za spremljanje dosežene stopnje izkoriščanja zmogljivosti in drugih kazalnikov, predvidenih v investicijskem programu. Uporabniki bodo nato poročila poslali investitorju in upravljavec (Občini Ajdovščina), ki jih bo proučila ter na njihovi podlagi pripravila predlog za morebitne potrebne ukrepe. Spremljanje učinkov investicijskega projekta bo lahko potekalo na dveh ravneh, in sicer:

- statično spremljanje doseganja zastavljenih ciljev in kazalnikov iz tega IP ter
- vsebinsko spremljanje uresničevanja zastavljenih ciljev v tem IP.

Občina Ajdovščina kot investitor in upravljavec ter uporabniki objekta so skupaj dolžni spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oz. v skladu s predpisi.

Upoštevajoč tudi analizo občutljivosti in tveganj investicijskega projekta, ki je predstavljena v poglavju 15 tega noveliranega investicijskega programa (IP) smo prišli do sklepa, da je realno pričakovati, da se bo investicijski projekt izvedel skladno s časovnim načrtom izvedbe in da bo predan v uporabo konec julija 2014.

Zaključek

Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je s tega vidika realen in izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta, ki je v prid javnemu interesu, bodo zagotovljeni:

- iz lastnih proračunskih virov Občine Ajdovščina (proračunska sredstva) ter
- iz javnih virov RS (MGRT) oz. sredstev iz proračunske postavke MGRT: PP 953610-Sofinanciranje investicijskih projektov občin, ki so namenjeni za sofinanciranje občinskih investicij po 21. členu Zakona o sofinanciranju občin (ZFO-1), ki pripadajo Občini Ajdovščina v letu 2013 in v letu 2014.

DDV ni predmet sofinanciranja in ga v celoti financira Občina Ajdovščina. Predmet sofinanciranja so le investicijski stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del (GOI dela), stroški nakupa objekta, stroški dobave in montaže opreme ter stroški strokovnega nadzora gradnje brez DDV, ki bodo nastali v letu 2013 po izvedenem javnem naročilu do skrajnega roka za predložitev zahtevka za izplačilo t.j. do 02.11.2013 za leto 2013 in od 03.11.2013 do skrajnega roka za predložitev zahtevka za izplačilo t.j. do 03.11.2014 za leto 2014. Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta je predstavljena v tabelah 12 in 13.

Tabela 12: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po stalnih cenah, v EUR.

Viri financiranja - STALNE CENE	Leto				SKUPAJ	
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR	%
<i>LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</i>						
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	310.009,26	504.128,19	59,0%
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	310.009,26	504.128,19	59,0%
<i>JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA</i>						
MGRT - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1			175.000,00	175.000,00	350.000,00	41,0%
JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00	350.000,00	41,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.360,00	28.764,00	336.994,93	485.009,26	854.128,19	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je:

- **59,4%** lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (512.858,35 EUR)
- **40,6%** javni viri RS (MGRT): Sredstva za sofinanciranje investicij občin na osnovi 21. člena ZFO-1 (350.000,00 EUR)

Tabela 13: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja - TEKOČE CENE	Leto				SKUPAJ	
	do 2012	2012	2013	2014	v EUR	%
<i>LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</i>						
Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.360,00	28.764,00	161.994,93	318.739,42	512.858,35	59,4%
<i>JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA</i>						
MGRT - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1			175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
JAVNI VIRI - NEPOVRATNA SREDSTVA	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00	350.000,00	40,6%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.360,00	28.764,00	336.994,93	493.739,42	862.858,35	100,0%

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1 Ekonomska doba

Predvideni začetek investicijskega projekta je bil v letu 2012 po potrditvi DIIP-a, predaja novega objekta CTŽO namenu (v uporabo) pa do konca julija 2014. Investicijski projekt je obravnavan kot enovit projekt in so v njem prikazani vsi stroški in prihodki, ki se nanašajo le na investicijski projekt, in učinke, ki jih bo le-ta prinesel Občini Ajdovščina kot investitorju in upravljavcu ter društvom in združenju (DU Ajdovščina, Društvo Most, OZRK Ajdovščina), kot uporabnikom, ki jih brez izvedbe investicijskega projekta ne bi bilo.

Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte po direktivah EU znaša 15 let. Dinamične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta smo tako izračunali za obdobje izvedbe investicijskega projekta (2012-2014) in za 15 letno ekonomsko dobo obratovanja (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2014), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2028, saj v skladu z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) predlaga Komisija za dejavnost (namen), kateri je namenjen projekt (vzpostavitvi Centra za tretje življenjsko obdobje v Ajdovščini-CTŽO), za referenčno časovno obdobje obratovanja na področju »Druge storitve« obdobje 15 let. Ekonomsko obdobje obravnavanega investicijskega projekta je torej od leta 2014 do 2028; kot bazično leto smo upoštevali leto 2012.

13.2 Stroški obratovanja investicijskega projekta

Letni obratovalni stroški investicijskega projekta »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« so določeni na podlagi primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, s katerimi že upravlja Občina Ajdovščina, izdelane tehnične dokumentacije in izkustvenih relativnih vrednosti podobnih oziroma primerljivih objektov. Opredelili in izračunali smo naslednje vrste stroškov obratovanja investicijskega projekta: stroški amortizacije, materialne stroške, nematerialne stroške, stroške dela, stroške financiranja ter druge stroške poslovanja (stroške režije), ki jih izvedba investicijskega projekta pod Varianto II-Varianta »z investicijo« prinaša tako investitorju kot tudi upravljavcu. Navedene stroške smo izračunali tudi za Varianto I-Varianta »brez investicije«.

13.2.1 Amortizacija

Stroški amortizacije so izračunani upoštevaajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev pridobljenih z izvedbo investicijskega projekta. Za izračun amortizacije smo upoštevali amortizacijsko stopnjo 20,0% za notranjo in drugo opremo ter 3,0% za vsa ostala dela. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Nova osnovna sredstva se bodo aktivirala konec julija leta 2014. Letni stroški amortizacije pri Varianti II so predstavljeni v prilogi v tabeli 8 in 9 ter znašajo prvo leto po finančni analizi 10.293,10 EUR, od drugega do vključno petega leta 24.703,43 EUR letno, šesto leto 23.257,24 EUR ter vsa nadaljnja leta pa 21.232,58 EUR letno; po ekonomski analizi pa le-ti znašajo prvo leto 8.278,12 EUR, od drugega do vključno petega leta 19.867,48 EUR letno, šesto leto 18.564,46 EUR ter vsa nadaljnja leta pa 16.740,23 EUR letno. Po 15-ih letih obratovanja (leta 2028) bo znašala preostala vrednost investicijskega projekta po finančni analizi 401.649,56

EUR (glej priloga tabela 2), po ekonomski analizi pa 316.669,43 EUR (glej priloga tabela 7). Pri Varianti I stroškov amortizacije ne bo, saj do investicijskih vlaganj ne bo prišlo (glej tabelo 8-A in 9-A v prilogi).

13.2.2 Materialni stroški

Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² neto tlorisne površine. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, električne energije, stroške ogrevanja, hlajenja, vode, pisarniški material ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bo imela občina in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Materialni stroški so ocenjeni pri Varianti II na 1,52 EUR na m² neto tlorisne površine mesečno oz. na 18,19 EUR na m² neto tlorisne površine letno; pri Varianti I pa na 0,84 EUR na m² neto tlorisne površine mesečno oz. na 10,02 EUR na m² neto tlorisne površine letno (predpostavke za izračun materialnih stroškov ter sam izračun le-teh je predstavljen v spodnji tabeli 14, kjer je predstavljena podrobna specifikacija stroškov). Pri ekonomski analizi pa so popravljivi še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost materialnih stroškov za Varianto II je po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo, za Varianto I pa v prilogi v tabeli 2-A za finančno analizo in v tabeli 7-A za ekonomsko analizo. Izračun in vrednost materialnih stroškov je v stalnih cenah z DDV.

Letni materialni stroški v stalnih cenah z DDV znašajo ob upoštevanju izkustvenih normativov (ocen) s podobnimi objekti pri Varianti I 8.867,70 EUR ter pri Varianti II 13.592,50 EUR, z izjemo leta 2014 (ko bodo poslovali le 5 mesecev), ko znašajo le-ti 10.836,37 EUR.

Tabela 14: Podrobnejša specifikacija predvidenih materialnih in nematerialnih stroškov poslovanja za Varianto I in Varianto II.

	Varianta II - Varianta "z investicijo"		Varianta I - Varianta "brez investicije"	
	EUR/mesec	št. mesecev 12	EUR/mesec	št. mesecev 12
Materialni stroški	1.132,71	13.592,50	738,98	8.867,70
Stroški reprezentance	27,46	329,52	0,00	0,00
Materialni stroški za vzdrževanje	151,03	1.812,33	132,75	1.593,00
Drugi materialni stroški (pisarniški mat. ipd.)	41,19	494,27	30,98	371,70
Električna energija	343,25	4.118,94	221,25	2.655,00
Poraba vode	123,57	1.482,82	88,50	1.062,00
Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje	446,22	5.354,62	265,50	3.186,00
Nematerialni stroški	926,76	11.121,14	1.192,98	14.315,76
Vzdrževalna dela, čiščenje (storitve)	480,54	5.766,52	619,50	7.434,00
Tekoče vzdrževanje	137,30	1.647,58	398,25	4.779,00
Komunalne storitve, takse	68,65	823,79	61,95	743,40
Trženje in animacija (strošek reklame)	27,46	329,52	17,70	212,40
Plačilni promet, provizije ipd.	54,92	659,03	53,10	637,20
Intelektualne in druge storitve	68,65	823,79	0,00	0,00
PTT	13,73	164,76	8,85	106,20
Zavarovanja, članarine	75,51	906,17	33,63	403,56
SKUPAJ MATERIALNI IN NEMATERIALNI STROŠKI	2.059,47	24.713,64	1.931,96	23.183,46
	EUR/m ²	12	EUR/m ²	12
MATERIALNI STROŠKI	1,52	18,19	0,84	10,02
NEMATERIALNI STROŠKI	1,24	14,88	1,35	16,18
SKUPAJ MATERIALNI IN NEMATERIALNI STROŠKI	2,76	33,08	2,18	26,20

13.2.3 Nematerialni stroški

Nematerialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih nematerialnih stroškov na m² neto tlorisne površine. Obsegajo stroške vzdrževanja, čiščenja, komunalnih storitev, transporta, zavarovanj, članarin, intelektualnih storitev, informacijskega sistema, računovodskih, finančnih in podobnih storitev, ki jih bo imela občina in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Nematerialni stroški so ocenjeni pri Varianti II na 1,24 EUR na m² neto

tlorisne površine mesečno oz. na 14,88 EUR na m² neto tlorisne površine letno; pri Varianti I pa na 1,35 EUR na m² neto tlorisne površine mesečno oz. na 16,18 EUR na m² neto tlorisne površine letno (predpostavke za izračun nematerialnih stroškov ter sam izračun le-teh je predstavljen v spodnji tabeli 14, kjer je predstavljena podrobna specifikacija stroškov). Pri ekonomski analizi pa so popravljene še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost nematerialnih stroškov za Varianto II je po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo, za Varianto I pa v prilogi v tabeli 2-A za finančno analizo in v tabeli 7-A za ekonomsko analizo. Izračun in vrednost materialnih stroškov je v stalnih cenah z DDV.

Letni nematerialni stroški v stalnih cenah z DDV znašajo ob upoštevanju izkustvenih normativov (ocen) s podobnimi objekti pri Varianti I 14.315,76 EUR ter pri Varianti II 11.121,14 EUR, z izjemo leta 2014 (ko bodo poslovali le 5 mesecev), ko znašajo le-ti 12.984,67 EUR.

13.2.4 Strošek dela

Stroški dela obsegajo stroške plač (bruto plače), prispevke za socialno varnost (prispevke za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, prispevke za zdravstveno zavarovanje, prispevke za zaposlovanje, prispevke za poškodbe pri delu ter prispevke za starševsko varstvo) ter druge stroške dela. Kot smo že v predhodnih poglavjih navedli, na investicijskem projektu ne bo prišlo do novega, dodatnega zaposlovanja, ki bi bilo posledica izvedbe investicijskega projekta ne pri investitorju in upravljavcu ter ne pri uporabnikih novega objekta. Predpostavke in izračun letnega stroška dela za Varianto II je predstavljen v prilogi v tabeli 1, tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo. Izračun stroškov dela za Varianto I pa je predstavljeno v prilogi v tabeli 1-A in tabeli 2-A za finančno analizo ter v tabeli 7-A za ekonomsko analizo. Letni stroški dela v okviru investicijskega projekta oz. letni stroški dela, ki bi bili posledica izvedbe investicijskega projekta, znašajo tako pri Varianti I kot tudi pri Varianti II 0,00 EUR letno.

13.2.5 Strošek financiranja

Glede na to, da bo investicijski projekt investitor kril iz lastnih sredstev (proračunska sredstva) ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev s države (MGRT–Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS), stroškov financiranja v zvezi z investicijskim projektom ne bo in jih tudi v naših izračunih nismo upoštevali.

13.2.6 Drugi stroški poslovanja (strošek uprave, režije)

Pri upravljanju, obratovanju in vzdrževanju nastajajo tudi drugi stroški poslovanja oz. stroški režije, ki obsegajo stroške uprave in stroške administracije. Stroški režije so pri Varianti I in Varianti II ocenjeni z odstotkom od odhodkov iz poslovanja, in sicer predstavljajo 1,0% odhodkov iz poslovanja, kar je predstavljeno za Varianto II tudi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo, za Varianto I pa v tabeli 1-A in 2-A za finančno analizo ter v tabeli 7-A za ekonomsko analizo. Vsi drugi stroški poslovanja so vneseni po stalnih cenah z DDV.

13.3 Prihodki obratovanja investicijskega projekta

Za **Varianto I–Varianta »brez investicije«** je rast in izračun letnih prihodkov na podlagi navedenih predpostavk prikazana v prilogi v tabeli 1-A in 2-A za finančno analizo ter v tabeli 7-A za ekonomsko analizo. Pri Varianti I letnih prihodkov na podlagi finančne analize ne bomo imeli. Ker pa ne bo prišlo do investicijskih vlaganj, s tem tudi ne bodo ustvarjene niti možnosti za ustvarjanje novih, ekonomskih prihodkov (prihodkov oz. prihrankov na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi).

Letni prihodki investicijskega projekta so za **Varianto II–Varianta »z investicijo«** izračunani na podlagi dveh metod:

1. glede na prihodke, ki jih mora prinašati investicijski projekt, da se njegova izvedba izplača, ter
2. glede na dejanske prihodke.

Rast in izračun letnih prihodkov za Varianto II je prikazan v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo in v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo. Iz tabele 1 in 2 v prilogi vidimo, da bo investicijski projekt pod Varianto II prinašal finančne prihodke iz najema prostorov v novem objektu na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, saj bo Občina Ajdovščina kot investitor in upravljavec objekta le-tega dala v najem DU Ajdovščina in Društvu Most ter drugim potencialnim uporabnikom, ki bodo kot dober gospodar s prostori upravljali in jih vzdrževali. Višina najemnine za prostore v novem objektu bo v višini obračunane letne amortizacije na m² neto tlorisne površine, ki jo bo posamezno društvo oz. zavod uporabljalo za svoje delovanje. Drugih finančnih prihodkov investicijski projekt ne bo prinašal, saj sam po sebi ni namenjen trženju in zaradi njegove izvedbe Občina Ajdovščina, kot investitor in upravljavec, ne bo ustvarjala dodatnih finančnih prihodkov oz. ne bo prišlo do dodatnih denarnih prilivov, ki bi bili neposredna posledica vzpostavitve Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina.

Pri ekonomski analizi za Varianto II pa smo upoštevali tudi družbene in ekonomske koristi, ki jih bo imelo lokalno prebivalstvo (predvsem uporabniki investicijskega projekta) in občina na podlagi njegove izvedbe, kar je opisano v poglavju 13.4 IP in prikazano v prilogi v tabeli 6. Pri Varianti I pa so le-ti upoštevani kot izgubljene koristi (prihodki) in so umeščeni pod odlive – izgube koristi oz. kot dodatni stroški, kar je predstavljeno v prilogi v tabeli 6-A.

Prva metoda je izračun letnih prihodkov, ki jih mora prinašati investicijski projekt, da se njegova izvedba izplača. To pomeni, koliko morajo znašati prihodki iz obratovanja, da investicijski projekt doseže neto sedanjo vrednost enako nič oziroma da znaša interna stopnja donosa 7% (diskontna stopnja je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010). V tabeli 15 in tabeli 16 je prikazano, koliko morajo znašati letni prihodki investicijskega projekta po finančni analizi in po ekonomski analizi za Varianto II. Za Varianto I nismo izvedli izračuna, saj do investicijskih vlaganj ne bo prišlo. Kot vidimo iz tabele 15 in tabele 16 morajo pri Varianti II znašati letni prihodki od drugega leta poslovanja oz. celoletnega poslovanja na podlagi finančne analize 118.739,46 EUR z DDV po stalnih cenah. Na podlagi ekonomske analize pa morajo znašati letni prihodki od drugega leta poslovanja oz. celoletnega poslovanja 96.248,36 EUR z DDV po stalnih cenah, da bo investicijski projekt dosegel neto sedanjo vrednost enako nič oziroma, da bo znašala interna stopnja donosa 7,0%. Iz spodnjih tabel izhaja, da po ekonomski analizi (CBA-Analizi stroškov in koristi) dosežemo prag rentabilnosti pri nižjih potrebnih prihodkih.

Tabela 15: Izračun potrebnih prihodkov (stalne cene z DDV) po Finančni analizi – Varianta II.

Vrednost inv. projekta	854.128,19 € v EUR z DDV				
PMT	93.778,68 € letni donos v 15-ih letih obratovanja, da je NSV = 0 pri disk. faktorju 7%				
Diskontna stopnja	7,00%				
Št. let	15,00				
	Letnica	Leto obratovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
	2014	1	93.778,68	24.059,25	117.837,93
	2015	2	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2016	3	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2017	4	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2018	5	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2019	6	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2020	7	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2021	8	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2022	9	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2023	10	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2024	11	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2025	12	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2026	13	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2027	14	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	2028	15	93.778,68	24.960,78	118.739,46
	Neto sedanja vrednost		0,00		

Tabela 16: Izračun potrebnih prihodkov (stalne cene z DDV) po Ekonomski analizi – Varianta II.

Vrednost inv. projekta	672.372,84 €	v EUR z DDV
PMT	73.822,92 €	letni donos v 15-ih letih obratovanja, da je NSV = 0 pri disk. faktorju 7%
Diskontna stopnja	7,00%	
Št. let	15,00	

Letnica	Leto obratovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
2014	1	73.822,92	21.597,41	95.420,33
2015	2	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2016	3	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2017	4	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2018	5	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2019	6	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2020	7	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2021	8	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2022	9	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2023	10	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2024	11	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2025	12	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2026	13	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2027	14	73.822,92	22.425,43	96.248,36
2028	15	73.822,92	22.425,43	96.248,36
Neto sedanja vrednost		0,00		

Pri drugi metodi izračuna prihodkov investicijskega projekta pa smo za Varianto II le-te lahko izračunali le na podlagi prihodkov iz najemnine prostorov v novem objektu na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini. Višina najemnine za prostore v objektu bo v višini obračunane letne amortizacije na m² neto tlorisne površine, ki jo bo posamezno društvo oz. zavod uporabljalo za svoje delovanje. Drugih finančnih prihodkov investicijski projekt ne bo prinašal, saj sam po sebi ni namenjen trženju in zaradi njegove izvedbe Občina Ajdovščina, kot investitor in upravljavec, ne bo ustvarjala dodatnih finančnih prihodkov oz. ne bo prišlo do dodatnih denarnih prilivov, ki bi bili neposredna posledica vzpostavitve CTŽO Ajdovščina. Pri ekonomski analizi pa so dodani še dodatni prilivi (prihodki, prihranki) na podlagi koristi, ki jih bo prinesel investicijski projekt. Ocenjene količine in prihodki so za Varianto II podani v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo ter v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo. Iz navedenih tabel lahko vidimo, da so prihodki po ekonomski analizi bistveno višji kot po finančni analizi, saj upoštevajo še določene ovrednotene koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci, predvsem uporabniki oz. koristniki novega objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini (CTŽO Ajdovščina) ter sama občina z izvedbo investicijskega projekta.

Prihodki Variante II izračunani po drugi metodi so pri ekonomski analizi bistveno višji od prihodkov izračunanih po prvi metodi, pri finančni analizi pa so nižji od prihodkov izračunanih po prvi metodi. To nam pove, da kljub temu da investicijski projekt ni finančno rentabilen, je primeren za izvedbo, kar nam pokažejo prihodki pri ekonomski analizi.

13.4 Prihodki in stroški na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analyse) - Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (CBA). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vloške v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (CBA) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Popravek cen, ki smo ga izvedli je prikazan v tabeli 5 v prilogi. Ostali popravki (koristi oz. izgube) pa so za Varianto II prikazani v prilogi v tabeli 6, za Varianto I pa v prilogi v tabeli 6-A in opisno opredeljeni.

Pri **Varianti I – Varianta »brez investicije«** smo denarno ovrednotili naslednje:

- izgubljena priložnost za dvig neto dobička občine iz gospodarskih dejavnosti zaradi ne-razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika – starega mestnega jedra Ajdovščine;
- stroški zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi ne bodo razpolagali z CTŽO Ajdovščina, kjer bi se lahko dejavno udeleževali in se izobraževali (ne bo prišlo do povečanja motivacije do aktivnega preživljanja svojega časa tudi v tretjem življenjskem obdobju, kar zato posledično ne bo vplivalo pozitivno na izboljšanje zdravstvenega stanja starejših prebivalcev; znano je, da tudi dejavnik osamljenosti močno vpliva na samo zdravstveno stanje – ga slabša, saj v veliko primerih se starejši počutijo nekoristne ipd.); ter
- izgubljeni prihodki zaradi ne-realizacije investicijskega projekta in s tem izgube potencialnih planiranih ekonomskih prihodkov in prihrankov, ki bi nastali z njegovo izvedbo, in sicer izguba prihodkov oz. izguba dodatnih koristi/prihrankov DU Ajdovščina in Društva Most, saj potencialni koristniki prostorov bodo morali še naprej izvajati svoje dejavnosti v najetih prostorih – ne bodo imeli svojih lastnih prostorov za izvajanje in trženje svojih dejavnosti. Ta postavka zajema: izgubo prihranka na stroških najema številnih prostorov za izvajanje raznih aktivnosti samega društva DU Ajdovščina, saj bi z izvedbo investicijskega projekta DU Ajdovščina imelo svoje stalne prostore in bi lahko zagotavljalo svojim članom vse zelene aktivnosti; izgubo dodatnih prihodkov/prihrankov od organizacije izobraževanj (učno središče: tečaji, seminarji, delavnice, ki jih organizirajo člani DU Ajdovščina in Društva Most ter izguba dodatnih prihodkov DU Ajdovščina in Društva Most od potencialne prodaje ročno izdelanih, tradicionalnih izdelkov v okviru raznih prireditev, v lastnih prostorih (npr. lastna trgovinica) ipd., ker do izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo.

Pri **Varianti II–Varianta »z investicijo«** smo denarno ovrednotili naslednje:

- prihranek na stroških najema raznih prostorov za izvajanje raznih aktivnosti DU Ajdovščina, Društva Most ipd., saj bodo sedaj društva imela svoje prostore za izvajanje raznih dogodkov in aktivnosti društev;
- dodatni prihodki/prihranki od organizacije izobraževanj: tečaji, seminarji, delavnice ipd. (pridobitev primernih prostorov za izvajanje raznih izobraževanj, ki jih organizirajo DU Ajdovščina in Društvo Most; s tem se bodo približali starejši generaciji prebivalcev, saj bodo sedaj izobraževanja brezplačna in ne bo več potrebno pobirati kotizacij oz. prispevkov, saj ne bo več potrebno pokrivati izredno visokih stroškov najema prostorov za izvedbo izobraževanj);
- dodatni prihodki DU Ajdovščina in Društva most od prodaje ročno izdelanih, tradicionalnih izdelkov v okviru raznih prireditev, v lastnih prostorih (npr. lastna trgovinica) ipd.;
- prihranek na stroških zdravljenja in socialnega varstva, saj bodo starejši prebivalci občine in drugi imeli Dnevni center oz. Center za tretje življenjsko obdobje, kjer se bodo lahko dejavno udeleževali s svojim znanjem in izkušnjami ter se izobraževali (povečala se jim bo motivacija do aktivnega preživljanja svojega časa, kar bo pozitivno vplivalo na njihov fizično in psihično zdravstveno stanje);
- dvig neto dobička občine kot dodaten prihodek (zaradi dviga razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika – starega mestnega jedra Ajdovščine z namenom oživitve le-tega); ter
- davčni popravek (operativnih stroškov in investicijskih stroškov): v tej postavki je ovrednoteno zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV, saj cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v CBA vključujejo DDV, ki ni odbitni.

Veliko pa je še **koristi od investicijskega projekta – Varianta II, ki se jih ne da denarno ovrednotiti**, in sicer:

- boljše možnosti za razvoj mesta Ajdovščina ter s tem občine,

- novejši objekt bo vplival na večjo varnost in udobje uporabnikov objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini;
- sanacija degradiranega območja in objekta v starem mestnem jedru Ajdovščine;
- večje razvojne možnosti občine, ki se kažejo v:
 - vzpostavitvi kakovostne osnove za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v občini z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva, predvsem starejših občanov in društev v katerih delujejo,
 - omogočanju prebivalcev v tretjem življenjskem obdobju, da kakovostno preživljajo svoj čas ter so jim omogočeni enaki pogoji udejstvovanja v družbi kot ostalim prebivalcem občine,
 - povečanje zadovoljstva prebivalstva, članov društev, občanov zaradi bližine skupne infrastrukture za druženje in kulturno udejstvovanje,
 - uresničevanju dolgoročne razvojne vizije občine s sinergijskimi učinki celovitega razvoja ter
 - zmanjševanju razlik v kakovosti pogojev izobraževanja vseh generacij prebivalstva;
- postopno izenačitev bivanjskih, izobraževalnih in ekonomskih pogojev vseh generacij prebivalstva v občini Ajdovščina;
- dvig kakovosti življenjskega standarda, ki se kaže v boljšem varovanju zdravja, boljšem socialnem varstvu prebivalstva ter v večji udobnosti za prebivalce mesta Ajdovščina in same občine;
- izboljšanje pogojev izobraževanja odraslih (oseb v tretjem življenjskem obdobju);
- ustvarjanje in/ali izboljšanje pogojev ter ustvarjanje možnosti za medgeneracijsko druženje prebivalstva;
- izboljšanje in zagotavljanje kakovostnih pogojev socialnega varstva ter izobraževanja prebivalstva v tretjem življenjskem obdobju (boljše bivalne, izobraževalne, vzgojne, varnostne, socialne in zdravstvene pogoje vseh prebivalcev občine);
- z obnovo kulturnega spomenika – starega mestnega jedra ustvariti ugodnejše pogoje za razvoj obrtnišтва, turizma, gostinstva ipd., ki brez dodatnega okoljskega bremena ustvarjajo večjo dodano vrednost;
- dvig števila vpisanih in vključenih v Društvo Most ter dvig števila članov DU Ajdovščina;
- zagotavljanje zdravstvenega in socialnega varstva in storitev (skrb za fizično in psihološko zdravje starejšega in drugega prebivalstva v urejenem, zdravem in kakovostnem okolju CTŽO Ajdovščina);
- s prireditvijo raznih dogodkov in družabnih srečanj v okviru CTŽO Ajdovščina bi povečali tudi prepoznavnost mesta Ajdovščina in občine ter spoznavanje (s strani obiskovalcev) tudi drugih znamenitosti (npr. tradicionalnih obrti, tradicionalnih izdelkov ipd. kulinaričnih, kulturnih pa tudi naravnih znamenitosti), kar pa bi dolgoročno vplivalo na sam razvoj mesta in občine;
- ohranitev oz. rast prebivalstva in ohranitev oz. izboljšanje starostne strukture prebivalstva;
- zasledovanje cilja policentričnega razvoja;
- skrb za trajnostni razvoj;
- zagotoviti ustrezno varnost lokalnih prebivalcev in obiskovalcev starega mestnega jedra, predvsem lokalnih prebivalcev, ki živijo v neposredni bližini objekta na Stritarjevi ul. 1a v Ajdovščini;
- ustrezno in boljše varovanje okolja in samega kulturnega spomenika (objekta, ki sodita med kulturno dediščino Slovenije); ter
- uresničitev razvojnih vizij občine.

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

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

Kazalnike upravičenosti investicijskega projekta smo izračunali in primerjali za **Varianto I–Varianta »brez investicije«** (najslabša varianta, saj se stanje ne bo spremenilo in bo ostalo takšno kot je) in **Varianto II–Varianta »z investicijo«: Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina** (optimalna varianta). Navedeno primerjavo smo izvedli zaradi želje po prikazu pomena in upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.

14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske (CBA-Analiza stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega ekološkega, družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Finančna analiza in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta (2012-2014) in za 15 letno ekonomsko dobo obratovanja (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2014), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala (objekt bo predan v uporabo), pa do leta 2028, saj v skladu z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) predlaga Komisija za dejavnost (namen), kateri je namenjen projekt, za referenčno časovno obdobje obratovanja na področju »Druge storitve« obdobje 15 let.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2014, natančneje konec julij 2014, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- Vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja in upravljavca Občine Ajdovščina (v skladu z navodili v Delovnem dokumentu 4, 08/2006).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnost ne investitorja in ne upravljavca (v tem primeru je oboje Občina Ajdovščina), zato tudi ne ustvarja dodatnih prihodkov oz. prilivov na podlagi

pridobitne dejavnosti. Občina Ajdovščina bo kot investitor in upravljavec objekta le-tega dala v najem DU Ajdovščina in Društvu Most ter drugim potencialnim uporabnikom, ki bodo kot dober gospodar s prostori razpolagali in jih vzdrževali. Drugih finančnih prihodkov investicijski projekt ne bo prinašal, saj sam po sebi ni namenjen trženju in zaradi njegove izvedbe Občina Ajdovščina, kot investitor in upravljavec, ne bo ustvarjala dodatnih finančnih prihodkov oz. ne bo prišlo do dodatnih denarnih prilivov, ki bi bili neposredna posledica vzpostavitve CTŽO Ajdovščina.

- Finančno in ekonomsko analizo smo izdelali z uporabo metode diferenčne vrednosti: projekt smo vrednotili na podlagi izračuna kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta dveh scenarijev: Varianta I–Varianta »brez investicije« ter Varianta II–»Varianta z investicijo« (v skladu z navodili v Delovnem dokumentu 4, 08/2006).
- Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, s katerimi že upravlja Občina Ajdovščina, izdelane tehnične dokumentacije in izkustvenih relativnih vrednosti podobnih oziroma primerljivih objektov; v ekonomski analizi pa so popravljeni s konverzijskim faktorjem.
- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni in ekonomski analizi, znaša 7,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

14.2 Izračun denarnih tokov investicijskega projekta

Pri dinamični metodi se ugotavlja upravičenost investicijskega projekta na podlagi denarnih tokov. Denarne tokove investicijskega projekta v grobem delimo na tri glavne denarne tokove. Ti so:

- denarni tokovi povezani z investicijskimi stroški,
- denarni tokovi povezani z obratovanjem investicijskega projekta ter
- denarni tokovi vezani na zaključek investicijskega projekta.

Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri **Varianto I–Varianta »brez investicije«** smo upoštevali le negativne denarne tokove, saj pozitivnih denarnih tokov, brez izvedbe investicijskega projekta ne moremo pričakovati. Upoštevali smo:

- negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške investicijskega projekta in zajemajo: nematerialne stroške, materialne stroške, stroške dela, stroške režije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi so bili navedeni tokovi popravljeni s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5) ter upoštevani (vključeni) so bili še dodatni odlivi, ki bodo nastali na podlagi posrednih in neposrednih oportunitetnih stroškov (škoda, izgubljene možnosti za ustvarjanje dodatnih prihodkov in prihrankov), ki jih bodo imeli lokalni prebivalci, predvsem prebivalci v tretjem življenjskem obdobju, ter mesto in občina brez izvedbe investicijskega projekta.

Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta smo pri **Varianto II–Varianta »z investicijo«** upoštevali naslednje denarne tokove:

- pozitivne denarne tokove: v okviru finančne analize predvidevamo le finančne-denarne prihodke iz najema prostorov v na novo zgrajenem objektu na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, saj bo Občina Ajdovščina kot investitor in upravljavec objekta le-tega dala v najem DU Ajdovščina in Društvu Most ter drugim potencialnim uporabnikom, ki bodo kot dober gospodar s prostori razpolagali in jih vzdrževali. Drugih finančnih prihodkov investicijski projekt ne bo prinašal, saj sam po sebi ni namenjen trženju in zaradi njegove izvedbe Občina Ajdovščina, kot investitor in upravljavec, ne bo ustvarjala dodatnih finančnih prihodkov oz. ne bo prišlo do dodatnih denarnih prilivov, ki bi bili neposredna

posledica vzpostavitve CTŽO Ajdovščina; pri ekonomski analizi pa so vključeni še dodatni prihodki in prihranki, ki nastajajo na podlagi posrednih in neposrednih družbeno-ekonomskih koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci, predvsem prebivalci v tretjem življenjskem obdobju, ter mesto in občina po izvedbi investicijskega projekta;

- pozitivne denarne tokove: na koncu obravnavane dobe (15 let obratovanja) imamo denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta \Rightarrow nanašajo se na neodpisano oz. preostalo vrednost osnovnih sredstev nabavljenih v obratovalnem času investicijskega projekta;
- negativne denarne tokove vezane na investicijske stroške, ki obsegajo osnovne investicijske izdatke na začetku življenjske dobe investicijskega projekta; ter
- negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške investicijskega projekta in zajemajo: stroške amortizacije, nematerialne stroške, materialne stroške, stroške dela, stroške režije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi so navedeni tokovi popravljani s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5).

V denarnih tokovih vezanih na obratovalne stroške smo upoštevali le stroške, ki so neposredno vezani na investicijski projekt, torej le tiste stroške, ki nastajajo zaradi izvedbe investicijskega projekta.

V praksi se pojavlja denarni tok stroškov amortizacije, v katerem so vključeni denarni tokovi vezani na stroške amortizacije celotne vrednosti investicijskega projekta. Potrebno je poudariti, da sama amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva. Amortizacija je računana upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev, kar pa je v denarnem toku že zajeto v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

Stroškov financiranja v izračunih ni, saj bo investicijski projekt v celoti krit iz proračuna občine in s pridobitvijo nepovratnih sredstev s države (MGRT–Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS). Vendar tudi v primeru, da bi imeli stroške financiranja, le-te ne bi vključili v dinamično analizo upravičenosti investicijskega projekta, saj bi le-ti predstavljali donos banke na vložena sredstva in zato v tem smislu ne bi predstavljali stroška pri obravnavanem investicijskem projektu kot takim. Stroški financiranja bi bili zajeti že v diskontni stopnji, saj le-ta predstavlja zahtevani donos investicijskega projekta ne glede na vir financiranja.

Celotni denarni tokovi investicijskega projekta (investicije) = »Neto prilivi« predstavljajo seštevek glavnih denarnih tokov, in sicer seštevek denarnih tokov, ki so povezani z investicijskimi vlaganji, denarnih tokov, ki so povezani s stroški obratovanja investicijskega projekta, ter denarnih tokov, ki so povezani s prilivi zaradi obratovanja investicijskega projekta.

V prilogi v tabeli 2-A in tabeli 7-A so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo za **Varianto I**, ki so povezani z obratovanjem za obravnavano ekonomsko dobo obratovanja (15 let obratovanja).

V prilogi v tabeli 2 in tabeli 7 so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo za **Varianto II**, ki so povezani z obratovanjem investicijskega projekta za obravnavano ekonomsko dobo obratovanja (15 let obratovanja).

14.3 Finančna analiza

V nadaljevanju so prikazani finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta za Varianto II in Varianto I. Za Varianto II smo izračunali šest finančnih dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta. To so doba vračanja sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, modificirana interna stopnja donosa, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Za Varianto I pa smo lahko izračunali le tri dinamične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta (oz. prihodnjih denarnih tokov), in sicer modificirano interno stopnjo donosa, neto sedanjo vrednost ter koeficient K/S, saj pri Varianti I do investicijskih vlaganj ne bo prišlo.

Za potrebe izračuna upravičenosti investicijskega projekta pa smo za obe varianti izračunali tudi statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Analiza upravičenosti investicijskega projekta po statični metodi prikazuje upravičenost investicijskega projekta v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja. V nadaljevanju so za obe varianti predstavljeni statični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta, v prilogi (tabela 8 in 8-A) pa je predstavljena analiza prihodkov in odhodkov investicijskega projekta po statični metodi na ravni investicijskega projekta skozi obravnavano ekonomsko dobo 15 letnega obratovanja tako za Varianto I kot tudi za Varianto II.

14.3.1 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 17: Finančna analiza: Kazalniki upravičenosti investicijskega projekta za Varianto II in Varianto I.

FINANČNA ANALIZA	Varianta II - Varianta "z investicijo"	Varianta I - Varianta "brez investicije"
DINAMIČNI KAZALNIKI		
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-708.917,31 EUR	-354.423,14 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	-5,99%	np
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	-4,59%	-100,00%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-0,92 EUR	np
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,569	0,000
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	310	np
STATIČNI KAZALNIKI		
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	1.143,15 EUR	0,00 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	283,29 EUR	0,00 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	-33,41 EUR	-38,34 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-8,28 EUR	-11,25 EUR

A. Varianta II-Varianta »z investicijo«

Finančna neto sedanja vrednost je pri **Varianti II** pri 7% diskontni stopnji negativna in znaša **-708.917,31 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt pod Varianto II ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je negativna **finančna interna stopnja donosa**, ki znaša **-5,99%**. Negativna pa je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-4,59%). **Doba vračanja** vloženi sredstev po finančni analizi ravno tako presega amortizacijsko dobo (**310 let**), kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost** projekta je negativna in znaša **-0,92 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR pri Varianti II prinaša izgubo v višini 0,92 EUR. Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt pod Varianto II, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,569**.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po finančni analizi pri Varianti II pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto izgubo tako na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina kot tudi na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let. Iz izračuna tudi vidimo, da po finančni analizi vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina znaša 1.143,15 EUR, medtem ko vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let znaša 283,29 EUR.

Na podlagi izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri Varianti II vidimo, da je investicijski projekt pod Varianto II po finančni analizi neupravičen za izvedbo.

B. Varianta I-Varianta »brez investicije«

Finančna neto sedanja vrednost je pri Varianti I pri 7% diskontni stopnji negativna in znaša -354.423,14 EUR, kar pomeni, da ohranjanje obstoječega stanja ni ravno donosno in da investitorju/upravljavcu prinaša veliko več finančnih izgub kot koristi. Ravno tako znaša finančna modificirana interna stopnja donosa -100,0%, kar le potrjuje finančno neupravičenost ohranjanja obstoječega stanja pod Varianto I. Finančni koeficient K/S, ki znaša 0,000, pa nam pove, da Varianta I prinaša investitorju/upravljavcu le stroške in nič koristi.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po finančni analizi pa vidimo, da projekt pod Varianto I prinaša izgubo tako na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina kot tudi na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let. Ker pa ne bo prišlo do investicijskih vlaganj, znaša tudi sama vrednost del na m² oz. na prebivalca 0,00 EUR.

Na podlagi dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov vidimo, da je s finančnega vidika projekt (t.j. ohranjanje obstoječega stanja) pod Varianto I neupravičen.

14.3.2 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt pod **Varianto II-Varianta »z investicijo«** gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi finančne analize pa je neupravičeno tudi ohranjanje obstoječega stanja pod Varianto I-Varianta »brez investicije«. **Investicijski projekt pod Varianto II je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi).**

14.4 Ekonomska analiza

V nadaljevanju so prikazani dinamični in statični ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta tako za Varianto II kot tudi za Varianto I. Osnova za izračun ekonomskih kazalnikov učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta. V okviru ekonomske analize so bili za obe varianti izračunani dinamični in statični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta kot v okviru finančne analize, v prilogi (tabela 9 in 9-A) pa je predstavljena analiza prihodkov in odhodkov investicijskega projekta po statični metodi na ravni investicijskega projekta skozi obravnavano ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja tako za Varianto I kot tudi za Varianto II.

Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

14.4.1 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 18: Ekonomska analiza: Kazalniki upravičenosti investicijskega projekta za Varianto II in Varianto I.

EKONOMSKA ANALIZA	Varianta II - Varianta "z investicijo"	Varianta I - Varianta "brez investicije"
DINAMIČNI KAZALNIKI		
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	255.860,24 EUR	-963.722,26 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	13,22%	np
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	10,04%	-100,00%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,42 EUR	np
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,901	0,000
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5	np
STATIČNI KAZALNIKI		
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	899,89 EUR	0,00 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	223,01 EUR	0,00 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	70,91 EUR	-109,39 EUR
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	17,57 EUR	-32,11 EUR

A. Varianta II-Varianta »z investicijo«

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri Varianti II pri 7% diskontni stopnji pozitivna in znaša **255.860,24 EUR**, kar pomeni, da je investicijski projekt pod Varianto II družbeno-ekonomsko donosen, saj prinaša investitorju in/ali upravljavcu absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa** je pozitivna in znaša **13,22%**. Pozitivna je tudi ekonomska modificirana interna stopnja donosa (10,04%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta pod Varianto II, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen. **Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **5 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. **Ekonomska relativna neto sedanja vrednost** je pozitivna in znaša **0,42 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt pod Varianto II prinaša 0,42 EUR donosa. Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **1,901** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 1,901 enot koristi).

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto dobiček tako na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina kot tudi na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let. Iz izračuna tudi vidimo, da po ekonomski analizi vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina znaša 899,89 EUR, medtem ko vrednost del na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let znaša 223,01 EUR, kar pa je pri obeh kazalnikih nižje kot pri finančni analizi.

Na pogladi izračunanih dinamičnih in statičnih ekonomskih kazalnikov vidimo, da je investicijski projekt pod Varianto II po ekonomski analizi upravičen za izvedbo.

B. Varianta I-Varianta »brez investicije«

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri Varianti I pri 7% diskontni stopnji negativna in znaša -963.722,26 EUR, kar pomeni, da ohranjanje obstoječega stanja ni ravno donosno in da investitorju/upravljavcu prinaša veliko več širših družbeno-ekonomskih izgub kot koristi. Ravno tako je ekonomska modificirana interna stopnja donosa negativna in znaša -100,0%, kar le potrjuje ekonomsko neupravičenost ohranjanja obstoječega stanja pod Varianto I. Ekonomski koeficient K/S (0,000) pa nam pove, da Varianta I prinaša investitorju/upravljavcu le stroške in nič koristi tudi s širšega družbeno-ekonomskega vidika.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi pa vidimo, da projekt pod Varianto I prinaša po ekonomski analizi še višjo izgubo tako na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina kot tudi na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let. Ker pa ne bo prišlo do investicijskih vlaganj, znaša tudi po ekonomski analizi sama vrednost del na m² oz. na prebivalca 0,00 EUR.

Na podlagi ekonomskih dinamičnih in statičnih kazalnikov vidimo, da je tudi s širšega družbeno-ekonomskega vidika projekt pod Varianto I neupravičen oz. da je neupravičeno ohranjanje obstoječega stanja ter da dosega slabše rezultate kot pri finančni analizi in tudi veliko slabše ekonomske kazalnike upravičenosti kot Varianta II.

14.4.2 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt pod Varianto II-Varianta »z investicijo« je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ekonomsko-CBA upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Varianta I-Varianta »brez investicije« pa nam le potrjuje, da je izvedba Variante II nujna in družbeno ekonomsko upravičena, saj Varianta I je tudi na podlagi ekonomske analize neupravičena oz. rezultati dobljeni pri Varianti I nam povedo, da je ohranjanje obstoječega stanja tudi širše družbeno-ekonomsko neupravičeno.

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta pod Varianto II-Varianta »z investicijo«: Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe (Varianta I-Varianta »brez investicije«) vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, Stritarjeva ul. 1a, Ajdovščina«.

Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicijski projekt pod Varianto II-Varianta »z investicijo«, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičen, saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki in koristmi, ki jih prinaša lokalnemu prebivalstvu, predvsem uporabnikom na novo zgrajenega objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini oz. uporabnikom Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina, in občini, pozitivno vplival na družbeni, socialni in posledično tudi na gospodarski razvoj mesta Ajdovščina, okoliških naselij ter same občine.

14.5 Izbor optimalne variante investicijskega projekta

14.5.1 Predstavitev meril in uteži za izbor optimalne variante

Za namen izbora optimalne variante smo izbrali pet meril, s pomočjo katerih bomo izbrali ekonomsko (družbeno) in finančno najprimernejšo varianto. Merila za odločanje optimalne variante ter njihove uteži so naslednja:

- | | |
|---|-----|
| • neto sedanja vrednost | 20% |
| • modificirana interna stopnja donosa | 20% |
| • koeficient K/S | 20% |
| • vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina | 20% |
| • letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let | 20% |

Izbor optimalne variante smo naredili na podlagi finančne in ekonomske analize (CBA) za obe varianti. Vsa merila so si med seboj enakovredna in imajo utež 20%. Pri sami oceni boljše variante zato lahko izvedemo enostavno točkovanje, in sicer boljša varianta pri posameznem merilu dobi 2 točki, slabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, dobita obe varianti po 1 točko. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po naših izbranih kriterijih boljša.

Prvo merilo za izbor optimalne variante je izračun neto sedanje vrednosti, ki izbira upravičenost variante s finančnega vidika in z ekonomskega vidika. V teoriji velja pravilo, da je neto sedanja vrednost investicijskega projekta glavno odločitveno pravilo za izbor optimalne variante investicijskega projekta.

Drugo merilo je ravno tako merilo, ki ocenjuje investicijski projekt s finančnega vidika in z ekonomskega vidika. Drugo merilo je modificirana interna stopnja donosa. V teoriji velja pravilo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena, ko le-ta presega stroške financiranja investicijskega projekta.

Tretje merilo tudi ocenjuje investicijski projekt s finančnega vidika in z ekonomskega vidika. Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški investicijskega projekta. V praksi velja pravilo, da mora biti koeficient višji od ena, da je izvedba investicijskega projekta upravičena, saj nam le tako prinaša le-ta več koristi kot stroškov.

Ker izvedba obravnavanega investicijskega projekta vpliva na lokalne prebivalce in občino smo kot **četrto in peto merilo** za oceno variant izbrali dva statična kazalnika, ki upoštevata tudi breme investicijskega projekta na lokalne prebivalce in občino. Izbrali smo kazalnik »Vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina« ter kazalnik »Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let«. Tista varianta, pri kateri je kazalnik »Vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina« nižji, je boljša, medtem ko je boljša pri kazalniku »Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let« tista varianta, pri kateri kazalnik izkazuje višjo vrednost.

14.5.2 Primerjava variant s predlogom in utemeljitvijo izbora optimalne variante

Izračun meril ter ocene posamezne variante, in sicer za Varianto II ter za Varianto I, so prikazane v tabeli 19 za oceno variant na podlagi finančne analize in v tabeli 20 za oceno variant na podlagi ekonomske analize.

Tabela 19: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicijskega projekta na podlagi **finančne analize**.

	Varianta I - Varianta "brez investicije"		Varianta II - Varianta "z investicijo"	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-354.423,14 EUR	2,00	-708.917,31 EUR	0,00
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-100,00%	0,00	-4,59%	2,00
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,000	0,00	0,569	2,00
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	0,00 EUR	2,00	1.143,15 EUR	0,00
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-11,25 EUR	0,00	-8,28 EUR	2,00
OCENA		4,00		6,00

Glede na izbrane kazalnike, ki so predstavljeni v tabeli 19, bi na podlagi rezultatov iz **finančne analize** izbrali Varianto I – Varianta »z investicijo«, saj je bila **Varianta II boljše ocenjena**. Prvo merilo – finančna neto sedanja vrednost nam pokaže, da obe varianti ne zadostita pogoju pozitivne neto sedanje vrednosti, zato izberemo

tisto, ki nam prinese čim nižjo negativno vrednost. To je Varianta I. Finančna modificirana interna stopnja donosa nam kaže, da le-ta pri nobeni izmed variant ne presega stroškov financiranja investicijskega projekta, ki znašajo 7,0%. Boljši, čeprav še vedno negativen rezultat dobimo pri Varianti II. Tretje merilo – finančni koeficient K/S, nam kaže, da pri nobeni izmed variant ne zadostimo pogoju, da mora le-ta presežati vrednost ena. Boljši rezultat nam daje Varianta II. Glede na četrto merilo vidimo, da je »Vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina« pri Varianti I enaka nič in zato nam le-ta da boljši rezultat. Glede na zadnje, peto merilo »Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let« vidimo, da nam daje boljši rezultat Varianta II. Na podlagi izbranih meril za izbor optimalne variante izvedbe investicijskega projekta se kot najbolj smiselna varianta s finančnega vidika kaže Varianta II, saj nam pri treh izmed petih meril daje boljše rezultate kot Varianta I.

Tabela 20: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicijskega projekta na podlagi **ekonomske analize**.

	Varianta I - Varianta "brez investicije"		Varianta II - Varianta "z investicijo"	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-963.722,26 EUR	0,00	255.860,24 EUR	2,00
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	-100,00%	0,00	10,04%	2,00
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	0,000	0,00	1,901	2,00
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ul. 1a, Ajdovščina	0,00 EUR	2,00	899,89 EUR	0,00
Letni bruto dobiček / izguba na prebivalca Občine Ajdovščina, starejšega od 65 let	-32,11 EUR	0,00	17,57 EUR	2,00
OCENA		2,00		8,00

V tabeli 20 so predstavljene vrednosti kazalnikov, ki smo jih izbrali kot merilo za izbor optimalne variante investicijskega projekta na podlagi **ekonomske analize**. Glede na prejeto oceno vidimo, da je **boljša Varianta II–Varianta »z investicijo«**, saj vsi ekonomski kazalniki zadostujejo zahtevam in nam povedo, da je Varianta II upravičena za izvedbo. Varianta I je boljša od Variante II le v primeru statičnega kazalnika »Vrednost del na m² neto tlorisne površine objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina«, saj do investicijskih vlaganj v tem primeru ne bo prišlo.

Na podlagi izbranih meril za izbor optimalne variante investicijskega projekta se kot **bolj smiselna varianta z ekonomskega vidika (z vidika CBA–Analize stroškov in koristi) kaže Varianta II–Varianta »z investicijo«**: **Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina**, saj nam po štirih izmed petih meril daje boljše rezultate kot Varianta I–Varianta »brez investicije«, ki tudi dosegajo potrebne vrednosti za upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla Varianta II, ter vse stroške (nedenarne), ki jih prinaša Varianta I, vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt pod Varianto II.

14.6 Izračun finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju)

Pri določitvi sofinanciranega deleža smo uporabili metodo »Finančne vrzeli« = »Metoda primanjkljaja v financiranju.« Določitev ravni pomoči temelji na stopnji primanjkljaja v financiranju investicijskega projekta, to je delež diskontiranega stroška začetnih investicijskih vlaganj, ki ga ne krijejo diskontirani neto prihodki investicijskega projekta.

Stopnja finančne vrzeli investicijskega projekta je osnova za izračun ravni pomoči. Stopnja finančne vrzeli investicijskega projekta je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetnih investicijskih vlaganj, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicijskega projekta. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo investicijskega projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicijskega projekta). V našem izračunu smo izračunali finančno vrzel ter najvišjo vrednost nepovratnih sredstev tako, da prvo leto nismo diskontirali vrednosti investicijskih stroškov, operativnih stroškov, prihodkov in ostanka vrednosti. V tabeli 21 so vse vrednosti v stalnih cenah v EUR z DDV, če ni drugače označeno. Vsi izračuni so podani v prilogi v tabeli 10.

Tabela 21: Izračun finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju) – Varianta II: Varianta »z investicijo« – Prvo leto se ne diskontira; vse vrednosti (stalne cene z DDV) so v EUR, če ni drugače označeno.

Glavni elementi in parametri		Nediskontirane vrednosti	Diskontirane vrednosti
Referenčno obdobje obratovanja	15 let		
Finančna diskontna stopnja	7% realna		
Skupni investicijski stroški		854.128,19	770.698,40
Operativni stroški		420.340,70	256.979,17
Prihodki		323.457,26	182.707,66
Preostanek vrednosti		401.649,56	136.052,60
Neto denarni tok		-549.362,07	-708.917,31
DNR > 0			
Skupni investicijski stroški		854.128,19	
Upravičeni stroški (EC) – tekoče cene		689.591,96	
Diskontirani investicijski stroški (DIC)			770.698,40
Diskontirani neto prihodki (DNR)			61.781,09
DNR < 0			
Upravičeni izdatki (Max EE=DIC-DNR)		708.917,31	708.917,31
Finančna vrzel oz. stopnja primanjkljaja (R = EE/DIC)		91,98%	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R)		634.312,56	689.591,96
Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa)		100%	100%
Izračun najvišjega zneska nepovratnih sredstev (DA*CRpa)		634.312,56	689.591,96

Iz izračuna vrednosti najvišjega zneska nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju) vidimo, da je investicijski projekt upravičen za sofinanciranje. Finančna vrzel znaša 91,98%. Izračunani najvišji znesek nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli znaša 634.312,56 EUR, kar pa je za 284.312,56 EUR več, kot znaša predvideni znesek sofinanciranja investicij občin s strani MGRT – Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo na podlagi 21. člena ZFO-1 (350.000,00 EUR).

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijska vlaganja,
- diskontna stopnja,
- število uporabnikov oziroma koristnikov Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina ter
- odhodki iz poslovanja.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +10% in -10%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekt. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. Priročnik Delovni dokument 4 (DD4) predlaga, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 5% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV). V našem primeru smo analizo občutljivosti opraviti še za interno stopnjo donosa (ISD) in koeficient K/S (razmerje koristi/stroški).

Z izvedeno analizo občutljivosti smo testirali ključne finančne in ekonomske dinamične kazalnike (neto sedanjo vrednost (NSV), interno stopnjo donosa (ISD), koeficient K/S) upravičenosti investicijskega projekta. Analizo občutljivosti smo izvedli le za Varianto II-Varianta »z investicijo«, saj nas glede na dobljene kazalnike upravičenosti investicijskega projekta zanima njegova občutljivost na spremembo ključnih predpostavk.

15.1.1 Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Iz tabele 22 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta pod Varianto II znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti kot tudi na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima sprememba investicijskih vlaganj. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 22: Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi (Varianta II).

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	-708.917,31	-785.987,15	10,9%	-631.847,47	-10,9%	255.860,24	195.037,15	-23,8%	316.683,33	23,8%
Diskontna stopnja	-708.917,31	-713.398,13	0,6%	-703.093,01	-0,8%	255.860,24	216.097,65	-15,5%	299.400,74	17,0%
Število uporabnikov oz. koristni kov CT ŽO Ajdovščina	-708.917,31	-708.917,31	0,0%	-708.917,31	0,0%	255.860,24	284.097,56	11,0%	227.622,92	-11,0%
Odhodki iz poslovanja	-708.917,31	-734.615,23	3,6%	-683.219,39	-3,6%	255.860,24	237.063,10	-7,3%	274.657,39	7,3%

15.1.2 Občutljivost interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk

Iz tabele 23 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska interna stopnja donosa investicijskega projekta pod Varianto II znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne interne stopnje donosa kot tudi na spremembo ekonomske interne stopnje donosa ima sprememba investicijskih vlaganj. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 23: Analiza občutljivosti interne stopnje donosa investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi (Varianta II).

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	-5,99%	-6,55%	9,5%	-5,36%	-10,5%	13,22%	11,35%	-14,1%	15,49%	17,2%
Diskontna stopnja	-5,99%	-5,99%	0,0%	-5,99%	0,0%	13,22%	13,22%	0,0%	13,22%	0,0%
Število uporabnikov oz. koristni kov CT ŽO Ajdovščina	-5,99%	-5,99%	0,0%	-5,99%	0,0%	13,22%	13,93%	5,4%	12,51%	-5,4%
Odhodki iz poslovanja	-5,99%	-6,45%	7,7%	-5,53%	-7,7%	13,22%	12,73%	-3,7%	13,72%	3,7%

15.1.3 Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih spremenljivk

Iz tabele 24 je razvidno, da je tako finančni kot tudi ekonomski koeficient K/S investicijskega projekta pod Varianto II znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančnega koeficienta K/S kot tudi na spremembo ekonomskega koeficienta K/S ima sprememba investicijskih vlaganj. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 24: Analiza občutljivosti koeficienta K/S investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi (Varianta II).

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	0,569	0,533	-6,3%	0,610	7,2%	1,901	1,787	-6,0%	1,787	-6,0%
Diskontna stopnja	0,569	0,569	0,0%	0,569	0,0%	1,901	1,901	0,0%	1,901	0,0%
Število uporabnikov oz. koristni kov CT ŽO Ajdovščina	0,569	0,569	0,0%	0,569	0,0%	1,901	1,947	2,4%	1,856	-2,4%
Odhodki iz poslovanja	0,569	0,551	-3,2%	0,588	3,4%	1,901	1,842	-3,1%	1,965	3,4%

15.1.4 Rezultat analize občutljivosti

Rezultati izvedene analize občutljivosti kažejo, da tudi velika sprememba posamične ključne spremenljivke projekta pod Varianto II ni kritična, zato ne vpliva na odločitev o izvedbi investicijskega projekta.

Glede na to, da novozgrajeni objekt »Center za tretje življenjsko obdobje v Ajdovščini« v referenčnem časovnem obdobju (ekonomski dobi) in pa tudi v svoji celotni življenjski dobi (ekonomsko koristni življenjski dobi) ne bo namenjena pridobitni dejavnosti in bo povzročal investitorju/upravljavcu in uporabnikom v večji meri le stroške/odlive (investitor/upravljavec Občina Ajdovščina bo zaradi objekta prejela le prihodke iz najemnine v višini letne amortizacije), je povsem razumljivo, da je izvedba investicijskega projekta tako po finančni kot tudi po ekonomski analizi najbolj občutljiva na spremembo investicijskih vlaganj. Ugotavljamo tudi, da v analizi upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta. **Tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta pod Varianto II: Nadomestna gradnja objekta na Stritarjevi ulici 1a, Ajdovščina ter vzpostavitev Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Zaključimo lahko, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.**

15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri variantah projekta so:

- tveganje razvoja
- tveganje v času izgradnje
- tveganje v času obratovanja

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- 0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
- 1 (nizko tveganje)
- 2 (srednje tveganje)
- 3 (visoko tveganje)

15.2.1 Opis faktorjev tveganja

TVEGANJE RAZVOJA:

FT1: Prvi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.

FT2: Drugi faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo

operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.

TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

- FT3:** Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem gradnje objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana z gradnjo objekta so: geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, veliko število podizvajalcev, nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.
- FT4:** Četrti faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, nadzor nad poskusnim obratovanjem, tehnični pregled, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben tudi dejavnik tudi pravočasnost izvedbe investicijskega projekta in tehničnega prevzema objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.
- FT5:** Peti faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

- FT6:** Šesti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3. V primeru, da je objekt javnega, družbenega pomena in se v njem opravlja nepridobitna dejavnost, prejme oceno 0.
- FT7:** Sedmi faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.
- FT8:** Osmi faktor tveganja je povezan z **okoljskim tveganjem**. Okoljska tveganja (med katera sodi tudi kulturna dediščina) se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3.

15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo tako za Varianto I kot tudi za Varianto II izračunali pripadajočo stopnjo tveganja. Z vidika analize tveganja je optimalna tista varianta izvedbe investicijskega projekta, ki bo imela nižjo stopnjo tveganja.

Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske analize.

15.2.3 Rezultat analize tveganj

Tabela 25: Izračun stopnje tveganja.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Varianta I - Varianta "brez investicije"		Varianta II - Varianta "z investicijo"	
			Ocena tveganja	Rezultat	Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0	0	0	0
FT2 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	3	9	1	3	0	0
FT3 tveganje izvedbe projekta	3	9	0	0	2	6
FT4 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta	3	9	0	0	2	6
FT5 tveganje financiranja	3	9	1	3	1	3
FT6 poslovna tveganja	1	3	1	1	0	0
FT7 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	3	9	1	3
FT8 okoljska tveganja	3	9	3	9	1	3
Skupaj število točk		63		25		21
STOPNJA TVEGANJA (dele ž od max možnih točk)				39,68%		33,33%

Iz izračuna stopnje tveganja vidimo, da je z vidika analize tveganja razvidno, da je Varianta I bolj občutljiva in tvegana, predvsem z razvojnega vidika ter z vidika obratovanja, in sicer predvsem z vidika FT7-Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi ter z vidika FT8-Okoljsko tveganje, v primerjavi z Varianto II. Izračuni v tabeli 25 nam pokažejo, da **investicijski projekt pod Varianto II** dosegal **33,33%** vseh možnih točk, kar pa je dokaj **nizka stopnja tveganja**. Stopnja tveganja pri Varianti I pa znaša kar 39,68%, kar pa je višje kot pri Varianti II. Na podlagi dobljenih rezultatov vidimo, da je tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi manj tvegana in optimalna izvedba investicijskega projekta pod Varianto II.

Z vidika analize tveganja pa lahko tudi zaključimo, da je investicijski projekt pod Varianto II najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT3-Tveganje izvedbe projekta ter z vidika FT4-Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt pod Varianto II manj tvegan. Skupna stopnja tveganja investicijskega projekta pod Varianto II znaša 33,33%, kar pomeni dokaj nizko stopnjo tveganja. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja širših družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta pod Varianto II na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.**

16 PREDSTAVITEVIN RAZLAGA REZULTATOV

Glede na ugotovitve iz noveliranega investicijskega programa (IP) lahko trdimo, da je investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« upravičen za izvedbo, saj s svojimi cilji omogoča doseganje ciljev tako na občinski, regionalni kot tudi na državni ravni. **Vrednost investicijskega projekta** znaša po stalnih cenah 725.106,82 EUR brez DDV oz. 854.128,19 EUR z DDV; po **tekočih cenah** pa 732.381,96 EUR brez DDV oz. **862.858,35 EUR z DDV**. V noveliranem investicijskem programu (IP) je **predvideno sofinanciranje** investicijskega projekta s sredstvi Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS (MGRT), in sicer se predvideva koristiti delež sredstev občine za sofinanciranje investicij v letu 2013 in v letu 2014, v skladu z določili 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1), ki pripada Občini Ajdovščina v letu 2013 in v letu 2014. Predvideni znesek **nepovratnih sredstev MGRT** za sofinanciranje investicij občin v letu 2013 in 2014 znaša za investicijski projekt »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« **350.000,00 EUR**, in sicer 175.000,00 EUR v letu 2013 in 175.000,00 EUR v letu 2014. Ostala sredstva bo zagotovila **Občina Ajdovščina** iz lastnih **proračunskih virov (512.858,35 EUR)**. Predviden čas izgradnje in izdelave PID-ov ter dobave in montaže opreme je do konca maja 2014, pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaja objekta namenu pa do konca **julija 2014**.

V noveliranem investicijskem programu (IP) »Center za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina« je bila narejena finančna in ekonomska analiza (CBA-Analiza stroškov in koristi). Izračunali smo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta ter izvedli analizo občutljivosti in tveganj ter analizo izvedljivosti investicijskega projekta za izvedbo nadomestne gradnje objekta na Stritarjevi ulici 1a v Ajdovščini, komunalno ureditev okolice objekta ter vzpostavitev delovanja Centra za tretje življenjsko obdobje Ajdovščina. **Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicijski projekt, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičen, saj bo s koristmi, in prihodki, ki jih bo prinesla izvedba obravnavanega investicijskega projekta lokalnemu prebivalstvu (predvsem prebivalcev občine v tretjem življenjskem obdobju – starejši populaciji) ter občini, pozitivno vplival na družbeni, socialni, posredno pa tudi na gospodarski razvoj.** Prispeval bo tudi k doseganju občinskih, nacionalnih in regionalnih ciljev. **Na podlagi analize izvedljivosti investicijskega projekta lahko zaključimo, da ima investicijski projekt jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv** (zaključek investicijskega projekta–predaja v uporabo: julij 2014). Po izvedeni analizi občutljivosti lahko zaključimo, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk ne pri finančni in tudi ne pri ekonomski analizi. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična. Skupna stopnja tveganja investicijskega projekta pa znaša 33,33%, kar pomeni dokaj nizko stopnjo tveganja. Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja širših družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

PRILOGA

Tabela 1:	Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov v ekonomski dobi investicijskega projekta – Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 1-A:	Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov v ekonomski dobi – Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 2:	Finančna analiza – Denarni tok v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 2-A:	Finančna analiza – Denarni tok v ekonomski dobi – Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 3:	Finančni-Likvidnostni tok v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 4:	Finančna interna stopnja donosnosti lastnega kapitala v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 5:	Konverzijski faktorji za ekonomsko analizo (CBA - Analizo stroškov in koristi).
Tabela 6:	Družbeno-ekonomske koristi – Ekonomska analiza (CBA) v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 6-A:	Družbeno-ekonomske izgube – Ekonomska analiza (CBA) v ekonomski dobi - Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 7:	Ekonomska analiza– Denarni tok v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 7-A:	Ekonomska analiza– Denarni tok v ekonomski dobi - Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 8:	Finančna analiza – Bilanca uspeha v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 8-A:	Finančna analiza – Bilanca uspeha v ekonomski dobi - Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 9:	Ekonomska analiza – Bilanca uspeha v ekonomski dobi investicijskega projekta - Varianta II: Varianta »z investicijo«
Tabela 9-A:	Ekonomska analiza – Bilanca uspeha v ekonomski dobi - Varianta I: Varianta »brez investicije«
Tabela 10:	Izračun finančne vrzeli – Določitev zneska nepovratnih sredstev.

Tabela 1: Predpostavke za izračun FINANČNIH STROŠKOV in PRIHODKOV v EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																																	
Elementi	Leto obratovanja		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		
	Letnica	do vključno 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028															
	Zap. št.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16															
Število prebivalcev Občine Ajdovščina		18.958	18.977	18.996	19.015	19.034	19.053	19.072	19.091	19.110	19.129	19.148	19.168	19.187	19.206	19.225	19.244	19.264															
Število starejših prebivalcev Občine Ajdovščina od 65 let		3.015	3.018	3.021	3.024	3.027	3.030	3.033	3.036	3.039	3.042	3.045	3.048	3.051	3.054	3.057	3.061	3.064															
Rast števila prebivalcev		0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%															
Delež starega prebivalstva v Občini Ajdovščina		15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%															
Število upokojencev Občine Ajdovščina		4.568	4.573	4.577	4.582	4.586	4.591	4.595	4.600	4.605	4.609	4.614	4.618	4.623	4.628	4.632	4.637	4.642															
Število članov Društva upokojencev Občine Ajdovščina		1.484	1.485	1.487	1.488	1.490	1.491	1.493	1.494	1.496	1.497	1.499	1.500	1.502	1.503	1.505	1.506	1.508															
Število članov Društva Most - UTŽO		320	320	321	321	321	322	322	322	323	323	323	324	324	324	325	325	325															
Prihodki od oddaje objekta v najem DU Ajdovščina in Društvo Most	EUR z DDV	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58															
Letna višina amortizacije novega objekta CTŽO		0,00 €	0,00 €	10.293,10 €	24.703,43 €	24.703,43 €	24.703,43 €	24.703,43 €	24.703,43 €	23.257,24 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €	21.232,58 €															
Stroški dela	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00															
Število zaposlenih na inv. projektu		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0															
Število mesecev dela		12	12	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12															
Strošek dela na mesec na zaposlenega	EUR / zaposlenega	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €															
Materialni stroški	EUR z DDV	8.867,70	8.867,70	10.836,37	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50															
Število mesecev dela		12	12	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12															
Materialni stroški na mesec na m2	EUR/m2	0,84 €	0,84 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,52 €															
Neto tlorisna površina	m2	885,00	885,00	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17															
Nematerialni stroški	EUR z DDV	14.315,76	14.315,76	12.984,67	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14															
Število mesecev dela		12	12	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12															
Nematerialni stroški na mesec na m2	EUR/m2	1,35 €	1,35 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €	1,24 €															
Neto tlorisna površina	m2	885,00	885,00	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17	747,17															
Stroški uprave (režije)	EUR z DDV	231,83	231,83	238,21	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14															
Delež stroškov uprave, režije v odhodkih iz poslovanja		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%															

Tabela 2: FINANČNA ANALIZA - DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																		
Elementi	do vključno																	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Prihodki od oddaje objekta v najem DU Ajdovščina in Društvu Most	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	
Skupaj prilivi iz poslovanja	323.457,26	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	
Drugi prilivi																		
PRILIVI	323.457,26	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	
Materialni stroški	8.867,70	8.867,70	10.836,37	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	
Nematerialni stroški	14.315,76	14.315,76	12.984,67	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	
Strošek dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Strošek uprave (režije)	231,83	231,83	238,21	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	
Skupaj odlivi iz poslovanja	23.415,29	23.415,29	24.059,25	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	
ODLIVI	420.340,70	23.415,29	23.415,29	24.059,25	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	24.960,78	
DENARNI TOK vezan na obratovalne stroške	-96.883,44	-23.415,29	-23.415,29	-13.766,15	-257,34	-257,34	-257,34	-257,34	-1.703,53	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	
DENARNI TOK na koncu investicije	401.649,56																401.649,56	
Investicijska vlaganja:																		
NAKUP OBJEKTA	0,00	80.000,00	0,00															
PREDHODNA DELA	32.124,00	19.224,00	0,00															
GRADBENO OBRATNIŠKA IN INSTALACIJSKA DELA	0,00	234.170,93	458.290,20															
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	0,00	0,00	20.825,15															
STROKOVNI NADZOR GRADNJE	0,00	3.600,00	5.893,91															
DENARNI TOK vezan na investicijska vlaganja	854.128,19	32.124,00	336.994,93	485.009,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CELOTEN DENARNI TOK INVESTICIJE = NETO PRILIVI	-549.362,07	-55.539,29	-360.410,22	-498.775,41	-257,34	-257,34	-257,34	-257,34	-1.703,53	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	-3.728,20	397.921,36	
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD																	-5,99%	
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV																	-708.917,31	
FINANČNA SEDANJA VREDNOST																	770.698,40	
FINANČNI KOEFICIENT K/S																	0,569	
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)																	310	
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD																	-4,59%	
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV																	-0,92	

Tabela 1-A: Predpostavke za izračun FINANČNIH STROŠKOV in PRIHODKOV V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																	
Elementi	Leto obratovanja																
	Letnica	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	Zap. št.	do 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Število prebivalcev Občine Ajdovščina	18.958	18.958	18.958	18.958	18.939	18.920	18.901	18.882	18.863	18.845	18.826	18.807	18.788	18.769	18.751	18.732	18.713
Število starejših prebivalcev Občine Ajdovščina od 65 let	3.015	3.015	3.015	3.015	3.012	3.009	3.006	3.003	3.000	2.997	2.994	2.991	2.988	2.985	2.982	2.979	2.976
Rast števila prebivalcev	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Delež starega prebivalstva v Občini Ajdovščina	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%	15,9%
Število upokoencev Občine Ajdovščina	4.568	4.568	4.568	4.568	4.563	4.559	4.554	4.550	4.545	4.541	4.536	4.532	4.527	4.523	4.518	4.513	4.509
Število članov Društva upokoencev Občine Ajdovščina	1.484	1.484	1.484	1.484	1.483	1.481	1.480	1.478	1.477	1.475	1.474	1.472	1.471	1.469	1.468	1.466	1.465
Število članov Društva Most - UTŽO	320	320	320	320	320	319	319	319	318	318	318	317	317	317	316	316	316
Stroški dela	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Število zaposlenih na inv. projektu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Število mesecev dela	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Strošek dela na mesec na zaposlenega	EUR / zaposlenega	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Materialni stroški	EUR z DDV	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70
Število mesecev dela	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Materialni stroški na mesec na m2	EUR/m2	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €	0,84 €
Neto tlorisna površina	m2	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00
Nematerialni stroški	EUR z DDV	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36
Število mesecev dela	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Nematerialni stroški na mesec na m2	EUR/m2	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €	2,33 €
Neto tlorisna površina	m2	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00
Stroški uprave (režije)	EUR z DDV	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91
Delež stroškov uprave, režije v odhodkih iz poslovanja	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Tabela 2-A: FINANČNA ANALIZA - DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																		
Elementi		LETO																
		Pred Inv.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Skupaj prilivi iz poslovanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Drugi prilivi																		
PRILIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Materialni stroški	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	
Nematerialni stroški	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	
Strošek dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Strošek uprave (režije)	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	
Skupaj odlivi iz poslovanja	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	
ODLIVI	576.758,50	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	
DENARNI TOK vezan na obratovne stroške	-576.758,50	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	
DENARNI TOK na koncu investicije	0,00																	
Investicijska vlaganja:																		
DENARNI TOK vezan na investicijska vlaganja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CELOTEN DENARNI TOK INVESTICIJE = NETO PRILIVI	-576.758,50	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	7,0%	-354.423,14																
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,00%	0,00																
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	7,0%	-100,00%																

Tabela 3: FINANČNI-LIKVIDNOSTNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																		
Elementi		do vključno 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
LASTNI VIRI - Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	504.128,19	32.124,00	161.994,93	310.009,26														
MGR - Sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	350.000,00	0,00	175.000,00	175.000,00														
Skupaj VIRI FINANCIRANJA	854.128,19	32.124,00	336.994,93	485.009,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prihodki od prodaje		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Finančni prihodki																		
PRILIVI		32.124,00	336.994,93	495.302,36	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Stroški poslovanja		23.415,29	23.415,29	34.352,34	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35
Investicijski stroški		26.770,00	294.162,44	404.174,38														
Stroški financiranja																		
Davki		5.354,00	42.832,49	80.834,88														
ODLIVI		55.539,29	360.410,22	519.361,60	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35
NETO PRILIVI		-23.415,29	-23.415,29	-24.059,25	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78
KUMULATIVA NETO PRILIVOV		-23.415,29	-46.830,59	-70.889,83	-95.850,61	-120.811,39	-145.772,16	-170.732,94	-195.693,72	-220.654,49	-245.615,27	-270.576,05	-295.536,82	-320.497,60	-345.458,37	-370.419,15	-395.379,93	-420.340,70

Tabela 4: FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																			
Elementi		do vključno 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Prihodki od prodaje		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	
Preostanek vrednosti																		401.649,56	
PRILIVI		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	422.882,14	
Stroški poslovanja		23.415,29	23.415,29	34.352,34	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	
Stroški financiranja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lastniški kapital		32.124,00	161.994,93	310.009,26														0,00	
ODLIVI		55.539,29	185.410,22	344.361,60	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	
NETO PRILIVI		-55.539,29	-185.410,22	-334.068,51	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	376.688,78	
KUMULATIVA NETO PRILIVOV		-55.539,29	-240.949,52	-575.018,03	-599.978,80	-624.939,58	-649.900,35	-674.861,13	-699.821,91	-724.782,68	-749.743,46	-774.704,24	-799.665,01	-824.625,79	-849.586,57	-874.547,34	-899.508,12	-522.819,34	
Finančna INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI KAPITALA - FRR/K																		-7,62%	
Finančna NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV/K																			-575.221,79
Razmerje med Koristmi in stroški - K/S																			0,581
Modificirana notranja stopnja donosa - MISD																			-3,82%

Tabela 5: KONVERZIJSKI FAKTORJI ZA EKONOMSKO ANALIZO (CBA - ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI)

Vrsta stroškov	cf	Opomba
NAKUP OBJEKTA	1,00	
PREDHODNA DELA	1,00	100% kvalificirana dela (cf=1)
GRADBENO OBRATNIŠKA IN INSTALACIJSKA DELA	0,74	45% nekvalificirana dela (cf=0,48), 5% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	0,90	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
STROKOVNI NADZOR GRADNJE	1,00	100% kvalificirana dela (cf=1)
Materialni stroški	0,90	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Nematerialni stroški	0,89	30% transport (cf=0,93), 55% vzdrževanje (cf=0,98), 5% ostale storitve - nekvalific.del.sila (cf=0,48), 5% ostale storitve - kvalific.del.sila (cf=1), 5% dobiček (cf=0)
Strošek dela	1,00	zaradi poenostavitve in konverznega faktorja
Strošek uprave (režije)	1,00	100% kvalificirana dela (cf=1)
Preostanek vrednosti investicije	0,79	

Tabela 6: DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA (CBA) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																		
Elementi	Letnica	do vključno																
	Zap. št.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
DODATNI PRILIVI / KORISTI OD INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - DODATNI PRIHODKI, PRIHRANKI																		
Prihranek na stroških najema raznih prostorov za izvajanje raznih aktivnosti DU Ajdovščina, saj bo društvo sedaj imelo svoje prostore	0,00 €	200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €	1.800,00 €	2.000,00 €	2.200,00 €	2.400,00 €	2.600,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €
Število organiziranih dogodkov na leto	0	1	6	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14	14	14	14	14	14
Cena najema ustreznega prostora na dogodek	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dodatni prihodki/prihranki od organizacije izobraževanj (učno središče: tečaji, seminarji, delavnice, ki jih organizirajo člani DU Ajdovščina in Društva Most) - ni potrebno več plačevanje kottizacije za najem prostorov	0,00 €	4.500,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Število udeležencev posameznega izobraževanja	0	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Skupno število udeležencev izobraževanj letno	0	45	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Število organiziranih izobraževanj na leto	0	3	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Cena najema prostora za izobraževanje	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
Dodatni prihodki DU Ajdovščina in Društva Most s prodajo ročno izdelanih, tradicionalnih izdelkov v okviru raznih priridev, v lastnih prostorih ipd.	0,00 €	4.800,00 €	6.000,00 €	14.400,00 €	16.800,00 €	19.200,00 €	21.600,00 €	24.000,00 €	26.400,00 €	28.800,00 €	31.200,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €
Število potencialnih obiskovalcev (kupcev) - na mesec (predvsem ob organiziranih dogodkih)	0	20	60	60	70	80	90	100	110	120	130	140	140	140	140	140	140	140
Število mesecev	0	12	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Ocena povprečne porabe na obiskovalca (kupca)	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Prihranek na stroških zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi bodo imeli Dnevni center, kjer se bodo lahko dejavno udeleževali in se izobraževali (povečala se bo motivacija do aktivnega preživljanja svojega časa, kar bo vplivalo tudi na izboljšanje zdravstvenega stanja)	0,00 €	29.709,68 €	29.739,39 €	29.769,13 €	29.798,90 €	29.828,70 €	29.858,53 €	29.888,38 €	29.918,27 €	29.948,19 €	29.978,14 €	30.008,12 €	30.038,13 €	30.068,16 €	30.098,23 €	30.128,33 €	30.158,46 €	30.188,61 €
Število članov Društva upokojencev Občine Ajdovščina		1.485	1.487	1.488	1.490	1.491	1.493	1.494	1.496	1.497	1.499	1.500	1.502	1.503	1.505	1.506	1.508	1.510
Ocena prihranka na stroških zdravljenja in socialnega varstva (na leto na starejšo osebo)	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Dvig neto dobička občine iz gospodarskih dejavnosti (možnost razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika - starega mestnega jedra Ajdovščine)	0,00 €	0,00 €	194,14 €	388,69 €	583,65 €	779,01 €	974,79 €	1.170,98 €	1.367,57 €	1.564,58 €	1.762,01 €	1.959,84 €	2.158,09 €	2.356,75 €	2.555,82 €	2.755,32 €	2.955,22 €	3.155,12 €
Neto dobiček občine (brez izvedbe inv. projekta)	1.939.475,88 €	1.941.415,36 €	1.943.356,77 €	1.945.300,13 €	1.947.245,43 €	1.949.192,67 €	1.951.141,87 €	1.953.093,01 €	1.955.046,10 €	1.957.001,15 €	1.958.958,15 €	1.960.917,11 €	1.962.878,02 €	1.964.840,90 €	1.966.805,74 €	1.968.772,55 €	1.970.741,32 €	1.972.712,15 €
Stopnja rasti		0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Neto dobiček občine (z izvedbo inv. projekta)	1.939.475,88 €	1.941.415,36 €	1.943.550,91 €	1.945.688,82 €	1.947.829,08 €	1.949.971,69 €	1.952.116,66 €	1.954.263,99 €	1.956.413,68 €	1.958.565,73 €	1.960.720,15 €	1.962.876,95 €	1.965.036,11 €	1.967.197,65 €	1.969.361,57 €	1.971.527,87 €	1.973.696,55 €	1.975.869,67 €
Stopnja rasti neto dobičke občine z izvedbo inv. projekta			0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Davčni popravek (operativni stroški in investicijski stroški)	9.256,55 €	46.735,04 €	84.844,75 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €
Davek - investicijski stroški	5.354,00 €	42.832,49 €	80.834,88 €															
Davek - operativni stroški	3.902,55 €	3.902,55 €	4.009,87 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €	4.160,13 €

Tabela 6-A: DRUŽBENO-EKONOMSKE IZGUBE - EKONOMSKA ANALIZA (CBA) V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																		
Elementi	Letnica Zap. št.	do 2012 0	2013 1	2014 2	2015 3	2016 4	2017 5	2018 6	2019 7	2020 8	2021 9	2022 10	2023 11	2024 12	2025 13	2026 14	2027 15	2028 16
DODATNE IZGUBE / OPORTUNITETNI STROŠKI / IZGUBLJENI PRIHODKI																		
Izgubljeni prihodki zaradi ne-realizacije inv. projekta in izgube potencialnih planiranih ekonomskih prihodkov in prihrankov (dodatnih prihodkov DU Ajdovščina in Društva Most, izgubljene dodatne koristi/prihranki, saj potencialni koristniki prostorov bodo morali še vedno izvajati svoje dejavnosti v najetih prostorih - ne bodo imeli lastnih prostorov za izvajanje in trženje svojih dejavnosti)		0,00 €	9.500,00 €	19.200,00 €	30.600,00 €	33.200,00 €	35.800,00 €	38.400,00 €	41.000,00 €	43.600,00 €	46.200,00 €	48.800,00 €	51.400,00 €	51.400,00 €	51.400,00 €	51.400,00 €	51.400,00 €	51.400,00 €
Prihranek na stroških najema raznih prostorov za izvajanje raznih aktivnosti DU Ajdovščina, saj bo društvo sedaj imelo svoje prostore	EUR	0,00 €	200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €	1.800,00 €	2.000,00 €	2.200,00 €	2.400,00 €	2.600,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €
Dodatni prihodki/prihranki od organizacije izobraževanj (učno središče: tečaji, seminarji, delavnice, ki jih organizirajo člani DU Ajdovščina in Društva Most) - ni potrebno več plačevanje kotizacije za najem prostorov	EUR	0,00 €	4.500,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Dodatni prihodki DU Ajdovščina in Društva Most s prodajo ročno izdelanih, tradicionalnih izdelkov v okviru raznih prireditev, v lastnih prostorih ipd.	EUR	0,00 €	4.800,00 €	6.000,00 €	14.400,00 €	16.800,00 €	19.200,00 €	21.600,00 €	24.000,00 €	26.400,00 €	28.800,00 €	31.200,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €
Izgubljena priložnost dviga neto dobička občine iz gospodarskih dejavnosti (zaradi ne-razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika - starega mestnega jedra Ajdovščina)	EUR	0,00 €	0,00 €	194,14 €	388,69 €	583,65 €	779,01 €	974,79 €	1.170,98 €	1.367,57 €	1.564,58 €	1.762,01 €	1.959,84 €	2.158,09 €	2.356,75 €	2.555,82 €	2.755,32 €	2.955,22 €
Neto dobiček občine (brez izvedbe inv. projekta)	EUR	1.939.475,88 €	1.941.415,36 €	1.943.356,77 €	1.945.300,13 €	1.947.245,43 €	1.949.192,67 €	1.951.141,87 €	1.953.093,01 €	1.955.046,10 €	1.957.001,15 €	1.958.958,15 €	1.960.917,11 €	1.962.878,02 €	1.964.840,90 €	1.966.805,74 €	1.968.772,55 €	1.970.741,32 €
Stopnja rasti			0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Neto dobiček občine (z izvedbo inv. projekta)	EUR	1.939.475,88 €	1.941.415,36 €	1.943.550,91 €	1.945.688,82 €	1.947.829,08 €	1.949.971,69 €	1.952.116,66 €	1.954.263,99 €	1.956.413,68 €	1.958.565,73 €	1.960.720,15 €	1.962.876,95 €	1.965.036,11 €	1.967.197,65 €	1.969.361,57 €	1.971.527,87 €	1.973.696,55 €
Stopnja rasti neto dobičke občine z izvedbo inv. projekta				0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Ocena stroškov zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi ne bodo razpolagali z Dnevnim centrom, kjer bi se lahko dejavno udeleževali in se izobraževali (ne bo prišlo do povečanja motivacije do aktivnega preživljanja svojega časa, kar zato posledično ne bo vplivalo na izboljšanje zdravstvenega stanja starejših prebivalcev)		0,00 €	29.709,68 €	29.739,39 €	29.769,13 €	29.798,90 €	29.828,70 €	29.858,53 €	29.888,38 €	29.918,27 €	29.948,19 €	29.978,14 €	30.008,12 €	30.038,13 €	30.068,16 €	30.098,23 €	30.128,33 €	30.158,46 €

Tabela 7: EKONOMSKA ANALIZA - DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																		
Elementi	Konverzijski faktor	do vključno 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Prihodi od oddaje objekta v najem DU Ajdovščina in Društvu Most		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Skupaj prilivi iz poslovanja		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Drugi prilivi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj prihodi - prilivi		0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Prihranek na stroških najema raznih prostorov za izvajanje raznih aktivnosti DU Ajdovščina, saj bo društvo sedaj imelo svoje prostore		0,00	200,00	1.200,00	1.200,00	1.400,00	1.600,00	1.800,00	2.000,00	2.200,00	2.400,00	2.600,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00
Dodatni prihodi/prihranki od organizacije izobraževanj (učno središče: tečaji, seminarji, delavnice, ki jih organizirajo člani DU Ajdovščina in Društva Most) - ni potrebno več plačevanje kotizacije za najem prostorov		0,00	4.500,00	12.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Dodatni prihodi DU Ajdovščina in Društva Most s prodajo ročno izdelanih, tradicionalnih izdelkov v okviru raznih prireditvev, v lastnih prostorih ipd.		0,00	4.800,00	6.000,00	14.400,00	16.800,00	19.200,00	21.600,00	24.000,00	26.400,00	28.800,00	31.200,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00
Prihranek na stroških zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi bodo imeli Dnevni center, kjer se bodo lahko dejavno udeleževali in se izobraževali (povečala se bo motivacija do aktivnega preživljanja svojega časa, kar bo vplivalo tudi na izboljšanje zdravstvenega stanja)		0,00	29.709,68	29.739,39	29.769,13	29.798,90	29.828,70	29.858,53	29.888,38	29.918,27	29.948,19	29.978,14	30.008,12	30.038,13	30.068,16	30.098,23	30.128,33	30.158,46
Dvig neto dobička občine iz gospodarskih dejavnosti (možnost razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika - starega mestnega jedra Ajdovščine)		0,00	0,00	194,14	388,69	583,65	779,01	974,79	1.170,98	1.367,57	1.564,58	1.762,01	1.959,84	2.158,09	2.356,75	2.555,82	2.755,32	2.955,22
Davčni popravek (operativni stroški in investicijski stroški)		9.256,55	46.735,04	84.844,75	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13	4.160,13
Drugi prihodi - prilivi na podlagi koristi		9.256,55	85.944,72	133.978,29	64.917,95	67.742,68	70.567,84	73.393,45	76.219,49	79.045,98	81.872,90	84.700,27	87.528,09	87.756,34	87.985,04	88.214,19	88.443,78	88.673,81
PRILIVI		9.256,55	85.944,72	144.271,38	89.621,38	92.446,11	95.271,28	98.096,88	99.476,73	100.278,55	103.105,48	105.932,85	108.760,66	108.988,92	109.217,62	109.446,76	109.676,35	109.906,39
Materialni stroški	0,90	7.989,80	7.989,80	9.763,57	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84
Nematerialni stroški	0,89	12.784,33	12.784,33	11.595,63	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45
Strošek dela	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strošek uprave (režije)	1,00	231,83	231,83	238,21	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14
Skupaj odlivi iz poslovanja		21.005,96	21.005,96	21.597,41	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43
Drugi odhodki - odlivi na podlagi izgub		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODLIVI		21.005,96	21.005,96	21.597,41	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43	22.425,43
DENARNI TOK vezan na obratovne stroške		-11.749,41	64.938,76	122.673,97	67.195,95	70.020,68	72.845,84	75.671,45	77.051,30	77.853,12	80.680,05	83.507,41	86.335,23	86.563,48	86.792,18	87.021,33	87.250,92	87.480,95
DENARNI TOK na koncu investicije	0,79																	316.669,43
Investicijska vlaganja:																		
NAKUP OBJEKTA	1,00	0,00	80.000,00	0,00														
PREDHODNA DELA	1,00	32.124,00	19.224,00	0,00														
GRADBENO OBRRTNIŠKA IN INSTALACIJSKA DELA	0,74	0,00	173.403,57	339.363,89														
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	0,90	0,00	0,00	18.763,46														
STROKOVNI NADZOR GRADNJE	1,00	0,00	3.600,00	5.893,91														
DENARNI TOK vezan na investicijska vlaganja	672.372,84	32.124,00	276.227,57	364.021,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CELOTEN DENARNI TOK INVESTICIJE = NETO PRILIVI		-43.873,41	-211.288,82	-241.347,29	67.195,95	70.020,68	72.845,84	75.671,45	77.051,30	77.853,12	80.680,05	83.507,41	86.335,23	86.563,48	86.792,18	87.021,33	87.250,92	87.480,95
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD																		13,22%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	7,0%		255.860,24															
EKONOMSKA SEDANJA VREDNOST	7,0%		608.230,88															
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,901		1,901															
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)																		5
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	7,0%		10,04%															
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV																		0,42

Tabela 7-A: EKONOMSKA ANALIZA - DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																		
Elementi	Konverzijski faktor	do 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Skupaj prilivi iz poslovanja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prilivi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj prihodki - prilivi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRILIVI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materialni stroški	0,90	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80
Nematerialni stroški	0,89	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58
Strošek dela	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strošek uprave (režije)	1,00	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91
Skupaj odlivi iz poslovanja		30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29
Izgubljeni prihodki zaradi ne-realizacije inv.projekta in izgube potencialnih planiranih ekonomskih prihodkov in prihrankov (dodatnih prihodkov DU Ajdovščina in Društva Most, izgubljene dodatne koristi/prihranki, saj potencialni koristniki prostorov bodo morali še vedno izvajati svoje dejavnosti v najetih prostorih - ne bodo imeli lastnih prostorov za izvajanje in trženje svojih dejavnosti)		0,00	9.500,00	19.200,00	30.600,00	33.200,00	35.800,00	38.400,00	41.000,00	43.600,00	46.200,00	48.800,00	51.400,00	51.400,00	51.400,00	51.400,00	51.400,00	51.400,00
Izgubljena priložnost dviga neto dobička občine iz gospodarskih dejavnosti (zaradi ne-razvoja novih dejavnosti v okviru kulturnega spomenika - starega Oцена stroškov zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi ne bodo razpolagali z Dnevni center, kjer bi se lahko dejavno udeleževali in se izraževali (ne bo prišlo do povečanja motivacije do aktivnega preživljanja svojega časa, kar zato posledično ne bo vplivalo na izboljšanje zdravstvenega stanja starejših prebivalcev)		0,00	0,00	194,14	388,69	583,65	779,01	974,79	1.170,98	1.367,57	1.564,58	1.762,01	1.959,84	2.158,09	2.356,75	2.555,82	2.755,32	2.955,22
Oцена stroškov zdravljenja in socialnega varstva, saj starejši prebivalci Občine Ajdovščina in drugi ne bodo razpolagali z Dnevni center, kjer bi se lahko dejavno udeleževali in se izraževali (ne bo prišlo do povečanja motivacije do aktivnega preživljanja svojega časa, kar zato posledično ne bo vplivalo na izboljšanje zdravstvenega stanja starejših prebivalcev)		0,00	29.709,68	29.739,39	29.769,13	29.798,90	29.828,70	29.858,53	29.888,38	29.918,27	29.948,19	29.978,14	30.008,12	30.038,13	30.068,16	30.098,23	30.128,33	30.158,46
Drugi odhodki - odlivi na podlagi izgub		0,00	39.209,68	49.133,53	60.757,82	63.582,55	66.407,71	69.233,32	72.059,36	74.885,85	77.712,77	80.540,14	83.367,96	83.596,21	83.824,91	84.054,06	84.283,65	84.513,68
ODLIVI		30.404,29	69.613,97	79.537,82	91.162,11	93.986,83	96.812,00	99.637,60	102.463,65	105.290,13	108.117,06	110.944,43	113.772,24	114.000,50	114.229,20	114.458,34	114.687,93	114.917,97
DENARNI TOK vezan na obratovalne stroške		-30.404,29	-69.613,97	-79.537,82	-91.162,11	-93.986,83	-96.812,00	-99.637,60	-102.463,65	-105.290,13	-108.117,06	-110.944,43	-113.772,24	-114.000,50	-114.229,20	-114.458,34	-114.687,93	-114.917,97
DENARNI TOK na koncu investicije																		
Investicijska vlaganja:																		
DENARNI TOK vezan na investicijska vlaganja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CELOTEN DENARNI TOK INVESTICIJE = NETO PRILIVI		-30.404,29	-69.613,97	-79.537,82	-91.162,11	-93.986,83	-96.812,00	-99.637,60	-102.463,65	-105.290,13	-108.117,06	-110.944,43	-113.772,24	-114.000,50	-114.229,20	-114.458,34	-114.687,93	-114.917,97
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	7,0%	-963.722,26																
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	0,000	0,000																
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	7,0%	-100,00%																

Tabela 8: FINANČNA ANALIZA - BILANCA USPEHA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																	
Elementi	do vključno																
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Prihodki od oddaje objekta v najem DU Ajdovščina in Društvu Most	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Prihodki od storitev	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Drugi prilivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finančni prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Materialni stroški	8.867,70	8.867,70	10.836,37	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50	13.592,50
Nematerialni stroški	14.315,76	14.315,76	12.984,67	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14	11.121,14
Strošek dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortizacija	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Strošek uprave (režije)	231,83	231,83	238,21	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14
Odhodki iz poslovanja	23.415,29	23.415,29	34.352,34	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35
Finančni odhodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODHODKI	23.415,29	23.415,29	34.352,34	49.664,21	49.664,21	49.664,21	49.664,21	48.218,02	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35	46.193,35
BRUTO DOBIČEK	-23.415,29	-23.415,29	-24.059,25	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78	-24.960,78

Tabela 9: EKONOMSKA ANALIZA - BILANCA USPEHA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta II: Varianta "z investicijo"																	
Elementi	do vključno																
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Prihodki od oddaje objekta v najem DU Ajdovščina in Društvu Most	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Prihodki od storitev	0,00	0,00	10.293,10	24.703,43	24.703,43	24.703,43	24.703,43	23.257,24	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58	21.232,58
Drugi prilivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi	9.256,55	85.944,72	133.978,29	64.917,95	67.742,68	70.567,84	73.393,45	76.219,49	79.045,98	81.872,90	84.700,27	87.528,09	87.756,34	87.985,04	88.214,19	88.443,78	88.673,81
Finančni prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI	9.256,55	85.944,72	144.271,38	89.621,38	92.446,11	95.271,28	98.096,88	99.476,73	100.278,55	103.105,48	105.932,85	108.760,66	108.988,92	109.217,62	109.446,76	109.676,35	109.906,39
Materialni stroški	7.989,80	7.989,80	9.763,57	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84	12.246,84
Nematerialni stroški	12.784,33	12.784,33	11.595,63	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45	9.931,45
Strošek dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortizacija	0,00	0,00	8.278,12	19.867,48	19.867,48	19.867,48	19.867,48	18.564,46	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23	16.740,23
Strošek uprave (režije)	231,83	231,83	238,21	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14	247,14
Odhodki iz poslovanja	21.005,96	21.005,96	29.875,53	42.292,91	42.292,91	42.292,91	42.292,91	40.989,89	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67
Drugi odhodki - odlivi na podlagi izgub	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finančni odhodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODHODKI	21.005,96	21.005,96	29.875,53	42.292,91	42.292,91	42.292,91	42.292,91	40.989,89	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67	39.165,67
BRUTO DOBIČEK	-11.749,41	64.938,76	114.395,86	47.328,47	50.153,20	52.978,36	55.803,97	58.486,84	61.112,88	63.939,81	66.767,18	69.594,99	69.823,25	70.051,95	70.281,09	70.510,68	70.740,72

Tabela 8-A: FINANČNA ANALIZA - BILANCA USPEHA V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																		
Elementi	Konverzijski faktor	do 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Prihodki od storitev		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prilivi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi																		
Finančni prihodki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materialni stroški		8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70	8.867,70
Nematerialni stroški		24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36	24.723,36
Strošek dela		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortizacija		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strošek uprave (režije)		335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91
Odhodki iz poslovanja		33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97
Finančni odhodki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODHODKI		33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97	33.926,97
BRUTO DOBIČEK		-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97	-33.926,97

Tabela 9-A: EKONOMSKA ANALIZA - BILANCA USPEHA V EKONOMSKI DOBI - Varianta I: Varianta "brez investicije"																		
Elementi	Konverzijski faktor	do 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Prihodki od storitev		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prilivi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finančni prihodki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materialni stroški		7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80	7.989,80
Nematerialni stroški		22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58	22.078,58
Strošek dela		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortizacija		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strošek uprave (režije)		335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91	335,91
Odhodki iz poslovanja		30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29	30.404,29
Drugi odhodki - odlivi na podlagi izgub		0,00	39.209,68	49.133,53	60.757,82	63.582,55	66.407,71	69.233,32	72.059,36	74.885,85	77.712,77	80.540,14	83.367,96	83.596,21	83.824,91	84.054,06	84.283,65	84.513,68
Finančni odhodki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODHODKI		30.404,29	69.613,97	79.537,82	91.162,11	93.986,83	96.812,00	99.637,60	102.463,65	105.290,13	108.117,06	110.944,43	113.772,24	114.000,50	114.229,20	114.458,34	114.687,93	114.917,97
BRUTO DOBIČEK		-30.404,29	-69.613,97	-79.537,82	-91.162,11	-93.986,83	-96.812,00	-99.637,60	-102.463,65	-105.290,13	-108.117,06	-110.944,43	-113.772,24	-114.000,50	-114.229,20	-114.458,34	-114.687,93	-114.917,97

Tabela 10: IZRAČUN FINANČNE VRZELI - DOLOČITEV ZNESKA NEPOVRATNIH SREDSTEV

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)						
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
0	do vkl. 2012	32.124,00	23.415,29	0,00	0,00	-55.539,29	do vkl. 2012	32.124,00	23.415,29	0,00	0,00	-55.539,29
1	2013	336.994,93	23.415,29	0,00	0,00	-360.410,22	2013	314.948,53	21.883,45	0,00	0,00	-336.831,99
2	2014	485.009,26	24.059,25	10.293,10	0,00	-498.775,41	2014	423.625,87	21.014,28	8.990,39	0,00	-435.649,76
3	2015	0,00	24.960,78	24.703,43	0,00	-257,34	2015	0,00	20.375,43	20.165,36	0,00	-210,07
4	2016	0,00	24.960,78	24.703,43	0,00	-257,34	2016	0,00	19.042,46	18.846,13	0,00	-196,32
5	2017	0,00	24.960,78	24.703,43	0,00	-257,34	2017	0,00	17.796,69	17.613,21	0,00	-183,48
6	2018	0,00	24.960,78	24.703,43	0,00	-257,34	2018	0,00	16.632,42	16.460,94	0,00	-171,48
7	2019	0,00	24.960,78	23.257,24	0,00	-1.703,53	2019	0,00	15.544,32	14.483,44	0,00	-1.060,87
8	2020	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2020	0,00	14.527,40	12.357,55	0,00	-2.169,85
9	2021	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2021	0,00	13.577,01	11.549,11	0,00	-2.027,89
10	2022	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2022	0,00	12.688,79	10.793,56	0,00	-1.895,23
11	2023	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2023	0,00	11.858,69	10.087,44	0,00	-1.771,24
12	2024	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2024	0,00	11.082,88	9.427,52	0,00	-1.655,37
13	2025	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2025	0,00	10.357,83	8.810,76	0,00	-1.547,07
14	2026	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2026	0,00	9.680,22	8.234,36	0,00	-1.445,86
15	2027	0,00	24.960,78	21.232,58	0,00	-3.728,20	2027	0,00	9.046,93	7.695,66	0,00	-1.351,27
16	2028	0,00	24.960,78	21.232,58	401.649,56	397.921,36	2028	0,00	8.455,08	7.192,21	136.052,60	134.789,73
SKUPAJ Nediskontirane vrednosti		854.128,19	420.340,70	323.457,26	401.649,56	-549.362,07	Skupaj	770.698,40	256.979,17	182.707,66	136.052,60	-708.917,31
DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)		770.698,40	256.979,17	182.707,66	136.052,60	-708.917,31						

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški (brez povračljivega DDV)		854.128,19
Od tega upravičeni stroški (EC) - tekoče cene		689.591,96
Diskontirani inv. stroški (DIC)	770.698,40	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	61.781,09	

	DNR>0	DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	708.917,31	708.917,31
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	91,98%	100,00%
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	634.312,56	689.591,96
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa):	100,0%	100,0%
3 b Izračun najvišjega zneska (DA*Crpa):	634.312,56	689.591,96