

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 14.04.2010

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: - **SKLEP O POTRĐITVI IP – MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA – 1. FAZA**
- **SKLEP O POTRĐITVI IP – MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA – 2. FAZA**
- **SKLEP O POOBLASTILU**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe – Alenka Čadež Kobol
S.T.U. Lokavec, Ajdovščina

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za družbene zadeve
TELO OBČINSKEGA SVETA:

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na 38. redni seji dne 22.04.2010 obravnava in sprejme:**

PREDLOG SKLEPA št. 1:

Na podlagi 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06) ter 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list RS, št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 38. redni seji dne _____ sprejel:

SKLEP O POTRĐITVI IP – MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA – 1. FAZA

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje IP – investicijski program za Mladinski center in hotel Ajdovščina – 1. faza št. 351-13/2009-IP, ki ga je izdelal S.T.U. d.o.o. - Samo Trebižan, Lokavec 129b, Ajdovščina, aprila 2010.

Številka: 351-13/2009

Datum:

Župan
Marjan POLJŠAK s.r.

PREDLOG SKLEPA št. 2

Na podlagi 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06) ter 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list RS, št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 38. redni seji dne _____ sprejel:

**SKLEP O POTRITVI IP –
MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA – 2. FAZA**

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje IP – investicijski program za Mladinski center in hotel Ajdovščina – 2. faza št. 351-13/2009-IP, ki ga je izdelal S.T.U. d.o.o. - Samo Trebižan, Lokavec 129b, Ajdovščina, aprila 2010.

Številka: 351-13/2009

Datum:

**Župan
Marjan POLJŠAK s.r.**

PREDLOG SKLEPA št. 3

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list RS, št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 38. redni seji dne _____ sprejel:

SKLEP

Občinski svet pooblašča Župana za pripravo prečiščenega besedila IP samo za 1. fazo investicije v Mladinski center in hotel Ajdovščina.

Številka: 351-13/2009

Datum:

**Župan
Marjan POLJŠAK s.r.**

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj:

Na podlagi 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06), je potrebno za projekte, ki so ovrednoteni nad 500.000 EUR, pri pripravi na izvedbo investicije obravnavati in sprejeti dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve:

Občinski svet Občine Ajdovščina je v januarju 2009 potrdil DIIP za investicijo v Mladinski center in hotel Ajdovščina - 1. faza, za vrednost investicije po tekočih cenah 1.210.000€; seznanjen pa je bil tudi z obsegom 2. faze te investicije. V mesecu marcu 2010 je sprejel novelacijo DIIP, v kateri je potrdil tudi izvedbo 2. faze, ki obsega finalizacijo prostora in zunanjo ureditev objekta. Skladno z zgoraj navedeno Uredbo moramo sprejeti investicijski program in ga posredovati na MŠŠ. Vrednost investicije ostaja enaka kot v novelaciji DIIP, prav tako terminski plan, spreminja se le časovnica financiranja investicije, saj bomo glede na napredovanje del plačilo deleža MŠŠ za prejete situacije oziroma računa za izvedena dela od oktobra do decembra prejeli šele v letu 2011 v višini 300.000 EUR. S predstavniki MŠŠ smo se o tem prenosu sredstev v leto 2011 dogovorili na sestanku v petek 9.4.2010.

Zaradi zahtev MŠŠ, da se 1. faza zaradi prijave na razpis vodi ločeno, je za nadaljnje postopke predvideno pooblastilo županu za izdelavo prečiščenega besedila samo za 1. fazo.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Vrednost investicije za 1. fazo zaradi prijave na razpis in podpisane pogodbe o sofinanciranju ostaja nespremenjena in znaša 1.210.000€ - manjši stroški za projektno dokumentacijo in gradbena dela se bodo uporabili za nabavo opreme (vezanost na sofinanciranje!) – sredstva so v proračunu v celoti zagotovljena. Za izvedbo 2. faze v višini 134.389,48€ bo potrebno zagotoviti manjkajoča sredstva v proračunu za leto 2011.

Župan
Marjan POLJŠAK s.r.

Priloga:

- IP



INVESTICIJSKI PROGRAM ZA:

MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA

Št. dokumenta: 351-13/2009 - IP

Izdelovalec:
S.T.U. d.o.o.
Lokavec 129b
5270 Ajdovščina

Ajdovščina, april, 2010

KAZALO

1.	Uvodno pojasnilo	7
1.1.	Predstavitev Investitorja in izdelovalcev Investicijskega programa	7
1.2.	Namen in cilji investicijskega projekta.....	8
1.3.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	9
1.3.1.	Analiza stanja	9
1.3.2.	Opis variant »Z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »BREZ« investicije 12	
1.3.3.	Opredelitev vrste investicije, vrednosti investicije po stalnih cenah in potrebne investicijske dokumentacije	13
1.3.4.	Opredelitev temeljnih prvin, ki opredeljujejo investicijo	15
1.3.5.	Ugotovitev smiselnosti in možnosti izdelave predinvesticijske zasnove in investicijskega programa.....	22
2.	Povzetek investicijskega programa	23
2.1.	Cilje investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja),.....	23
2.2.	Spisek strokovnih podlag,	24
2.3.	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante,	24
2.4.	Navedbo odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta,	25
2.5.	Predvideno organizacijo in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije,	26
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije, 27	
2.7.	Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti	30
2.8.	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta;30	
3.	Osnovne podatke o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu z žigi in podpisi odgovornih oseb;.....	31
4.	Analizo obstoječega stanja	32
4.1.	Prikaz potreb	34
4.2.	Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti.....	35
5.	Analiza tržnih možnosti skupaj z analizo za tiste dele dejavnosti, ki se tržijo ali izvajajo v okviru javne službe oziroma s katerimi se pridobivajo prihodki s prodajo proizvodov in/ali storitev;	37
5.1.	Analiza trga	37
5.2.	Analiza trga – turistične dejavnosti v Občini Ajdovščina	37
5.3.	Osnovna turistična ponudba na območju	37
5.4.	Gostinsko – prehrambeni obrati	38
5.5.	Analiza turističnega prometa.....	39
5.6.	Dopolnilna turistična ponudba na območju	40
5.7.	Kupci – turisti.....	40
5.8.	Predvideni obisk Mladinskega centra in hotela Ajdovščina.....	43
6.	Tehnično-tehnološki del	44
6.1.	Strokovne podlage za pripravo Investicijskega programa	44
6.2.	Navedba in opis lokacije	44
6.3.	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	44

6.4.	Obseg in specifikacija naložbe.....	45
7.	Analizo zaposlenih za alternativo “z” investicijo glede na alternativo “brez” investicije in/ali minimalno alternativo;.....	50
7.1.	Ocena delovnih mest brez investicije.....	50
7.2.	Ocena delovnih mest z investicijo	50
8.	Oceno vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah, ločeno za upravičene in preostale stroške, z navedbo osnov in izhodišč za oceno;	51
8.1.	Stroški izvedbe operacije po tekočih cenah	51
8.2.	Stroški izvedbe operacije po stalnih cenah	52
9.	Analizo lokacije, ki vsebuje tudi imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so objavljeni;.....	53
10.	Analizo vplivov investicijskega projekta na okolje ter oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno;	54
10.1.	Učinkovitost izrabe naravnih virov	54
10.2.	Okoljska učinkovitost	54
10.3.	Trajnostna dostopnost	55
10.4.	Zmanjševanje vplivov na okolje.....	55
11.	Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta.....	57
12.	Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja	58
13.	Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta.....	59
13.1.	Izračun najvišjega zneska sofinanciranja	60
13.2.	Finančna neto sedanja vrednost	60
13.3.	Relativna Neto sedanja vrednost	61
13.4.	Doba vračanja investicijskih stroškov.....	61
14.	Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presojo upravičenosti (ex-ante) v ekonomski dobi	62
14.1.	Statične metode ekonomske uspešnosti projekta	65
14.1.1.	Rentabilnost	65
14.1.2.	Doba vračanja	65
14.2.	Dinamične metode ekonomske uspešnosti projekta	65
14.2.1.	Interna stopnja donosnosti	65
14.2.2.	Ekonomska neto sedanja vrednost	65
14.2.3.	Relativna ekonomska neto sedanja vrednost	66
15.	Analizo tveganj in analizo občutljivosti	67
15.1.	Analiza občutljivosti.....	67
15.2.	Analiza tveganj	68
16.	Predstavitev in razlago rezultatov.....	69

1. UVODNO POJASNILO

Investicijski program za Mladinski center in hotel Ajdovščina je izdelan skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in delovnim dokumentom Št. 4 – navodilom za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi.

1.1. Predstavitev Investitorja in izdelovalcev Investicijskega programa

INVESTITOR	
Naziv	Zavod za šport Ajdovščina
Naslov	Cesta 5. maja 14, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Uroš PINTAR, direktor
Telefon	05 364 47 22
Telefax	05 364 47 23
E-mail	info@zs-ajdovscina.si
Davčna številka	SI 59164301
Transakcijski račun	01201 - 3000000123
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Damijan LAVRENČIČ, Občina Ajdovščina
Telefon	05 365 91 32
Telefaks	05 365 91 33
E- mail	damijan.lavrencic@ajdovscina.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Alenka ČADEŽ KOBOL, Občina Ajdovščina
Telefon	05 365 91 29
Telefaks	05 365 91 33
E- mail	alenka.kobol@ajdovscina.si

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	S.T.U. d.o.o.
Naslov	Lokavec 126b, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Samo Trebižan, direktor
Telefon	041-631-273
E-mail	Samo.trebizan@poslovni-svet.si
Spletna stran	www.poslovni-svet.si
Davčna številka	SI35344261

LASTNIŠTVO					
Ime lastnika	Občina Ajdovščina				
Naslov	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina				
Vpis v zemljiško knjigo v KO	k.o. Šturje				
Št. vložka	1678	Št. parcele*	384/6	Površina v m ²	3019

BODOČI UPRAVLJALEC	
Naziv:	Zavod za šport Ajdovščina
Naslov:	Cesta 5. maja 14, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Uroš PINTAR, direktor
Telefon:	05 364 47 22
Telefaks:	05 364 47 23
E-mail:	info@zs-ajdovscina.si

1.2. Namen in cilji investicijskega projekta

Cilji investitorja:

Projekt Mladinski center in hotel Ajdovščina omogoča širitev mladinskih programov in programov nastanitev. Posredno bo izvedba investicije dosegla tudi sledeče kratkoročne in dolgoročne cilje:

kratkoročni cilji:

- ureditev prostorov mladinskega centra in vzpostavitev mladinskega hotela v Ajdovščini, ki naj postane središče mladinskega delovanja na lokalni in širši regionalni ravni
- zagotavljanje kvalitetnih infrastrukturnih pogojev, ki bodo omogočali nadaljnji programski razvoj mladinskega dela in mladinske politike (ustrezna velikost in opremljenost prostorov za večfunkcionalne namene)
- zagotavljanje pogojev, ki bodo omogočali skladno delovanje mladinskih akterjev, pripomogli k celostni obravnavi mladostnikov in razvoju skupnih, dolgoročnih mladinskih projektov
- vzpostavitev nočitvenih kapacitet, ki bodo omogočale razvoj mednarodnih mladinskih projektov in programov mobilnosti ter razvoj mladinskega turizma v občini Ajdovščina in Vipavski dolini
- razvoj raziskovalnega dela med mladimi, zlasti v povezavi z iskanjem priložnosti razvoja mladinskega turizma in spodbujanja neformalnega učenja
- zagotavljanje pogojev za kadrovske razvoj v okviru centra in drugih mladinskih organizacij (omogočanje novih zaposlitev)

dolgoročni cilji:

- povečanje števila zaposlenih v Mladinskem centru Hiša mladih Ajdovščina
- prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala
- povečanje števila izvajalcev in uporabnikov mladinskih programov
- zagotavljanje večje prepoznavnosti turistične destinacije Vipavska dolina
- zagotavljanje večje prepoznavnosti Severne Primorske (Goriške statistične regije) in Slovenije

1.3. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in Novelacije DIIP

1.3.1. Analiza stanja

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in šteje 18.095 prebivalcev. Obsega 45 naselij, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje je občinsko središče – mesto Ajdovščina – ki šteje skoraj 6.500 prebivalcev. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Ajdovščina in njena okolica se ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Leta 2002 je Občina Ajdovščina ustanovila javni zavod Zavod za šport Ajdovščina z namenom zadovoljevanja potrebe po izvajanju nacionalnega in občinskega programa športa na območju Občine Ajdovščina in upravljanja s športnimi objekti občinskega pomena, ki so mu dani v upravljanje. Leta 2008 je ustanovitelj zavod dopolnil s področjem izvajanja mladinske dejavnosti, na katerem zavod ustvarja možnosti povezovanja in združevanja mladih, vzpodbujanja ustvarjalnosti mladih ter zagotavljanja osnovnih pogojev za razvoj, uresničitev in uveljavitev njihovih idej in interesov ter upravlja z objekti za mladinsko dejavnost, ki so mu dani v upravljanje.

Za področje mladinske dejavnosti ima Zavod organizirano dislocirano notranjo organizacijsko enoto: Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina. Mladinski center ima sedež in prostore za delovanje v Hiši mladih, ki se nahaja v južni stavbi nekdanje vojašnice JLA na Vipavski cesti 11a v Ajdovščini.

Poleg mladinskega centra ima na tej lokaciji sedeže in prostore za delovanje še del drugih mladinskih društev in organizacij ter Karitas vipavske dekanije. Objekt je v lasti Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, občina pa je dobila objekt v uporabo za nedoločen čas za izvajanje

dopolnilnih programov s področja socialnega varstva invalidskih oziroma humanitarnih organizacij in organizacij mladih.

Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina za mlade organizira in izvaja naslednje dejavnosti:

- možnost druženja in organizirano preživljanje prostega časa (prostočasne dejavnosti) - internet, pikado, namizni nogomet, namizni tenis, poslušanje glasbe, družabne igre...
- umetniške in ustvarjalne delavnice
- kulturno izrazne dejavnosti - snemanje, ogled filmov, obisk kino predstav, ples...
- tematske in druge delavnice (droge, zasvojenosti, zdravje, AIDS, delavnice za razvijanje čustvene inteligence...)
- športne dejavnosti - košarka, nogomet, badminton...
- učna pomoč uporabnikom
- mladinski tabori - tradicionalen poletni mladinski tabor...
- izleti - zabaviščni parki...
- info točka - ponudba informacij o izobraževanju, zaposlitvi, študentskem delu, kulturnih prireditvah...
- svetovanje in podpora mladim v stiskah
- individualno spremljanje mladih
- vključevanje prostovoljcev v projekt - druženje z uporabniki, učna pomoč, izvajanje delavnic...
- vključevanje v širše akcije preventivne narave (Miklavžev sejem, mednarodni dnevi mladih prostovoljcev...)
- razni tečaji (tečaji tujih jezikov, plesne delavnice...)
- izvajanje programa MEPI (mednarodno priznanje za mlade)
- neformalno izobraževanje in usposabljanje mladih za mladinsko delo
- mednarodno mladinsko delo – koordinacija in izvajanje izmenjav mladih in skupnih aktivnosti mladih iz dveh ali več držav
- raziskovalno delo mladih – naravoslovni tabor, popularizacija znanosti med mladimi
- izvajanje civilno-družbenih akcij, povezanih z mladinskim področjem

Ker Hiša mladih ni v lasti Občine Ajdovščina, je le-ta za potrebe izvajanja mladinskih programov v letu 2007 kupila objekt (bivše skladišče podjetja »EFEKT«) v kompleksu bivše vojašnice Pale v Ajdovščini. Z ureditvijo Mladinskega centra in hotela Ajdovščina se predvideva selitev mladinskih dejavnosti iz Hiše mladih.

Mladinski centri imajo izreden pomen za neformalno in priložnostno učenje ter socialno kohezijo mladih v lokalnem in regionalnem okolju, predvsem neorganizirane mladine. Z investicijo bi v občini pridobili nove prostore za izvajanje mladinskih programov in vzpostavili mladinski hotel, s čimer bodo mladim ponujene možnosti za izvajanje večdnevnih oz. dolgoročnih mladinskih programov.

Temeljni razlogi za investicijsko namero:

Razkropljenost mladinskih društev in organizacij

V občini Ajdovščina delujejo različne oblike mladinskega organiziranja - društva, zveze društev, zavodi in mladinski svet ter različni javno veljavni programi za mlade. Del le-teh deluje v Hiši mladih, del pa jih ima sedeže in prostore za delovanje na drugih lokacijah. Z navedeno investicijo bi zagotovili možnost organizacijskega povezovanja celotnega področja mladinske dejavnosti in s tem zagotovili dolgoročni razvoj mladinskega dela v občini Ajdovščina.

Pomanjkanje nastanitvenih kapacitet za mlade

Na celotnem območju občine Ajdovščina je na razpolago 73 sob in 4 apartmaji za turistične namene, skupno število ležišč je 216. Nastanitev nudijo hotel, gostišče, tri turistične kmetije z nastanitvijo, izletniško turistična kmetija, dva planinska domova, dva zasebnika, ter avtokamp, skupaj 11 nastanitvenih obratov. V občini ni nastanitvenih kapacitet primernih za mlade, kar onemogoča tudi izvajanje večdnevni mladinskih programov. Z navedeno investicijo bi pridobili nastanitvene kapacitete za mlade, kar bo pripomoglo tudi k večji turistični prepoznavnosti območja.

Neracionalno uporabljen prostor v Hiši mladih

Postopno oddajanje prostorov mladinskim organizacijam v Hiši mladih je botrovalo neracionalno porabljenemu prostoru. Tako je v obstoječem objektu več večnamenskih dvoran, ki jih bo z investicijo zamenjala ena, primernejša za izvajanje različnih oblik mladinskega dela. Površina pisarn in sob, v katerih delujejo mladi, ni prilagojena potrebam, kar se z investicijo spremeni.

Druge pomanjkljivosti sedanje lokacije mladinskega centra

Objekt na Vipavski cesti 11a je dotrajan. Streha na določenih predelih pušča, lesena okna in vrata prepuščajo veter in vodo, objekt nima urejenega sistema ogrevanja. Adaptacija obstoječega objekta zaradi lastništva MDDSZ ni smiselna. S predlagano investicijo se vse pomanjkljivosti infrastrukture za izvajanje mladinskega dela odpravijo.

Programske potrebe

Programske potrebe mladinskega dela v Ajdovščini izkazujejo potrebe po večjih in bolj opremljenih prostorih, kot so mladinskemu delu na voljo v obstoječem objektu Hiše mladih.

Povzetek

Iz vsega omenjenega jasno izhaja, da je za zagotovitev primernih delovnih pogojev investicija v izgradnjo Mladinskega centra in hotela Ajdovščina nujna in smiselna, saj pomeni racionalizacijo prostora in dvig kakovosti mladinskih programov ter omogoča večjo turistično prepoznavnost območja.

1.3.2. Opis variant »Z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativno »BREZ« investicije

Varianta brez investicije – ničelna varianta

Z ne-izvedbo investicije ni možno doseči zastavljenih ciljev. To pomeni, da ne bo moč izvajati večdnevnih mladinskih aktivnosti, saj v občini še naprej ne bo nastanitvenih kapacitet za mlade. Posledično bo območje obiskalo manj turistov.

Mladinsko delo se bo še naprej izvajalo v neprimernih prostorih (Hiša mladih), sredstva za zagotovitev prenove tega objekta namreč niso zagotovljena. Objekt, ki predstavlja predmet investicije, bo še vedno predstavljal neizkoriščen prostor, ki bo zaradi neinvestiranja propadal.

Varianta z izvedbo investicije varianta 1 z rekonstrukcijo

Varianta 1 »z« investicijo – rekonstrukcija - predstavlja preureditev prostorov v pritličju obstoječega objekta in nadzidavo za etažo mansarde za potrebe izvajanja mladinskih programov in programov mladinskih nastanitev. Prostori za delovanje mladinskih organizacij z večnamensko dvorano, barom, učilnicami, delovnimi kabineti, pisarnami ter vsemi potrebnimi prostori za funkcioniranje objekta se bodo izvedli v pritličju in deloma mansardi, južna polovica mansarde pa bo namenjena za prostore mladinskega hotela s sobami, sanitarijami ter komunikacijami.

S tem bo zagotovljeno izvajanje več dnevniških mladinskih aktivnosti, načrtovanih mladinskih programov in s tem programski razvoj mladinskega dela in mladinske politike.

Investicija bo zagotovila pogoje, ki bodo omogočali skladno delovanje mladinskih akterjev in s tem pripomogla k celostni obravnavi mladostnikov in razvoju skupnih, dolgoročnih mladinskih projektov. Investicija bo omogočila tudi razvoj mladinskega turizma v občini in Vipavski dolini.

Varianta z izvedbo investicije varianta 2 z novogradnjo objekta

Varianta 2 »z« investicijo – rušitev obstoječega objekta in novogradnja - predstavlja porušitev obstoječega objekta (bivšega skladišča podjetja »EFEKT«) v kompleksu bivše vojašnice Pale v Ajdovščini in novogradnjo objekta s prostori, kot bi jih dobili z varianto adaptacije, saj zaradi zunanjih danosti ni možno bistveno menjati osnovnega volumna stavbe, ker se je potrebno držati zunanjih gabaritov (urbanizem, H oblika celotnega objekta). Glede na varianto 1 ne predstavlja razlik v prostorih in programih (omogoča enako stopnjo doseganja ciljev). Ker je obstoječi objekt starejšega datuma in ker je bilo v reviziji projekta predlagana preveritev variante izvedbe z odstranitvijo objekta in novogradnjo enakega objekta kot bi ga dobili z varianto adaptacije, se je javno naročilo po odprtem postopku za izbiro izvajalca gradnje izvedlo tako, da so ponudniki morali podati ponudbo za

varianto adaptacije in za varianto novogradnje (vključno z izdelavo projekta rušitve), obe po sistemu ključ v roke. Obe varianti sta morali vsebovati tudi posebej ponudbe za 1. in 2. fazo izvedbe investicije.

Primerjava variant

Varianti »z« investicijo se razlikujeta po vrsti, obsegu del in ceni. Zastavljene cilje je mogoče doseči že z varianto 1 - rekonstrukcijo objekta, vendar pa se pridobljeni najugodnejši ponudbi za izvedbo variante 1 (1.138.996,16€ skupaj za fazi 1 in 2; ponudnik VG5, gradnja, inženiring in svetovanje d.o.o. iz Ljubljane) in variante 2 (1.189.417,12€ skupaj za fazi 1 in 2; ponudnik Marc Gradbeno podjetje d.o.o. iz Ajdovščine) ne razlikujeta bistveno (50.420,96€). Varianta novogradnje je ugodnejša z vidika izničenja možnosti nepredvidenih zapletov pri adaptaciji, ki bi lahko bile posledica nepredvidenih težav pri obnovi sten in temeljev objekta, kar bi lahko pomenilo podaljšanje rokov za dokončanje objekta, kar pa zaradi razpisnih določil in pogodbe o sofinanciranju ni sprejemljivo. Morebitno odločitev za varianto 2 – novogradnjo je MŠŠ že odobrilo.

Primerjava variant 1 in 2 kaže, da je optimalna rešitev varianta 2 - novogradnja.

1.3.3. Opredelitev vrste investicije, vrednosti investicije po stalnih cenah in potrebne investicijske dokumentacije

Vrsta investicije:

Zap. št.	Vrsta investicije	Označi
1	Novogradnja	■
2	Nadomestna gradnja	□
3	Sprememba namembnosti	■
4	Rekonstrukcija in tehnološka posodobitev objekta	□

DIIP in Novelacija in dopolnitev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je predvidena posebej za 1. fazo investicije (prijava na razpis) in posebej za 2. fazo.

1. Faza:

V 1. fazi projekt investicijsko predvideva rušitev obstoječega objekta in novogradnjo objekta za mladinski center in mladinski hotel ter nabavo opreme za mladinski center in mladinski hotel (del opreme za izvajanje mladinskih programov bo prenesen iz Hiše mladih).

Ta operacija bo funkcionalno zaključena celota, za katero bodo pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja do vključno uporabnega dovoljenja, s čimer bo omogočeno nemoteno funkcioniranje mladinskega centra in hotela.

2. faza:

V 2. fazi projekt investicijsko predvideva finalna dela društvenih prostorov in zunanjo ureditev objekta. Faza II. se bo izvajala v letu 2011.

Vrednost investicije

Vrednost investicije temelji na podlagi:

1. IDEJNA ZASNOVA: MLADINSKI CENTER IN HOTEL AJDOVŠČINA, januar 2009
2. PROJEKTA ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA, september 2009
3. PRIDOBLENIH PONUDB:
 - za izdelavo projektne dokumentacije in revizije projektne dokumentacije
 - za izbiro izvajalca del in za izvedbo nadzora

Neupravičen strošek sofinanciranja iz javnega razpisa: davek na dodano vrednost (DDV) = 20%, ki ga v celoti plača investitor.

Preglednica vrednosti investicije za Mladinski center in hotel Ajdovščina po stalnih cenah (in tekočih cenah)

Vrednost investicije v stalnih cenah je enaka vrednosti po tekočih cenah na podlagi pridobljenih ponudb s fiksno ceno do dokončanja objekta.

FAZA 1

	2009		2010		SKUPAJ		PO DIIP	RAZLIKA
	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Z DDV	z DDV
Investicijska dokumentacija	0	0	8.333,33	10.000,00	8.333,33	10.000,00	10.000,00	0,00
Projektna dokumentacija	30.590,60	36.708,72	21.950,00	26.340,00	52.540,60	63.048,72	65.800,00	-2.751,28
Stroški gradbeno-obrtniških del in strok.nadzor	0,00	0,00	887.615,83	1.065.139,00	887.615,83	1.065.139,00	1.090.200,00	-25.061,00
Stroški opreme	0	0	59.843,57	71.812,28	59.843,57	71.812,28	44.000,00	27.812,28
SKUPAJ	30.590,60	36.708,72	977.742,73	1.173.291,28	1.008.333,33	1.210.000,00	1.210.000,00	0,00
DDV	6.118,12		195.548,55		201.666,67			

Skupna vrednost investicije za I. fazo znaša:

- brez DDV-ja: **1.008.333,33 EUR**,
- z DDV-jem: **1.210.000,00 EUR**

Občina Ajdovščina

FAZA 2

	2010		2011		SKUPAJ		PO pr DIIP	RAZLIKA
	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Z DDV	z DDV
Zaključna dela prostorov II. Faze in strok. nadzor	0,00	0,00	89.911,23	107.893,48	89.911,23	107.893,48	189.100,00	-81.206,52
Zunanja ureditev	0	0	22.080,00	26.496,00	22.080,00	26.496,00	180.000,00	-153.504,00
SKUPAJ	0,00	0,00	111.991,23	134.389,48	111.991,23	134.389,48	369.100,00	-234.710,52
DDV	0,00		22.398,25		22.398,25			

Vrednosti so v €

Skupna vrednost investicije za II. fazo znaša:

- brez DDV-ja: **111.991,23 EUR,**
- z DDV-jem: **134.389,48 EUR**

FAZA 1 + 2

	2009		2010		2011		SKUPAJ		PO DIIP	RAZLIKA
	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Brez DDV	Z DDV	Z DDV	z DDV
Investicijska dokumentacija	0	0	8.333,33	10.000,00	0,00	0,00	8.333,33	10.000,00	10.000,00	0,00
Projektna dokumentacija	30.590,60	36.708,72	21.950,00	26.340,00	0,00	0,00	52.540,60	63.048,72	65.800,00	-2.751,28
Stroški gradbeno-obrtniških del in strok.nadzor	0,00	0,00	887.615,83	1.065.139,00	0,00	0,00	887.615,83	1.065.139,00	1.090.200,00	-25.061,00
Stroški opreme	0	0	59.843,57	71.812,28	0,00	0,00	59.843,57	71.812,28	44.000,00	27.812,28
Zaključna dela prostorov II. Faze in strok. nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	89.911,23	107.893,48	89.911,23	107.893,48	189.100,00	-81.206,52
Zunanja ureditev	0	0	0,00	0,00	22.080,00	26.496,00	22.080,00	26.496,00	180.000,00	-153.504,00
SKUPAJ	30.590,60	36.708,72	977.742,73	1.173.291,28	111.991,23	134.389,48	1.120.324,56	1.344.389,48	1.579.100,00	-234.710,52
DDV	6.118,12		195.548,55		22.398,25					

Vrednosti so v €

Skupna vrednost investicije za I. in II. fazo skupaj znaša:

- brez DDV-ja: **1.120.324,56 EUR,**
- z DDV-jem: **1.344.389,48 EUR.**

1.3.4. Opredelitev temeljnih prvin, ki opredeljujejo investicijo

Strokovne podlage za pripravo DIIP

Strokovne podlage za pripravo DIIP-a so bile:

- Idejna zasnova: Mladinski center in hotel Ajdovščina, januar 2009
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške statistične regije) 2007-2013
- Strategija gospodarskega razvoja občine Ajdovščina od 2005 do 2015
- NRP (Načrt razvojnih programov) Občine Ajdovščina 2008-2012

Navedba in opis lokacije

Nov Mladinski center in hotel Ajdovščina se nahaja v območju Pal, na parcelni št. 384/6 k.o. Šturje v občini Ajdovščina. Objekt je umeščen v nekdanjo vojašnico Pale. V neposredni bližini objekta je Športni park Pale, sprehajalna pot k izviru Hublja in Naravoslovna učna pot ob Hublju.

Do območja Pal vodi lokalna cesta Ajdovščina – Gorenje. Do novega Mladinskega centra in hotela Ajdovščina je mogoče priti z avtomobilom in drugi večjimi prevoznimi sredstvi (tovornjak, avtobus), kolesom ali peš. V objekt bo možen dostop z vzhodne strani preko vhoda v pritličju ter preko vhoda v mansardi. Objekt bo imel tudi dodatne vhode za namen dostave, vstopanja v posamezne enote ter zasilnih izhodov. Vzdušje zelenice bo med obstoječimi drevesi speljana do glavnega vhoda atraktivna klančina, ki bo omogočala najkrajši in najboljši možni pristop iz smeri Ajdovščine vsem in še posebej hendikepiranim.

V skladu z 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je za investicijske projekte z vrednostjo nad 500.000 EUR potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Zap. št.	VRSTA DOVOLJENJA	Potrebno označi	Datum odločbe
1	Lokacijska informacija	■	22.1.2009, št. 3501-408/2008
2	Gradbeno dovoljenje	■	junij 2009

Obseg in specifikacija naložbe, prikaz tehnično –tehnološke rešitve

V letu 2009 je predvidena izdelava investicijske in tehnične dokumentacije ter začetek gradbeno-obrtniških del, v letu 2010 pa nadaljevanje gradbeno-obrtniških del, oprema mladinskega centra in hotela in informiranje ter zaključek del.

1. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
Idejna rešitev	01/2009
Izdelava DIIP	01/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	01/2009
Idejna zasnova	01/2009
PGD	12/2009

Gradbeno dovoljenje	03/2010
PZI	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
JR za izvedbo	02/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izdelava IP	04/2010
Potrditev IP na svetu zavoda in OS	04/2010
Izvedba gradbeno-obrtniških del	04/2010-12/2010
Razpisna dokumentacija za JR za opremo	8/2010
JR za opremo	8/2010
Oprema objekta	11-12/2010
PID, POV	12/2010
Prevzem, uporaba objekta	12/2010

2. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
JR za izvedbo	02/2009
Izdelava DIIP	03/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izvedba gradbeno-obrtniških del	01/2011-03/2011
PID, POV	3/2011
Prevzem, uporaba objekta	3/2011

Objekt mora biti pred predajo v uporabo strokovno pregledani in ocenjeni s stališča varnosti uporabe. O tem mora biti izdana tudi odločba ustreznega organa.

Varstvo okolja

Predvidena izgradnja oz. ureditev mladinskega centra ne predstavlja večjih obremenitev okolja. V času gradnje bo povečana obremenitev okolja s hrupom, ki ne bo presegal dovoljenih vrednosti, ostali vplivi na okolje pa niso predvideni.

Ne glede na to, da investicija na podlagi svojih značilnosti ni predmet postopka presoje na okolje, bodo pri načrtovanju in izvajanju investicije upoštevani vsi predpisi s področja varstva okolja za zmanjšanje morebitnih negativnih vplivov na okolje.

Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri rekonstrukciji objekta pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (oviran promet, preprečen ali otežen dostop do objektov, hrup gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del itd), vendar morajo biti ti ob upoštevanju predpisov o varstvu pri delu, organizaciji gradbišča in varstvu vodotokov ter varstva pred hrupom znotraj meja dopustnih obremenitev. Ker gre za časovno omejen poseg, ni pričakovati nasprotovanja prebivalstva pri izvajanju investicije.

Projekt bo uporabljal okoljske tehnologije, ki so okolju manj škodljive, kar pomeni, da varujejo okolje, ga manj onesnažujejo, zagotavljajo trajnostno rabo naravnih virov, omogočajo boljše recikliranje odpadkov in proizvodov.

Vplivi na okolje v času obratovanja investicije

Projekt bo izrazito dobro vplival na okolje, ker bo bistveno prispeval k sanaciji in revitalizaciji degradiranega prostora nekdanje vojašnice. Ne gre samo za prenovo, temveč za konverzijo vojaških objektov v kulturno dejavnost. Park, zelenice in obstoječa drevesa z občutkom za celovitost narave projekt vključuje v ustvarjanje novih ambientov, ki jih bodo oživljale naravno, kulturno in socialno naravnane dejavnosti mladih.

Objekt bo prenovljen v skladu z najnovejšimi spoznanji stroke (globalno) in modrostjo tradicionalne gradnje (lokalno), združeval bo sodobno in staro, že skozi oblikovanje se bo pozimi odpiral in poleti zapiral proti soncu in ščitil pred burjo.

Energetska učinkovitost

Projekt, ki vključuje prenovo obstoječega objekta, bo delno energetsko učinkovit (razred B ali C). Zasnovan je tako, da so vse stene lahko dobro izolirane, kjer je mogoče uporabljamo elemente pasivnega sončnega ogrevanja (steklenjaki, kolektorji, celice za pridobivanje električne energije...), vse večje okenske odprtine so obrnjene proti jugu in zahodu, da z napušči in balkoni prepuščamo svetlobo in toploto v prostore pozimi in preprečujemo pregrevanje poleti. Za sistem ogrevanja in hlajenja bi uporabili tudi toplotno črpalko (voda/zemlja), ker je v bližini hladna voda iz Hublja jo lahko poleti uporabljamo za hlajenje neposredno.

Prispevek k trajnostnem razvoju

Projekt vključuje inovativne ukrepe ravnanja z vodo, saj uporablja hladno vodo iz bližnje reke neposredno. Stavba je načrtovana tako, da lahko zajema tudi vodo s strehe (tradicionalna raba kapnice) in jo uporablja za splakovanje stranišč in zalivanje atrijev in zelenic poleti.

Projekt mladinskega centra in hostla je naravnan k ohranjanju in izboljševanju kulturnih vrednot, saj staro italijansko kasarno spremeni v kulturni center, z elementi moderne in tradicionalne ajdovske arhitekture (ganki, borjači...). Temeljna naravnost projekta je kultura (umetnost,

znanost, izobraževanje, srečevanje, šport...) in to ne samo v pasivno spremljanje, temveč tudi v aktivno ustvarjanje, z dejavnostjo hostla v izjemnem naravnem in kulturnem okolju pa lahko podpira tudi razvoj kulturnega turizma.

Projekt vpliva na izboljšanje bivalnega okolja saj degradirani prostor nekdanjih vojašnic spremeni v nov svež bivalni in ustvarjalni prostor, v katerem so mladi skozi različna srečanja nevpadljivo nagovorjeni in povabljeni k različnim ustvarjalnim dejavnostim.

Projekt bo vplival tudi na porast ozaveščenosti v smeri varstva naravnega okolja, saj z inovativno rabo danosti (voda, zrak, naravni materiali...), z arhitekturno vpetostjo v ožje in širše okolje, z navezavo zelenic, dreves in parka, lahko postane vzor trajnostne uporabe naravnih danosti in še več tudi novo stečišče naravnih in kulturnih tematskih poti.

Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investitor in bodoči upravljalec Mladinskega centra in hotela Ajdovščina je Zavod za Šport Ajdovščina, v okviru katerega deluje notranja organizacijska enota Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina.

Trenutno število zaposlenih v javnem zavodu Zavod za šport Ajdovščina:

10 oseb za dejavnost zavoda s področja športa

2 osebi v notranji organizacijski enoti Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina

0,37 osebe za računovodska dela

1 oseba prek javnih del za obdobje 12 mesecev (za potrebe mladinskega centra)

Predvidoma v aprilu 2009 se bo zaposlila še 1 oseba prek javnih del za obdobje 6 mesecev za potrebe avtokampa (do oktobra 2009).

Zaposleni v MC Hiša mladih Ajdovščina

Trenutno število zaposlenih: 3

Financiranje plač:

2 zaposlitvi krije Občina Ajdovščina

1 zaposlitev so javna dela (financerji: Zavod RS za zaposlovanje, Občina Ajdovščina)

Pri izvajanju mladinskih programov sodeluje tudi več pogodbenih strokovnih delavcev in prostovoljcev.

V primeru izgradnje Mladinskega centra in hotela Ajdovščina bodo potrebne še najmanj tri nove zaposlitve za potrebe vzdrževanja objekta in na področju programskega dela.

Predstavitev vodenja in organizacije projekta

Za vodenje investicije se ustanovi projektna skupina, sestavljena iz predstavnikov investitorjev, občine Ajdovščina, sofinancerja investicije in Mladinskega sveta Ajdovščina.

Odgovornost za vodenje investicije nosi investitor, torej Zavod za šport Ajdovščina in v njegovem imenu kot odgovora oseba direktor Uroš Pintar, ki bo izdal sklep o imenovanju projektne skupine za vodenje investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina.

Občina Ajdovščina in v njenem imenu župan kot sofinancer projekta bo z Zavodom za šport Ajdovščina podpisala pogodbo o sofinanciranju investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina. Ta bo določala načine sodelovanja Občine Ajdovščina skozi projektno skupino, financiranje in zagotavljanje morebitnih potrebnih premostitvenih sredstev Zavodu za šport Ajdovščina.

Projektno skupino sestavljajo:

- Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, 18 let delovnih izkušenj – **vodja projektne skupine**, odgovorna za izvedbo investicije;
- Katarina Ambrožič, univ. dipl. iur, 6 let delovnih izkušenj, vodja Oddelka za družbene dejavnosti, odgovorna za koordinacijo projektne skupine, komunikacijo s sofinancerjem in za administrativno tehnično podporo projektne skupine
- Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad., višji svetovalec za investicije in inšpektor, 21 let delovnih izkušenj, odgovoren za pripravo investicijske dokumentacije
- Karmen Slokar, univ.dipl.ekon., 20 let delovnih izkušenj, Vodja oddelka za finance – odgovorna za finančni nadzor projekta.
- Uroš Pintar, dipl. org. man., 14 let delovnih izkušenj, direktor Zavoda za šport – odgovoren za tehnično in izvedbeno povezovanje investicije s trenutnim delovanjem Mladinskega centra Hiša mladih
- Marjetka Bovcon, univ. dipl. soc. del., 5 let delovnih izkušenj, strokovna sodelavka Mladinskega centra Hiša mladih Ajdovščina, odgovorna za vsebinsko povezovanje investicije s trenutnim delovanjem mladinskega centra
- Tadej Beočanin, študent, predstavnik mladih – predsednik Mladinskega sveta Ajdovščina, 12 let izkušenj v mladinskem delu, odgovoren za obveščanje in informiranje javnosti ter zainteresiranih mladih, vsebinsko povezovanje investicije z delovanjem mladinskih struktur ter vključevanje vseh potencialnih uporabnikov objekta na področju dela z mladimi

Način dela projektne skupine

Projektna skupina bo delovala na rednih sestankih, ki bodo izvedeni v 14 dnevni intervalih.

Točke, ki jih bo obravnavala:

- aktualne aktivnosti na projektu;
- finančno izvajanje projekta;
- informiranje in obveščanje javnosti.

V svoje delo bo po potrebi vključevala tudi ostale kot npr.

- v fazi priprave razpisne dokumentacije za izbor izvajalca za izvedbo del na projektu Mladinski center in hotel Ajdovščina in pri izboru izvajalca bo povabila k sodelovanju Sašo Stopar, strokovno sodelavko za javna naročila
- v fazi izvedbe del bo po potrebi vključevala predstavnika izvajalcev in nadzora.

Za koordinacijo projektne skupine je zadolžena Katarina Ambrožič.

Viri financiranja

Investitor Zavod za šport Ajdovščina je operacijo Mladinski center in hotel Ajdovščina – 1. faza prijavil na javni razpis za izbor operacij za sofinanciranje investicij v mladinsko turistično infrastrukturo – mladinski centri.

Financiranje 1. faze investicije:

Vir financiranja v €	2009		2010		Skupaj	
Sredstva proračuna občine Ajdovščina	36.708,72	100,00%	373.291,28	31,82%	410.000,00	33,88%
Sredstva EU	0,00	0,00%	680.000,00	57,96%	680.000,00	56,20%
Sredstva proračuna Ministrstva za šolstvo in šport	0,00	0,00%	120.000,00	10,23%	120.000,00	9,92%
Skupaj EUR	36.708,72	100%	1.173.291,28	100%	1.210.000,00	100%

Vrednost operacije znaša **1.210.000,00 EUR**. Neupravičen strošek je DDV (20 %), ki znaša **201.666,67 EUR** in ga v celoti plača investitor. Znesek upravičenih stroškov je tako **1.008.333,33 EUR**. Sredstva EU in MŠŠ – **800.000 EUR** predstavljajo **79,34 %** upravičenih stroškov oz. **66,12 %** vseh stroškov.

Viri financiranja glede na sprejeti DIIP za 1. fazo ostajajo nespremenjenih vrednosti, glede na spremembo terminskega plana izvedbe investicije se viri financiranja iz leta 2009 deloma prenašajo v leto 2010.

Financiranje 2. faze:

Viri financiranja v €	2010		2011		Skupaj	
Sredstva proračuna občine Ajdovščina	0,00	0,00%	134.389,48	100,00%	134.389,48	100,00%
Sredstva EU	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sredstva proračuna Ministrstva za šolstvo in šport	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Skupaj EUR	0,00	0%	134.389,48	100%	134.389,48	100%

Faza 2 bo v celoti financirana s sredstvi proračuna Občine v letu 2011.

1.3.5. Ugotovitev smiselnosti in možnosti izdelave predinvesticijske zasnove in investicijskega programa

Kot je bilo v predhodnih poglavjih nesporno ugotovljeno, je izvedba gradnje novega Mladinskega centra in hotela po idejni zasnovi Mladinski center in hotel Ajdovščina, ki so jo izdelali Janko Rožič, u.d.i.a., Gašper Drašler, u.d.i.a. in Primož Gašperšič, u.d.i.a. nujna, zato je nadaljevanje del za investicijo smiselno. To pomeni, da je potrebno pristopiti k pripravi investicijskega programa za varianto po idejni zasnovi.

Tabela predvidenih aktivnosti z roki za izvedbo

Okvirni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

1. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
Idejna rešitev	01/2009
Izdelava DIIP	01/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	01/2009
Idejna zasnova	01/2009
PGD	12/2009
Gradbeno dovoljenje	03/2010
PZI	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
JR za izvedbo	02/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izdelava IP	04/2010
Potrditev IP na svetu zavoda in OS	04/2010

Izvedba gradbeno-obrtniških del	04/2010- 12/2010
Razpisna dokumentacija za JR za opremo	8/2010
JR za opremo	8/2010
Oprema objekta	11-12/2010
PID, POV	12/2010
Prevzem, uporaba objekta	12/2010

2. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
JR za izvedbo	02/2009
Izdelava DIIP	03/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izvedba gradbeno-obrtniških del	01/2011- 03/2011
PID, POV	3/2011
Prevzem, uporaba objekta	3/2011

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

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

kratkoročni cilji:

- ureditev prostorov mladinskega centra in vzpostavitev mladinskega hotela v Ajdovščini, ki naj postane središče mladinskega delovanja na lokalni in širši regionalni ravni
- zagotavljanje kvalitetnih infrastrukturnih pogojev, ki bodo omogočali nadaljnji programski razvoj mladinskega dela in mladinske politike (ustrezna velikost in opremljenost prostorov za večfunkcionalne namene)
- zagotavljanje pogojev, ki bodo omogočali skladno delovanje mladinskih akterjev, pripomogli k celostni obravnavi mladostnikov in razvoju skupnih, dolgoročnih mladinskih projektov
- vzpostavitev nočitvenih kapacitet, ki bodo omogočale razvoj mednarodnih mladinskih projektov in programov mobilnosti ter razvoj mladinskega turizma v občini Ajdovščina in Vipavski dolini
- razvoj raziskovalnega dela med mladimi, zlasti v povezavi z iskanjem priložnosti razvoja mladinskega turizma in spodbujanja neformalnega učenja

- zagotavljanje pogojev za kadrovske razvoj v okviru centra in drugih mladinskih organizacij (omogočanje novih zaposlitev)

dolgoročni cilji:

- povečanje števila zaposlenih v Mladinskem centru Hiša mladih Ajdovščina
- prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala
- povečanje števila izvajalcev in uporabnikov mladinskih programov
- zagotavljanje večje prepoznavnosti turistične destinacije Vipavska dolina
- zagotavljanje večje prepoznavnosti Severne Primorske (Goriške statistične regije) in Slovenije

2.2. Spisek strokovnih podlag,

Za izdelavo investicijske dokumentacije smo temeljili na strokovnih podlagah:

- Idejna zasnova : Mladinski center in hotel Ajdovščina
- PGD Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja Mladinski center in hotel Ajdovščina
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške statistične regije) 2007-2013
- Strategija Gospodarskega razvoja občine Ajdovščina 2005-2015
- NRP - Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina 2008-2012

2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante,

Varianta brez investicije – ničelna varianta

Z ne-izvedbo investicije ni možno doseči zastavljenih ciljev. To pomeni, da ne bo moč izvajati večdnevni mladinskih aktivnosti, saj v občini še naprej ne bo nastanitvenih kapacitet za mlade. Posledično bo območje obiskalo manj turistov.

Mladinsko delo se bo še naprej izvajalo v neprimernih prostorih (Hiša mladih), sredstva za zagotovitev prenove tega objekta namreč niso zagotovljena. Objekt, ki predstavlja predmet investicije, bo še vedno predstavljal neizkoriščen prostor, ki bo zaradi neinvestiranja propadal.

Varianta z izvedbo investicije

Varianta 1 »z« investicijo – rekonstrukcija - predstavlja preureditev prostorov v pritličju obstoječega objekta in nadzidavo za etažo mansarde za potrebe izvajanja mladinskih programov in programov mladinskih nastanitev. Prostori za delovanje mladinskih organizacij z večnamensko dvorano, barom, učilnicami, delovnimi kabineti, pisarnami ter vsemi potrebnimi prostori za funkcioniranje objekta se bodo izvedli v pritličju in deloma mansardi, južna polovica mansarde pa bo namenjena za prostore mladinskega hotela s sobami, sanitarijami ter komunikacijami.

S tem bo zagotovljeno izvajanje več dnevniških mladinskih aktivnosti, načrtovanih mladinskih programov in s tem programski razvoj mladinskega dela in mladinske politike.

Investicija bo zagotovila pogoje, ki bodo omogočali skladno delovanje mladinskih akterjev in s tem pripomogla k celostni obravnavi mladostnikov in razvoju skupnih, dolgoročnih mladinskih projektov. Investicija bo omogočila tudi razvoj mladinskega turizma v občini in Vipavski dolini

Varianta 2 »z« investicijo – rušitev obstoječega objekta in novogradnja - predstavlja porušitev obstoječega objekta (bivšega skladišča podjetja »EFEKT«) v kompleksu bivše vojašnice Pale v Ajdovščini in novogradnjo objekta s prostori, kot bi jih dobili z varianto adaptacije, saj zaradi zunanjih danosti ni možno bistveno menjati osnovnega volumna stavbe, ker se je potrebno držati zunanjih gabaritov (urbanizem, H oblika celotnega objekta). Glede na varianto 1 ne predstavlja razlik v prostorih in programih (omogoča enako stopnjo doseganja ciljev). Ker je obstoječi objekt starejšega datuma in ker je bilo v reviziji projekta predlagana preveritev variante izvedbe z odstranitvijo objekta in novogradnjo enakega objekta kot bi ga dobili z varianto adaptacije, se je javno naročilo po odprtem postopku za izbiro izvajalca gradnje izvedlo tako, da so ponudniki morali podati ponudbo za varianto adaptacije in za varianto novogradnje (vključno z izdelavo projekta rušitve), obe po sistemu ključ v roke. Obe varianti sta morali vsebovati tudi posebej ponudbe za 1. in 2. fazo izvedbe investicije.

Varianti »z« investicijo se razlikujeta po vrsti, obsegu del in ceni. Zastavljene cilje je mogoče doseči že z varianto 1 - rekonstrukcijo objekta, vendar pa se pridobljeni najugodnejši ponudbi za izvedbo variante 1 (1.138.996,16€ skupaj za fazi 1 in 2; ponudnik VG5, gradnja, inženiring in svetovanje d.o.o. iz Ljubljane) in variante 2 (1.189.417,12€ skupaj za fazi 1 in 2; ponudnik Marc Gradbeno podjetje d.o.o. iz Ajdovščine) ne razlikujeta bistveno (50.420,96€). Varianta novogradnje je ugodnejša z vidika izničenja možnosti nepredvidenih zapletov pri adaptaciji, ki bi lahko bile posledica nepredvidenih težav pri obnovi sten in temeljev objekta, kar bi lahko pomenilo podaljšanje rokov za dokončanje objekta, kar pa zaradi razpisnih določil in pogodbe o sofinanciranju ni sprejemljivo. Morebitno odločitev za varianto 2 – novogradnjo je MŠŠ že odobrilo.

Primerjava variant 1 in 2 kaže, da je optimalna rešitev varianta 2 - novogradnja.

2.4. Navedbo odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta,

V okviru Občine ajdovščina je za koordinacijo vseh projektne aktivnosti odgovorna vodje projekta Alenka Čadež Kobol, ki koordinira vse aktivnosti tako znotraj občine kot tudi z zunanjimi izvajalci.

Investicijsko dokumentacijo je izdelalo podjetje S.T.U. d.o.o. - odgovorna oseba Samo Trebižan.

Projektno dokumentacijo je izdelal arhitekt Andrej Čopič.

2.5. Predvideno organizacijo in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije,

Za vodenje investicije se ustanovi projektna skupina, sestavljena iz predstavnikov investitorjev, občine Ajdovščina, sofinancerja investicije in Mladinskega sveta Ajdovščina.

Odgovornost za vodenje investicije nosi investitor, torej Zavod za šport Ajdovščina in v njegovem imenu kot odgovora oseba direktor Uroš Pintar, ki bo izdal sklep o imenovanju projektne skupine za vodenje investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina.

Občina Ajdovščina in v njenem imenu župan kot sofinancer projekta bo z Zavodom za šport Ajdovščina podpisala pogodbo o sofinanciranju investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina. Ta bo določala načine sodelovanja Občine Ajdovščina skozi projektno skupino, financiranje in zagotavljanje morebitnih potrebnih premostitvenih sredstev Zavodu za šport Ajdovščina.

Projektno skupino sestavljajo:

- Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, 17 let delovnih izkušenj – **vodja projektne skupine**, odgovorna za izvedbo investicije;
- Katarina Ambrožič, univ. dipl. iur, 6 let delovnih izkušenj, vodja Oddelka za družbene dejavnosti, odgovorna za koordinacijo projektne skupine, komunikacijo s sofinancerjem in za administrativno tehnično podporo projektne skupine
- Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad., višji svetovalec za investicije in inšpektor, 21 let delovnih izkušenj, odgovoren za pripravo investicijske dokumentacije
- Karmen Slokar, univ.dipl.ekon., 20 let delovnih izkušenj, Vodja oddelka za finance – odgovorna za finančni nadzor projekta.
- Uroš Pintar, dipl. org. man., 14 let delovnih izkušenj, direktor Zavoda za šport – odgovoren za tehnično in izvedbeno povezovanje investicije s trenutnim delovanjem Mladinskega centra Hiša mladih
- Marjetka Bovcon, univ. dipl. soc. del., 5 let delovnih izkušenj, strokovna sodelavka Mladinskega centra Hiša mladih Ajdovščina, odgovorna za vsebinsko povezovanje investicije s trenutnim delovanjem mladinskega centra
- Tadej Beočanin, študent, predstavnik mladih – predsednik Mladinskega sveta Ajdovščina, 12 let izkušenj v mladinskem delu, odgovoren za obveščanje in informiranje javnosti ter zainteresiranih mladih, vsebinsko povezovanje investicije z delovanjem mladinskih struktur ter vključevanje vseh potencialnih uporabnikov objekta na področju dela z mladimi

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije,

Vrednost investicije po tekočih cenah

Stroški izvedbe prve faze projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	30.590,60	21.950,00	0,00	52.540,60
Investicijska dokumentacija		8.333,33		8.333,33
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor		540.805,88	346.809,95	887.615,83
Stroški opreme		40.000,00	19.843,57	59.843,57
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	366.653,52	1.008.333,33
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	439.984,23	1.210.000,00

DDV je v celoti neupravičen strošek in ga bo Občina poravnala iz občinskega proračuna.

Stroški izvedbe druge faze projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Stroški opreme			0,00	0,00
Neto vrednost skupaj	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Vrednost z DDV	0,00	0,00	134.389,48	134.389,48

Stroški izvedbe druge faze so neupravičeni stroški pri prijavi na javni razpis Ministrstva za šolstvo in šport in jih bo Občina Ajdovščina pokrila iz občinskega proračuna.

Celotni stroški izvedbe projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Celotni stroški izvedbe	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

Prikaz finančne konstrukcije

Prva faza

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	500.000,00	300.000,00	800.000,00
Občina Ajdovščina	30.590,60	111.089,21	66.653,52	208.333,33
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	366.653,52	1.008.333,33
DDV	6.118,12	122.217,84	73.330,70	201.666,67
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	439.984,23	1.210.000,00

Druga faza

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	0,00	0,00	0,00
Občina Ajdovščina	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Neto vrednost skupaj	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
DDV	0,00	0,00	22.398,25	22.398,25
Vrednost z DDV	0,00	0,00	134.389,48	134.389,48

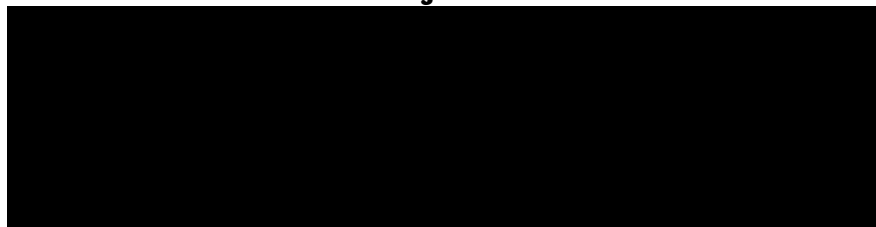
Skupna investicija

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	500.000,00	300.000,00	800.000,00
Občina Ajdovščina	30.590,60	111.089,21	178.644,75	320.324,56
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

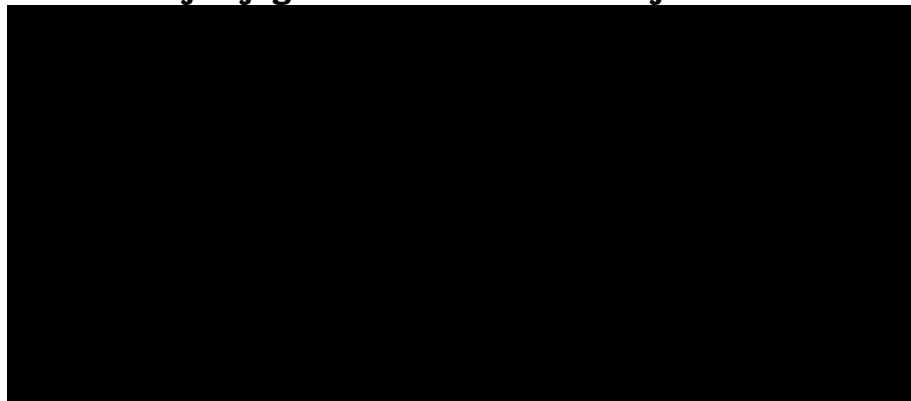
Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

V okviru javnega razpisa, na katerega je operacija prijavljena je določeno, da bo sofinancirano največ 80% upravičenih stroškov in sicer v deležu 85% sredstva Evropske unije, 15% Slovenska soudeležba. Najvišji znesek, ki je sofinanciran po tem javnem razpisu znaša 800.000EUR.

Tabela stroškov investicije in izračun diskontiranih neto prihodkov



Izračun najvišjega zneska sofinanciranja



Finančna vrzel

Ker so diskontirani neto prihodki negativni je finančna vrzel 100%

Izračunani maksimalni znesek sofinanciranja znaša 806.667 EUR kar več kot je zaproseni znesek sofinanciranja po tej prijavi, ki znaša 800.000 EUR. Iz izračunov je razvidno, da je operacija, ki je predmet te prijave upravičena do sofinanciranja celotnega zaprosenega zneska 800.000 EUR v razmerju:

- 85% ali 680.000 EUR sredstva EU
- 15% ali 120.000 EUR sredstva SLO.

2.7. Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti

Skupni viri financiranja investicije

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	500.000,00	300.000,00	800.000,00
Občina Ajdovščina	30.590,60	111.089,21	178.644,75	320.324,56
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

2.8. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta;

Tabela diskontiranih stroškov, koristi, ekonomske neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosnosti

	Vrednost v EUR
Vsota diskontiranih stroškov	2.011.116,12
Vsota diskontiranih koristi	2.450.061,25
Ekonomska NSV	438.945,13
Ekonomska interna stopnja donosnosti	11,90%

Prikazani rezultati prikazujejo, da kljub temu, da investicija ne ustvarja neposrednih finančnih rezultatov, ki bi ji omogočali tržno delovanje, prinaša v okolje veliko koristi in bodo posredni rezultati investicije ustvarili ekonomske koristi, ki bodo višje od sredstev potrebnih za izvedbo operacije.

**3. OSNOVNE PODATKE O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH
INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM
UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB;**

Osnovni podatki o projektu

Naziv investicijskega projekta

Mladinski center in hotel Ajdovščina

Investitor

Zavod za šport Ajdovščina

Odgovorna oseba investitorja

direktor Uroš Pintar

žig

Služba odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije je občinska uprava z zunanjimi sodelavci.

Skrbnik projekta

Alenka Čadež Kobil

žig

Izdelovalec

Samo Trebižan

žig

Upravljavec investicije

Zavod Za Šport Ajdovščina

Direktor Uroš Pintar

žig

Datum izdelave dokumenta

Ajdovščina, 15.04.2010

4. ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in šteje 18.095 prebivalcev. Obsega 45 naselij, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje je občinsko središče – mesto Ajdovščina – ki šteje skoraj 6.500 prebivalcev. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Ajdovščina in njena okolica se ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Leta 2002 je Občina Ajdovščina ustanovila javni zavod Zavod za šport Ajdovščina z namenom zadovoljevanja potrebe po izvajanju nacionalnega in občinskega programa športa na območju Občine Ajdovščina in upravljanja s športnimi objekti občinskega pomena, ki so mu dani v upravljanje. Leta 2008 je ustanovitelj zavod dopolnil s področjem izvajanja mladinske dejavnosti, na katerem zavod ustvarja možnosti povezovanja in združevanja mladih, vzpodbujanja ustvarjalnosti mladih ter zagotavljanja osnovnih pogojev za razvoj, uresničitev in uveljavitev njihovih idej in interesov ter upravlja z objekti za mladinsko dejavnost, ki so mu dani v upravljanje.

Za področje mladinske dejavnosti ima Zavod organizirano dislocirano notranjo organizacijsko enoto: Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina. Mladinski center ima sedež in prostore za delovanje v Hiši mladih, ki se nahaja v južni stavbi nekdanje vojašnice JLA na Vipavski cesti 11a v Ajdovščini.

Poleg mladinskega centra ima na tej lokaciji sedeže in prostore za delovanje še del drugih mladinskih društev in organizacij ter Karitas vipavske dekanije. Objekt je v lasti Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, občina pa je dobila objekt v uporabo za nedoločen čas za izvajanje dopolnilnih programov s področja socialnega varstva invalidskih oziroma humanitarnih organizacij in organizacij mladih.

Oblike mladinskega organiziranja v občini Ajdovščina

OBLIKA MLADINSKEGA ORGANIZIRANJA	
• Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina	• Medobčinsko društvo prijateljev mladine Ajdovščina
• Glasbeno kulturno društvo Sax	• Društvo mladih Jutro
• Klub ajdovskih študentov	• Mlada Slovenija, RO Severna Primorska
• Zavod Prepih	• Steg Ajdovščina – Šturje 1
• Kulturno – športno – turistično društvo Stomaž 87	• Društvo mladih Vozel
• Mladinski odsek Planinskega društva Ajdovščina	• Glasbene skupine
• Ljudska univerza Ajdovščina – Projektno učenje za mlajše odrasle	• Mladinski svet Ajdovščina (MSA) - organizirana asociacija prostovoljnih mladinskih združenj in organizacij, ki delujejo med mladimi na ravni občine Ajdovščina
• Društvo tabornikov Rod Mladi bori Ajdovščina	

Vir: Tadej Beočanin, MSA, 2009

Mladinski center Hiša mladih Ajdovščina za mlade organizira in izvaja naslednje dejavnosti:

- Ker Hiša mladih ni v lasti Občine Ajdovščina, je le-ta možnost druženja in organizirano preživljanje prostega časa (prostočasne dejavnosti) - internet, pikado, namizni nogomet, namizni tenis, poslušanje glasbe, družabne igre...
- umetniške in ustvarjalne delavnice
- kulturno izrazne dejavnosti - snemanje, ogled filmov, obisk kino predstav, ples...
- tematske in druge delavnice (droge, zasvojenosti, zdravje, AIDS, delavnice za razvijanje čustvene inteligence...)
- športne dejavnosti - košarka, nogomet, badminton...
- učna pomoč uporabnikom
- mladinski tabori - tradicionalen poletni mladinski tabor...
- izleti - zabaviščni parki...
- info točka - ponudba informacij o izobraževanju, zaposlitvi, študentskem delu, kulturnih prireditvah...
- svetovanje in podpora mladim v stiskah
- individualno spremljanje mladih
- vključevanje prostovoljcev v projekt - druženje z uporabniki, učna pomoč, izvajanje delavnic...
- vključevanje v širše akcije preventivne narave (Miklavžev sejem, mednarodni dnevi mladih prostovoljcev...)
- razni tečaji (tečaji tujih jezikov, plesne delavnice...)
- izvajanje programa MEPI (mednarodno priznanje za mlade)
- neformalno izobraževanje in usposabljanje mladih za mladinsko delo

- mednarodno mladinsko delo – koordinacija in izvajanje izmenjav mladih in skupnih aktivnosti mladih iz dveh ali več držav
- raziskovalno delo mladih – naravoslovni tabor, popularizacija znanosti med mladimi
- izvajanje civilno-družbenih akcij, povezanih z mladinskim področjem

Ker Hiša mladih ni v lasti Občine Ajdovščina, je le-ta za potrebe izvajanja mladinskih programov v letu 2007 kupila objekt (bivše skladišče podjetja »EFEKT«) v kompleksu bivše vojašnice Pale v Ajdovščini. Z ureditvijo Mladinskega centra in hotela Ajdovščina se predvideva selitev mladinskih dejavnosti iz Hiše mladih.

4.1. Prikaz potreb

Mladinski centri imajo izreden pomen za neformalno in priložnostno učenje ter socialno kohezijo mladih v lokalnem in regionalnem okolju, predvsem neorganizirane mladine. Z investicijo bi v občini pridobili nove prostore za izvajanje mladinskih programov in vzpostavili mladinski hotel, s čimer bodo mladim ponujene možnosti za izvajanje večdnevniških oz. dolgoročnih mladinskih programov.

Temeljni razlogi za investicijsko namero:

Razkropljenost mladinskih društev in organizacij

V občini Ajdovščina delujejo različne oblike mladinskega organiziranja - društva, zveze društev, zavodi in mladinski svet ter različni javno veljavni programi za mlade. Del le-teh deluje v Hiši mladih, del pa jih ima sedeže in prostore za delovanje na drugih lokacijah. Z navedeno investicijo bi zagotovili možnost organizacijskega povezovanja celotnega področja mladinske dejavnosti in s tem zagotovili dolgoročni razvoj mladinskega dela v občini Ajdovščina.

Pomanjkanje nastanitvenih kapacitet za mlade

Na celotnem območju občine Ajdovščina je na razpolago 73 sob in 4 apartmaji za turistične namene, skupno število ležišč je 216. Nastanitev nudijo hotel, gostišče, tri turistične kmetije z nastanitvijo, izletniško turistična kmetija, dva planinska domova, dva zasebnika, ter avtokamp, skupaj 11 nastanitvenih obratov. V občini ni nastanitvenih kapacitet primernih za mlade, kar onemogoča tudi izvajanje večdnevniških mladinskih programov. Z navedeno investicijo bi pridobili nastanitvene kapacitete za mlade, kar bo pripomoglo tudi k večji turistični prepoznavnosti območja.

Neracionalno uporabljen prostor v Hiši mladih

Postopno oddajanje prostorov mladinskim organizacijam v Hiši mladih je botrovalo neracionalno porabljenemu prostoru. Tako je v obstoječem objektu več večnamenskih dvoran, ki jih bo z investicijo zamenjala ena, primernejša za izvajanje različnih oblik mladinskega dela. Površina pisarn in sob, v katerih delujejo mladi, ni prilagojena potrebam, kar se z investicijo spremeni.

Druge pomanjkljivosti sedanje lokacije mladinskega centra

Objekt na Vipavski cesti 11a je dotrajan. Streha na določenih predelih pušča, lesena okna in vrata prepuščajo veter in vodo, objekt nima urejenega sistema ogrevanja. Adaptacija obstoječega objekta zaradi lastništva MDDSZ ni smiselna. S predlagano investicijo se vse pomanjkljivosti infrastrukture za izvajanje mladinskega dela odpravijo.

Programske potrebe

Programske potrebe mladinskega dela v Ajdovščini izkazujejo potrebe po večjih in bolje opremljenih prostorih, kot so mladinskemu delo na voljo v obstoječem objektu Hiše mladih.

4.2. Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti

Občina Ajdovščina je pomembnost turizma kot gospodarske dejavnosti izrazila že v Strategiji gospodarskega razvoja občine Ajdovščina 2005 do 2015. Izgradnja mladinskega centra in hotela je skladna s strateškim ciljem 5 in sicer se z investicijo v mladinsko infrastrukturo zasleduje realizacijo zastavljenega cilja izboljšanja turistične infrastrukture in organiziranja bogate in kakovostne ponudbe sodobnih oblik turizma z izrabo naravne in kulturne dediščine. Investicija v izgradnjo mladinskega centra in hotela je vključena v Načrt razvojnih programov občine v letih 2008 – 2012.

Projekt Mladinski center in hotel Ajdovščina je skladen z Strategijo razvoja Slovenije (SRS) znotraj pete razvojne prioritete »Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja« in Državnim razvojnim programom RS (DRP) za obdobje 2007-2013 znotraj pete razvojno-investicijske prioritete (Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja), katere cilj je zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.

Prav tako je projekt znotraj Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (OP RR) usklajen s ciljem ohranjanja in povezovanja naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma in rekreacije (tretja razvojna prioriteta »Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov«, prednostna usmeritev »Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva«). Sledi namenu spodbujanja investicijskih projektov v turistično infrastrukturo in zagotavlja doseganje horizontalnih tem znotraj OP RR - enakost možnosti in trajnostni razvoj s poudarkom na okoljski dimenziji.

V okviru strateškega dokumenta na področju turizma (Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007-2011) je opredeljenih šest strateških ciljev in sicer povečanje obsega turističnega prometa, povečanje turistične potrošnje, izboljšanje prepoznavnosti, decentralizacija, sezonalizacija in promocija sprememb. Projekt sledi cilju izboljšanja kakovosti javne turistične, prometne in druge za turizem pomembne infrastrukture v turističnih destinacijah.

Obraavnani projekt se sklada tudi z Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske

(Goriške statistične regije) 2007 – 2013. Obravnava tematika spada pod razvojno prioriteto 3 »Odličnost v turizmu« ter pod program 3.3 »Zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti regije za turizem«. Mladinski center in hotel Ajdovščina spada pod ukrep 3.3.2 »Investicije v obnovo in razvoj turistične infrastrukture«. Prav tako je projekt skladen s Strategijo razvoja regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in Lokalno razvojno strategijo za območje Zgornje Vipavske doline in Komenskega Krasa za obdobje 2007-2013.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV;

5.1. Analiza trga

Analiza trga – velikost, analiza konkurence,
Definiranje ciljnih trgov – komu so programi namenjeni (AUT, ITA, NEM, HRV)

Kdo so naši kupci – definiranje ciljnih kupcev

Koliko kupcev imamo (predpogodbe)

Koliko denarja kupci prinesejo

Mali/veliki/srednji kupci

Kaj vemo o naših kupcih (URSM analiza)

5.2. Analiza trga – turistične dejavnosti v Občini Ajdovščina

Turistična ponudba se deli na osnovno in dopolnilno. Osnovno turistično ponudbo predstavljajo nastanitveni gostinski obrati, prehrambeni gostinski obrati in turistične (potovalne) agencije. Dopolnilne dejavnosti v turizmu, kot so igralništvo, zabava, kongresna dejavnost, šport in rekreacija, pa predstavljajo tisti element ponudbe, ki deli turistične centre, hotele, zasebnike in ostale ponudnike turističnih storitev v različne kakovostne nivoje in jih specializira. Dopolnilne turistične dejavnosti predstavljajo dodano vrednost območju ter dodatni razlog za prihod novih gostov v destinacijo ali turistični objekt, in kar je še posebej pomembno povzročajo njihovo ponovni obisk.

5.3. Osnovna turistična ponudba na območju

Na območju občine Ajdovščina je na voljo 11 turističnih obratov, kjer ponujajo možnost prenočišča v 73 sobah in 4 apartmajih. Skupna kapaciteta sob znaša 214 ležišč.

V občini Ajdovščina najdemo hotel, štiri turistične kmetije z nastanitvijo, gostišče s prenočišči ter dva planinska domova.

Hotel Gold Club Ajdovščina je edini hotel na območju Zgornje Vipavske doline. Nahaja se v središču Ajdovščine. V hotelu je na razpolago 38 sob s 77 ležišči. Zasedenost hotela je dobra. Večino nočitev predstavljajo gostje igralnega salona, nekaj pa je tudi prehodnih gostov, večjih skupin turistov ter tistih, ki se v mestu mudijo iz poslovnih razlogov. V sklopu hotela je restavracija, picerija ter pivnica. V sklopu dodatne ponudbe, ki jo hotel nudi, je prirejanje poslovnih srečanj in zabav.

Gostišče Stara pošta stoji ob obzidju starodavne rimske utrdbe Ad Pirum v bližini naselja Podkraj, na mestu, kjer naj bi bila od 1. stoletja dalje pomembna poštna postaja. Gostišče premore 3 dvoposteljne sobe in 2 triposteljni sobi. Gospodar skrbi tudi za arheološko zbirko, ki je nastala iz raziskovanj ostankov rimske utrdbe Ad Pirum.

- Turistična kmetija Arkade iz Črnič ima 6 sodobno opremljenih sob. Kmetija je označena s tremi jabolki.
- Turistična kmetija Sinji vrh ob robu Trnovskega gozda nudi 29 ležišč v 12-ih sobah. Kmetija je označena z dvema jabolkoma. Na domačiji se vsako leto odvija tudi Mednarodna likovna delavnica »Slovenija, odprta za umetnost«.
- Turistično kmetijo Birsa najdemo v vasi Brje. Na voljo ima 12 ležišč v 2 apartmajih in 2 sobah. Širša okolica kmetije ponuja možnost za številne sproščujoče izlete in sprehode v naravi.
- Kmetijo z nastanitvijo Jagruše najdemo v vasi Predmeja na Gori. Na kmetiji imajo 2 dvoposteljni, 1 štiriposteljno sobo ter apartma za 2 osebi.
- Zasebno nastanitev v Ajdovščini zagotavlja Družina Bogataj, ki ponuja prenočitev v eno, dvo in tro - posteljnih sobah (skupna kopalnica in WC) v samem centru Ajdovščine.
- Apartma Turk - v vasi Gaberje. V obnovljeni hiši v središču vasi se nahaja apartma za 4 osebe, ki ima dvoposteljno sobo, dnevno sobo z dvema ležiščema, kuhinjo in kopalnico.
- Avtokamp Police Ajdovščina (Zavod za šport Ajdovščina) - V kampu z velikostjo 6300 m² (prostora je za 118 šotorov). Gostom kampa je omogočena uporaba letnega kopališča ter uporaba odbojcarskega igrišča na mivki.
- Na območju Trnovske planote se nahajata dva planinska domova:
- Koca Antona Bavčerja (1242 m) stoji na jasi med Velikim Modrasovcem na severu in Malo Goro na južni strani koč, ki spadata v južno obrobje Trnovskega gozda s skupnim imenom Čaven. Zanj skrbi Planinsko društvo Ajdovščina.
- Iztokova koca (1260 m), ki stoji v gozdu nad prevalom Strgarija (1217 m) pod Golaki, spada pod okrilje Planinskega društva Ajdovščina.
- Taborniški dom Praprot na Kovku nudi kapaciteto na skupnih ležiščih do 50 oseb. Dom je opremljen z dvema spalnicama, apartmajem, kuhinjo, jedilnico, skupnimi tuši in sanitarijami ter večnamenskim prostorom.

5.4. Gostinsko – prehrambeni obrati

V občini Ajdovščina nudijo restavracije in gostilne raznovrsten izbor dnevnih menijev in jedi po naročilu. Za goste pripravljajo različne hišne specialitete, jedi mednarodne kuhinje (restavracija hotela Gold Club) in domače vipavske jedi (vipavski štruklji, vipavska jota, krompirjeva polenta, ipd.). V osmicah, ki so tipično značilne le za Primorsko, strežejo in prodajajo lastno pijačo (vino,

sokove, žganje itd.), hladne prigrizke, domači kruh, domače pecivo in vsaj eno krajevno značilno jed. V osmicah lahko kmetje prodajajo in strežejo jedi in pijačo največ dvakrat na leto do deset dni. Kot tipični opozorilni in oglaševalni znak za osmice veljajo bršljanove veje ob cestah in pomembnih križiščih, ki tako služijo kot smerokazi. (Ur. L. RS št. 88/2000, str. 10 090 – 10 098) V Občini Ajdovščina najdemo dve osmici in sicer: osmica Pri Lovrinčkovih (Lokavec) in osmico Štrukelj (Selo).

5.5. Analiza turističnega prometa

Analiza turističnega prometa na obravnavanem območju je izvedla Razvojna agencija ROD glede na razpoložljive podatke Statističnega urada Republike Slovenije o številu prihodov turistov in opravljenih nočitvah ter so bile te nočitve uradno zabeležene. Primerjavo so naredili tudi v turističnih kapacitetah: številu sob, ležišč in stalnih ležišč.

Prenočitvene zmogljivosti, število turistov in nočitev po letih na območju občine Ajdovščina

leto	sobe	LEŽIŠČA		TURISTI		PRENOČITVE TURISTOV	
		SKUPAJ	STALNA	SKUPAJ	TUJIH	SKUPAJ	TUJIH
1996	55	120	120	4326	2816	6714	4553
1997	26	120	120	5713	4000	8076	5715
1998	55	120	120	5209	3336	7418	4883
1999	41	84	84	4265	2575	8362	5154
2000	48	103	88	4531	3062	6908	4962
2001	45	93	88	5189	3080	8532	4769
2003*	51	135	120	3810	2946	6033	4719
2004*	47	93	88	3949	2532	5342	3480

(Vir: SURS, 2002, * -za leto 2003, 2004: SURS, 2007)

Prihodi in prenočitve turistov v občini Ajdovščina, mesečno med leti 2004 in 2007

leto	2004		2005		2006		2007	
	Prihodi turistov	število prenočitev	Prihodi turistov	število prenočitev	Prihodi turistov	Število prenočitev	Prihodi turistov	Število prenočitev
januar	239	371	225	287	246	247	461	698
februar	209	370	145	205	124	179	531	764
marec	257	412	172	238	135	160	657	921
april	312	475	253	471	289	435	640	1073
maj	539	789	305	522	378	460		
junij	457	545	401	654	492	837		
julij	344	447	392	539	491	926		
avgust	462	608	376	588	530	902		
september	329	341	334	381	525	695		
oktober	277	360	315	367	452	548		
november	311	376	180	181	398	541		
december	213	248	165	237	423	595		
SKUPAJ	3949	5342	3263	4670	4483	6525	2289	3456
samo prvo četrtletje	705	1153	542	730	505	586	2289	3456

(Vir: SURS, 2007)

V občini Ajdovščina je v obdobju med leti 2004 in 2007 opaziti pozitiven trend naraščanja števila turistov in števila nočitev, z izjemo leta 2005 ko je bilo tako turistov (17%) kot nočitev (12%) manj kot leto poprej. Predvsem je število turistov zelo naraslo v koncu leta 2006 ter v prvem četrtletju leta 2007, saj je bilo samo v prvih štirih mesecih leta 2007 več turistov kot v prvi polovici leta 2006. Ta nenaden porast gre pripisati predvsem spremembi lastništva in turistične usmeritve hotela v Ajdovščini. Pod okriljem podjetja Gold Club je namreč tu nastal igralni salon, ki privlači predvsem goste iz sosednje Italije.

Pri interpretaciji mesečnega prikaza števila turistov in števila nočitev v obravnavanem območju, je zaznati močno sezonsko nihanje gibanja obeh obravnavanih podatkov. Tako število turistov, kot njihove nočitve začnejo padati v jesenskih mesecih, ko se negativna tendenca nadaljuje vse do minimuma, ki je dosežen v zimskih mesecih, zlasti v januarju in februarju. Število gostov in nočitev se po mesecu februarju začne s pozitivno tendenco dvigovati in doseže svojo maksimalno skrajno točko v zgodnjih poletnih mesecih (maj, junij). Glede na to, da v območju občine ni nekakšnih posebnih zimskih atraktivnosti in so turistične zanimivosti vezane bolj na poletne rekreacijske športe ter na domačo kulinariko – zlasti vino ter domača hrana je tako gibanje števila turistov in števila nočitev tudi pričakovano, saj so za omenjene dejavnosti najbolj zanimivi prav pomladni, poletni ter v nekaterih primerih tudi zgodnji jesenski meseci.

Grafični prikaz gibanja števila turistov in števila nočitev v občini poleg sezonske komponente kaže tudi na pozitivne letne trende porasta obeh postavk. Tako predvsem v drugi polovici leta 2006 in v prvem četrtletju leta 2007 beležimo visok porast obeh postavk, kar gre verjetno pripisati novim prenočitvenim kapacitetam ter uvedbi nove turistične panoge – igralniškega turizma v mestu Ajdovščina. Zanimivo je tudi dejstvo, da je pred omenjenim dvigom bilo obdobje najnižjega skupnega števila turistov in nočitev v območju, kar gre mogoče spet pripisati obdobju obnove in adaptacije določenih večjih turistično-nastanitvenih objektov (zlasti Hotel Gold Club Ajdovščina).

5.6. Dopolnilna turistična ponudba na območju

Med dopolnilno turistično ponudbo štejemo različne možnosti športa in rekreacije, obisk ponudnikov na Vipavski vinski cesti ter različne prireditve in društva.

5.7. Kupci – turisti

Opredelitev, namen, posebnosti in značilnosti mladinskega turizma

Mladinski turizem je vrsta turizma, katerega **ciljna skupina** je mladina. Svetovna turistična organizacija definira mladinski turizem v ožjem pomenu

kot potovanja mladih med 15. in 29. letom starosti (zaradi trenda »podaljševanja mladosti« tudi do 35. leta). Takšen starostni okvir prevzema tudi pričujoči dokument, zato strategija obravnava tisti segment mladih, ki se kritično in samostojno odločajo o izbiri destinacije, načinu potovanja in porabi lastnih sredstev.

Slovenija ima kot križišče mednarodnih poti veliko možnosti, da v prihodnosti privabi segment mladih turistov, tudi z vidika članstva v EU. Mladinsko turistično tržišče v Evropi predstavlja namreč pomemben del skupnih turističnih tokov, kljub temu, da delež mladine (od 15 -19 leta) v skupnem prebivalstvu evropskih držav znaša danes povprečno 23%.

Posebnost in namen mladinskega turizma se kaže v tem, da gre za dejavnost, ki združuje elemente turistične dejavnosti z elementi neformalnega izobraževanja in socializacije mladine, kar pojmuje tudi kot širši pomen mladinskega turizma. Ustvarjanje turistične kulture in vzpodbujanje spoznavanja različnih svetovnih kultur, jezikov in ustvarjanje tolerance med ljudmi različnih koncev sveta. Gre torej za tiste vrste instrumentov, ki imajo izobraževalni in socializacijski vpliv, pri čemer je cilj predvsem pridobivanje tistih izkušenj in znanj, ki jih skozi klasično odraščanje v okviru družine, splošnega izobraževanja in poklicnega usposabljanja ni mogoče pridobiti.

Sodobni pristopi k mladinskem turizmu kažejo, da je potrebno mladini omogočiti, da lahko svojo radovednost, kreativnost, potrebo po izobraževanju in spoznavanju sveta okoli sebe, duhovnem in telesnem razvoju zadovoljuje tudi izven institucionalnih oblik življenja in dela, na primer na potovanjih, počitnicah in izletih. Mladinski turizem je zato tesen splet vzgoje, izobraževanja, socializacije, kulture, športa in turizma.

Nekatere analize značilnosti mladih turistov pogosto kažejo, da so mladi slabi potrošniki, da je čas njihovih potovanj kratek, da so nelojalni turističnemu posredniku, ter da so neodgovorni, nedostopni in nezanesljivi. Toda analize evropske turistične komisije, svetovne turistične organizacije in specializiranih raziskovalnih institucije (ATLAS), glede obnašanja mladih v turizmu kažejo nekatere specifične značilnosti te skupine turistov, ki **niso** v skladu z zgornjimi ugotovitvami in dokazujejo pomembnost mladinskega turizma v turizmu kot celoti:

- že skoraj vsak četrti mednarodni potnik je mlajši od 30 let; naraščanje mlade populacije v svetu zagotavlja, da bo ta segment v prihodnosti še naraščal;
- mladi porabijo manjši delež denarja za prevoz in prenočitev, več denarja za dopolnilne storitve – imajo širši krog vpliva na gospodarstvo. Glavni vir informacij so jim turistični vodniki in internet;
- mladi dajejo prednost lokalnim proizvodom, ki jih naredijo domačini ali ki so proizvedeni v državi po kateri potujejo. Tako ima od mladinskega turizma večjo korist tudi lokalno poslovno okolje;

- trije najpomembnejši razlogi za potovanja mladih so: pridobivanje novih znanj, delo in pridobivanje novih izkušenj; najpopularnejše aktivnosti so obiskovanje zgodovinskih mest in kulturnih znamenitosti (77%), sledijo sprehodi, trekingi, športne in adrenalinske izkušnje (76%) nato pa sprostitvev in nakupovanje (72%);
- mladi popotniki so tržno in kapitalsko učinkoviti;
- potrošnja mladega turista je zelo blizu povprečja, njena struktura pa se bistveno razlikuje, saj mladi več denarja namenjajo za dopolnilne storitve;
- mladi povprečno potujejo enako dolgo kot ostali »klasični« turisti, le da se eni odločajo za kratka, drugi pa za daljša potovanja, ki trajajo več mesecev;
- mladi so lojalni turističnim posrednikom, vendar le tistim, ki imajo do njih korekten odnos, saj imajo dober občutek za razmerje med ceno in kvaliteto;
- za razliko od turistov drugih starostnih skupin je mladina mobilna, vendar pa tudi pretežno vezana na javni promet in cenejšo namestitvev; mladi v glavnem uporabljajo drugačne kapacitete in drugačna prevozna sredstva,
- v turistični ponudbi za mlade so najpomembnejši elementi novost, spontanost, tveganje, neodvisnost in množica izbire;
- mladi turisti so odgovorni in kritični do izbire destinacij, pri čemer pri izboru turističnih destinacij izbirajo tiste, ki nudijo bogato ponudbo, prilagojeno njihovim možnostim in zahtevam;
- mlade zanimajo avtohtona področja, kulturna ponudba in kulturna dediščina, zanimajo jih nestandardni turistični proizvodi in programi;
- mladi turisti so zelo naklonjeni specializiranim ponudnikom, ki odgovarjajo njihovim zahtevam in uporabljajo za to posebne komunikacijske kanale;
- mladi so najzanesljivejši tržni segment, saj ima tisti, ki jih zna pritegniti in zadovoljiti, pred seboj porabnika za naslednjih nekaj deset let, saj se mladinska »turistična klientela« prav gotovo še kdaj vrača po poteh svojih mladostnih potovanj, poleg tega pa dolgoročno večamo prepoznavnost Slovenije, kar je širšega gospodarskega in političnega pomena.

Torej po ugotovitvah organizacije FIYTO (Zveza mednarodnih mladinskih turističnih organizacij) za mlade populacije veljajo naslednje značilnosti:

- Vsak četrti mednarodni potnik je mlajši od 30 let. Naraščanje mlade populacije v svetu zagotavlja, da bo segment v prihodnosti še naraščal.
- Mladi potniki potrošijo več denarja na potovanju kot drugi segmenti potnikov.
- Mladi dajejo prednost lokalnim proizvodom, ki jih naredijo domačini.
- Trije najpomembnejši razlogi za potovanja mladih so: pridobivanje novih znanj, delo in pridobivanje novih izkušenj.
- Mladi potniki so tržno in kapitalsko učinkoviti.

5.8. Predvideni obisk Mladinskega centra in hotela Ajdovščina

Po letih poslovanja Mladinskega centra in hotela Ajdovščina smo predvideli različno število obiskovalcev. Ključni element, ki vpliva na obisk hotela v posameznih letih je prepoznavnost dejavnosti tako v loklanem, kot tudi na državnem in evropskem območju.

Tabela predvidenega obiska Mladinskega centra in hotela Ajdovščina

Leto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2030
Ekonomska doba			1	2	3	4	5	6-20
Število nočitev	0	0	1500	3100	3400	4800	5000	5000
Prihodki od oddajanja sob	0	0	27000	55800	61200	86400	90000	90000
Prihodki skupaj	0	0	27000	55800	61200	86400	90000	90000

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

6.1. Strokovne podlage za pripravo Investicijskega programa

Za izdelavo investicijske dokumentacije smo temeljili na strokovnih podlagah:

- Idejna zasnova : Mladinski center in hotel Ajdovščina
- PGD Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja Mladinski center in hotel Ajdovščina
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške statistične regije) 2007-2013
- Strategija Gospodarskega razvoja občine Ajdovščina 2005-2015
- NRP - Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina 2008-2012

6.2. Navedba in opis lokacije

Nov Mladinski center in hotel Ajdovščina bo zgrajen v območju Pal, na parcelni št. 384/6 k.o. Šturje v občini Ajdovščina. Objekt je umeščen v nekdanjo vojašnico Pale. V neposredni bližini objekta je Športni park Pale, sprehajalna pot k izviru Hublja in Naravoslovna učna pot ob Hublju.

Do območja Pal vodi lokalna cesta Ajdovščina – Gorenje. Do novega Mladinskega centra in hotela Ajdovščina je mogoče priti z avtomobilom in drugi večjimi prevoznimi sredstvi (tovornjak, avtobus), kolesom ali peš. V objekt bo možen dostop z vzhodne strani preko vhoda v pritličju ter preko vhoda v mansardi. Objekt bo imel tudi dodatne vhode za namen dostave, vstopanja v posamezne enote ter zasilnih izhodov. Vz dolž zelenice bo med obstoječimi drevesi speljana do glavnega vhoda atraktivna klančina, ki bo omogočala najkrajši in najboljši možni pristop iz smeri Ajdovščine vsem in še posebej hendikepiranim.

6.3. Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za vodenje investicije se ustanovi projektna skupina, sestavljena iz predstavnikov investitorjev, občine Ajdovščina, sofinancerja investicije in Mladinskega sveta Ajdovščina.

Odgovornost za vodenje investicije nosi investitor, torej Zavod za šport Ajdovščina in v njegovem imenu kot odgovora oseba direktor Uroš Pintar, ki bo izdal sklep o imenovanju projektne skupine za vodenje investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina.

Občina Ajdovščina in v njenem imenu župan kot sofinancer projekta bo z Zavodom za šport Ajdovščina podpisala pogodbo o sofinanciranju investicije Mladinski center in hotel Ajdovščina. Ta bo določala načine sodelovanja

Občine Ajdovščina skozi projektno skupino, financiranje in zagotavljanje morebitnih potrebnih premostitvenih sredstev Zavodu za šport Ajdovščina.

Projektno skupino sestavljajo:

- Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, 17 let delovnih izkušenj – **vodja projektne skupine**, odgovorna za izvedbo investicije;
- Katarina Ambrožič, univ. dipl. iur, 6 let delovnih izkušenj, vodja Oddelka za družbene dejavnosti, odgovorna za koordinacijo projektne skupine, komunikacijo s sofinancerjem in za administrativno tehnično podporo projektne skupine
- Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad., višji svetovalec za investicije in inšpektor, 21 let delovnih izkušenj, odgovoren za pripravo investicijske dokumentacije
- Karmen Slokar, univ.dipl.ekon., 20 let delovnih izkušenj, Vodja oddelka za finance – odgovorna za finančni nadzor projekta.
- Uroš Pintar, dipl. org. man., 14 let delovnih izkušenj, direktor Zavoda za šport – odgovoren za tehnično in izvedbeno povezovanje investicije s trenutnim delovanjem Mladinskega centra Hiša mladih
- Marjetka Bovcon, univ. dipl. soc. del., 5 let delovnih izkušenj, strokovna sodelavka Mladinskega centra Hiša mladih Ajdovščina, odgovorna za vsebinsko povezovanje investicije s trenutnim delovanjem mladinskega centra
- Tadej Beočanin, študent, predstavnik mladih – predsednik Mladinskega sveta Ajdovščina, 12 let izkušenj v mladinskem delu, odgovoren za obveščanje in informiranje javnosti ter zainteresiranih mladih, vsebinsko povezovanje investicije z delovanjem mladinskih struktur ter vključevanje vseh potencialnih uporabnikov objekta na področju dela z mladimi

Koordinacija projektних aktivnosti bo potekala v prostorih Občine Ajdovščina, kjer bodo tudi vsi potrebni koordinacijski sestanki.

Po izvedbi projekta se bo vsa dejavnost Mladinskega centra in hotela Ajdovščina izvajala v novo zgrajenem objektu. Na tej novi lokaciji bodo delovali tudi vsi na novo zaposleni v Mladinskem centru in hotelu, kot tudi vsi sedanji zaposleni Mladinskega centra.

6.4. Obseg in specifikacija naložbe

1. faza:

V 1. fazi projekt investicijsko predvideva rušitev obstoječega objekta in novogradnjo objekta za mladinski center in mladinski hotel ter nabavo opreme za mladinski center in mladinski hotel (del opreme za izvajanje mladinskih programov bo prenesen iz Hiše mladih).

Ta operacija bo funkcionalno zaključena celota, za katero bodo pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja do vključno uporabnega dovoljenja, s čemer bo omogočeno nemoteno funkcioniranje mladinskega centra in hotela.

OBLIKOVANJE OBJEKTA:

Oblikovno bo objekt glede barv, materialov, detajlov, gabaritov in volumenskih razmerij skladen z okoljem in zakonitostmi stavbne dediščine. Okolica objekta in zunanje površine bodo po končanju del urejene tako, da bodo zagotovile oblikovno povezanost objekta z okoljem. Objekt je in bo oblikovan kot podolgovat kubus, krit z dvokapno streho, ki je ločena v srednjem delu z manjšim delom ravne strehe v sredini objekta pri glavnem vhodu in nad vhodnim hallom. V severnem delu bodo v pritličju objekta urejeni večnamenska dvorana, pisarniški prostori in učilnice mladinskega centra, sanitarije, skladiščni prostori ter drugi pomožni prostori. V mansardi severnega dela bodo urejeni prostori društev za opravljanje društvenih dejavnosti. V pritličju južnega dela se bodo uredili prostori mladinskega centra, v mansardi južnega dela pa mladinski hotel z vsemi potrebnimi prostori.

Objekt bo imel na zahodni strani v mansardi balkon.

Pred objektom na vzhodni in severni strani bo urejeno parkirišče za osebna vozila.

Okolica objekta bo urejena za potrebe zunanjih dejavnosti ter funkcioniranja objekta v smislu tlakovanih in dovoznih površin, dostopov v obliki poti, klančin in stopnic ter zelenih površin. Glavni vhod bo z vzhodne strani prako vhodov v pritličju ter mansardi. Objekt bo imel možnosti vstopa tudi skozi dodatne prehode.

KONSTRUKTIVNI SISTEMI:

Objekt je zasnovan v zidani in armiranobetonski konstrukciji. Zidovi v pritličju so iz modularne opeke, delno pa tudi kot samostojne armiranobetonske stene (povezovalni del), V pritličju ima vkopani del na severovzhodni strani armiranobetonske stene. Medetažna konstrukcija je v celoti armiranobetonska masivna plošča, deloma ojačana z armiranobetonskimi nosilci pri večjih razponih, lahko pa se izvede kot prednapeta votla plošča ustrezne debeline.

Material za izdelavo konstrukcije objekta je beton MB 30 (C25/30) (razen temeljev-MB 20), uporabljena armatura pa RA 400/500 za linijske elemente in MA 500/560 za ploskovne elemente ter jeklo Č.0631. Vse armiranobetonske konstrukcije se bodo izvajale na podlagi PZI projekta-armaturni načrt.

TEMELJI:

Novi temelji pod novimi zidovi se izvedejo kot pasovni armiranobetonski temelji, širin 50,60 in 70cm in višine 50 oziroma 80cm. Pod temelji se teren ustrezno utrdi. Na utrjeno podlago se pred izvedbo temeljev vgradi podložni beton. Globine novih temeljev bodo vse pod cono zmrzovanja terena.

Pred izdelavo projektne dokumentacije je konstrukcijo objekta in temelje s sondiranjem pregledala družba za projektiranje IRMA d.o.o. Skladno z ugotovitvami preiskave konstrukcij se bo obstoječe temelje nosilnega zidu,

kateri se ohrani, če se izkaže za dovolj stabilnega, saniralo in sicer z obbetoniranjem na obeh straneh v širini 20cm in sicer do globine apnenčaste podlage. Obbetonirani del se preko sidranja veže z obstoječim temeljem.

ZIDOVI IN OBDELAVE STEN:

Novi nosilni zidovi so opečni in armiranobetonski. Opečnati zidovi bodo zidani iz modularne opeke debeline 30 oziroma 40 cm z vmesnimi vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Armiranobetonski zidovi se izdelajo iz armiranega betona debeline 20cm in služijo kot nosilni zidovi za potrebe potresne varnosti. Armiranobetonski zidovi so vsi ometani razen v tehničnih prostorih so obdelani le z brušenjem, izravnalno maso ter beljenjem. V mandarsi bodo zidovi opečnati, debeline 30cm z vmesnimi vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Vsi novi opečnati zidovi bodo ometani. Predelne stene bodo izvedene v mavčnokartonskih izvedbah z vmesno izolacijo. Debelina predelnih zidov variira glede na potrebe po zvočni zaščiti med prostori. Konstrukcija predelnih zidov je iz tankih jeklenih profilov, na katere so pritrjene mavčnokartonske plošče v dvoslojni in enoslojni izvedbi.

Stiki med ploščami so bandažirani, površina pa je v celoti obdelana z izravnalno maso ter beležem.

2. faza:

V 2. fazi projekt investicijsko predvideva finalna dela društvenih prostorov in zunanjo ureditev objekta. Faza II. se bo izvajala v letu 2011.

Seznam notranjih prostorov

Seznam notranjih prostorov z njihovo površino in stopnjo dokončanja je podan v spodnji preglednici. Popolno dokončanje pomeni izgradnjo dela objekta do faze, ko se ga lahko preda v uporabo. Konstrukcijsko dokončanje pomeni izgradnjo dela objekta do faze pred zaključnimi deli v gradbeništvu (konstrukcijsko je tak del dokončan, vendar brez finalnih tlakov, instalacij in ometa; predaja v uporabo še ni možna). Finalna dela v prostorih, ki se bodo v 1. fazi samo konstrukcijsko obdelali, se bodo zaključila v letu 2011 – faza 2. Prav tako bo v letu 2011 zaključena tudi zunanja ureditev – faza 2.

PRITLIČJE

Prostor	Površina v m ²	I. faza	II. faza
Vetrolov	9,5	popolno	
Povezovalni del	89,5	popolno	
Sanitarije ženske	4,5	popolno	
Sanitarije moški	4,5	popolno	
Mladinski center, soba 1	10,0	popolno	
Mladinski center, soba 2	20,5	popolno	
Mladinski center, soba 3	20,5	popolno	
Mladinski center, soba 4	21,0	popolno	
Mladinski center, soba 5	21,0	popolno	
Mladinski center, soba 6	21,0	popolno	
Mladinski center, hodnik	26,0	popolno	
Mladinski center, centralni del	36,0	popolno	
Večnamenski prostor, učilnica	36,0	popolno	
Pisarna	25,0	popolno	
Info kotiček	11,0	popolno	
Pisarna	38,0	popolno	
Skladišče, bar	9,5	popolno	
Skladišče, bar	5,5	popolno	
Strojnica	12,0	popolno	
Povezovalni hodnik	67,0	popolno	
Sanitarije ženske	7,0	popolno	
Sanitarije moški	7,0	popolno	
Prostori zaodrja	26,0	popolno	
Bar	71,5	popolno	
Dvorana	112,0	popolno	
Mladinski center, velika soba	76,0	konstrukcijsko	finalizacija
SKUPAJ PRITLIČJE	787,5		

MANSARDA

Prostor	Površina v m ²	I. faza	II. faza
Povezovalni del nadstropje	4,5	popolno	
Hostel, hodnik	26,0	popolno	
Hostel, recepcija (soba)	10,5	popolno	
Hostel, sanitarije moški	15,5	popolno	
Hostel, sanitarije ženske	15,5	popolno	
Hostel, soba (8)	21,5	popolno	
Hostel, soba (24)	79,5	popolno	
Hostel, soba (8)	21,5	popolno	
Hostel, soba (4)	16,0	popolno	
Hostel, soba (4)	16,0	popolno	
Hostel, soba (4)	16,0	popolno	
Hostel, soba (2)	10,5	popolno	
Hostel, servisni prostor (soba)	18,0	popolno	
Hostel, servisni prostor (soba)	18,0	popolno	
Društva (servisni prostor)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva (servisni prostor)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva (soba 1)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva (soba 2)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva (soba 3)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva (soba 4)	20,0	konstrukcijsko	finalizacija
Društva, sanitarije	9,5	konstrukcijsko	finalizacija
Glasbena soba 1	31,0	konstrukcijsko	finalizacija
Glasbena soba 2	35,5	konstrukcijsko	finalizacija
Multimedijska soba	60,0	konstrukcijsko	finalizacija
Servisni dostop	5,0	konstrukcijsko	finalizacija
Hodnik	48,0	konstrukcijsko	finalizacija
SKUPAJ MANSARDA	598		

7. ANALIZO ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO;

7.1. Ocena delovnih mest brez investicije

Trenutno so v Mladinskem centru, ki izvaja dejavnost v Hiši Mladih zaposlene tri osebe. Brez izvedbe investicije v Mladinski center in hotel Ajdovščina se število delovnih mest ne spremeni, kar pomeni, ohranjanje števila delovnih mest, oziroma slabše stanje v občini, kot če se investicija izvede. Gre predvsem za manj delovnih mest v turizmu.

Brez izvedbe tudi ne bi bilo pozitivnih ekonomskih učinkov na okolico Mladinskega centra in hotela Ajdovščina, kar pomeni da ne bi bili ustvarjeni pogoji za morebitne zaposlitve, ki niso izvedene neposredno v hotelu, so pa omogočene zaradi delovanja hotela in večjega turističnega obiska občine Ajdovščina.

7.2. Ocena delovnih mest z investicijo

Izvedba investicije v Mladinski center in hotel Ajdovščina pomeni 4 nove zaposlitve za potrebe nemotenega poslovanja Mladinskega centra in hotela takoj po dopkončanju investicije. To pomeni pozitivne učinke na zaposlovanje, ki je neposredno vezano na delovanje Mladinskega centra in hotela. Skupno število zaposlenih v Mladinskem centru in hotelu bo doseglo 7 zaposlenih.

Poleg samih neposrednih zaposlitev, pa večji turistični obisk Ajdovščine pomeni tudi ustvarjanje možnosti za nove zaposlitve, ki so posredni učinek delovanja Mladinskega centra in Hotela. Ta vpliv bodo najprej občutili drugi turistični in gostinski ponudniki na območju občine Ajdovščina.

8. OCENO VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO;

8.1. Stroški izvedbe operacije po tekočih cenah

Stroški izvedbe prve faze projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	30.590,60	21.950,00	0,00	52.540,60
Investicijska dokumentacija		8.333,33		8.333,33
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor		540.805,88	346.809,95	887.615,83
Stroški opreme		40.000,00	19.843,57	59.843,57
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	366.653,52	1.008.333,33
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	439.984,23	1.210.000,00

DDV je v celoti neupravičen strošek in ga bo Občina poravnala iz občinskega proračuna.

Stroški izvedbe druge faze projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Stroški opreme			0,00	0,00
Neto vrednost skupaj	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Vrednost z DDV	0,00	0,00	134.389,48	134.389,48

Stroški izvedbe druge faze so neupravičeni stroški pri prijavi na javni razpis Ministrstva za šolstvo in šport in jih bo Občina Ajdovščina pokrila iz občinskega proračuna.

Celotni stroški izvedbe projekta po tekočih cenah

	2009	2010	2011	Skupaj
Celotni stroški izvedbe	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

8.2. Stroški izvedbe operacije po stalnih cenah

Ker bo projekt dokončan do konca marca 2011, kar je manj kot eno leto od izdelave investicijskega programa, so tekoče cene enake stalnim cenam.

Stroški izvedbe prve faze projekta po stalnih cenah na dan 15.04.2010

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	30.590,60	21.950,00	0,00	52.540,60
Investicijska dokumentacija		8.333,33		8.333,33
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor		540.805,88	346.809,95	887.615,83
Stroški opreme		40.000,00	19.843,57	59.843,57
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	366.653,52	1.008.333,33
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	439.984,23	1.210.000,00

Stroški izvedbe druge faze projekta po stalnih cenah na dan 15.04.2010

	2009	2010	2011	Skupaj
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00
Gradbeno obrtniška dela in strokovni nadzor	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Stroški opreme			0,00	0,00
Neto vrednost skupaj	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Vrednost z DDV	0,00	0,00	134.389,48	134.389,48

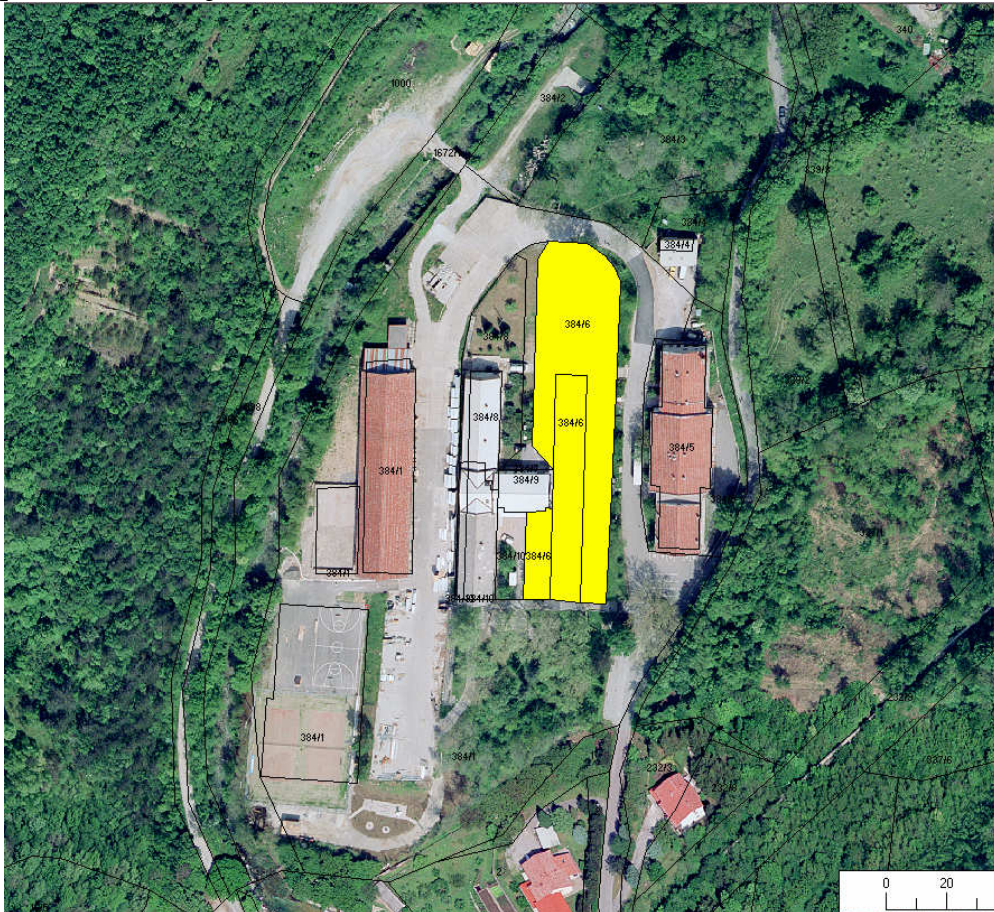
Celotni stroški izvedbe projekta po stalnih cenah na dan 15.04.2010

	2009	2010	2011	Skupaj
Celotni stroški izvedbe	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

9. ANALIZO LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI;

Nov Mladinski center in hotel Ajdovščina bo zgrajen v območju Pal, na parcelni št. 384/6 k.o. Šturje v občini Ajdovščina. Objekt je umeščen v nekdanjo vojašnico Pale. V neposredni bližini objekta je Športni park Pale, sprehajalna pot k izviru Hublja in Naravoslovna učna pot ob Hublju.

Pale – prikaz območja



Do območja Pal vodi lokalna cesta Ajdovščina – Gorenje. Do novega Mladinskega centra in hotela Ajdovščina je mogoče priti z avtomobilom in drugi večjimi prevoznimi sredstvi (tovornjak, avtobus), kolesom ali peš. V objekt bo možen dostop z vzhodne strani preko vhoda v pritličju ter preko vhoda v mansardi. Objekt bo imel tudi dodatne vhode za namen dostave, vstopanja v posamezne enote ter zasilnih izhodov. Vz dolž zelenice bo med obstoječimi drevesi speljana do glavnega vhoda atraktivna klančina, ki bo omogočala najkrajši in najboljši možni pristop iz smeri Ajdovščine vsem in še posebej hendikepiranim.

10. ANALIZO VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO;

10.1. Učinkovitost izrabe naravnih virov

Za potrebe čim bolj učinkovite rabe naravnih virov bodo prostori objekta ogrevani radiatorsko iz strojnice kjer bo nameščen plinski kogenerator. S tovrstnim ogrevanjem bomo zagotovili učinkovit sistem ogrevanja. Plin kot glavni energent ima najnižji nivo škodljivih emisij v okolje med fosilnimi gorivi.

10.2. Okoljska učinkovitost

ZVOČNA IZOLACIJA:

Zaradi obstoječih objektov in naprav v okolici objekta raven hrupa v okolju ne bo presežena nad dovoljeno mejo. Zaradi dejavnosti v objektu ne bo prekomernega obremenjevanja okolice s hrupom. Vsi zunanji zidovi bodo izolirani z 10cm zvočne in toplotne izolacije, kar bo omogočalo zaščito objekta pred zunanjimi viri zvoka ter zaščito zunanosti pred notranjimi viri. Zasteklitev oken bo najmanj dvoslojna, kar preprečuje vdor zvoka v stavbo in iz stavbe preko stavbnega pohištva. Vsi tlaki bodo imeli vgrajeno talno izolacijo za preprečitev prenašanja udarnega zvoka po stavbi in konstrukciji. Predelne konstrukcije v stavbi bodo imele zadostno zvočno izolativnost za zaščito posameznih prostorov – glej zasnovo zvočne zaščite objekta.

TOPLOTNA IZOLACIJA:

Vsi zidovi bodo imeli 10cm zunanje fasadne izolacije. Streha objekta bo izolirana z toplotno izolacijo v debelini 30cm (celulozna vlakna med špirovci). Tla na stiku s terenom bodo izolirana z trdo toplotno izolacijo (npr. STIRODUR) 7cm.

HIDROIZOLACIJA OBJEKTA:

Vsi tlaki objekta na stiku s terenom bodo hidroizolirani z bitumensko hidroizolacijo v dveh slojih, posamezni trakovi bodo med sabo z varjeni. Enaka izolacija bo tudi na vertikalnih zidovih vkopanega dela proti terenu. Vse ravne strehe bodo zaščitene z hidroizolacijsko kritino (npr. Sika ali Austroplan), ki bo na stikih varjena.

PREZRAČEVANJE:

V objektu je obdelano prisilno prezračevanje vseh prostorov ter sanitarij. Za dovod in odvod zraka bodo skrbele naprave za izmenjavo zraka z rekuperiranjem temperature odvodnega zraka. Po cevovodih bo zrak speljan do vseh potrebnih prostorov. Zrak bo z omenjenimi napravami tudi ustrezno

filtriran, naprave pa bodo izvedene tako, da bodo preprečevale širitev hrupa po cevovodih.

Količina izmenjave zraka bo ustrezala minimalnim tehničnim zahtevam. Zajem svežega zraka ter odvod zraka iz naprave bo iz zunanosti objekta.

HLAJENJE:

Predvidena je centralno ohlajevanje prostorov v stavbi. Odvod kondenza se vodi v odtok meteornih vod. Upoštevati je potreba pravilnik o zvočni zaščiti stavb Ur.l. RS 14/1999. priloga 1 tabela mejne vrednosti ravni hrupa Lafmax v bivalnih prosotrih dan: 35dB/A, noč 30dB/A

10.3. Trajnostna dostopnost

Do območja Pal vodi lokalna cesta Ajdovščina – Gorenje. Do novega Mladinskega centra in hotela Ajdovščina je mogoče priti z avtomobilom in drugi večjimi prevoznimi sredstvi (tovornjak, avtobus), kolesom ali peš. V objekt bo možen dostop z vzhodne strani preko vhoda v pritličju ter preko vhoda v mansardi. Objekt bo imel tudi dodatne vhode za namen dostave, vstopanja v posamezne enote ter zasilnih izhodov. Vzdlž zelenice bo med obstoječimi drevesi speljana do glavnega vhoda atraktivna klančina, ki bo omogočala najkrajši in najboljši možni pristop iz smeri Ajdovščine vsem in še posebej gibalno prizadetim osebam.

10.4. Zmanjševanje vplivov na okolje

Vplive na okolje bomo zmanjševali že od samega začetka investicije, kar zajema samo izvedbo, kot tudi kasnejše poslovanje Mladinskega centra in Hotela Ajdovščina.

KANALIZACIJA:

Sistem odvajanja odpadnih voda iz objekta je urejen ločeno v meteorni in feklani javni kanal, ki potekata v neposredni bližini objekta in sta obstoječa!

METEORNA KANALIZACIJA:

Meteor na kanalizacija s strešin objekta bo speljana preko preko žlebov iz barvane Alu ali Fe pločevine in enakih vertikalnih cevi ter peskolovov v sistem meteorne kanalizacije na severni in južni strani objekta. Meteorne vode iz tlakovanih površin, bodo speljane preko lovilca olja in maščob v meteor na kanalizacijo. Odpadne vode z utrjenih površin bodo prečiščene v lovilcu olj tipske izdelave z integriranim usedalnikom in baypassom ACOpassavant: coalisator OLLEOPASS CCB NG 10/80-25000, ki je skladen z Evropsko normao EN 858-2. Naklon cevovodov bo omogočal direktno gravitacijsko odvajanje meteornih voda.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Fekalna kanalizacija bo speljana preko PVC vevi in revizijskih jaškov v javni sistem fekalne kanalizacije. Ves sistem kanalizacije bo grajen v vodonepropustni tehniki. Naklon cevovodov bo omogočal direktno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda.

**11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH
AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA**

1. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
Idejna rešitev	01/2009
Izdelava DIIP	01/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	01/2009
Idejna zasnova	01/2009
PGD	12/2009
Gradbeno dovoljenje	03/2010
PZI	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
JR za izvedbo	02/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izdelava IP	04/2010
Potrditev IP na svetu zavoda in OS	04/2010
Izvedba gradbeno-obrtniških del	04/2010- 12/2010
Razpisna dokumentacija za JR za opremo	8/2010
JR za opremo	8/2010
Oprema objekta	11-12/2010
PID, POV	12/2010
Prevzem, uporaba objekta	12/2010

2. FAZA

Aktivnost	mesec / leto
JR za izvedbo	02/2009
Izdelava DIIP	03/2009
Potrditev DIIP na svetu zavoda in OS	03/2010
Razpisna dokumentacija za JR za izvedbo	01/2010
Podpis pogodbe z izvajalcem	03/2010
Izvedba gradbeno-obrtniških del	01/2011- 03/2011
PID, POV	3/2011
Prevzem, uporaba objekta	3/2011

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

finančna konstrukcija je zaprta s sredstvi Občine Ajdovščina in Ministrstva za šolstvo in šport(MŠŠ).

Za izvedbo projekta je znesek sofinanciranja s strani MŠŠ 800.000 EUR, vse ostale stroške pokrije Občina Ajdovščina iz občinskega proračuna.

Prva faza

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	500.000,00	300.000,00	800.000,00
Občina Ajdovščina	30.590,60	111.089,21	66.653,52	208.333,33
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	366.653,52	1.008.333,33
DDV	6.118,12	122.217,84	73.330,70	201.666,67
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	439.984,23	1.210.000,00

Druga faza

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	0,00	0,00	0,00
Občina Ajdovščina	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
Neto vrednost skupaj	0,00	0,00	111.991,23	111.991,23
DDV	0,00	0,00	22.398,25	22.398,25
Vrednost z DDV	0,00	0,00	134.389,48	134.389,48

Skupna investicija

	2009	2010	2011	Skupaj
Ministrstvo za šolstvo in šport in sredstva EU	0,00	500.000,00	300.000,00	800.000,00
Občina Ajdovščina	30.590,60	111.089,21	178.644,75	320.324,56
Neto vrednost skupaj	30.590,60	611.089,21	478.644,75	1.120.324,56
DDV	6.118,12	122.217,84	95.728,95	224.064,91
Vrednost z DDV	36.708,72	733.307,05	574.373,70	1.344.389,47

**13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO
VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE
EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Tabela stroškov in prihodkov operacije po stalnih cenah

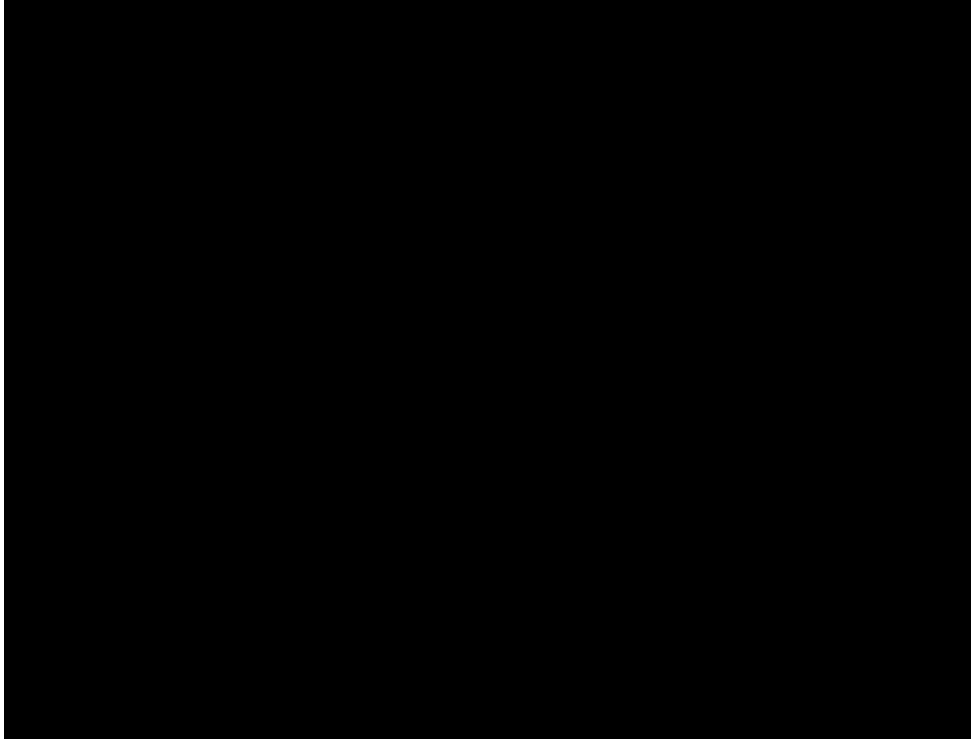
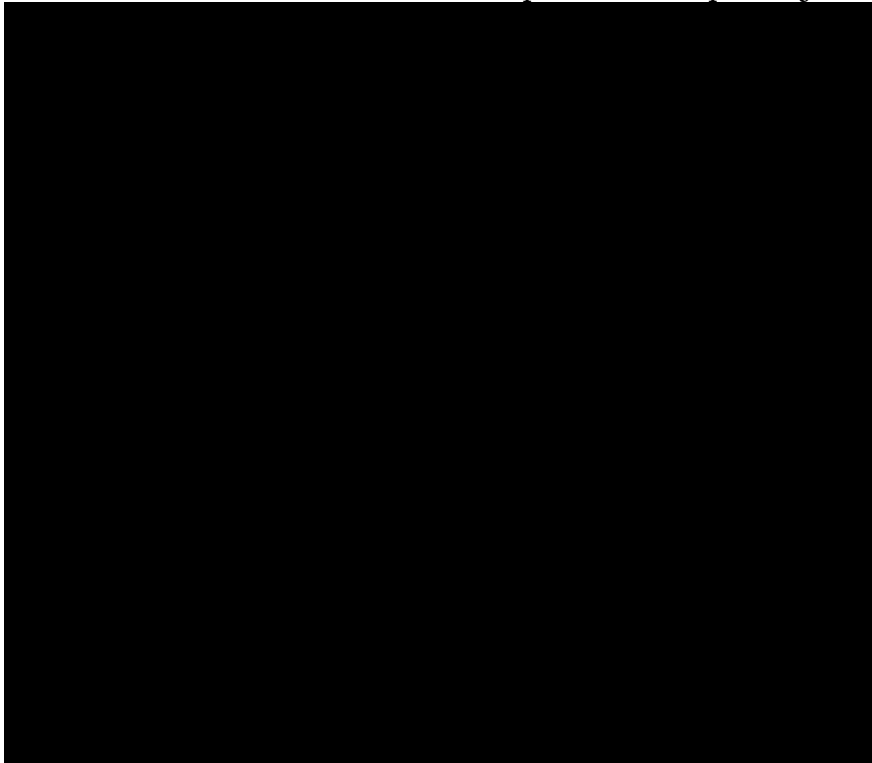
A large black rectangular redaction box covering the content of the table titled 'Tabela stroškov in prihodkov operacije po stalnih cenah'.

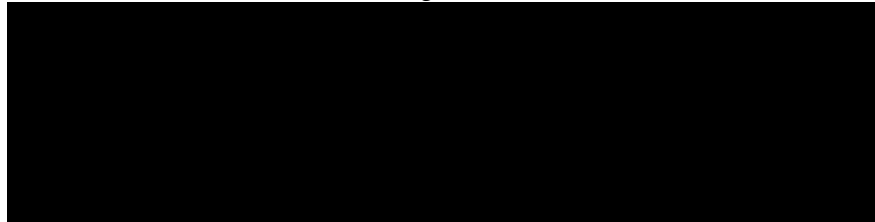
Tabela diskontiranih stroškov in prihodkov operacije

A large black rectangular redaction box covering the content of the table titled 'Tabela diskontiranih stroškov in prihodkov operacije'.

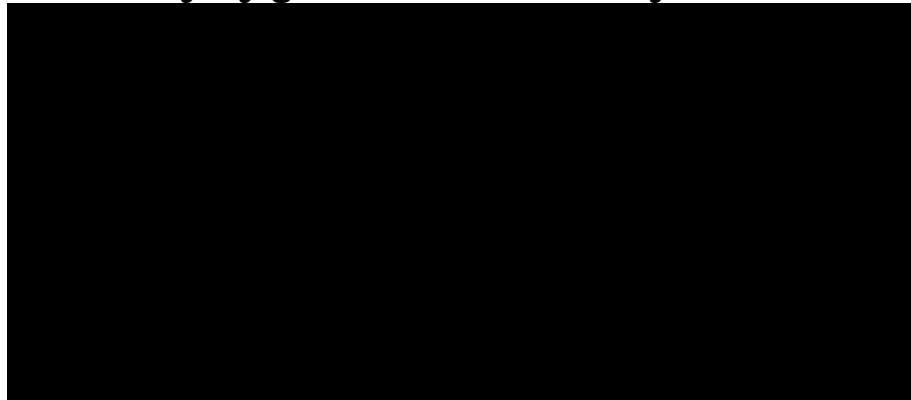
13.1. Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

V okviru javnega razpisa, na katerega je operacija prijavljena je določeno, da bo sofinancirano največ 80% upravičenih stroškov in sicer v deležu 85% sredstva Evropske unije, 15% Slovenska soudeležba. Najvišji znesek, ki je sofinanciran po tem javnem razpisu znaša 800.000EUR.

Tabela stroškov investicije in izračun diskontiranih neto prihodkov



Izračun najvišjega zneska sofinanciranja



Finančna vrzel

Ker so diskontirani neto prihodki negativni je finančna vrzel 100%

Izračunani maksimalni znesek sofinanciranja znaša 806.667 EUR kar več kot je zaproseni znesek sofinanciranja po tej prijavi, ki znaša 800.000 EUR. Iz izračunov je razvidno, da je operacija, ki je predmet te prijave upravičena do sofinanciranja celotnega zaprosenega zneska 800.000 EUR v razmerju:

- 85% ali 680.000 EUR sredstva EU
- 15% ali 120.000 EUR sredstva SLO.

13.2. Finančna neto sedanja vrednost

Finančna neto sedanja vrednost operacije je negativna, saj operacija ustvarja prihodke, ki pokrivajo stroške poslovanja in vzdrževanja objekta, ne prinaša pa dovolj sredstev, da bi se investicija povrnila.

Finančna neto sedanja vrednost operacije znaša -1.183.058EUR.

13.3. Relativna Neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -98%.

13.4. Doba vračanja investicijskih stroškov

Ker se investicija finančno ne povrne, ne moremo govoriti o dobi vračanja investicije. Investicija podpira mladinski turizem in ustvarja pogoje za nova delovna mesta, ne ustvarja pa dovolj visokega pozitivnega denarnega toka, da bi se povrnila, ustvarjala dobiček in bila tržno zanimiva.

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI

Pri ekonomski oceni investicije smo pregledali koristi, ki jih objekt Mladinskega centra in hotela prinaša v občino Ajdovščina, vendar pa niso nujno neposredna posledica finančnega poslovanja Mladinskega centra in hotela. Koristi ki jih izvedba investicije prinaša so:

- Prihodki od oddajanja sob v Mladinskem centru in hotelu, ki v nadaljevanju poslovanja pokrivajo stroške delovanja Mladinskega centra in hotela. Poleg samih nočitev bodo mladi turisti v času bivanja v Mladinskem centru in hotelu povečevali tudi povpraševanje po izdelkih in storitvah v Ajdovščini;
- Dejavnosti spodbujajo mlade k kulturnemu udejstvovanju na različnih področjih in s tem pomagajo odkrivati talente v mladih ter pripomorejo k večji kulturni ozaveščenosti mladine,
- Manjša izpostavljenost mladih negativnim vplivom okolja, kot so droge, cigareti in alkohol ter posledično znižanje števila prekrškov in prestopkov mladih,
- Možnosti za aktivno preživljanje prostega časa in druženje z drugimi vrstniki s podobnimi interesi,
- Možnost izvajanja med državnih in mednarodnih srečanj mladih ter mednarodnih projektov, kar bo omogočilo hitrejše vključevanje mladih v mednarodno in globalno okolje.
- Večja prepoznavnost Ajdovščine kot turistične destinacije.

Tabela stroškov in ekonomskih koristi operacije 1/2

Leta	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diskontirani stroški vzdrževanja			54.546	60.262	60.762	64.910	62.988	58.867	55.016	51.417
Diskontirani stroški izgradnje	36.709	733.307	411.200							
Stroški izgradnje	36.709	733.307	439.984							
Operativni stroški skupaj			58.364	68.994	74.436	85.084	88.344	88.344	88.344	88.344
Stroški investicijskega vzdrževanja			2.550	2.650	3.500	4.500	4.900	4.900	4.900	4.900
Stroški energije in ogrevanja			9.600	15.818	18.268	23.750	24.350	24.350	24.350	24.350
Voda in komunalne storitve			1.750	3.402	4.284	5.770	6.930	6.930	6.930	6.930
Splošni stroški in stroški storitev			2.200	4.860	6.120	8.800	9.900	9.900	9.900	9.900
Storški dela			42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264
Diskontirana vrednost bodočih koristi			179.439	192.855	184.647	191.792	181.811	169.917	158.801	148.412
Koristi skupaj			192.000	220.800	226.200	251.400	255.000	255.000	255.000	255.000
Prihodki od oddaje hotelskih sob			27.000	55.800	61.200	86.400	90.000	90.000	90.000	90.000
Večja neformalna izobraženost mladih kot posledica dejavnosti mladinskega centra			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Večja kulturna ozaveščenost mladih kot posledica dejavnosti mladinskega centra			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Manjša izpostavljenost mladih negativnim vplivom družbe (droge, alkohol, kajenje)			55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Možnost aktivnega preživljanja prostega časa			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Možnost izvajanja mednarodnih projektov mladih in večja razgledanost ter boljše poznavanje različnih kultur			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Ostane vrednosti										
Ekonomske koristi v stalnih cenah	-36.709	-733.307	-306.348	151.806	151.764	166.316	166.656	166.656	166.656	166.656
Diskontirane vrednosti ekonomskih koristi	-36.709	-733.307	-286.307	132.593	123.885	126.882	118.823	111.050	103.785	96.995
Ekonomska netosedanja vrednost po letih	-36.709	-770.016	-1.056.323	-923.729	-799.845	-672.963	-554.140	-443.090	-339.305	-242.309

Tabela stroškov in ekonomskih koristi operacije 2/2

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
48.053	44.910	41.972	39.226	36.660	34.261	32.020	29.925	27.967	26.138
88.344	88.344	88.344	88.344	88.344	88.344	88.344	88.344	88.344	88.344
4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
24.350	24.350	24.350	24.350	24.350	24.350	24.350	24.350	24.350	24.350
6.930	6.930	6.930	6.930	6.930	6.930	6.930	6.930	6.930	6.930
9.900	9.900	9.900	9.900	9.900	9.900	9.900	9.900	9.900	9.900
42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264	42.264
138.703	129.629	121.149	113.223	105.816	98.893	92.424	86.377	80.726	75.445
255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
166.656	166.656	166.656	166.656	166.656	166.656	166.656	166.656	166.656	166.656
90.650	84.719	79.177	73.997	69.156	64.632	60.404	56.452	52.759	49.307
-151.660	-66.940	12.237	86.234	155.391	220.023	280.426	336.879	389.638	438.945

14.1. Statične metode ekonomske uspešnosti projekta

Pri vseh opazovanih kategorijah smo upoštevali vse predvidene koristi, ki jih operacija prinaša v okolje občine Ajdovščina in na podlagi teh ocen izračunali kazalnike.

14.1.1. Rentabilnost

Rentabilnost je razmerje med vrednostjo presežka koristi nad stroški in vsoto vloženih sredstev.

Skupni stroški operacije znašajo	2.733.694 EUR
Skupna vrednost koristi znaša	4.460.400 EUR
Presežek koristi nad stroški	1.726.706 EUR

$Rentabilnost = 1.726.706 / 2.733.694 * 100 = 63,16\%$

14.1.2. Doba vračanja

Doba vračanja je tisto obdobje, ko diskontirane vrednosti koristi dosežejo vrednost diskontiranih investicijskih stroškov.

Pri operaciji v Mladinski center in hotel Ajdovščina je doba vračanja enaka 10 let in 11 mesecev

14.2. Dinamične metode ekonomske uspešnosti projekta

14.2.1. Interna stopnja donosnosti

Interna stopnja donosnosti operacije je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost ekonomskih koristi operacije enaka 0.

Pri operaciji v mladinski center in hotel ajdovščina znaša interna stopnja donosnosti $IRR = 11,90\%$

14.2.2. Ekonomska neto sedanja vrednost

Pri upoštevanju 7% diskontni stopnji je ekonomska neto sedanja vrednost operacije enaka 438.945 EUR. To pomeni, da koristi, ki jih operacija prinaša

v okolje občine Ajdovščina presegajo stroške, ki so potrebni za izvedbo same operacije.

14.2.3. Relativna ekonomska neto sedanja vrednost

Relativna ekonomska neto sedanja vrednost je razmerje med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo in vrednostjo diskontiranih stroškov operacije.

Vsota diskontiranih stroškov	2.011116 EUR
Ekonomska nsv	438.945 EUR

Relativna ekonomska neto sedanja vrednost znaša 0,22.

To pomeni da vsak EUR vložen v operacijo v ekonomski dobi operacije ustvari 0,22EUR več koristi, kot je stroškov.

15. ANALIZO TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza občutljivosti

S pomočjo analize občutljivosti smo iskali tiste spremenljivke, ki bi lahko kritično vplivale na potek projekta. Za kritično spremenljivko je opredeljena tista spremenljivka, katere 1 odstotna sprememba bi povzročila 5 odstotno spremembo neto sedanje vrednosti.

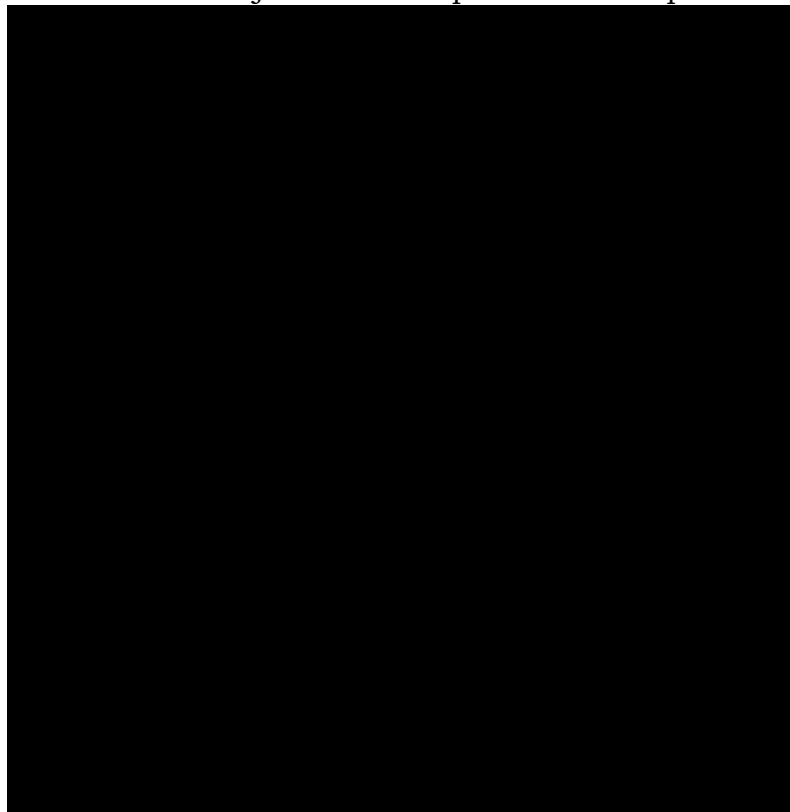
1% sprememba operativnih stroškov povzroči 1,89% spremembo NSV.

1% sprememba prihodkov povzroči 1,80% spremembo NSV.

Pri vseh ostalih spremenljivkah 1% sprememba povzroči spremembo nižjo od 1,5%.

Iz navedenega sledi, da v finančni analizi ni kritičnih spremenljivk, ki bi lahko ključno vplivale na izvedbo investicije.

Tabela obnašanja eNSV ob spremembah spremenljivk



V ekonomski analizi so vplivi posameznih spremenljivk različni, nobena spremenljivka pa pri eno odstotni spremembi ne povzroči 5 odstotne spremembe neto sedanje vrednosti.

15.2. Analiza tveganj

Izvajanje projekta ima tudi minimalna tveganja:

- Tveganje prenizkega dohodka za pokrivanje operativnih stroškov
- Tveganje, da mladi ne bi bili zainteresirani za uporabo prostorov Mladinskega centra in hotela,
- Tveganje zamud izvedbe gradbenih del projekta zaradi višje sile.

Glede na potrebe društev po primernih prostorih je tveganje da prostori ne bi bili zasedeni minimalno.

Ker obstaja povpraševanje po cenejših nastanitvenih kapacitetah v Ajdovščini, je tveganje, da bi bili prihodki od oddajanja sob prenizki, zelo majhno.

Tveganju pri izvedbi gradbenih del se bomo izognili z izbiro dobrih izvajalcev z dobrimi referencami.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.

Prvi rezultat, ki bo viden takoj po izvedbi investicije bo objekt Mladinskega centra in hotela Ajdovščina z urejeno okolico.

Dejavniki ekonomske ocene investicije koristi, ki jih objekt Mladinskega centra in hotela prinaša v občino Ajdovščina, vendar pa niso nujno neposredna posledica finančnega poslovanja Mladinskega centra in hotela. Koristi ki jih izvedba investicije prinaša so:

- Prihodki od oddajanja sob v Mladinskem centru in hotelu, ki v nadaljevanju poslovanja pokrivajo stroške delovanja Mladinskega centra in hotela. Poleg samih nočitev bodo mladi turisti v času bivanja v Mladinskem centru in hotelu povečevali tudi povpraševanje po izdelkih in storitvah v Ajdovščini;
- Dejavnosti spodbujajo mlade k kulturnemu udejstvovanju na različnih področjih in s tem pomagajo odkrivati talente v mladih ter pripomorejo k večji kulturni ozaveščenosti mladine,
- Manjša izpostavljenost mladih negativnim vplivom okolja, kot so droge, cigareti in alkohol ter posledično znižanje števila prekrškov in prestopkov mladih,
- Možnosti za aktivno preživljanje prostega časa in druženje z drugimi vrstniki s podobnimi interesi,
- Možnost izvajanja med državnih in mednarodnih srečanj mladih ter mednarodnih projektov, kar bo omogočilo hitrejšo vključevanje mladih v mednarodno in globalno okolje.

Večja prepoznavnost Ajdovščine kot turistične destinacije.

Pri upoštevanju 7% diskontni stopnji je ekonomska neto sedanja vrednost operacije enaka 438.945 EUR. To pomeni, da koristi, ki jih operacija prinaša v okolje občine Ajdovščina presegajo stroške, ki so potrebni za izvedbo same operacije.

Interna stopnja donosnosti investicije znaša 11,09%

Vsi navedeni rezultati, izražajo, da prinaša izvedba investicije v okolje več koristi, kot znašajo stroški za izvedbo investicije. Investicija v prostore, ki bodo nudili podporo mladim ima zagotovo še več pozitivnih učinkov, katerih pa ne moremo predvideti in jih tudi ne moremo finančno oceniti.

Rezultati investicije v Mladinski center in hotel Ajdovščina so dovolj visoki, da je investicija z ekonomskega vidika primerna za izvedbo in bodo posredni rezultati investicije dolgoročno izboljševali kakovost bivanja v Ajdovščini.