NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA – NIP

Naziv investicijskega projekta:

REVITALIZACIJA OBJEKTA PODSKALA

Investitor:
Občina Vipava
Glavni trg 15
5271 Vipava

Datum izdelave: julij 2026

Izdelovalec:
Martin Murovec, poslovno svetovanje s.p.
Ulica Gradnikove brigade 61
5000 Nova Gorica

Kazalo vsebine

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER NAVEDBO CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 8
1.1 Uvodno pojasnilo 8
1.2 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta 9
1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa 12
1.4 Predstavitev upravljavca 12
1.5 Namen in cilji investicijskega projekta 12
1.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije 13
2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA 15
2.1 Cilji investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja) 15
2.2 Spisek strokovnih podlag 16
2.3 Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante 16
2.3.1 Varianta 0: Izhodiščna varianta ali varianta »brez investicije» 16
2.3.2 Varianta 1: Varianta »z investicijo» 17
2.3.3 Izbor optimalne variante 17
2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta 17
2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije 18
2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna RS 19
2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta 21
3 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB 22
3.1 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta in upravljavcu 22
3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije 22
4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN OSTALIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI 23
4.1 Analiza obstoječega stanja 23
4.2 Razlogi za investicijsko namero 31
4.3 Razvojne možnosti investicijskega projekta 32
4.4 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami 33
5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI 37

5.1 Opredelitev tržnih možnosti investicijskega projekta 37
5.2 Analiza ciljnega trga 37
5.3 Mrežni učinek investicijskega projekta 44
6 OPREDELITEV TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE 45
6.1 Vrsta investicijskega projekta 45
6.2 Namen posega 45
6.3 Splošni opis arhitekturne zasnove in zunanje ureditve 46
6.3.1 Opis novega stanja objekta 46
6.3.2 Zasnova konstrukcije 48
6.3.3 Zasnova instalacij in opreme 48
7 ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 56
7.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje 56
7.2 Kadrovska organizacija izvedbe investicijskega projekta 56
8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO .. 60
8.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta 60
8.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah 60
8.3 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah 62
8.4 Ocena upravičenih in preostalih stroškov 63
9 ANALIZA LOKACIJE 66
9.1 Makro lokacija 66
9.2 Mikro lokacija 66
10 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE 68
10.1 Analiza vplivov na okolje 68
10.2 Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe 73
11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI 76
11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta 76
11.2 Dinamika investiranja 76
11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta 76
11.3.1 Sklep analize izvedljivosti investicijskega projekta 78

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 79
13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO EKONOMSKIH KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI 80
13.1 Ekonomska doba investicijskega projekta 80
13.2 Projekcija prihodkov in odhodkov investicijskega projekta 80
14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE 83
14.1 Finančna analiza investicijskega projekta 83
14.1.1 Sklep finančne analize investicijskega projekta 86
14.2 Ekonomska analiza investicijskega projekta 86
14.2.1 Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta 87
14.2.2 Določitev konverzijskih faktorjev 87
14.2.3 Sklep ekonomske analize investicijskega projekta 88
15 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI 89
15.1 Analiza tveganj 89
15.2 Analiza občutljivosti 92
16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV 94

Kazalo tabel

Tabela 1.1: Podatki o investitorju 10
Tabela 2.2: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah 19
Tabela 2.3: Ocena vrednosti in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah 20
Tabela 2.4: Ocena vrednosti in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah 20
Tabela 2.5: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po nastanku stroškov v tekočih cenah 21
Tabela 2.6: Rezultati finančne analize investicijskega projekta 21
Tabela 2.7: Rezultati ekonomske analize investicijskega projekta 21
Tabela 6.1: Neto tlorisne površine objekta in zunanjih površin 52
Tabela 8.1: Ocena skupnih stroškov investicijskega projekta - stalne cene 61
Tabela 8.2: Prikaz skupnih stroškov investicije po vrstah stroškov v stalnih cenah 61
Tabela 8.3: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v stalnih cenah 62
Tabela 8.4: Prikaz skupnih stroškov investicije po vrstah stroškov v tekočih cenah 62
Tabela 8.5: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah 63
Tabela 8.6: Ocena in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah 64
Tabela 8.7: Ocena in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah 64
Tabela 8.8: Ocena in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah 65
Tabela 8.9: Ocena in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah 65
Tabela 10.1: Matrika za zeleno proračunsko naročanje 70
Tabela 11.1: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta 76
Tabela 11.2: Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev investicije 77
Tabela 12.1: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po planu nastanka stroškov - tekoče cene (občinski proračun) 79
Tabela 13.1: Prikaz prihodkov in odhodkov investicijskega projekta 81
Tabela 13.2: Prikaz izračuna stroškov amortizacije in ponderirane življenjske dobe projekta 81
Tabela 13.3: Izračun preostale vrednosti naložbe 82
Tabela 14.1: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta 85
Tabela 14.2: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta 85
Tabela 14.3: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta 86
Tabela 14.4: Ekonomska analiza investicijskega projekta 88
Tabela 14.5: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta 88
Tabela 15.1: Legenda matrike tveganj 89
Tabela 15.2: Legenda matrike tveganj 89
Tabela 15.3: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje 90
Tabela 15.4: Analiza občutljivosti finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk 93

Tabela 15.5: Analiza občutljivosti ekonomske neto sedanje vrednosti in ekonomske interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk.....93
Tabela 16.1: Zbirni prikaz finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije.....95

Kazalo slik

Slika 1: Zemljevid Občine Vipava, ...12
Slika 2: Prikaz trškega jedra z označbo baročne osi 23
Slika 3: Prikaz nekdanjega stanja območja 24
Slika 4: Paviljon dozidan do 3. gradbene faze pogled s strani dvorca Lanthieri 25
Slika 5: Zaprt dostop preko brvi čez Vipavo do območja z zapuščenim objektom (v ozadju) 25
Slika 6: Zapuščen in nedokončan objekt 25
Slika 7: Neurejena okolica zapuščenega objekta I 26
Slika 8: Neurejena okolica zapuščenega objekta II 26
Slika 9: Neurejena okolica zapuščenega objekta III 26
Slika 10: Nedokončani detajli in vpliv vode na materiale 27
Slika 11: Propadajoča notranjost zapuščenega objekta 27
Slika 12: Vhod v jamo objekta 27
Slika 13: Jama v podaljšku objekta 28
Slika 14: Skala v steni objekta 28
Slika 15: Nedokončani detajli v pritličju objekta.....28
Slika 16: Neustrezen dostop za invalide v drugo nadstropje 29
Slika 17: Nedokončani detajli v nadstropju objekta.....29
Slika 18: Zasilna blokada ob steni in zasteklitvi v nadstropju 29
Slika 19: Pogled iz nadstropja na območje gradbišča 30
Slika 20: Zaraščanje na območju zapuščenega objekta 30
Slika 21: Zaraščanje okolice zapuščenega objekta 30
Slika 22: Tloris pritličja objekta 52
Slika 23: Tloris nadstropja objekta 53
Slika 24: Prikaz zunanjih površin revitaliziranega objekta 54
Slika 25: Kadrovska organizacija investicijskega projekta 59
Slika 26: Makro lokacija investicijskega projekta, *(Vir: wikipedia)*.....66
Slika 27: Mikro lokacija investicijskega projekta.....66
Slika 28: Prikaz umestitve ekološkega otoka in polnilnice za električna kolesa 67

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER NAVEDBO CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1 Uvodno pojasnilo

Novelacija investicijskega programa (NIP), obravnava izvedbo projekta »Revitalizacija objekta Podskala«. Dokument obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta ter prikazuje vsebinski, tehnični, finančni ter časovni vidik izvedbe investicijskega projekta.

Območje Podskale ob izviru Vipave z obravnavanim objektom, ki je bil v letu 2022 dozidan do tretje gradbene faze, je nedostopno in zaprto za obiskovalce. Gre za eno izmed najbolj slikovitih območij v kraju, ki je bilo namenjeno sprehajanju, druženju in preživljanju prostega časa na prostem. Objekt je nedokončan in ni v funkciji, zaradi česar počasi propada. Z ohranjanjem obstoječega stanja se bo nadaljevala neučinkovita raba prostora ter fizična, funkcionalna in vizualna degradacija kraja. Večje so tudi možnosti za pojav vandalizma.

Ureditev območja je nujno potrebna, saj neurejene in degradirane površine kvarijo podobo kraja, poslabšujejo kakovost bivanja ter negativno vplivajo na razvoj turizma. Občina Vipava tudi nima primernih prostorov, ki bi bili namenjeni izvajanju dejavnosti, ki so v javnem interesu.

Namen izvedbe investicijskega projekta je revitalizacija zapuščenega objekta z okolico, ki je v lasti Občine Vipava. S tem bodo zagotovljeni osnovni prostorski pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene lokalnemu prebivalstvu. Dejavnosti v prenovljeni stavbi bodo dopolnile in obogatile ponudbo različnih vsebin in okrepile družbeni, kulturni in turistični utrip v kraju. Izvedba projekta bo prispevala k prostorskemu in trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Cilj projekta je revitalizirati obravnavani objekt neto tlorisne površine 272,13 m^2 in urediti pripadajočo okolico. Na ta način se bo pridobilo primerne prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene vsem prebivalcem.

Ocenjena vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah znaša 1.018.834,91 EUR brez DDV oz. 1.242.978,59 z DDV. Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme je skladno s časovnim načrtom predvidena v letu 2027. Zaključek vseh aktivnosti investicijskega projekta je predviden v februarju 2028.

Občina Vipava bo investicijo prijavila Javni razpis »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027« (oznaka: JR REVITAL OPO 2027), ki ga je dne 23.06.2026 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Občina bo za izvedbo investicijskega projekta zagotovila sredstva v višini 235.753,68 EUR, iz sredstev Javnega razpisa »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027«, pa občina pričakuje sredstva v višini 1.007.224,91 EUR.

Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

1.2 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta

Občina Vipava je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Vipavi, in sicer na naslovu Glavni trg 15, 5271 Vipava.

Odgovorna oseba Občine Vipava je župan občine Anton Lavrenčič. Občinski svet Občine Vipava šteje 17 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Vipava je svoj mandat pričela konec leta 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet občine je najvišji organi odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v okviru svojih pristojnosti v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, organizacijske, razvojne in druge naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Občinska uprava v okviru svojih pravic in dolžnosti opravlja upravne, strokovne, organizacijske in druge naloge, ki jih v skladu z zakonodajo izvaja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev na področjih, določenih z Odlokom o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Občine Vipava. Pri svojem delu je občinska uprava samostojna in deluje v okviru Ustave RS, zakonov, statuta Občine Vipava, odlokov in drugih veljavnih podzakonskih predpisov. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu in nalogam Občinske uprave ter procesom, ki zahtevajo njene aktivnosti. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo Občinske uprave pa neposredno vodi tajnik občine. Naloge občinske uprave opravljajo njeni organi oziroma uslužbenci Občinske uprave. Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Občina Vipava je ena izmed 212-ih občin v Republiki Sloveniji in ena izmed 13-ih občin Severnoprimorske oziroma Goriške statistične regije. Obsega območje zgornjega dela Vipavske doline in je v svojem najbolj zgornjem delu stisnjena pod pobočje Nanosa. Na zahodu in severu meji na Občino Ajdovščina, na jugozahodu na Občino Komen, na jugu in jugovzhodu na Občino Sežana, na vzhodu pa na Občino Postojna. Pokrajina občine je raznolika. Občina obsega šest naravnogeografskih enot: zgornji del dolinskega dna ob reki Vipavi, dolinsko dno ob Močilniku, soteska Bele med Vrhpoljem in Sanaborom, pobočje goških gričev, vipavska Brda in pobočje Nanosa.

Občina Vipava je razdeljena na 11 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 20 naselij. Občina obsega 107 km^2 površine in med srednje velike občine v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča po površini na 63. mesto.

Zanjo je značilna podpovprečna naseljenost (55 prebivalca na km^2). Število prebivalcev občine iz leta v leto počasi narašča. Po dostopnih podatkih SURS-a, je v letu 2024 v občini živelo 5.869 prebivalcev. V preteklosti je število prebivalcev naraščalo predvsem zaradi naravnega prirasta in selitvenega prirasta med občinami, delno pa tudi zaradi selitvenega prirasta s tujino. Danes število prebivalcev narašča predvsem zaradi priselitev prebivalstva iz drugih občin ter v zadnjih letu tudi iz tujine, saj je v zadnjih letih naravni prirast občine negativen. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine

znaša 43,2 let, kar je nižje od povprečja države (44,3 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 126,4 in je nižji od in povprečja države (150,4).

Tabela 1.1: Podatki o investitorju

PODATKI ZA LETO 2024	**OBČINA**	**SLOVENIJA**
Površina km2 - 1. januar	107	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	5.869	2.126.324
Število moških - 1. julij	2.962	1.069.930
Število žensk - 1. julij	2.907	1.056.394
Gostota naseljenosti - 1. januar	55	105
Naravni prirast	-11	-4.631
Skupni prirast	-15	6.901
Živorojeni (na 1.000 prebivalcev)	9,2	7,9
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	11,1	10,1
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-1,9	-2,2
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,7	5,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-2,6	3,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,2	44,3
Indeks staranja - 1. julij	126,4	150,4
Indeks staranja za moške - 1. julij	111,4	128
Indeks staranja za ženske - 1. julij	142	174,4
Število vrtcev	5	986
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	274	82.412
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	89	83
Število učencev v osnovnih šolah	629	195.704
Število dijakov (po prebivališču)	252	83.839
Število študentov (po prebivališču)	242	82.388
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	41	39
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	11	8
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	2.651	944.008
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	2.033	944.008
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	1.667	841.278
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	366	102.730
Stopnja delovne aktivnosti (%)	73,2	70
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	2.064,61	2.394,92
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.345,90	1.526,02
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	86,2	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	88,2	100
Število podjetij	627	234.446
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	266.163	166.401.581
Število stanovanj - 1. januar	2.259	864.323
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	392	410
Tri- ali večsobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	73	62
Povprečna uporabna površina stanovanj (m2)	97,4	83,3
Število osebnih avtomobilov - 31. december	3.830	1.250.508
Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev) - 31. december	652	587
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	13,4	11,3
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	2.123	798.720
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	362	376

(Vir: stat.si)

Področje današnje Občine Vipava je bilo v preteklosti veliko bolj kmetijsko usmerjeno kot sosednji večji kraji. V občini je pretežno doma kmetijstvo, saj so v nižjih predelih idealni pogoji za gojenje sadja in zelenjave, na gričih pa se razprostirajo vinogradi. Močne industrije tu ni bilo. V zadnjih letih se zelo hitro razvijajo predvsem drobno gospodarstvo, obrt in zlasti storitvena dejavnost.

Občina Vipava ima bogato vinogradniško in vinarsko tradicijo. Ugodna mediteranska klima vpliva na dobro rast vinske trte. Tako so vsi okoliški griči posejani z vinsko trto, ki v jeseni da žlahtno vinsko kapljico. V občini je poleg bogate vinogradniške dejavnosti – v občini imajo več kot 50 članov vipavske vinske ceste - razvito še obrtništvo in storitvene dejavnosti. V obnovljenem dvorcu Lanthieri so svoje prostore dobili Visoka šola za vinogradništvo in vinarstvo, Center za raziskave vina ter Center za biomedicinske znanosti in inženiring.

Dežela grozdja in vina ter milega podnebja je pravi kraj za razvoj turizma, zato v Občini Vipava dobršen del svojih dejavnosti namenjajo turizmu. Med mnogimi sprehajalnimi potmi, naravnimi in kulturnimi znamenitostmi bo vsak popotnik našel primeren prostor, da si napolni dušo in telo s svežimi močmi. Del turistične ponudbe so tudi restavracije, gostilne in mnoge turistične kmetije, nekatere ponujajo tudi prenočišča. K ohranjanju turizma na različnih področjih veliko prispevajo raznovrstna društva, in sicer: kulturna, športna, gasilska, turistična, vinarska in druga društva.

Središče občine je mesto Vipava, kjer je občinski sedež. Naselje Vipava je kraj mnogih podob, voda, gradov in bogate zgodovine. Številne vasice, poseljene na obeh straneh doline in po gričih, poraslih z vinogradi, dajejo slikovito podobo sončne pokrajine, ki je zanimiva v vseh letnih časih. Reliefno je vipavska občina zelo razgibana. Zajema območje zgornjega dela Vipavske doline in je v svojem najbolj zgornjem delu stisnjena pod pobočje Nanosa. Številne vasice, posejane na obeh straneh doline in po gričih, poraslih z vinogradi, dajejo slikovito podobo sončne pokrajine, ki je zanimiva v vseh letnih časih.

Območje ima milo submediteransko podnebje, ki omogoča, da je to eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Milemu submediteranskemu podnebju pa da včasih prav poseben značaj močna vipavska burja. Rodovitna dolina je privabljala ljudi, ki so se naseljevali na tem območju že od mlajše kamene dobe in zato se danes Vipava kot tudi njena okolica ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino. Kakorkoli, še najbolj je Vipavska dolina, dolina grozdja in vina in enako velja tudi za zgornji del te doline, kjer najdemo kraje v občini Vipava.

V Občini Vipava delujejo javne ustanove za zagotavljanje zdravstvene oskrbe, predšolskega, osnovnošolskega in srednješolskega izobraževanja. Zdravstveni dom Ajdovščina in Lekarna izvajata oskrbo v svojih postajah v Vipavi. Osnovna šola Draga Bajca v Vipavi ima svoje podružnice še na Gočah, v Podnanosu in v Vrhpolju. V tej smeri delujeta tudi Center za usposabljanje invalidnih otrok in Varstveno delovni center. Lavričeva knjižnica Ajdovščina in Otroški vrtec Ajdovščina imata svoja oddelka tudi v Vipavi in Podnanosu (Vir: Občina Vipava).

Slika 1: Zemljevid Občine Vipava,



(Vir: Google Maps)

1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Martin Murovec podjetniško svetovanje s.p., je podjetje, ki je bilo ustanovljeno v letu 2023. Nosilec dejavnosti Martin Murovec, ima več kot 25 letne izkušnje s področja bančništva, finančnega poslovanja podjetij, nepremičnin, borznega poslovanja ter s področja priprave investicijske dokumentacije in prijave na javne razpise za nepovratna sredstva.

1.4 Predstavitev upravljavca

Upravljavec obnovljene infrastrukture bo Občina Vipava, ki je tudi investitor in nosilec projekta in je predstavljena v poglavju 1.2 tega dokumenta.

1.5 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen izvedbe investicijskega projekta je revitalizacija zapuščenega objekta z okolico, ki je v lasti Občine Vipava. S tem bodo zagotovljeni osnovni prostorski pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene lokalnemu prebivalstvu. Dejavnosti v prenovljeni stavbi bodo dopolnile in obogatile ponudbo različnih vsebin in okrepile družbeni, kulturni in turistični utrip v kraju. Izvedba projekta bo prispevala k prostorskemu in trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Cilj projekta je revitalizirati obravnavani objekt neto tlorisne površine 272,13 m^2 in urediti pripadajočo okolico. Na ta način se bo pridobilo primerne prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene vsem prebivalcem.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo ob zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike učinka:

- Število podprtih investicijskih projektov: **1 projekt**,
- Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnanosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: **11 ukrepov,**
- Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta: **1 vizija**,
- Neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture: **272,13 m^2**,
- Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture: **3 digitalne rešitve**.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo v treh letih po zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike rezultata:

- Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **6 novih dejavnosti**,
- Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **27 delavnic**.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- revitalizacija zapuščene stavbe in pripadajočih zunanjih površin v lasti občine,
- zagotovitev prostorskih pogojev za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu, ki so namenjene lokalnemu prebivalstvu in obiskovalcem kraja,
- krepitev turistične ponudbe kraja in občine,
- z izvedbo različnih delavnic in izobraževanj prispevati k krepitvi kompetenc lokalnega prebivalstva,
- organizacija različnih dogodkov in krepitev medgeneracijskega druženja,
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj,
- prispevek k varovanju okolja in ohranjanju biotske raznovrstnosti, zaradi manjših izpustov zaradi uporabljenih trajnostnih rešitev,
- prispevek k trajnostnemu in prostorskemu razvoju občine,
- večja privlačnost kraja in izboljšana kakovost bivalnega in delovnega okolja,
- zagotovitev pogojev za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj občine.

1.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

V januarju 2026 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega (DIIP) »Revitalizacija objekta Podskala«. Dokument je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta. Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod varianto »z investicijo«, kar pomeni izvedbo investicijskega projekta. V okviru izvedbe investicijskega projekta je predvidena revitalizacija zapuščenega objekta z okolico, ki je v lasti Občine Vipava. S tem bodo zagotovljeni osnovni prostorski pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v javnem interesu in namenjene lokalnemu prebivalstvu.

Za izvedbo investicijskega projekta je bila s strani projektanta pripravljena groba ocena GOI del in opreme za obnovo oz. dokončanje objekta, ki je bila osnova za določitev vrednosti investicijskega projekta. Stroški storitev zunanjih izvajalcev so bili ocenjeni na podlagi že prejetih ponudb in izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih.

Ocenjena vrednost GOI del in opreme v tekočih cenah z vključenim DDV je znašala 806.124,31 EUR, ocenjena vrednost stroškov storitev zunanjih izvajalcev pa 76.777,93 EUR. Skupna ocenjena vrednost investicijskega projekta z vključenim DDV v tekočih cenah, je v izdelanem DIIP-u znašala 882.902,24 EUR. Kot viri financiranja so bila predvidena sredstva Občine Vipava v višini 164.321,88 EUR ter javni viri RS na podlagi javnega razpisa MKRR z oznako JR REVITAL OPO 2026 v višini 718.580,36 EUR.

Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta je predvideval izvedbo investicijskega projekta od januarja 2026 do maja 2027. Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme je skladno s časovnim načrtom predvidena v letu 2026, administrativno zaključevanje projekta pa je bilo predvideno v letu 2027.

V februarju je bil izdelan investicijski program (IP). V izdelanem IP-u je prišlo do nekaterih sprememb na investicijskem projektu. Obseg predvidenih posegov se ni spremenil. Je pa bil v februarju 2026 izdelan novi projektantski popis z oceno vrednosti investicije, ki se je v primerjavi s predhodno izdelanim DIIP-om spremenila. Spremembe v izdelanem investicijskem programu so naslednje:

- sprememba vrednosti investicijskega projekta,
- sprememba virov financiranja investicijskega projekta.

Ocenjena vrednost investicijskega projekta se je v izdelanem investicijskem programu spremenila in v tekočih cenah z vključenim DDV znaša 1.208.623,51 EUR in je višja od tiste v predhodno izdelanem DIIP-u. Ocenjena vrednost GOI del in opreme v tekočih cenah z vključenim DDV znaša 1.117.976,03 EUR, ocenjena vrednost stroškov storitev zunanjih izvajalcev pa 90.647,48 EUR. Spremenili so se tudi predvideni viri financiranja. Sredstva za izvedbo investicijskega projekta v višini 228.050,50 EUR, bo zagotovila Občina Vipava. Sredstva v višini 980.565,01 EUR, pa predstavljajo nepovratna sredstva na podlagi javnega razpisa MKRR z oznako JR REVITAL OPO 2026. Izvedba investicijskega projekta je predvidena je bila skladno s časovnim načrtom predvidena od januarja 2026 do maja 2027.

Predmetna novelacija investicijskega programa je bila izdelana predvsem zaradi spremembe časovnega načrta izvajanja investicijskega projekta. Občina na razpisu JR REVITAL OPO 2026 ni bila uspešna in se bo prijavila na nov razpis MKRR JR REVITAL OPO 2027. Izvedba GOI del je v celoti prestavljena v leto 2027. Zaključek investicijskega projekta je po novem predviden v februarju 2028, zaradi česar je spremenjena dinamika financiranja investicijskega projekta. Za malenkost se je spremenila tudi vrednost investicijskega projekta, ki znaša 1.242.978,59 EUR in je višja kot v predhodno izdelanem investicijskem programu. Spremenjeni so tudi viri financiranja projekta. Občina Vipava bo morala za izvedbo investicijskega projekta tako zagotoviti 235.753,68 EUR. Nepovratna sredstva iz javnega razpisa MKRR z oznako JR REVITAL. OPO 2027 pa znašajo 1.007.224,91 EUR. Drugih sprememb v času od izdelave IP-a na projektu ni bilo.

2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

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

Cilj projekta je revitalizirati obravnavani objekt neto tlorisne površine 272,13 m^2 in urediti pripadajočo okolico. Na ta način se bo pridobilo primerne prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene vsem prebivalcem.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo ob zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike učinka:

- Število podprtih investicijskih projektov: **1 projekt**,
- Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnanosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: **11 ukrepov**,
- Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta: **1 vizija**,
- Neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture: **272,13 m^2**,
- Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture: **3 digitalne rešitve**.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo v treh letih po zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike rezultata:

- Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **6 novih dejavnosti**,
- Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **27 delavnic**.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- revitalizacija zapuščene stavbe in pripadajočih zunanjih površin v lasti občine,
- zagotovitev prostorskih pogojev za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu, ki so namenjene lokalnemu prebivalstvu in obiskovalcem kraja,
- krepitev turistične ponudbe kraja in občine,
- z izvedbo različnih delavnic in izobraževanj prispevati k krepitvi kompetenc lokalnega prebivalstva,
- organizacija različnih dogodkov in krepitev medgeneracijskega druženja,
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj,
- prispevek k varovanju okolja in ohranjanju biotske raznovrstnosti, zaradi manjših izpustov zaradi uporabljenih trajnostnih rešitev,
- prispevek k trajnostnemu in prostorskemu razvoju občine,
- večja privlačnost kraja in izboljšana kakovost bivalnega in delovnega okolja,
- zagotovitev pogojev za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj občine.

2.2 Spisek strokovnih podlag

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

- Osnutek tehničnega poročila, ki ga je izdelalo podjetje Kreadom d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, januar 2026, dopolnitev februar 2026,
- Groba ocena vrednosti investicije, ki jo je izdelalo podjetje Kreadom, arhitektura, geometrija, inženiring d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, januar 2026,
- Projektantska ocena vrednosti investicije, ki jo je izdelalo podjetje Kreadom d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, februar 2026,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-33/2026-6201-5, z dne 6.02.2026, ki ga je izdala upravna enota Ajdovščina,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki ga je pripravil Martin Murovec s.p., Ulica Gradnikove brigade 61, 5000 Nova Gorica, januar 2026,
- Investicijski program, ki ga je pripravil Martin Murovec s.p., Ulica Gradnikove brigade 61, 5000 Nova Gorica, februar 2026,
- Javni razpis »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027« (oznaka: JR REVITAL. OPO 2027), ki ga je dne 23.06.2026 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

2.3 Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante

V predhodno izdelanem DIIP-u sta bili obdelani sledeči varianti izvedbe investicijskega projekta:

- Varianta 0: izhodiščna varianta oz. varianta »brez investicije« - ohranitev obstoječega stanja,
- Varianta 1: Varianta »z investicijo« - izvedba investicijskega projekta ter revitalizacija objekta Podskala in njegove okolice.

2.3.1 Varianta 0: Izhodiščna varianta ali varianta »brez investicije«

Varianta "brez investicije« bi pomenila ohranitev obstoječega stanja, kar pomeni, da se obravnavane stavbe in okolice ne obnovi, kar bi pomenilo nadaljnje propadanje stavbe v lasti občine. Obravnavani objekt je bil zgrajen do tretje gradbene faze in je že nekaj let zapuščen. Ker objekt ni v funkciji, bo prepuščen propadanju. Nedostopna in zaprta je tudi širša okolica stavbe ob izvirih Vipave, ki je priljubljena sprehajalna točka. Občina tudi nima drugih primernih prostorov za izvajanje planiranih dejavnosti, ki so v javnem interesu. Če se projekta ne izvede, cilji projekta ne bodo izpolnjeni. Takšna odločitev bi bila v neskladju z razvojnimi strategijami in cilji občine, države in EU. V kolikor investicije ne bi izvedli, bi investitor sicer privarčeval določena investicijska sredstva, ki bi jih lahko porabil za druge namene, vendar to ne more odtehtati vseh slabosti te variante. Glede na navedeno ocenjujemo varianto »brez« investicije kot neprimerno oziroma nesprejemljivo.

2.3.2 Varianta 1: Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« predvideva obnovo in realizacijo stavbe in pripadajoče okolice. S tem se bo zagotovilo nove prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu. Načrtovano je, da bo v prostorih revitalizirane stavbe vzpostavljenih šest novih dejavnosti ter v roku treh let po zaključku projekta izvedenih najmanj 27 delavnic. Izdelana bo tudi vizija razvoja in program uporabe revitalizirane stavbe, ki bo dolgoročno opredelila razmerja med umeščenimi dejavnostmi in način upravljanja revitalizirane stavbe. Cilj investicijskega projekta je, da se v izvajanje dejavnosti in delavnice vključi čim večje število prebivalcev in obiskovalcev. Z izvedbo projekta se bo izboljšala kvaliteta prostora v kraju in izboljšali delovni in bivalni pogoji ter dostop do raznih znanj in vsebin. Izvedba projekta prinaša veliko družbenih koristi, ki pozitivno vplivajo na razvoj kraja in življenjski standard prebivalcev.

Varianta »z investicijo« sicer zahteva angažiranje velikih finančnih sredstev za izvedbo investicijskega projekta, vendar ta odtehtajo pozitivne učinke, ki jih izvedba investicijskega projekta prinese v ožje in širše okolje. Varianta »z investicijo« je tako v skladu z razvojnimi cilji občine ter razvojnimi strategijami in cilji države in EU

2.3.3 Izbor optimalne variante

Po primerjavi variant »brez investicije« in »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava variante »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja finančnih sredstev. Izvedba variante »z investicijo« uresničuje cilje razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na potrebe investitorja veliko bolj sprejemljiva. Varianta »z investicijo« omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena s strategijami in cilji kot varianta »brez« investicije. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna. Varianta »brez investicije« namreč ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški predvidenimi v varianti »z investicijo«.

Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo, optimalno varianto izkazala varianta »z investicijo«. Varianta »brez investicije« pa je bila opredeljena kot neprimerna oz. neustrezna.

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

Odgovorna oseba investitorja je Anton Lavrenčič, župan Občine Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava. Odgovorna oseba za izvajanje investicije je Benjamin Nučič, višji svetovalec za gradbene zadeve.

Odgovorna oseba pripravljavca investicijske dokumentacije je Martin Murovec, direktor, Martin Murovec s.p. poslovno svetovanje, Ulica Gradnikove brigade 61, 5000 Nova Gorica.

Odgovorna oseba pripravljavca projektne dokumentacije je Adrian Cingerle, direktor, Kreadom, arhitektura, geometrija, inženiring d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica.

Odgovorna oseba upravljavca je je Anton Lavrenčič, župan Občine Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava.

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

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodila Občina Vipava. Odgovorna oseba investitorja je Anton Lavrenčič, župan Občine Vipava, ki bo sprejemal ključne odločitve glede izvajanja projekta. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren Benjamin Nučič, višji svetovalec za gradbene zadeve. Za izvedbo investicijskega projekta Občina Vipava ni predvidela posebne organizacije. Kadrovska sposobnost investitorja je zagotovljena z ustrezno oblikovano projektno skupino, sestavljeno iz strokovno usposobljenih oseb z jasno določenimi vlogami, znanji in izkušnjami na posameznih področjih izvedbe projekta. V projektno skupino so vključene tudi osebe, odgovorne za strokovni nadzor in spremljanje gradnje, za izvajanje in koordinacijo postopkov javnega naročanja, za finančno spremljanje investicije ter pripravo poročil, ter za koordinacijo umeščanja dejavnosti v objekt in zagotavljanje nemotenega delovanja v fazi obratovanja. Vsak član projektne skupine razpolaga z ustreznimi strokovnimi znanji, delovnimi izkušnjami in referencami, pridobljenimi pri že izvedenih projektih, ki so po vsebini in obsegu primerljivi s projektom, ki je predmet vloge na javni razpis.

Ključne naloge do zaključka izvedbe investicijskega projekta so:

- pomoč pri pridobivanju gradbenega dovoljenja,
- sodelovanje s projektantom pri pripravi PZI projektne dokumentacije,
- sodelovanje z izdelovalcem investicijske dokumentacije pri pripravi dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa,
- sodelovanje s pripravljavcem vizije razvoja in programom uporabe revitaliziranega objekta,
- sodelovanje s pripravljavcem utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB),
- sodelovanje s pripravljavcem vloge pri pripravi vloge za Javni razpis revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027,
- sodelovanje s pripravljavcem dokumentacije javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme,
- spremljanje in nadziranje izvajalca GOI del,
- razreševanje problemov vezanih na izvedbo GOI del,
- spremljanje finančnega plana in priprava poročil,
- dokumentiranje postopka izvedbe investicije,
- izvajanje nadzora in koordinacije projekta in komuniciranje z deležniki,
- priprava končnega poročila ob zaključku investicije.

Projektno skupino sestavljajo:

- Jure Dolinar – Direktor občinske uprave,
- Luka Lango - Višji svetovalec za okolje in urbanizem,
- Benjamin Nučič - Višji svetovalec za gradbene zadeve,
- Rok Štefin – Svetovalec za okolje, prostor in urbanizem.

Kadrovska struktura z referencami članov projektne skupine je podrobneje predstavljena v poglavju 7.2 tega dokumenta.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, za izvedbo strokovnega nadzora gradnje ter ostalih storitev zunanjih izvajalcev je/bo Občina Vipava po potrebi najela zunanje izvajalce. Zunanji izvajalci za posamezne storitve bodo izbrani skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna RS

Ocena vlaganj po tekočih cenah je izdelana na podlagi predvidene dinamike izvedbe investicije, ki je skladna z izdelanim časovnim načrtom investicijskega projekta. Preračun v tekoče cene je izveden osnovi predvidene povprečne letne inflacije v višini 2,2 % v letu 2027, ki je podana s strani UMAR-ja v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2026 (marec 2026). Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah in vlaganja po posameznih letih so razvidna iz spodnjih tabel, prav tako dinamika financiranja upravičenih in neupravičenih stroškov.

Tabela 2.1: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**941.480,50 €**	**941.480,50 €**
GOI dela obnova objekta	- €	853.864,38 €	853.864,38 €
Dobava in montaža opreme	- €	87.616,12 €	87.616,12 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**44.000,00 €**	**33.354,41 €**	**77.354,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	28.244,41 €	28.244,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.110,00 €	10.110,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**44.000,00 €**	**974.834,91 €**	**1.018.834,91 €**
DDV	**9.680,00 €**	**214.463,68 €**	**224.143,68 €**
SKUPAJ Z DDV	**53.680,00 €**	**1.189.298,59 €**	**1.242.978,59 €**

Vrednost investicijskega projekta z vključenim DDV v tekočih cenah znaša 1.242.978,59 EUR.

Tabela 2.2: Ocena vrednosti in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**941.480,50 €**	**941.480,50 €**
GOI dela obnova objekta	- €	853.864,38 €	853.864,38 €
Dobava in montaža opreme	- €	87.616,12 €	87.616,12 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**37.500,00 €**	**28.244,41 €**	**65.744,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	3.500,00 €	- €	3.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	28.244,41 €	28.244,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	- €	- €	- €
SKUPAJ BREZ DDV	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**
DDV	**- €**	**- €**	**- €**
SKUPAJ Z DDV	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**

Upravičeni stroški investicijskega projekta v tekočih cenah znašajo 1.007.224,91 EUR.

Tabela 2.3: Ocena vrednosti in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**- €**	**- €**
GOI dela obnova objekta	- €	- €	- €
Dobava in montaža opreme	- €	- €	- €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**6.500,00 €**	**5.110,00 €**	**11.610,00 €**
Projektna dokumentacija	- €	- €	- €
Investicijska dokumentacija	1.500,00 €	- €	1.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	- €	- €
Utemeljitev NEB	- €	- €	- €
Izdelava vizije razvoja	- €	- €	- €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	- €	- €	- €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.110,00 €	10.110,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**6.500,00 €**	**5.110,00 €**	**11.610,00 €**
DDV	**9.680,00 €**	**214.463,68 €**	**224.143,68 €**
SKUPAJ Z DDV	**16.180,00 €**	**219.573,68 €**	**235.753,68 €**

Neupravičeni stroški investicijskega projekta v tekočih cenah znašajo 235.753,68 EUR.

Tabela 2.4: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po nastanku stroškov v tekočih cenah

Vir financiranja	2026	2027	SKUPAJ	Delež
Nepovratna sredstva MKRR - pp 231881	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**	**81,03%**
Nepovratna sredstva MKRR - upravičeni stroški (100%)	37.500,00 €	969.724,91 €	1.007.224,91 €	81,03%
Lastna sredstva - proračun Občina Vipava	**16.180,00 €**	**219.573,68 €**	**235.753,68 €**	**18,97%**
Lastna sredstva Občina Vipava - upravičeni stroški	- €	- €	- €	0,00%
Lastna sredstva Občina Vipava - neupravičeni stroški	16.180,00 €	219.573,68 €	235.753,68 €	18,97%
SKUPAJ	**53.680,00 €**	**1.189.298,59 €**	**1.242.978,59 €**	**100,00%**

Predvidena nepovratna sredstva na podlagi javnega razpisa MKRR z oznako JR REVITAL OPO 2027 znašajo 1.007.224,91 EUR. Občina Vipava bo za izvedbo investicijskega projekta v tekočih cenah zagotovila 235.753,68 EUR.

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 2.5: Rezultati finančne analize investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-712.794,42	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-4,86	%
Finančna relativna NSV	-0,61	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,40	

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize denarnih tokov finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi. Investicijski projekt predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe projektov.

Tabela 2.6: Rezultati ekonomske analize investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	7,88	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	994.382,14	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	13,83	%
Finančna relativna NSV	1,12	EUR
Količnik relativne koristnosti	2,70	

Izračunani kazalniki v okviru ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt rentabilen in primeren za izvedbo. Ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta je pozitivna in znaša 994.382,14 EUR, prav tako je pozitivna ekonomska interna stopnja donosnosti, ki znaša 13,83 %. Investicija se povrne v 8. letu.

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

3.1 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta in upravljavcu

INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC	
Naziv:	Občina Vipava
Naslov:	Glavni trg 15, 5271 Vipava
Odgovorna oseba:	Anton Lavrenčič, župan
Telefon:	05 364 34 10
E-pošta:	obcina@vipava.si
Naslov spletne strani:	www.obcina.vipava.si
Matična številka:	5879922000
Davčna številka:	SI56416245
Transakcijski račun:	SI56 0133 6010 0014 675, Banka Slovenije
Žig in podpis:	OBČINA VIPAVA ŽUPAN
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Benjamin Nučič, višji svetovalec za gradbene zadeve.
Telefon:	05 364 34 25
E-pošta:	benjamin.nucic@vipava.si

3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Martin Murovec, poslovno svetovanje s.p.
Naslov:	Ul. Gradnikove brigade 61, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Martin Murovec, direktor
Telefon:	031 317 857
E-pošta:	martinmurovec@yahoo.com
Davčna številka:	83461752
Matična številka:	9516085000
Transakcijski račun:	SI56 0434 8026 3140 106, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Martin Murovec, univ. dipl. ekon.
Žig in podpis:	Poslujem brez žiga

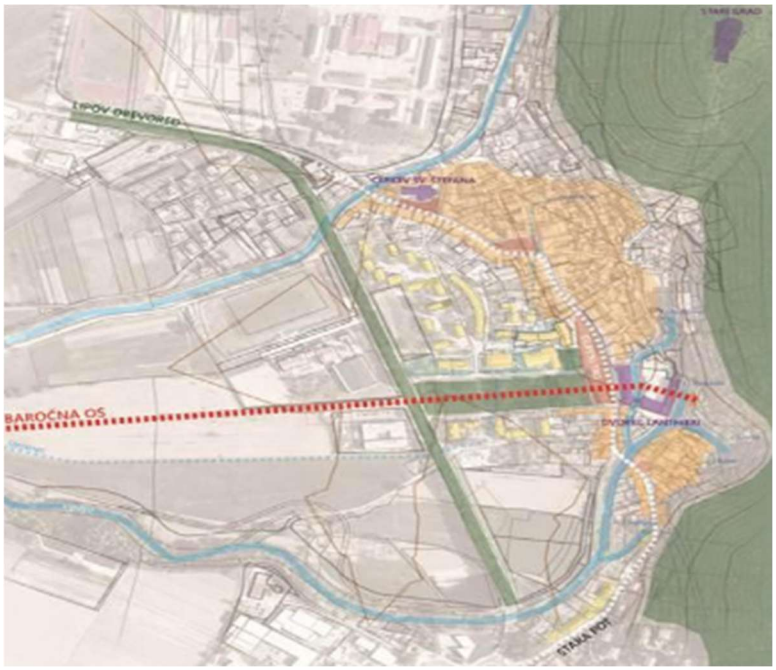
4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN OSTALIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI

4.1 Analiza obstoječega stanja

Objekt, ki je predmet posegov se nahaja na območju izvirov Vipave na parcelah *127 in 2546/139, k.o. 2401 Vipava. Objekt je bil dozidan leta 2022, ko se je rekonstruiralo predhodni objekt (paviljon), ki je bil zgrajen leta 1973 in zaradi dotrajanosti ni obratoval. V objektu je bila umeščena gostinska dejavnost. Objekt je postavljen v grajski vrt baronov Lanthieri, ki se nahaja na nasprotnem bregu reke Vipave. Na severu in jugu je obdan z gozdom in parkom, na zahodni strani pa se mu odpira pogled na reko Vipavo. Pred tem se je na tem mestu nahajal paviljon dvorca Lanthieri. Do objekta se dostopa z Glavnega trga peš preko brvi. Območje paviljona ob izvirih Vipave predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto dvorca Lantieri in starega mestnega jedra Vipave. Je pomembna sprehajalna in turistična točka kraja, ki pa trenutno ni dostopna. V preteklosti je bil park s paviljonom prostor za druženje, sprehajanje in preživljanje prostega časa na prostem prebivalcev in obiskovalcev Vipave.

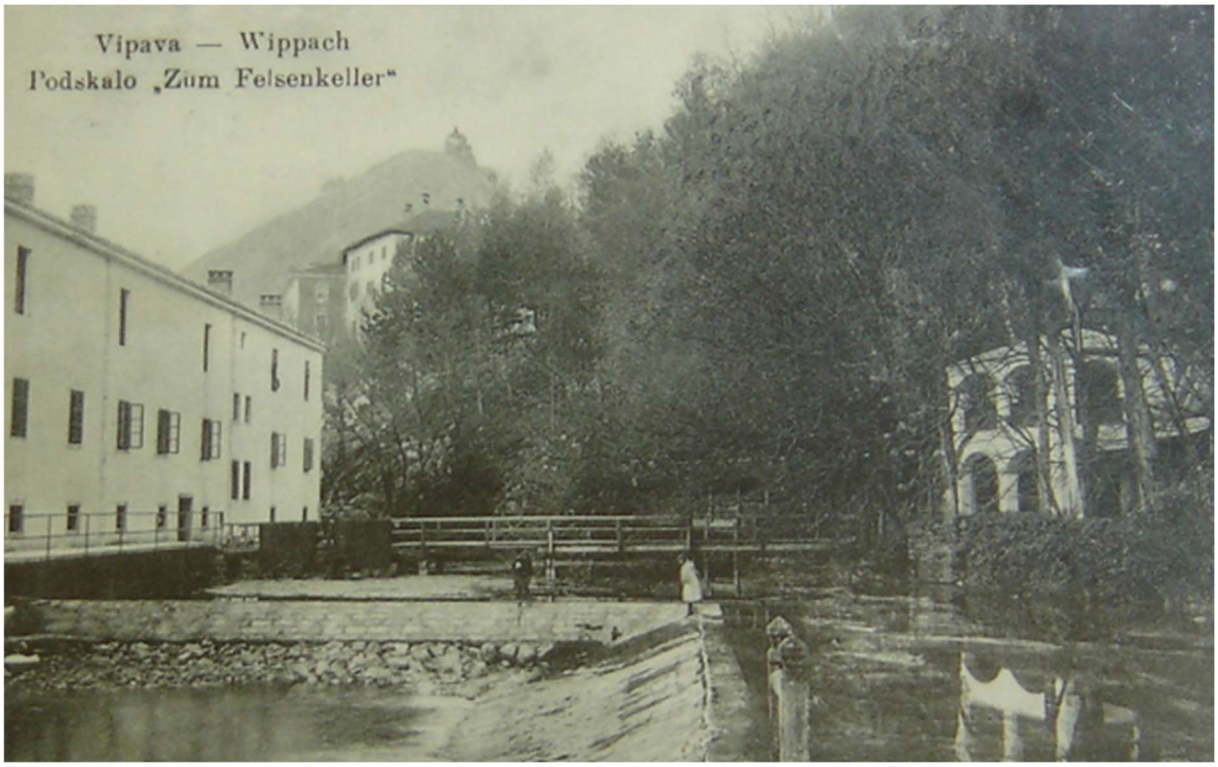
Izviri reke Vipave se skupaj z objektom Podskala nahajajo v območju spomenika naselbinske dediščine Vipava – Trško jedro (EŠD 817). Večji del starega jedra Vipave se je izoblikoval na neravnem terenu med ravnino in vznožjem Nanosa. Vzdolž roba med Vipavsko dolino in pobočji Nanosa si sledijo tri dominantne točke, izražene s kulturnimi spomeniki: Gradišče s cerkvenim stolpom, grajski hrib z ostanki mogočnega starega gradu in vila na Zemonu. Dominante prostora tvorijo širše območje Vipave. Četrta dominanta so izviri reke Vipave (Podskala, Podlipa, Za Taborom, Podfarovž, Jama, Slezenec) pod strmimi skalnimi pobočji Nanosa. Prvotno naselje se je začelo razvijati ravno ob teh izvirih.

Slika 2: Prikaz trškega jedra z označbo baročne osi



Baročna os za dvorcem vodi mimo kamnitega mostu, ki povezuje dvorec z notranjim dvoriščem, do nekdaj naravnega jezera pri izviru Vipave. Danes je tu umeten jez, ki je zbiral vodo za bližnji mlin in žago. Na tem mestu je nekoč stal most, ki je vodil do izvira »Pod skalco«. Tu so Lanthieriji oblikovali gaj z umetno skopano jamo, kjer so obzidali rečni breg in ustvarili ambient, ki je omogočal v baroku priljubljene »pastirske igre« in zabavo. Pred to jamo je stal paviljon - kubična stavba z arkadnimi loki v dveh etažah.

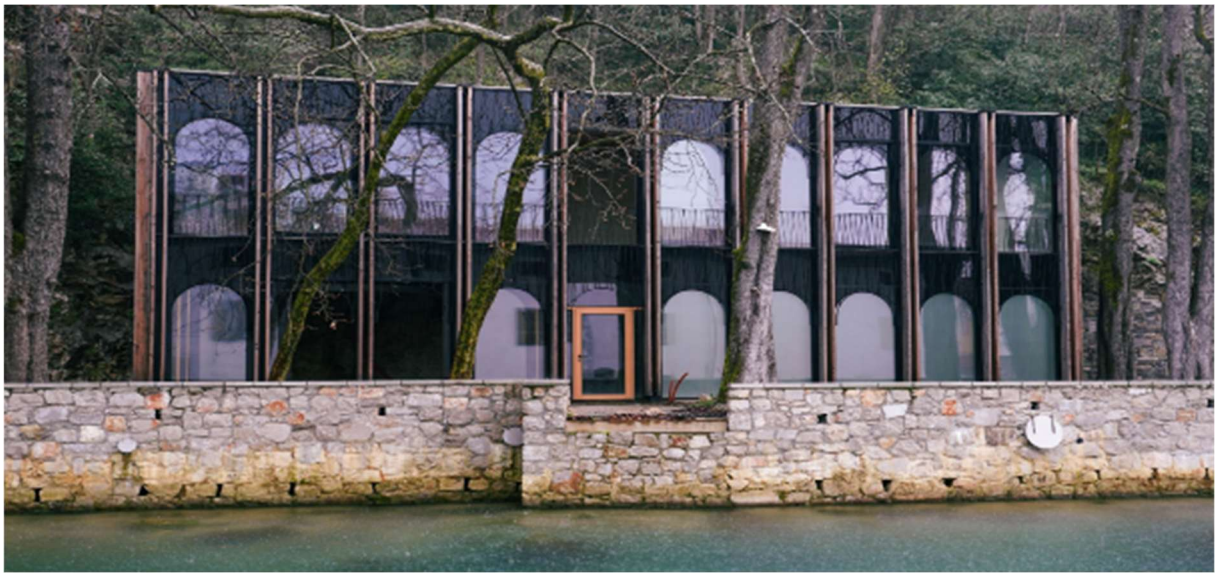
Slika 3: Prikaz nekdanjega stanja območja



Obstoječi paviljon je bil dozidan v letu 2022 do tretje gradbene faze. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev nikoli ni bil dokončan. V objektu zamaka, saj je potrebno urediti hidroizolacijo ter dokončati fasadni ovoj. Objekt nima urejenih strojnih in električnih instalacij ter je brez kakršne koli notranje opreme. V jami je potrebno urediti odvodnjavanje. Zaradi neustreznih prostorskih pogojev se v objektu trenutno ne odvija nobena dejavnost. Neustrezna je tudi dostopnost za invalide. Objekt ni v funkciji in počasi propada.

Objekt kakor tudi celotno območje parka ni dostopno in ni v funkciji ter predstavlja degradirano območje enega najbolj slikovitih predelov Vipave. Objekt ni vzdrževan. Neurejena in potrebna obnove je tudi okolica stavbe, saj gradbišče ni bilo nikoli zaključeno (kupi gradbenega materiala, kamenje, cevi, odprti odtočni jaški,…). Potrebno je urediti tudi zelene površine ter zasaditi manjkajoča drevesa. Pomemben element kakovostne ponudbe je tudi urejenost kraja, ki pomembno prispeva k boljšim bivalnim pogojem, družbenemu razvoju, pa tudi k razvoju kraja kot turistične destinacije. Degradirano območje v samem centru negativno vpliva na podobo kraja in zavira njegov turistični, pa tudi družbeni razvoj.

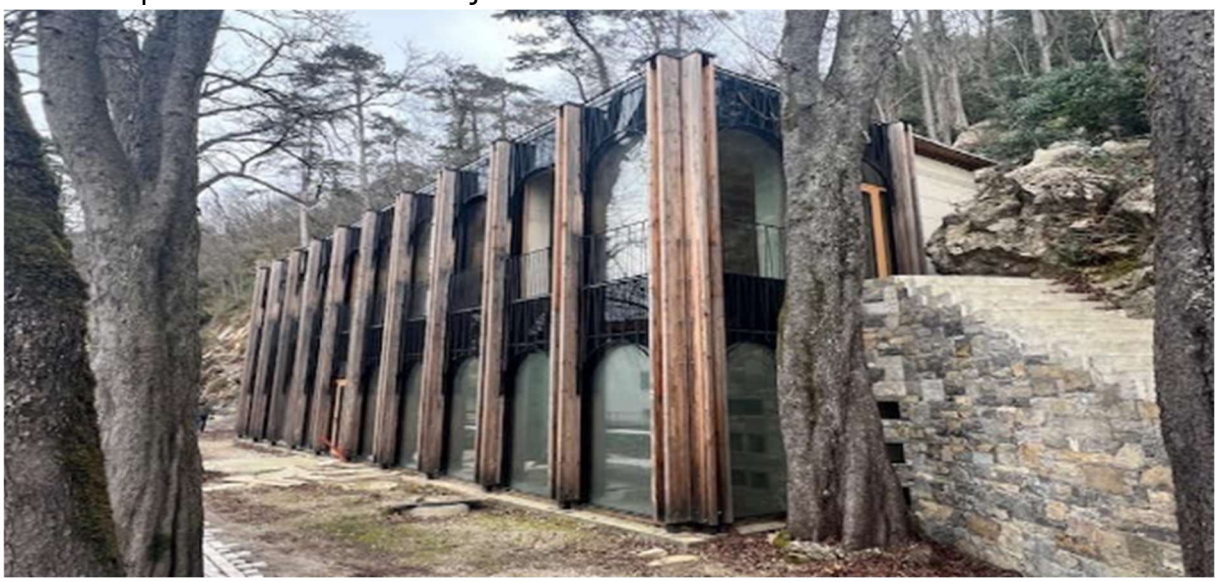
Slika 4: Paviljon dozidan do 3. gradbene faze pogled s strani dvorca Lanthieri



Slika 5: Zaprt dostop preko brvi čez Vipavo do območja z zapuščenim objektom (v ozadju)



Slika 6: Zapuščen in nedokončan objekt



Slika 7: Neurejena okolica zapuščenega objekta I



Slika 8: Neurejena okolica zapuščenega objekta II



Slika 9: Neurejena okolica zapuščenega objekta III



Slika 10: Nedokončani detajli in vpliv vode na materiale



Slika 11: Propadajoča notranjost zapuščenega objekta



Slika 12: Vhod v jamo objekta



Slika 13: Jama v podaljšku objekta



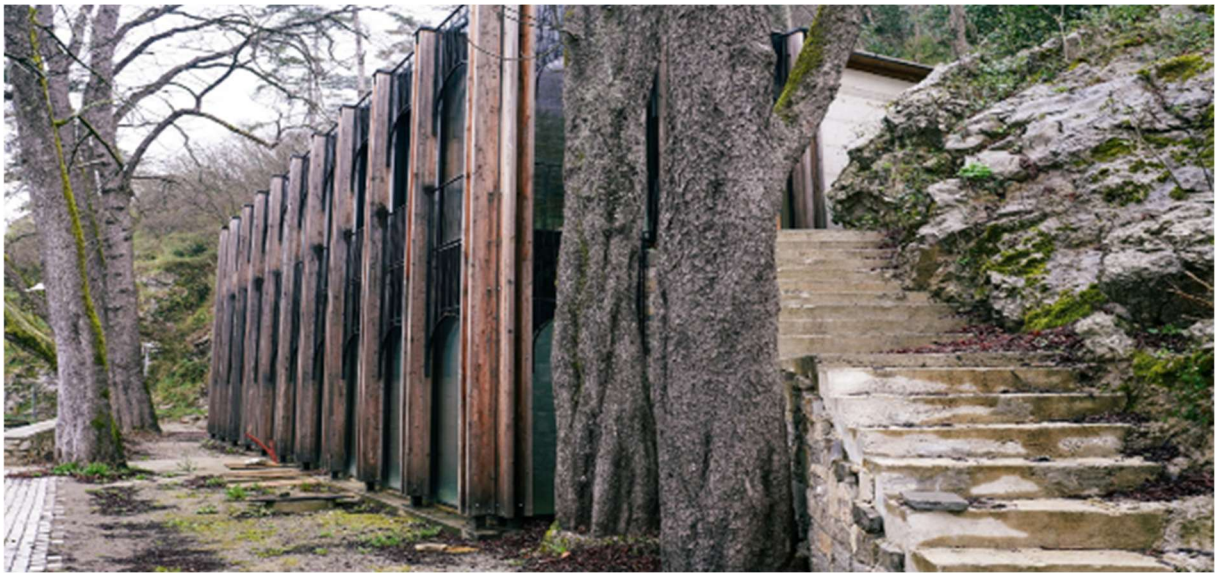
Slika 14: Skala v steni objekta



Slika 15: Nedokončani detajli v pritličju objekta



Slika 16: Neustrezen dostop za invalide v drugo nadstropje



Slika 17: Nedokončani detajli v nadstropju objekta



Slika 18: Zasilna blokada ob steni in zasteklitvi v nadstropju



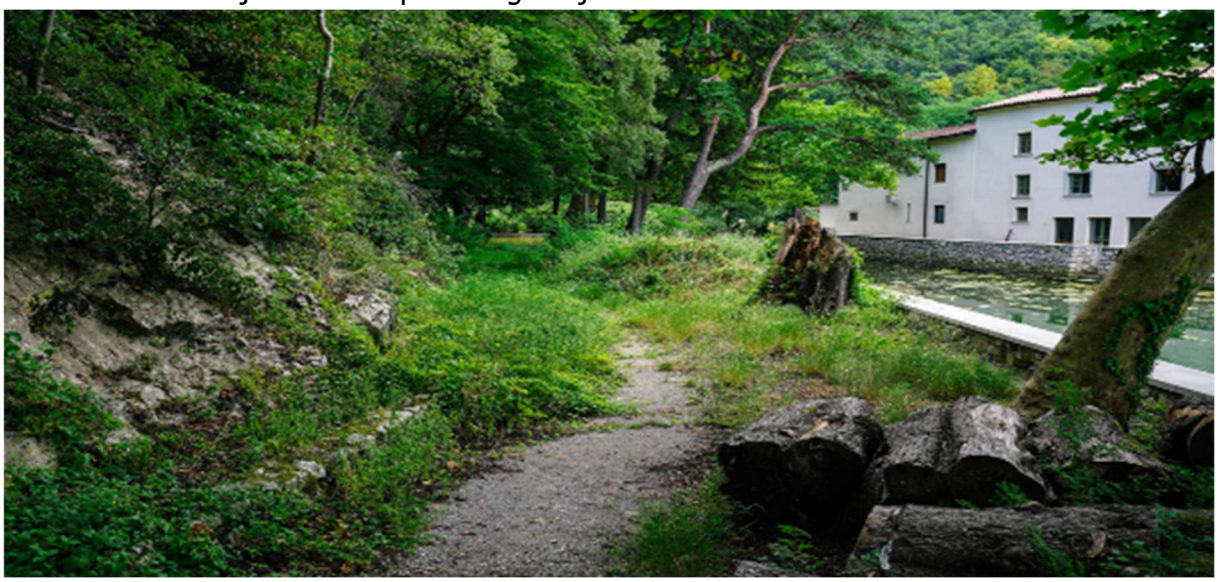
Slika 19: Pogled iz nadstropja na območje gradbišča



Slika 20: Zaraščanje na območju zapuščenega objekta



Slika 21: Zaraščanje okolice zapuščenega objekta



Objekt Podskala ob izviru reke Vipave v času izdelave tega dokumenta še ni evidentiran v bazi funkcionalno razvrednotenih območij (FRO), vendar je Občina Vipava dne 12. 5. 2026 skupaj z dopolnitvijo dne 23. 6. 2026 pri pristojnem organu vložila predlog za vpis območja »Izviri reke Vipave z objektom Podskala« v evidenco razvrednotenih območij.

Predlog za vpis temelji na ugotovljenem funkcionalnem, fizičnem in prostorskem razvrednotenju območja. Objekt Podskala je po prenehanju dejavnosti ostal nedokončan in neizkoriščen, območje pa zaradi omejene dostopnosti ne opravlja več svoje prvotne javne in turistične funkcije. Hkrati gre za območje z izrazitim razvojnim potencialom, za katerega so že pripravljene strokovne podlage, pridobljeno gradbeno dovoljenje ter izdelana investicijska dokumentacija za njegovo celovito revitalizacijo.

4.2 Razlogi za investicijsko namero

Razlog za investicijsko namero izhaja iz obstoječega stanja. Območje parka z zapuščenim objektom, ki je predmet revitalizacije se navezuje na Lanthierijev dvorec, se nahaja v samem centru Vipave. Objekt je bil dozidan do tretje gradbene faze v letu 2022 in nikoli ni bil v funkciji. Gre za nedokončan objekt, ki nima urejenih elektro in strojnih instalacij, brez opreme ter nedokončano fasado. Obravnavano območje je nedostopno, nedokončani objekt je prepuščen propadanju. Celotno območje je fizično in funkcionalno degradirano. Nedostopne javne površine so v celoti neizkoriščene in ne nudijo potrebnih uslug uporabnikom.

Glavni razlog za izvedbo projekta je revitalizacija obravnavanega objekta in pripadajočih površin, ki so trenutno nedostopne. Prav tako občina nima ustreznih prostorov, za izvajanje različnih družbenih dejavnosti, ki so v javnem interesu.

Z izvedbo projekta se bo obnovilo obravnavani objekt ter zagotovilo kakovostno in sodobno javno infrastrukturo, ki bo namenjena izvajanju gostinske dejavnosti ter dejavnostim, katerih izvajanje je v družbenem interesu. Z izvedbo projekta bo park spet postal dostopen prebivalcem in obiskovalcem ter bo namenjen druženju ter preživljanju prostega časa na prostem.

Izvedba projekta bo zadovoljila številne potrebe, predvsem pa potrebo po revitalizaciji obravnavanega območja ter potrebo po zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu. Dejavnosti umeščene v obnovljene, objektu bodo spodbujale podjetniško iniciativo, medgeneracijsko druženje, ohranjanje kulturne dediščine in dvig kompetenc uporabnikov.

Izvedba projekta bo omogočila doseganje zastavljenih ciljev Občine Vipava. Pospešila bo socialni, družbeni, gospodarski in trajnostni razvoj občine ter pozitivno vplivala na demografska gibanja v občini.

4.3 Razvojne možnosti investicijskega projekta

Mesta in naselja lahko gradijo svojo konkurenčnost na osnovi kakovostnega in privlačnega delovnega in bivalnega okolja, ki je prilagojeno potrebam sodobnega življenjskega utripa. Urbani razvoj mest in urbanih naselij prispeva k izboljšanju učinkovitosti države. Ključen je celovit pristop, ki upošteva gospodarske, okoljske, družbene, pa tudi funkcionalne in tehnološke vidike delovanja ter temelji na sodelovanju različnih strok, uporabnikov in prebivalcev.

Namen izvedbe investicijskega projekta je revitalizacija zapuščenega objekta z okolico, ki je v lasti Občine Vipava. S tem bodo zagotovljeni osnovni prostorski pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene lokalnemu prebivalstvu. Dejavnosti v prenovljeni stavbi bodo dopolnile in obogatile ponudbo različnih vsebin in okrepile družbeni, kulturni in turistični utrip v kraju. Izvedba projekta bo prispevala k prostorskemu in trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Cilj projekta je revitalizirati obravnavani objekt neto tlorisne površine 272,13 m^2 in urediti pripadajočo okolico. Na ta način se bo pridobilo primerne prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene vsem prebivalcem.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo ob zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike učinka:

- Število podprtih investicijskih projektov: **1 projekt**,
- Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnanosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: **11 ukrepov**,
- Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta: **1 vizija**,
- Neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture: **272,13 m^2**,
- Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture: **3 digitalne rešitve**.

Z izvedbo investicijskega projekta se bo v treh letih po zaključku projekta doseglo naslednje kazalnike rezultata:

- Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **6 novih dejavnosti**,
- Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: **27 delavnic**.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- revitalizacija zapuščene stavbe in pripadajočih zunanjih površin v lasti občine,
- zagotovitev prostorskih pogojev za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu, ki so namenjene lokalnemu prebivalstvu in obiskovalcem kraja,
- krepitev turistične ponudbe kraja in občine,
- z izvedbo različnih delavnic in izobraževanj prispevati k krepitvi kompetenc lokalnega prebivalstva,
- organizacija različnih dogodkov in krepitev medgeneracijskega druženja,

- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj,
- prispevek k varovanju okolja in ohranjanju biotske raznovrstnosti, zaradi manjših izpustov zaradi uporabljenih trajnostnih rešitev,
- prispevek k trajnostnemu in prostorskemu razvoju občine,
- večja privlačnost kraja in izboljšana kakovost bivalnega in delovnega okolja,
- zagotovitev pogojev za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj občine.

4.4 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi. Investicijski projekt je bil s potrditvijo DIIP vključen v Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Vipava.

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

- Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021 - 2027 v Sloveniji,
- Pobudo Novi evropski Bauhaus (NEB),
- Strategijo razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030),
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050),
- Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2026 -2029,
- Regionalnim razvojnim programom Severno Primorske (Goriške) razvojne regije 2021 – 2027.

Projekt je usklajen s **Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021 - 2027 v Sloveniji**. Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika EU. Z njeno pomočjo smo v Sloveniji uresničili že številne projekte, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju naše države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekujeta zeleni in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse. Ključni izzivi Slovenije, ki jih bomo naslovili s sredstvi evropske kohezijske politike, so:

- pospeševanje rasti produktivnosti,
- pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost ter
- pravičen prehod na podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo.

Slovenija bo v finančnem obdobju 2021-2027 zasledovala 6 ciljev politik:

- CP 1: Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezljivosti na področju IKT.
- CP 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih

sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti.
- CP 3: Bolj povezana Evropa z izboljšanjem mobilnosti.
- CP 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa za izvajanje evropskega stebra socialnih pravic.
- CP 5: Evropa, ki je bližje državljanom, in sicer s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja vseh vrst območij ter lokalnih pobud.
- CP 6: Evropa za pravičen prehod.

Projekt bo prispeval k doseganju ciljne politike 5, in sicer prednostne naloge 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij, specifičnega cilja RSO5.1: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih«. V okviru tega specifičnega cilja bodo podprti ukrepi za prenovo in oživljanje praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu, prenovo kulturne dediščine in drugih objektov, prenovo in oblikovanje novih odprtih javnih površin. Z izvedbo projekta bo revitalizirana zapuščena stavba z pripadajočimi zunanjimi površinami. Izvedba projekta bo prispevala tudi k doseganju ciljev politike 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti. Gradnja bo vključevala trajnostne in zelene/modre rešitve, ki bodo povečale energetsko učinkovitost obravnavanega objekta, rabi obnovljivih virov in tako prispevale k blaženju podnebnih sprememb ter odpornosti infrastrukture na podnebne spremembe.

Projekt je usklajen s **Pobudo novi evropski Bauhaus**, ki je osnova za zeleni prehod evropske družbe in ekonomije. Novi evropski Bauhaus je okoljski, gospodarski in kulturni projekt, katerega cilj je združiti zasnovo, trajnostnost, vključenost, cenovno dostopnost in naložbe, da bi lažje uresničili evropski zeleni dogovor. Je poziv vsem državljanom Evropske unije, da skupaj oblikujejo trajnostno in vključujočo prihodnost na način transformacije vse segmentov družbe in ekonomije, še posebej grajenega okolja, s ciljem prispevati tako k podnebnim ciljem, kot vsakodnevni kvaliteti življenja posameznikov. Cilj pobude je na podlagi razprav oblikovati nove načine življenja na stičišču umetnosti, kulture, socialne vključenosti, znanosti in tehnologije. Obravnavana investicija uveljavlja temeljna načela novega evropskega Bauhausa in izkazuje družbeni vpliv na:
- trajnost, od podnebnih ciljev do krožnosti, ničelnega onesnaževanja in biotske raznovrstnosti;
- estetiko, kakovost, izkušnje in slog, ki presegajo funkcionalnost;
- vključevanje, od vrednotenja raznolikosti do zagotavljanja dostopnosti.

Projekt upošteva horizontalna načela pobude NEB, in sicer:
- participativnost,
- povezovanje različnih ravni delovanja,
- transdisciplinarni pristop.

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**. Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem

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

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

Strateške usmeritve strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljih strategije. Demografski trendi, tehnološki razvoj, digitalizacija, naraščajoči pritiski na okolje ter drugi globalni trendi zahtevajo stalno pridobivanje znanj in spretnosti za življenje skozi celotni življenjski cikel. Zato je pomembno, da učenje za in skozi vse življenje zajame čim širšo populacijo, pri čemer sta ključni kakovost in dostopnost, s posebno skrbjo za prikrajšane skupine. Učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, je osnovni pogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo. Investicijski projekt bo z umestitvijo različnih dejavnosti v objekt prispeval k doseganju naslednjih razvojnih ciljev:

- razvojnega cilja 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo,
- razvojnega cilja 3: Dostojno življenje za vse,
- razvojnega cilja 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete,
- razvojnega cilja 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve.

Projekt je usklajen s **Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2026 -2029**, ki je strateški dokument in je namenjen je izboljšanju kakovosti življenja in zmanjševanju razvojnih razlik med obmejnimi perifernimi območji ter osrednjimi deli Slovenije. Ključni cilj programa je ohranjanje poseljenosti in razvojne vitalnosti obmejnih problemskih območij oziroma revitalizacija obmejnih problemskih območij in izboljšanje demografskega stanja. Splošni cilji programa so:

- Izboljšanje kakovosti bivanja,
- Izboljšanje dostopnosti,
- Izboljšanje gospodarskega stanja,
- Izboljšanje demografskega stanja.

Splošni cilji so nadalje razdeljeni na specifične cilje in posamezne ukrepe, ki podpirajo doseganje le-teh. Projekt prispeva k doseganju splošnega cilja Izboljšanje kakovosti bivanja in podpira ukrep *Revitalizacija objektov javne infrastrukture*. Z izvedbo projekta bo revitalizirana stavba v lasti Občine Vipava, kamor bodo umeščene različne dejavnosti, ki so v javnem interesu.cIzvedba projekta bo prispevala k izboljšanju bivalnih pogojev v kraju, dvigu kompetenc prebivalcev občine, turističnemu razvoju ter prispevala k ohranjanju poseljenosti

kraja. Izvedba projekta izboljšuje storitveno infrastrukturo in aktivno pripomore k razvoju lokalne skupnosti.

Projekt je usklajen z **Regionalnim razvojnim program Severno Primorske (Goriške) regije 2021 – 2027**. Ključni strateški razvojni cilj regije je povečati razvitost regije v primerjavi z regijami KRZS, razvojno dohitevati evropske in obmejne italijanske regije. Razvojne prioritete regije opredeljene v RRP so:

- Regija za ljudi,
- Bolj pametna regija,
- Bolj zelena regija,
- Bolj povezana regija,
- Učinkovito upravljanje razvoja regije.

Izvedba projekta prispeva k trajnostnemu razvoju, pametnemu upravljanju, gospodarski rasti ter izboljšanju življenjskega okolja prebivalcev. Projekt je usklajen z razvojno prioriteto »Regija za ljudi«, katere cilj je ustvarjati regijo, ki omogoča dostojno, privlačno in kakovostno bivanje vsem skupinam prebivalcev s povečanjem dostopnosti, raznovrstnosti in kakovosti storitev, in sicer z: Ukrepom 5.1.1 »Večja socialna vključenost«, Ukrepom 5.1.4 »Pestra ponudba prostočasnih aktivnosti (kultura, šport in druge prostočasne aktivnosti)«, ter Ukrepom 5.1.5 »Večja dostopnost storitev splošnega pomena«. Projekt prispeval tudi k uresničevanju ciljev razvojne prioritete »Bolj zelena regija«, saj bo revitalizaciji obravnavanega projekta uporabljene trajnostne zeleno/modre rešitve.

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev tržnih možnosti investicijskega projekta

Tržna raziskava je analiza trenutnega stanja na trgu, ki omogoča pregled, prenovo ter sintezo spoznanj o trgu, ki je predmet raziskave. Gre za preveritev tržnega okolja, dobaviteljev, posrednikov, odjemalcev, konkurence in drugih javnosti, njihovih značilnosti in zakonitosti. Na podlagi zbranih podatkov ugotovimo, kakšne so sploh možnosti in pogoji trženja na tem trgu. Analiza tržnih možnosti predstavlja pomoč pri odločanju in pridobivanju informacij za zmanjšanje tveganja pri sprejemu poslovnih odločitev investitorja ter razvija nove ideje, ki so potrebne za ohranjanje konkurenčnosti na trgu. Na tržne možnosti investicijskega projekta vplivajo velikost trga, moč konkurence, potencialna rast trga ter anticipacija predvidenih sprememb na trgu.

Klasična tržna analiza, ki se izvede za tržno usmerjene investicije, ni smiselna, saj obravnavana investicija v revitalizacijo objekta Podskala ne bo prinašala finančnih koristi. Obravnavani projekt ni namenjen trženju in ne bo prinašal presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Izvedba investicijskega projekta finančno ni upravičena, saj se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne. Investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, zato obravnavamo kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo in ga opravičujemo skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih prinaša v širše družbeno okolje.

5.2 Analiza ciljnega trga

Investicijski projekt predstavlja revitalizacijo degradirane stavbe v lasti občine in je namenjen vsem prebivalcem in obiskovalcem občine ter vsem obstoječim in bodočim uporabnikom novozgrajene infrastrukture. Na območju Občine Vipava trenutno ni drugih primernih prostorov, kjer bi se lahko na novo vzpostavilo delovanje novih dejavnosti, ki so v javnem interesu.

Z izvedbo projekta se bo pridobilo nove prostore, ki bodo namenjeni ponudbi novih dejavnosti v revitalizirani stavbi ter organizaciji raznih delavnic, dogodkov in prireditev povezanimi s temi dejavnostmi. V revitalizirani stavbi je predvideno izvajanje naslednjih dejavnosti:

- videokonferenčni prostori,
- interpretacijski center,
- prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti,
- multifunkcionalni javni prostor (lokalna tržnica in degustacijska soba lokalnih pridelkov in izdelkov Vipavske doline) – 'Jama okusov',
- prostor sodela oz. co-working prostor,
- gostinska dejavnost.

Videokonferenčni prostor: Opremljen bo s sistemom za izvedbo hibridnih dogodkov, snemanje pripravo in distribucijo medijskih vsebin ter izvajanje izobraževalnih dejavnosti. Prostor bo omogočal izvedbo delavnic, predavanj, spletnih prenosov, pripravo video in avdio vsebin ter drugih oblik komuniciranja z javnostjo. Takega prostora z omenjeno opremo, ki bi bil dostopen javnosti, v Vipavski občini zaenkrat še ni (SKD dejavnost 60).

Interpretacijski center: Opremljen bo z razstavnimi eksponati, interaktivnimi prikazi lokalnih značilnosti ter premičnim pohištvom, ki bo omogočalo vodstvo in ogled razstav, hkrati pa tudi organizacijo bralnih večerov, strokovnih predavanj, predstavitev, ki bodo krepili turistični potencial (SKD dejavnost 91).

Prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti: Opremljen bo s premičnimi mizami in stoli. Umeščen je tik on videokonferenčno dvorano. V njem se bodo izvajale delavnice in B2B dogodki, ki bodo preko krepitve lokalne identitete okrepili tudi podjetniški potencial (SKD dejavnost 82).

Multifunkcionalni javni prostor oziroma 'Jama okusov': Je edinstveni prostor v stavbi v Podskali. Bivša vinska Lantierijev klet izkopana v živo skalo bo služila različnim degustacijskim dogodkom in lokalni tržnici ter predstavitvi lokalno pridelane hrane. Prostor s svojo pojavnostjo edinstven v občini in tudi širom v Sloveniji. Preko oživitve tega prostora lahko okrepimo več lokalnih potencialov - od podjetniškega, turističnega in socialnega (SKD dejavnost 73).

Prostor sodela: Umeščen je v bližino gostinske dejavnosti - prostora bara. S premičnimi barskimi mizami in predelno steno lahko prostoru zagotovimo primerne pogoje tako za sestanke, mirno delo, kot tudi barsko dejavnost in delo v živahnem okolju. S to dejavnostjo krepimo kompetence prihodnosti, z organiziranimi dogodki krepimo mlade (neposredna bližina Visoke šole in Univerze). V prostor umeščamo tudi sestanke lokalnih organizacij z namenom naslavljanja socialnega potenciala. (SKD dejavnost 68).

Gostinska dejavnost: Umeščena je v pritličje objekta. V sklopu investicije bo v prostor umeščen bar, katerega namen je servisiranje vseh ostalih prostorov in dejavnosti ter stalna prisotnost in skrb za objekt. V baru in v povezavi z njim se bodo odvijali dogodki, ki bodo pomagali zagotoviti dolgoročnost delovanja in krepili vključenost in dostopnost ter socialni kapital (SKD dejavnost 56).

Po zaključku projekta bo treh letih v revitalizirani stavbi delovalo 6 dejavnosti. Videokonferenčnih prostorov (SKD dejavnost 60) in interpretacijskega centra (SKD dejavnost 91) v občini še ni.

Upravljavec Občina Vipava bo najemniku za prostore za izvajanje gostinske dejavnosti zaračunal tržno najemnino. Izbor najemnika za prostore, kjer se bo izvajala gostinska dejavnost bo izveden skladno z ZJN-3. Za dejavnosti, ki so v javnem interesu, bo uporaba prostorov brezplačna oz. se bo za uporabo zaračunala uporabnina.

Občina Vipava bo skupaj z izvajalci novih dejavnosti in drugimi deležniki v novih prostorih organizirala različne dogodke, delavnice in prireditve, ki bodo brezplačne in prosto dostopne vsem prebivalcem. **V treh letih po zaključku projekta je predvideno, da bo izvedenih skupaj 27 delavnic, prireditev in dogodkov.**

V obdobju treh let po zaključku projekta bodo v objektu izvedeni naslednji dogodki oz. delavnice.

A. Zagotoviti dolgoročnost programa - Vizija razvoja

1. **Ogled zaključenega objekta za zaposlene v občinski upravi OV, občinske svetnike in lokalne organizacije**

Organizator dogodka: pogodbeni partner občine (izvajalec gradbenih del in Občina Vipava)
Ciljne skupine: odločevalci, Zavoda za Turizem TRG Vipava (TRG Vipava), Regijska razvojna agencija ROD Ajdovščina (RRA ROD), Območna obrtno- podjetniška zbornica Ajdovščin (OOZ Ajdovščina), Cirius Vipava, lokalni turistični vodniki
Kanali obveščanja: direktna elektronska pošta izbranim udeležencem
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celotna stavba + zunanji prostor

2. **Participativna delavnica in ogled zaključenega objekta za predstavnike lokalne skupnosti in splošne javnosti.**

Organizator dogodka: pogodbeni partner občine (izvajalec gradbenih del in Občina Vipava)
Ciljne skupine: sosedi, zainteresirani občani, lokalni turistični vodniki
Kanali obveščanja: objava na spletni strani, plakati, ciljno obveščanje el. pošta, lokalni časopis.
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celotna stavba + zunanji prostor

3. **Kreativno ustvarjanje in izdelovanje izbranih kosov notranje opreme interpretacijskega centra**

Organizator dogodka: pogodbeni partner občine v sodelovanju z Osnovno šolo Draga Bajca Vipava
Ciljne skupine: otroci zadnje triade osnovne šole
Kanali obveščanja: dogovori z učitelji likovnega pouka in tehnike
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: zunanji prostor s souporabo interpretacijskega centra.

4. **Ustanovitev upravljavskega odbora**

Organizator dogodka: pogodbeni partner občine v sodelovanju z Občino Vipava
Ciljne skupine: zainteresirane organizacije in posamezniki
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje preko elektronske pošte
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Videokonferenčni prostor

5. **Slavnostna predaja objekta v upravljanje upravljavskemu odboru z najavo programa.**

Organizator dogodka: Občina in upravljavski odbor
Ciljne skupine: širša javnost, podjetniki, lokalne organizacije
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje preko elektronske pošte, plakati
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celotna stavba - souporaba gostinskega dela, jame okusov, interpretacijskega centra in zunanjega prostora

6. **Pregled delovanja testnih aktivnosti preteklega leta in umeritev programske sheme za nadaljnji dve leti.**
Organizator dogodka: Občina in upravljalski odbor
Ciljne skupine: člani upravljavskega odbora
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje preko elektronske pošte
Leto izvedbe: 2029 in 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Videokonferenčni prostor

B. Krepiti kompetence prihodnosti - podjetniški potencial

7. **Hekaton mladih - programsko poslovne ideje za objekt Podskala.**
Organizator dogodka: pogodbeni partner občine v sodelovanju
Ciljne skupine: dijaki in mladi podjetniki
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje srednjih šol preko el. pošte, plakati, kanali
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celotna stavba - souporaba gostinskega dela in prostora sodela, jame okusov, interpretacijskega centra in zunanjega prostora

8. **Karierni dogodek - zaposlitvene priložnosti za mlade, predstavitev lokalnih podjetnikov.**
Organizator dogodka: OOZ Ajdovščina in RRA ROD
Ciljne skupine: dijaki in študenti
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje srednjih šol preko el. pošte, plakati, kanali OOZ Ajdovščina in RRA ROD Ajdovščina
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti.

9. **Izobraževalni dogodek - prihodnost dela v luči AI**
Organizator dogodka: dijaška skupnost ŠGV skupaj z UNG in OOZ Ajdovščina
Ciljne skupine: dijaki, študenti in mladi podjetniki
Kanali obveščanja: ciljno obveščanje srednjih šol preko el. pošte, plakati, kanali OOZ Ajdovščina
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti v povezavi z Videokonferenčno dvorano.

10. **Predavanje in interaktivna delavnica. Veščine distribucije digitalnih vsebin**
Organizator dogodka: dijaška skupnost ŠGV skupaj z UNG in OOZ Ajdovščina
Ciljne skupine: dijaki, študenti in mladi podjetniki
Kanali obveščanja: socialni mediji, kanali ŠGV, plakati,
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Videokonferenčna dvorana v povezavi s prostorom za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti.

11. **Srednješolski podjetniški dan v okviru OIV vsebin ŠGV**
Organizator dogodka: Škofijska gimnazija Vipava in dijaška skupnost ŠGV ter RRA ROD
Ciljne skupine: dijaki,

Kanali obveščanja: socialni mediji, kanali ŠGV, plakati,
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Prostor sodela in jama okusov.

C. Krepiti lokalno identiteto in izobraževalni potencial

12. **Izobraževalni dan za turistične vodnike: vodeni ogled in usposabljanje**

Organizator dogodka: Zavod za Turizem TRG Vipava v povezavi z STO, MGTŠ
Ciljne skupine: zainteresirani posamezniki, mladi podjetniki, (lokalno in širše)
Kanali obveščanja: socialni mediji, kanali TRG Vipava, objava v lokalnem časopisu.
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Interpretacijski center + Jama okusov

13. **Strokovni dogodek dobre prakse oživljanja kulturne dediščine**

Organizator dogodka: Zavod za Turizem TRG Vipava v povezavi s SPIRIT in STO, MGTŠ
Ciljne skupine: mladi podjetniki, ki se ukvarjajo s turizmom, (lokalno in širše)
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Interpretacijski center + Videokonferenčna dvorana

14. **Izobraževanja 'Tržna znamka' za manjša lokalna podjetja s področja destinacijske znamke in znamke izvora**

Organizator dogodka: Zavod za Turizem TRG Vipava v povezavi z Zavodom za turizem Nova Gorica in Vipavska dolina in RRA ROD Ajdovščina
Ciljne skupine: turistični ponudniki, ponudniki lokalnih pridelkov in izdelkov
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, ciljno obveščanje preko elektronske pošte
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Interpretacijski center + Videokonferenčna dvorana

15. **Turistični B2B dogodek: mreženje in usposabljanje**

Organizator dogodka: Zavod za Turizem TRG Vipava v povezavi s SPIRIT Slovenija in STO, MGTŠ
Ciljne skupine: turistični ponudniki
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, ciljno obveščanje preko elektronske pošte
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Bar, prostor sodela in jama okusov

D. Krepiti samooskrbo in turistični potencial

16. **Tržnica lokalnih pridelkov in izdelkov s predstavitvijo lokalnih obrti**

Organizator dogodka: Zavodom za Turizem TRG Vipava v sodelovanju z RRA ROD in OOZ
Ciljne skupine: lokalni pridelovalci in ponudniki, prebivalci Vipave, Ajdovščine in širše
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, objava v lokalnem glasilu, plakati v izbranih občinah, objava na lokalnem radiu.

Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celoten objekt

17. **Prireditev 'Vino in zgodbe'**
Organizator dogodka: Upravljavski odbor v sodelovanju s TRG Vipava, RRA ROD in OOZ Ajdovščina
Ciljne skupine: lokalni pridelovalci in ponudniki, prebivalci Vipave, Ajdovščine in širše
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, objava v objava v lokalnem glasilu, plakati v izbranih občinah, objava na lokalnem radiu.
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Interpretacijski center, bar in Jama okusov

18. **Literarni večer - branje in pogovor - literatura slavnih Vipavcev**
Organizator dogodka: Upravljalski odbor v sodelovanju z Lavričevo knjižnico Ajdovščina (Vipava)
Ciljne skupine: zainteresirani lokalni prebivalci
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, plakati v knjižnici v Vipavi in Ajdovščini, objava v lokalnem glasilu.
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: bar in prostor sodela

19. **Znameniti Vipavci, zgodbe treh znamenitih Vipavcev: Žige Herbersteina, Antona Lavrina ter Matije Vertovca**
Organizator dogodka: Zavodom za Turizem TRG Vipava
Ciljne skupine: širša javnost
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, plakati v knjižnici Vipava in Ajdovščina, objava v lokalnem glasilu
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: interpretacijski center, bar in prostor sodela

20. **Glasbeni koncert ob degustaciji lokalnih pridelkov**
Organizator dogodka: Upravljavski odbor v sodelovanju z npr: Špadni fantje ali Figaro d.o.o.
Ciljne skupine: lokalni prebivalci, širša javnost in lokalni pridelovalci hrane in pijače
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, plakati v knjižnici Vipava in Ajdovščina, objava v lokalnem glasilu
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: jama okusov, bar in prostor sodela

21. **Ustvarjalni sejem lokalnih produktov**
Organizator dogodka: Upravljavski odbor v sodelovanju s TRG Vipava
Ciljne skupine: kulturno kreativni center, širša javnost,
Kanali obveščanja: socialni mediji in kanali organizatorjev, objava v lokalnem glasilu
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: jama okusov, bar, prostor sodela in zunanji prostor

E. Krepiti vključenost in dostopnost - socialni potencial

22. **Dan sosedov - ponavljajoči se dogodek za širšo javnost: bolšji sejem, koncert, lokalna hrana in pijača, delavnice za otroke**

Organizator dogodka: Upravljavski odbor
Ciljne skupine: lokalno prebivalstvo
Kanali obveščanja: objava v lokalnem glasilu, socialni mediji, kanali organizatorje, plakati na izpostavljenih mestih v Vipavi in Ajdovščini,
Leto izvedbe: 2028, 2029, 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celoten objekt in zunanji prostor

23. **Medgeneracijski dogodek - Skupnost ob izviru**

Organizator dogodka: Društvo upokojencev Ajdovščina z Osnovno Šolo Draga Bajca Vipava
Ciljne skupine: starejši, sosedje, družine
Kanali obveščanja: objava v lokalnem glasilu, socialni mediji, kanali organizatorjev, plakati na izpostavljenih mestih v Vipavi in Ajdovščini,
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: celoten objekt in zunanji prostor

24. **Hekaton dostopnosti za osebe z različnimi zmožnostmi ali potrebami**

Organizator dogodka: Cirius - Center za izobraževanje, rehabilitacijo in usposabljanje Vipava
Ciljne skupine: otroci in mladostniki s posebnimi potrebami, ki potrebujejo prilagojene programe izobraževanja in usposabljanja
Kanali obveščanja: ciljna el. pošta in dogovor
Leto izvedbe: 2029
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: bar, prostor sodela in zunanji prostori

25. **Srečanje članov krajevne skupnosti - redni letni sestanek**

Organizator dogodka: Krajevna skupnost Vipava
Ciljne skupine: člani krajevne skupnosti in vabljeni
Kanali obveščanja: ciljna el. pošta in dogovor
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: bar, prostor sodela

26. **Letno srečanje lokalnih društev**

Organizator dogodka: Krajevna skupnost Vipava
Ciljne skupine: kulturna, športna, gasilska, turistična, vinarska društva kot potencialni izvajalci dejavnosti
Kanali obveščanja: ciljna el. pošta
Leto izvedbe: 2028
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Videokonferenčna soba in prostor za oživljanje tradicij

27. **Družinski pohod in druženje ob izviru Vipave**

Organizator dogodka: Planinsko društvo Vipava
Ciljne skupine: mlade družin, pohodniki

Kanali obveščanja: objava v lokalnem glasilu, socialni mediji, kanali organizatorjev, plakati na izpostavljenih mestih v Vipavi in Ajdovščini
Leto izvedbe: 2030
Prostor, kjer se bo dogodek izvedel: Zunanji prostor in bar

5.3 Mrežni učinek investicijskega projekta

Mrežni učinek investicijskega projekta ne obstaja, saj zgrajena infrastruktura ne bo uporabljena drugje.

6 OPREDELITEV TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE

6.1 Vrsta investicijskega projekta

Predmet investicije je revitalizacija obravnavanega objekta in pripadajoče okolice. Gre za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del potrebnih za revitalizacijo objekta. S predvidenimi deli potrebnimi za revitalizacijo objekta se ne posega v osnovni konstrukcijski in prostorski koncept objekta. Za isti objekt je bila leta 2023 že izdana sprememba gradbenega dovoljenja št. 351-117/2023-6201-8, z dne 20.04.2023, vendar je zaradi delne spremembe namembnosti objekta med gradnjo potrebna sprememba dokumentacije osnovnega gradbenega dovoljenja. Investitor je zato za obravnavane posege pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-33/2026-6201-5, z dne 06.02.2026, ki ga je izdala upravna enota Ajdovščina. Gradbeno dovoljenje je pravnomočno.

6.2 Namen posega

Namen posega na parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401, je delno spremeniti namembnost stavbe št. 1180. Gradbena parcela se v celoti nahaja znotraj območja G - gozdnih površin. Le ta je bil v obstoječem stanju dotrajan do tolikšne mere, da investitor ni mogel več zagotavljati bistvenih zahtev za objekte.

Projektna rešitev skozi reševanje minimalne komunalne ureditve spodbuja naravovarstveni pomen tega predela občine oz. širšega območja. Zato bo, zaradi ekološke vrednosti lokacije ter težjega dostopa, ločeno zbiranje komunalnih odpadkov organizirano izven poslopja Paviljona. Ekološki otok in polnilnica za električna kolesa bosta zato postavljena v atriju dvorca Lanthieri na parc. št. 2551/33 k.o. Vipava.

Ohranila se bo gostinska dejavnost v objektu, s spremembo namembnosti ter uporabo primerne opreme ter tehnologije, pa bo objekt bolj prilagodljiv za razne spremenjene potrebe uporabnikov oz. za umestitev dejavnosti, ki so v javnem interesu. Namen je doseči cilje prostorskega razvoja občine in soglasja javnega interesa. V ta namen je priložnost pri objektu uporabe modularnega načina gradnje/obnove objekta, ki bo omogočal prilagodljivost samega objekta glede na prihodnje potrebe. Izobraževalne in kulturne vsebine bodo dopolnjevale gostinske vsebine iz pritličja in ne bodo v nasprotju z javnim interesom ter bodo hkrati pripomogle doseči gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta.

Objekt je bil zgrajen do podaljšanje tretje faze in nikoli dokončan. Območje objekta je trenutno nedostopno, objekt propada. Nedokončana je tudi okolica objekta.
Za dokončanje objekta je potrebno izvesti naslednja sklope:

- gradbeno obrtniška dela za dokončanje objekta,
- elektro inštalacije,
- strojne inštalacije,
- dobava in montaža opreme.

Gradbeno obrtniška dela: Z izvedenimi deli bo objekt dobil končno arhitekturno podobo, ki bo zagotavljala tudi energetsko učinkovitost ter uporabnost in kakovost obratovanja projekta. Dela zajemajo:

- izvedbo toplotnoizolacijskega fasadnega sistema (kontaktna fasada),
- izvedbo zaključnih fasadnih slojev (finalni ometi, obloge),
- arhitekturne in estetske zaključke zunanjega ovoja objekta,
- posamezna zaključna obrtniška dela, vezana na fasadni ovoj,
- betonski čep za zaporo razpoke v jami,
- postavitev polnilnice za električna kolesa,
- postavitev ekološkega otoka.

Elektro inštalacije: V okviru elektro-inštalacijskih del, je predvidena izvedba naslednjih del:

- dokončanje notranjih in zunanjih elektro razvodov,
- montaža in priklop razsvetljave,
- vgradnja stikal, vtičnic in razdelilnih elementov,
- priklop tehnološke opreme,
- izvedba varnostne in evakuacijske razsvetljave,
- izvedba elektro instalacij za polnilnico za električna kolesa,
- meritve, funkcionalni preizkus in zagon sistemov.

Strojne inštalacije: V okviru strojno-inštalacijskih del, je predvidena izvedba naslednjih del:

- dobava in montaža toplotne črpalke,
- izvedba ogrevanja, hlajenja in prezračevanja,
- izvedba vodovodnih in sanitarnih priključkov,
- izvedba kanalizacije, lovilca maščob in odvodnjavanja,
- regulacija, preizkus in zagon vseh sistemov.

Dobava in montaža opreme: Nabavljena in montirana bo vsa potrebna notranja oprema ter tudi druga oprema potrebna za obratovanje objekta in delovanje posameznih dejavnosti. Dobava in montaža opreme predstavlja zaključno tehnološko fazo izvedbe projekta.

Nabava in montaža gostinske opreme ni predmet tega projekta. Za nabavo in montažo gostinske opreme bo odgovoren najemnik oz. izvajalec gostinske dejavnosti, ki bo izbran skladno z določili ZNJ-3.

6.3 Splošni opis arhitekturne zasnove in zunanje ureditve

6.3.1 Opis novega stanja objekta

Objekt je zasnovan je dvoetažno, zgornja etaža je dostopna preko zunanjega stopnišča na jugu objekta. Urejen bo tudi ustrezen dostop za invalide. Zelena streha paviljona je izvedena, ravna, ozelenjena, nepohodna s tehničnim naklonom 1,5°, max. višine 7,35 m. Oblika in velikost jame se ne spreminja. Orientacija podolgovatega dela zunanjega dela objekta je S – J, jame pa V – Z.

Paviljon: Glavni vhod je na Z stranici in sicer v pritličju objekta. Dodaten vhod/izhod za potrebe komunikacije z letnim vrtom bo na S strani objekta. Vhod v zgornjo etažo bo na J stranici, nad zunanjim stopniščem. Dostop do objekta bo preko obstoječe ali nove brvi. Objekt ni podkleten. Paviljon je zasnovan kot moderen objekt s stekleno fasado in leseno konstrukcijo, ki se ovije okoli paviljona. Oblika paviljona se glede na obstoječega poenostavi, tako da se dobi objekt pravilnega pravokotnega videza. V steklenih stenah se v črnem emajlu oriše loke, ki so kot poklon paviljonu, ki je nekoč stal na tej lokaciji. Macesnovi dvojni stebri tvorijo leseno konstrukcijo na zunanji strani fasade in se zlijejo z mogočnimi vertikalami starih dreves, ki ga obdajajo. Dvojni macesnovi stebri se ponavljajo v enakem ritmu po celotnem zunanjem obodu paviljona.

Jama: V jami so predvideni prostori za skladišče, garderobe za zaposlene, sanitarije in jedilnica. V umetno izkopani (ali prirejeni naravni jami) se ob obilnejšem dežju iz skale izliva voda. Tla v jami se bo poglobilo ter ponovno uporabilo gradbeni material – mleti lomljenec za peščeno zastirko. Zato se v jami predvidi izgradnja strehe in izvedejo se zemeljska dela za postavitev drenažnih cevi DN100 in DN 150, kamenega drobljenca granulacije 16/32, ki se zaključi 8 cm nad temenom drenažne cevi, na vrhu se postavi AB plošča debeline 10 cm. Zaradi različnih višin same jame in drugačnih namembnosti prostorov v jami se streha predvidi iz dveh različnih konstrukcij. Na obodu jedilnice so tako predvideni dvojni macesnovi stebri na enotni razdalji, ki nosijo dvokapno streho na macesnovih nosilcih. Na kapi strehe je žleb preko katerega se voda odvaja do tal in drenažnih cevi, ki odvečno vodo iz jame odvajajo preko izpusta v reko Vipavo.

Nad skladiščem in sanitarnimi prostori je streha, ki ima naklon v več smeri zaradi spuščanja stropa jame proti izhodu iz jame. Tako izvedena streha bo imela naklon tako od slemena proti kapi kot po dolžini slemena od vzhoda proti zahodu (oz. iz notranjosti jame proti izhodu). Na tem delu se predvidi konstrukcija iz železnih škatlastih profilov z ene stran obdanih s vodoodporno vezano ploščo in z druge pa z vodo-odbojno mavčno kartonsko ploščo. Obod prostorov je obložen z macesnovimi okrasnimi letvami pritrjenimi na vodoodporno vezano ploščo.

Letni vrt: Za potrebe gostinskega obrata, se tudi po projektu predvideva letni vrt na zunanjih površinah parc.št. *127 k.o. Vipava. Površina zunanjih površin, izključno namenjenih letnemu vrtu in posledično uporabi gostinskega obrata, se zmanjša in bolj trajnostno ozeleni. Tako se po projektu predvideva 82,05m^2 skupnih površin letnega vrta. Le ta bo razdeljen na dva predela, in sicer: jugo-zahodni pas parcele *127, neposredno ob obrežju reke Vipave, z maksimalnimi merami 13,25 x 4,05 m ter severo-vzhodni predel, tik ob naravni skali, v direktni povezavi z severnim izhodom paviljona, z maksimalnimi merami 14,11 x 7,33 m. Preostali del zunanjih površin parc. št. *127 k.o. Vipava, bo namenjen za javno rabo in organiziran pretežno kot prehod za pešce, v povezavi z grajskim vrtom južno ob gradbeni parceli.

Zunanjost paviljona se izključno nanaša na letni vrt pred objektom, zelene površine nato vzdolž reke Vipave preidejo v park Podskala, ki se dalje navezuje na sistem Zelene Vipave. Ob nabrežju reke je sedanji drevored, ki se ga trajnostno sanira, ohrani in revitalizira s 4 novimi odraslimi sadikami drevesnih vrst. Določena je medonosna sorta dreves Rdečecvetnega divjega kostanja npr. Aesculus × carnea 'Briotii'. Trajna gredica ob zunanjih stopnicah bo zasajena z medonosnimi avtohtonimi sortami rastlin, ki opraševalcem nudijo nektar ali cvetni

prah, kot so npr. heuchera, astilbe, geranium macrorrhizum, geranium pratense, pulmonaria officinalis, silene dioica, allium ursinum, lamium maculatum, lamium album, alchemilla vulgaris. Čez stekleno fasado paviljona bo razpeta lesena konstrukcija - pergola, ki bo zasajena z medovito plezalko vrste npr. lonicera. Zeleno površino bo tvorila zelena streha na objektu. Sama lokacija paviljona je naravno umaknjena s centra mesta ob vodnem viru in tako biotsko deluje kot rezervat za ptice žuželke pred grajeno strukturo Vipave.

6.3.2 Zasnova konstrukcije

Stavba je zgrajena v klasičnem načinu gradnje. Nosilne konstrukcije so iz armiranega betona. Temelji objekta so linijski iz AB, globine do 60 cm. Plošča nepohodne ravne strehe je iz armirano betonske plošče debeline 18 cm. Stopnice, ki vodijo v zgornjo etažo ostanejo nespremenjene, in sicer vdelane v steno naravnega kamna. Toplotna izolacija zunanjega ovoja paviljona je zagotovljena z steklenimi stenami iz troslojne termopan zasteklitve in lesenimi okvirji najvišje kvalitete. AB konstrukcija nepohodne ravne zelene strehe je toplotno izolirana z do 30 cm XPS z preklopom čez atiko in termočleni za preprečevanje toplotnih izgub na stičišču z zastekljenimi površinami. Objekt je projektiran tako, da je zagotovljena zaščita pred vlago. Temelji in talna plošča so pred vlago zaščiteni z bitumensko hidroizolacijo. Zelena streha je poleg osnovne kritine pred morebitnim vdorom vode dodatno zaščitena s sekundarno kritino. Z omenjenimi ukrepi je zagotovljena zaščita stavbe pred vdorom vlage v notranjost stavbe, navlaženjem materialov ali gradbenih konstrukcij, ki bi jih vlaga lahko poškodovala, povzročila razvoj plesni in gliv ali poslabšala njihove lastnosti do te mere, da bi bila ogrožena zanesljivost stavbe.

6.3.3 Zasnova instalacij in opreme

Oprema: Stavba bo, zaradi modularnega načina gradnje interierja, omogočala prilagodljivost samega objekta glede na prihodnje potrebe. Zunanji prostor in interier sta načrtovana na način pametnega vodenja, uporabe ter najboljšega izkoristka. Prostori bodo poleg mizarske opreme opremljeni tudi z audio video sistemom (ozvočenje, zaslon, projektor, pametni tablični računalniki), vrata z elektronskimi pametnimi ključavnicami na vhodih, s sistemom za hibridne dogodke, s sistemom digitalne rezervacije prostora ter v zunanjem prostoru objekta s polnilnico za električna kolesa. Tu bo vključen tudi celovit konferenčno akademski princip označevalnih tablic, projekcijskega platna, A table, opreme za postavljanje razstav ter multifunkcionalna osvetlitev ambienta.

Notranji prostor bo senčen in zatemnjen s prilagodljivim sistemom senčenja za optimizacijo bivalnega ugodja glede na osončenost prostora. Objekt bo opremljen z inteligentnimi sistemi senčenja in zatemnitve, ki se prilagajajo svetlobnim in podnebnim razmeram.

Z elektronskimi pametnimi ključavnicami na vhodih bo objekt opremljen s sistemi pametnega zaklepanja vrat, ki omogočajo varen in nadzorovan dostop. Dostop v prostore bo omogočen s pametnimi elektronskimi ključavnicami z digitalnim upravljanjem oz s sistemi brezstičnega in daljinskega zaklepanja vrat.

Vodovod: Objekt bo priključen na vodovodno omrežje. Mesto priključitve se nahaja na parceli 2630 k.o. Vipava. Vodomerni jašek se bo nahajal ob severni stranici Lanthierijevega dvorca, izven poslopja, na parceli št.: 2630 k.o. Vipava. Za zmanjšanje uporabe pitne vode bodo v objektu nameščene energetsko varčne pipe.

Elektro instalacije: Priklop na električno omrežje bo izvedeno na parceli št. 2630 k.o. Vipava. Razdelilna električna omarica se bo nahajala na obstoječi poziciji, v atriju dvorca Lanthieri. Pozicija priključne merilne omarice pa je predvidena ob glavnem vhodu, na zahodni strani poslopja, na parceli št.: *127.

Ogrevanje: Za objekt je predvideno mešano ogrevanje: s stropnimi konvektorji, električnimi radiatorji v sanitarijah in ognjiščem na leseno biomaso v notranjosti jame. Za pripravo tople sanitarne vode se bo uporabljalo moč energetsko učinkovitega vira ogrevanja iz toplotne črpalke in preostali delež z električnim grelcem v bojlerju. Zunanja enota toplotne črpalke se bo predvidoma nahajala zunaj objekta, na brežini na vzhodu, nad nepohodno ravno zeleno streho paviljona. Notranja enota toplotne črpalke se bo nahajala v skladišču.

Kanalizacija: Odvajanje odpadnih voda se izvede preko fekalne kanalizacije iz PVC DN200 preko lovilca maščob, iz kuhinjskih prostorov, ali usedalnika, iz sanitarij, v tlačno črpalko, ki bo fekalne odplake pod pritiskom vodila do priklopa na javno fekalno kanalizacijo, na parceli št. 2630, k.o. Vipava.

Meteorne vode so na območju gradnje zahtevne in zato kompleksno načrtovane v celoten sistem. Sistem sestavljajo hudourniške vode v jami in okrog nje, del so padavinske vode na zunanjih poroznih površinah, tu je še vodotok ter zbiranje vode na zeleni strehi, vse v zaledju vlažnega gozda in vodnatega izvira reke. Že v zasnovi objekta se je aktivno planiralo vodenje padavinskih voda kot arhitekturni in ekološki potencial.

Meteorne vode iz ravne zelene strehe bodo zbrane, zadržane in odvajane preko peskolova na obstoječo iztočno glavo PVC DN150. Meteorne vode iz hudourniškega izvira v jami bodo lovljene z drenažnimi cevmi, pod tlakom notranjih prostorov v jami, in zajezitvenim betonskim jaškom. Od tu so meteorne vode speljane preko kinete, pretočnega prereza 0,35 x 0,55 m, odprtega tipa vodene do nove iztočne glave. Vode bodo skoncentrirane, upočasnjene in ponovno uporabljene za sanitarno tehnične in namakalne zadeve. Vgradi se zadrževalnik meteorne vode za nadzor odtoka padavinske vode, v min. velikosti 5 m^3. V primeru nalivov in hudournika ter dviga vodostaja reke, se bo velika količina vode začasno zadržala in nato postopoma spuščala v vodotok, kar ne bo prehitro preobremenilo kanalizacijskega sistema. Zaradi naravne nepredvidljivosti skalnatega grebena, na katerega je objekt naslonjen, se tudi v notranjosti gostinskega lokala predvideva linijsko talno odvodnjavanje za odvajanje morebitnih meteornih voda, ki bi lahko izvirale neposredno iz skalnatega grebena. Le ta se bo, preko peskolova, navezovala na obstoječo iztočno glavo PVC DN150.

Prometna ureditev in dostop: Do objekta se ne more dostopati z motornimi vozili. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah, na Glavnem trgu. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta, z Glavnega trga. Za gibalno ovirane zunaj objekta je zagotovljen dostop brez višinskih ovir. Število pridobljenih parkirni mest se ne spreminja. Stanje s števili parkirnih mest z delno spremembo programa vsebin v objektu

izboljšujemo, ker za namen kulture in izobraževanja normativ določa manjšo kvoto PM na obiskovalca. Ohranijo se že pridobljena parkirna mesta s prejšnjim gradbeni dovoljenjem.

Predvideni so naslednji **trajnostni ukrepi projekta ter naslednja modra oz. zelena infrastruktura**:

- **vzpostavitev ekološkega otoka:** Zaradi ekološke vrednosti lokacije Podskala ter težjega dostopa, bo ločeno zbiranje komunalnih odpadkov organizirano izven območja objekta v Podskali. Novi ekološki otok za namene zbiranja odpadkov obravnavanega objekta bo vzpostavljen v atriju dvorca Lanthieri na parcelni št. 2551/33 k.o. Vipava.
- **energetsko učinkoviti vir ogrevanja:** V objektu bo vgrajena toplotna črpalka, ki bo namenjena za pripravo tople sanitarne vode in ogrevanje objekta),
- **zmanjševanje porabe pitne vode:** V objektu bodo nameščene varčne pipe, s katerimi se bo zmanjšala poraba pitne vode. Deževnica iz nameščenega zbiralnika se bo uporabljala za sanitarno tehnični namen in namakanje, kar bo prav tako prispevalo k manjši porabi pitne vode.
- **ponovna uporaba gradbenega materiala**: Odvečni drobljenec iz jame se bo uporabil pri zunanji ureditvi objekta.
- **zbiranje in uporaba deževnice:** Ob stavbi bo nameščen zbiralnik za deževnico. Deževnica se bo uporabljala za sanitarno tehnični namen in namakanje.
- **uporaba modularnega načina gradnje/obnove objekta**: Pri objektu je predvidena uporaba modularnega načina gradnje v interierju, ki temelji na prilagodljivem sistemu notranje razporeditve prostorov. Modularna zasnova interierja omogoča funkcionalno, tlorisno in organizacijsko prožnost objekta brez posegov v nosilno konstrukcijo. Z uporabo modularnih, suhomontažnih in demontažnih notranjih elementov bo zagotovljena možnost prilagajanja objekta prihodnjim potrebam uporabnikov, spremembam programskih vsebin ter faznosti uporabe. Takšen način gradnje oziroma obnove omogoča dolgoročno prilagodljivost objekta, učinkovito rabo prostora ter racionalno vzdrževanje. Z izkoristkom modularnega načina gradnje bo interier prilagodljiv. Modularni način gradnje oz. obnove objekta bo omogočal prilagodljivost samega objekta glede na prihodnje potrebe.
- **zelena streha na objektu:** Na objektu bo nameščena zelena streha, ki vpliva na manjše segrevanje objekta ter prispeva k zadrževanju padavinske vode. Obravnavani objekt je zaradi zelene strehe prilagodljiv in odporen na podnebne spremembe.
- **zasaditev dreves:** Ob objektu bodo zasajena štiri nova drevesa.
- **zasaditev medonosnih rastlin**: Ob objektu bo vzpostavljena gredica v kateri bodo zasajene medonosne rastline. Ob objektu bodo na pergolah zasajene medonosne plezalke. Zasaditve medonosnih rastlin bodo skupaj obsegale več kot 10 m².
- **postavitev polnilnice za električna kolesa**: Na zunanjih površinah v bližini objekta bo postavljena polnilnica za električna kolesa. Ker ima objekt kulturno spomeniško vrednost ter ekološki pomen se polnilnico za električna kolesa postavi v neposredni bližini objekta - v atriju dvorca Lanthieri na parcelni št. 2551/33 k.o. Vipava. Polnilnica bo tako lažje dostopna kolesarjem, večjim skupinam rekreativcev, le nekaj korakov stran od objekta.
- **management padavinskih voda**: Meteorne vode so na območju gradnje prostorsko in hidrološko zahtevne, zato so celostno in kompleksno vključene v zasnovo objekta in zunanje ureditve. Sistem upravljanja padavinskih voda zajema več virov in vplivnih dejavnikov: hudourniške vode v jami in njenem zaledju, padavinske vode z zunanjih

poroznih površin, bližnji vodotok ter zbiranje vode na ravni zeleni strehi. Območje se nahaja v zaledju vlažnega gozda in vodnatega izvira reke, kar zahteva posebno pozornost pri načrtovanju odvodnjavanja. Že v fazi arhitekturne zasnove je bilo aktivno načrtovano vodenje padavinskih voda kot arhitekturni in ekološki potencial objekta. Meteorne vode z ravne zelene strehe se zbirajo, zadržujejo in kontrolirano odvajajo preko peskolova na obstoječo iztočno glavo. Vode se s tem sistemom koncentrirajo, upočasnijo ter ponovno uporabijo za sanitarno-tehnične in namakalne potrebe objekta. Vgrajen bo zadrževalnik meteorne vode za nadzorovan odtok padavinske vode v minimalni prostornini 5 m³. V primeru intenzivnih padavin, nalivov ali pojava hudourniških vod ter ob povišanem vodostaju reke se večja količina vode začasno zadrži in se nato postopoma spušča v vodotok, s čimer se preprečuje prehitra in prekomerna obremenitev kanalizacijskega oziroma odvodnega sistema. Del sistema upravljanja padavinskih voda predstavljajo tudi zunanje porozne in zelene površine, ki omogočajo delno ponikanje in razpršeno zadrževanje vode v prostoru. Zasnova zunanjih ureditev temelji na zmanjševanju hipnega odtoka, podaljševanju zadrževalnega časa ter izboljševanju mikroklimatskih in ekoloških razmer območja. Takšen pristop prispeva k zmanjšanju poplavne ogroženosti, ohranjanju naravnega vodnega režima ter trajnostnemu ravnanju z vodnimi viri v občutljivem naravnem okolju.

V revitaliziranem objektu bodo izvedene **tri digitalne rešitve:**

- **Sistem digitalne rezervacije prostora:** Na vstopa v pritličje in nadstropje bosta nameščeni pametni ključavnici. V posamezno etažo se bo vstopalo ločeno. Sistem bo avtomatsko beležil termine, preprečeval dvojne rezervacije in pošiljal potrditve ali opomnike. V investiciji so upoštevane tako ključavnice, kot razvoj in vzdrževanje/naročnina spletnega rezervacijskega sistema.
- **Sistem za hibridne dogodke:** V investiciji je upoštevana avdio-vizualna oprema, ki omogoča hkratno sodelovanje udeležencev v prostoru in na daljavo (kamere, mikrofoni, zvočniki, zasloni). Vključuje tudi programsko opremo za videokonference, deljenje zaslona, snemanje ter upravljanje prenosa v živo. Celoten sistem je zasnovan tako, da zagotavlja kakovostno komunikacijo, enakovredno izkušnjo za vse udeležence in enostavno upravljanje dogodkov.
- **Digitalni informacijski sistemi oz. zasloni z interaktivno predstavitvijo vsebin:** Investicija vključuje tako nabavo tablic kot izdelavo digitalnih interpretacij, ki bodo predstavljale izvir Vipave, celotno zaledno vodovje ter zgodovinski razvoj območja Podskale. Prikaz bo obiskovalcem omogočal poglobljeno razumevanje naravnih in kulturnih značilnosti skozi multimedijske vsebine, animacije in interaktivne prikaze. Na ta način bo center ponudil sodobno, privlačno in izobraževalno izkušnjo za različne ciljne skupine.

V objektu bodo umeščeni naslednji prostori oz. dejavnosti:

- videokonferenčni prostori,
- interpretacijski center,
- prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti,
- multifunkcionalni javni prostor (lokalna tržnica in degustacijska soba lokalnih pridelkov in izdelkov Vipavske doline) – 'Jama okusov',
- prostor sodela oz. co-working prostor,

- gostinska dejavnost.

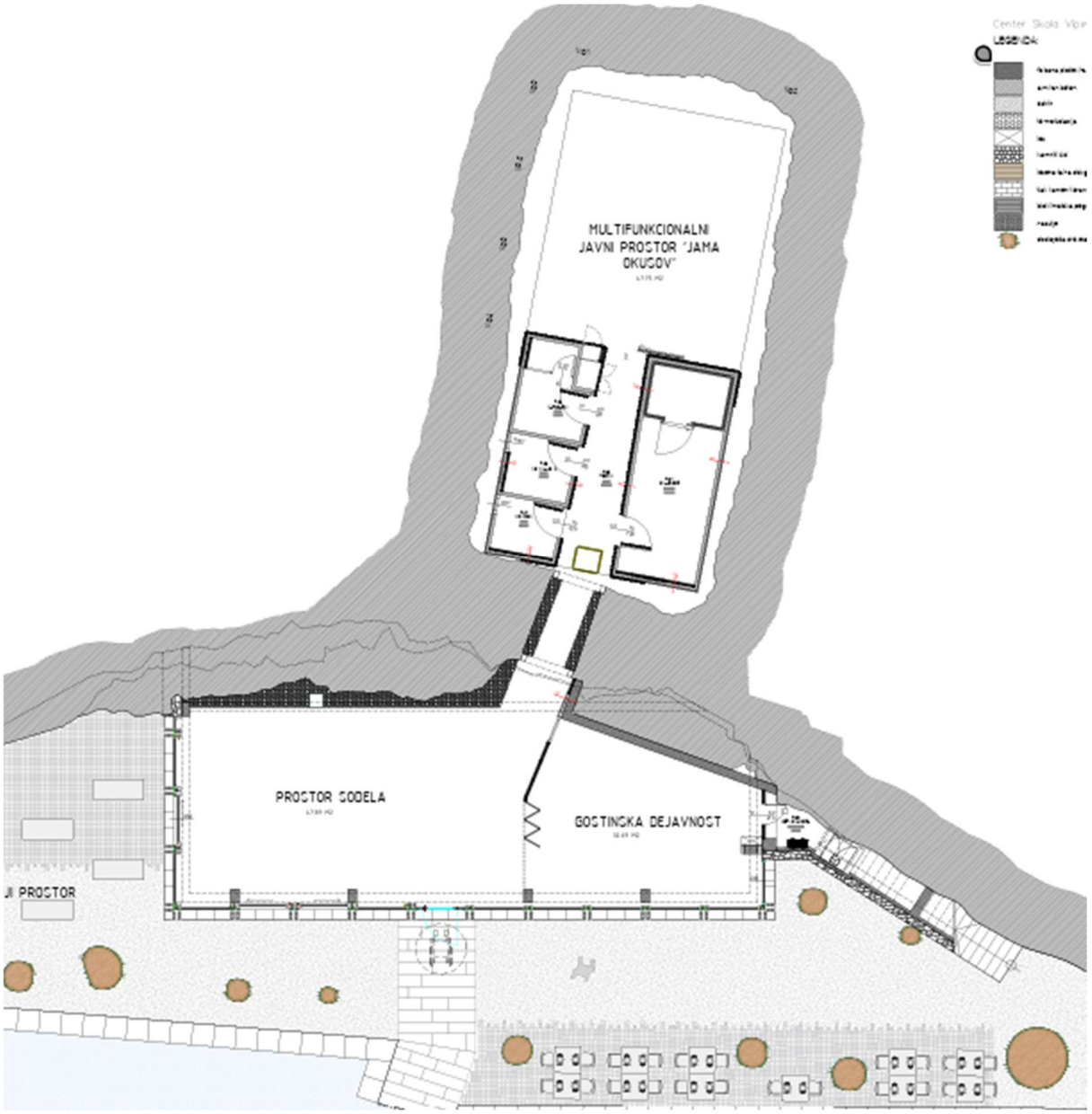
Tabela 6.1: Neto tlorisne površine objekta in zunanjih površin

Oznaka	Opis	Površina v m^2
N1	Pritličje	176,30
N2	Nadstropje	95,83
	OBJEKT SKUPAJ	**272,13**
Z1	Letni vrt	82,05
Z2	Odprta javna površina	145,45
	ZUNANJE POVRŠINE SKUPAJ	**227,50**

(Vir: Osnutek TP, Kreadom d.o.o.)

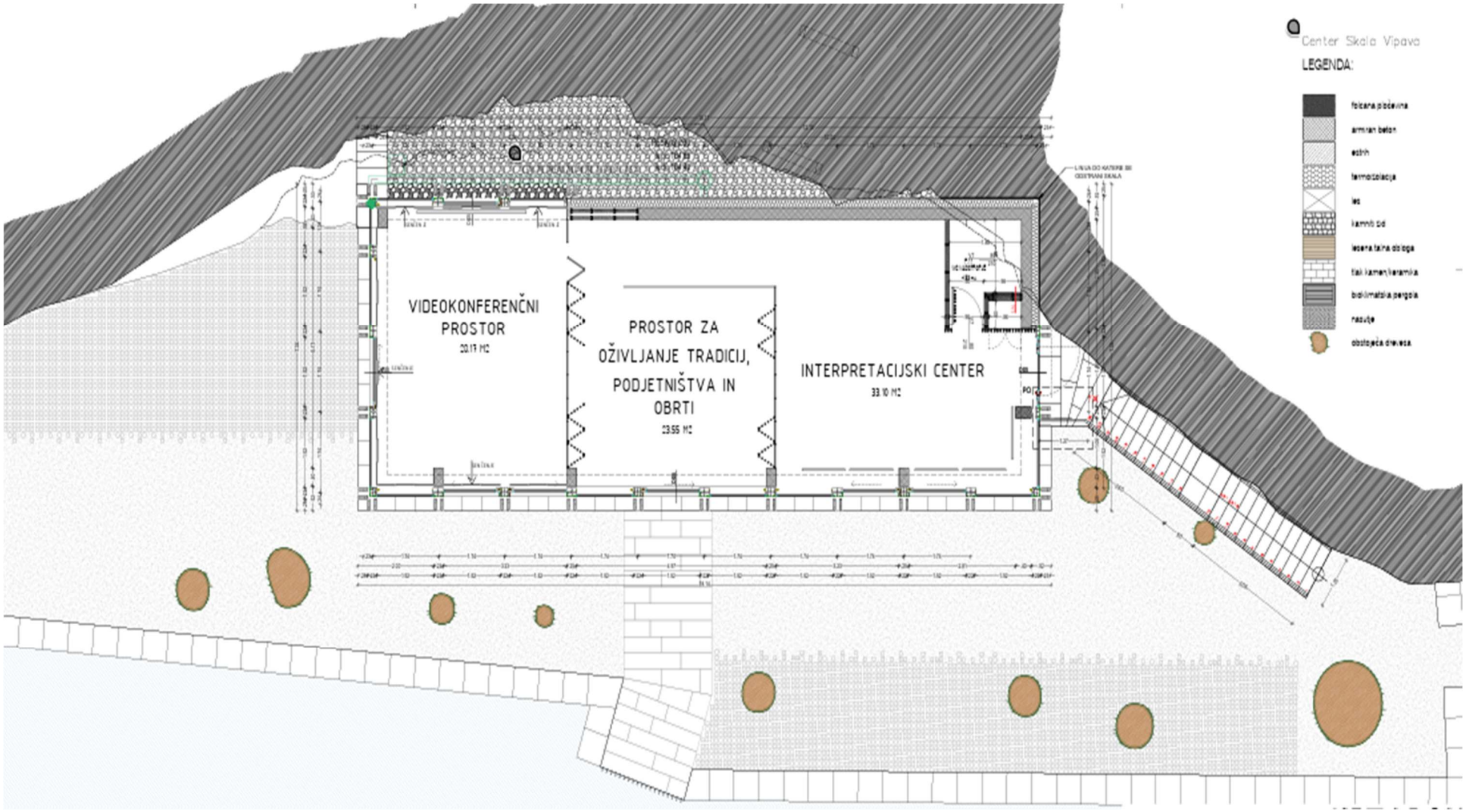
Skupna neto tlorisna površina objekta znaša 272,13 m^2, pripadajoče zunanje površine, ki so predmet ureditve v okviru projekta pa znašajo 227,50 m^2.

Slika 22: Tloris pritličja objekta



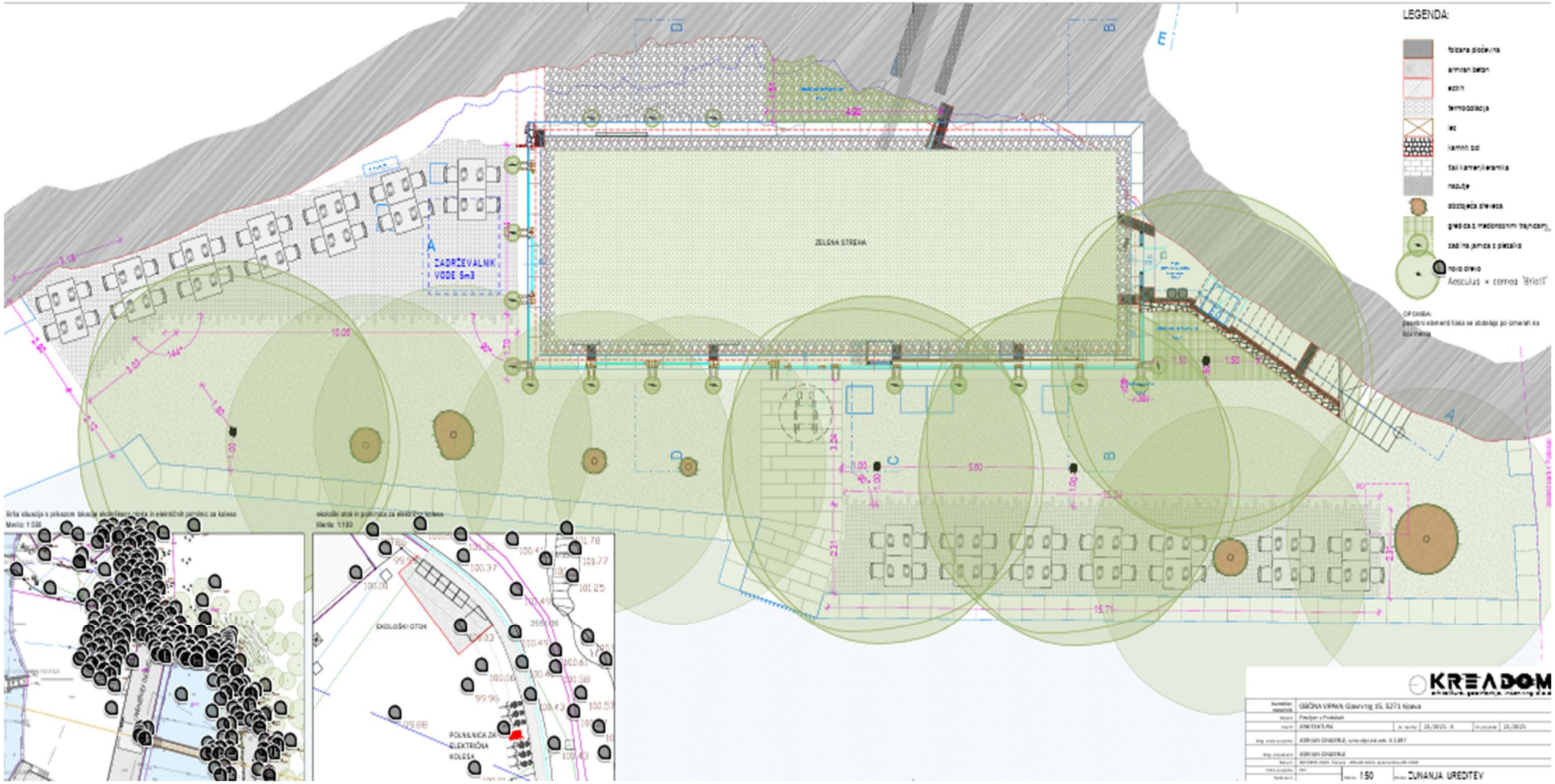
(Vir: Osnutek TP, Kreadom d.o.o.)

Slika 23: Tloris nadstropja objekta



(Vir: Osnutek TP, Kreadom d.o.o.)

Slika 24: Prikaz zunanjih površin revitaliziranega objekta



(Vir: TP, Kreadom d.o.o.)

Iz grafike so razvidne trajnostne rešitve ter prikaz umestitve ekološkega otoka in polnilnice za električna kolesa v atriju dvorca Lanthieri (v bližini dostopne brvi do obravnavanega objekta).

Objekt Podskala, ki je predmet projekta »Revitalizacija objekta Podskala«, se nahaja na območju izvirov Vipave in predstavlja sestavni del širšega zgodovinskega in prostorsko-funkcionalnega kompleksa dvorca Lanthieri v Vipavi. Objekt Podskala je v zgodovinskem kontekstu predstavljal letno rezidenco grofov Lanthieri, umeščeno na območju izvirov Vipave, ki je bilo funkcionalno, reprezentančno in prostorsko povezano z osrednjim dvorcem Lanthieri ter pripadajočimi zunanjimi površinami.

Območje dvorca Lanthieri, njegov atrij, parkovne in javne površine ter območje izvirov Vipave z objektom Podskala so tako že v zgodovinskem razvoju prostora tvorili enotno prostorsko celoto. Takšna povezanost se odraža tudi v današnji prostorski organizaciji območja, kjer navedene površine predstavljajo funkcionalno povezan kompleks javnega prostora in javne infrastrukture, ki je namenjen obiskovalcem območja izvirov Vipave, uporabnikom objekta Podskala ter širši javnosti.

Polnilnica za električna kolesa in ekološki otok sta načrtovana v atriju dvorca Lanthieri na parc. št. 2551/33 k.o. Vipava. Navedena lokacija se nahaja znotraj iste prostorske enote kompleksa dvorca Lanthieri in predstavlja osrednje dostopno ter zbirno območje celotnega kompleksa. Funkcionalno gledano ta prostor služi tudi območju izvirov Vipave in uporabnikom objekta Podskala, saj predstavlja glavno točko dostopa, zadrževanja in servisne infrastrukture za obiskovalce območja. Pri presoji pripadajočih površin je treba poleg lastniških in parcelnih razmerij upoštevati tudi dejansko funkcionalno povezanost prostora ter njegovo rabo. V obravnavanem primeru je razvidno, da atrij dvorca Lanthieri predstavlja funkcionalno zemljišče širšega kompleksa, ki neposredno podpira uporabo območja izvirov Vipave in objekta Podskala.

Dodatno je treba poudariti, da se objekt Podskala nahaja na območju naravne in kulturne dediščine ob izvirih Vipave, kjer veljajo posebni varstveni režimi. Zaradi teh omejitev je prostor v neposredni okolici objekta izjemno omejen in ne omogoča umeščanja dodatne tehnične infrastrukture, kot sta ekološki otok ali polnilna infrastruktura za električna kolesa. Umeščanje takšnih ureditev neposredno ob objekt bi bilo z vidika varstva naravne in kulturne dediščine prostorsko neustrezno oziroma bi lahko pomenilo poseg v varovane dele območja. Iz navedenih razlogov so trajnostni ukrepi načrtovani na najbližji ustrezni lokaciji znotraj istega funkcionalnega območja kompleksa dvorca Lanthieri, in sicer na prostoru, ki omogoča njihovo učinkovito uporabo, hkrati pa ne posega v varovane dele območja izvirov Vipave.

Polnilnica za električna kolesa in ekološki otok bosta namenjena predvsem uporabnikom revitaliziranega objekta Podskala ter obiskovalcem območja izvirov Vipave.

Iz zgornjih utemeljitev izhaja, da je atrij dvorca Lanthieri z vidika prostorske, zgodovinske in funkcionalne povezanosti mogoče šteti kot pripadajoče površine širšega kompleksa dvorca Lanthieri, katerega sestavni del je tudi objekt Podskala kot nekdanja letna rezidenca grofov Lanthieri. Posledično je mogoče načrtovana trajnostna ukrepa obravnavati kot ukrepa, izvedena na objektu pripadajočih površinah v smislu določil javnega razpisa z oznako JR REVITAL. OPO 2027, saj sta umeščena znotraj funkcionalno povezanega območja kompleksa ter neposredno služita uporabi revitaliziranega objekta Podskala in celotnega območja izvirov Vipave.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

7.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje

Investicijski projekt na ustvarjanje novih delovnih mest vpliva posredno in neposredno. Neposredni vpliv investicijskega projekta na zaposlenost se izraža v novih delovnih mestih, ki so potrebna za obratovanje investicijskega projekta. Posredni vpliv zajema nova delovna mesta, ki se vzpostavijo za čas trajanja izvedbe investicijskega projekta.

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje v času izvajanja projekta. Investitor bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta in upravljanje obnovljene infrastrukture. Investitor zaposluje ustrezno usposobljeni kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem podobne infrastrukture. Nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta.

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

Načrtovani projekt bo vplival na zaposlovanje z ustvarjanjem posrednih in vzporednih delovnih mest. Brez izvedbe projekta ne bo ustvarjenih možnosti za odpiranje novih posrednih in vzporednih delovnih mest v času izvajanja in obratovanja projekta.

7.2 Kadrovska organizacija izvedbe investicijskega projekta

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodila Občina Vipava. Odgovorna oseba investitorja je Anton Lavrenčič, župan Občine Vipava, ki bo sprejemal ključne odločitve glede izvajanja projekta. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren Benjamin Nučič, višji svetovalec za gradbene zadeve. Za izvedbo investicijskega projekta Občina Vipava ni predvidela posebne organizacije. Kadrovska sposobnost investitorja je zagotovljena z ustrezno oblikovano projektno skupino, sestavljeno iz strokovno usposobljenih oseb z jasno določenimi vlogami, znanji in izkušnjami na posameznih področjih izvedbe projekta. V projektno skupino so vključene tudi osebe, odgovorne za strokovni nadzor in spremljanje gradnje, za izvajanje in koordinacijo postopkov javnega naročanja, za finančno spremljanje investicije ter pripravo poročil, ter za koordinacijo umeščanja dejavnosti v objekt in zagotavljanje nemotenega delovanja v fazi obratovanja. Vsak član projektne skupine razpolaga z ustreznimi strokovnimi znanji, delovnimi izkušnjami in referencami, pridobljenimi pri že izvedenih projektih, ki so po vsebini in obsegu primerljivi s projektom, ki je predmet vloge na javni razpis. Ključne naloge do zaključka izvedbe investicijskega projekta so:

- pomoč pri pridobivanju gradbenega dovoljenja,
- sodelovanje s projektantom pri pripravi PZI projektne dokumentacije,
- sodelovanje z izdelovalcem investicijske dokumentacije pri pripravi dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa,
- sodelovanje s pripravljavcem vizije razvoja in programom uporabe revitaliziranega objekta,
- sodelovanje s pripravljavcem utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB),
- sodelovanje s pripravljavcem vloge pri pripravi vloge za Javni razpis revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027,
- sodelovanje s pripravljavcem dokumentacije javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme,
- spremljanje in nadziranje izvajalca GOI del,
- razreševanje problemov vezanih na izvedbo GOI del,
- spremljanje finančnega plana in priprava poročil,
- dokumentiranje postopka izvedbe investicije,
- izvajanje nadzora in koordinacije projekta in komuniciranje z deležniki,
- priprava končnega poročila ob zaključku investicije.

Projektno skupino sestavljajo:

- Jure Dolinar – Direktor občinske uprave,
- Luka Lango - Višji svetovalec za okolje in urbanizem,
- Benjamin Nučič - Višji svetovalec za gradbene zadeve,
- Rok Štefin – Svetovalec za okolje, prostor in urbanizem.

Jure Dolinar: Diplomiral je na Evropski pravni fakulteti v Novi Gorici, kjer je pridobil magisterij s področja prava. Ima več let delovnih izkušenj na pravnem področju, pri čemer je specializiran za pripravo in izvajanje postopkov javnega naročanja. Razpolaga s poglobljenim znanjem zakonodaje s področja javnih naročil, priprave razpisne dokumentacije ter pravnega svetovanja v postopkih izbire izvajalcev, kar mu omogoča strokovno in zakonito podporo pri izvedbi investicijskih in drugih projektov. Projektno skupino vodi direktor, ki je po izobrazbi pravnik in je specializiran za izvajanje postopkov javnega naročanja ter splošno področje prava.

Luka Lango: Je diplomant Fakultete za arhitekturo v Ljubljani, kjer je pridobil naziv diplomirani arhitekt. Ima izkušnje pri projektih lokalnih skupnosti ter znanja s področja GIS, urbanističnega oblikovanja in projektnega načrtovanja. V preteklih letih so bili uspešno zaključeni številni gradbeni in prostorski projekti, med drugim ureditev Glavnega trga v Vipavi – faza B, ki je zajemala pripravo projektne dokumentacije in izvedbo gradnje, ter prenova objekta Glavni trg 1, ki je obsegala prvi del gradnje in usklajevanje projektne dokumentacije. Izvedeni so bili tudi projekti ureditve ekoloških otokov v naseljih Bela, Nanos in Goče, arhitekturne delavnice v letih 2023 in 2024, projekt Obujeni Slap, ureditev parkirišč Frnaža in Slap, izgradnja igrišča v Gočah, ureditev prehoda za pešce in pločnika proti Slapu v krožišču, rekonstrukcija lokalne ceste Vipava–Vrhpolje (na odsekih v Vipavi in Vrhpolju), vzpostavitev Medgeneracijskega središča Vipava, praznična osvetlitev Vipave v obdobju od leta 2020 do 2025 ter prenova Parka Lanthieri. Med izvedenimi projekti velja posebej izpostaviti večje in vsebinsko zahtevnejše investicije, ki so bile uspešno zaključene v preteklih treh letih. Osrednji projekt predstavlja celostna prenova Glavnega trga v Vipavi, ki je obsegala kompleksno

usklajevanje projektnih, tehničnih in izvedbenih faz ter pomembno prispevala k prenovi javnega prostora. Pomembna sta tudi projekta LAS, in sicer Medgeneracijsko središče v Vipavi, ki je bilo sofinancirano iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), ter projekt Obujeni Slap, ki sta ga sofinancirali Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. Zadolžen bo za koordinacijo in nadzor nad pripravo projektne, tehnične, investicijske in ostale potrebne dokumentacije za izvedbo projekta v pripravljalni fazi.

Benjamin Nučič: Je univerzitetni diplomant s področja varstva voda in komunalnega inženirstva. V svoji dosedanji karieri je sodeloval pri številnih pomembnejših projektih, med drugim pri ureditvi Trga ljubezni v Vrhpolju, ureditvi reke Vipave, ki jo je sofinancirala Direkcija za vode, ter pri izvedbi hlajenja na OŠ Draga Bajca. Aktivno je sodeloval tudi pri ureditvah več igrišč, med drugim športnega stadiona MORS in igrišča ob OŠ Draga Bajca, ki ga je sofinancirala Fundacija za šport, ter pri prenovah otroških igrišč v Vipavi, Lozicah in Vrhpolju. Izpeljal je tudi kanalizacijske projekte, med drugim kanalizacijo med Dupljami in Zemonom ter kanalizacijo v Dupljah. Trenutno vodi gradbena dela na projektu BEroots sofinanciran s strani Interreg Italija - Slovenija, izvaja gradbena dela za namakalni sistem, ki bo sofinanciran iz evropskih sredstev, ter sodeluje pri drugih projektih, kot so pločnik v Gradišču in sanacija OŠ. Poleg tega vodi področje javne razsvetljave in zagotavlja strokovno podporo pri izvedbi investicij in infrastrukturnih projektov. Zadolžen bo za koordinacijo in nadzor nad pripravo projektne, tehnične, investicijske in ostale potrebne dokumentacije za izvedbo projekta v pripravljalni fazi.

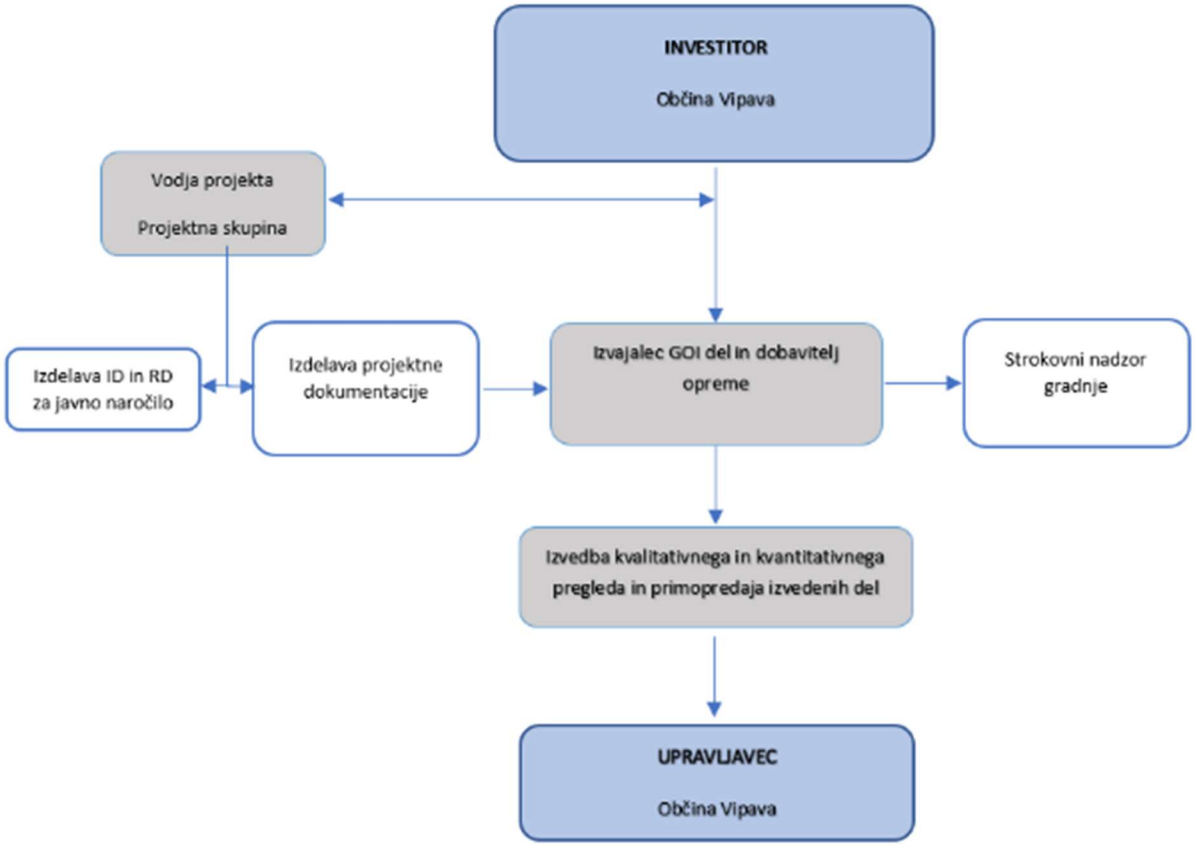
Rok Štefin: Svetovalec za okolje, prostor in urbanizem. je diplomirani inženir krajinske arhitekture. Svoje strokovne izkušnje je več let pridobival v zasebnem sektorju, kar predstavlja pomembno dodano vrednost za Občino Vipava predvsem na področju strokovne podpore pri izvedbi investicij ter pripravi in pregledu projektne dokumentacije. S svojim znanjem pomembno dopolnjuje delo občinske uprave na področjih urejanja prostora, krajinske arhitekture, urbanizma in oblikovanja zunanjega prostora. V času svojega delovanja na Občini Vipava je sodeloval pri številnih razvojnih in infrastrukturnih projektih, med drugim pri pripravi projektne dokumentacije za Pumptrack Vipava, Plezališče Vipava, parkirišče pri Kampu Tura, Park Podskala, brv čez reko Vipavo ter pri pripravi urbanističnih in arhitekturnih zasnov območja Nad Vinogradi – Nove Manče in ureditve naselja Goče. Sodeloval je tudi pri pripravi projekta muzeja v dvorcu Lanthieri ter logističnega centra Vipava. Poleg strokovne podpore pri investicijskih in razvojnih projektih je na občini zadolžen tudi za pripravo lokacijskih informacij, vodenje postopkov v zvezi s predkupnimi pravicami ter obravnavo drugih vlog in nalog s področja urejanja prostora in okolja. Pri projektu bo zadolžen za administrativno spremljanje in vodenje projekta

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, za izvedbo strokovnega nadzora gradnje ter ostalih storitev zunanjih izvajalcev je/bo Občina Vipava po potrebi najela zunanje izvajalce. Zunanji izvajalci za posamezne storitve bodo izbrani skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

V okviru investicijskega projekta bo izdelana vizija razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta, vključno z načrtom upravljanja dejavnosti v revitaliziranem objektu. V dokumentu bodo opredeljena razmerja med dejavnostmi, ki bodo umeščene v objekt, prav tako bo v dokumentu opredeljen postopek in način prenosa v upravljanje.

Predvideno je, da bo po izvedbi investicijskega projekta z revitaliziranim objektom upravljala Občina Vipava.

Slika 25: Kadrovska organizacija investicijskega projekta



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

8.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

V nadaljevanju je prikazana ocena investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta v izbrani varianti. V oceni vrednosti investicijskega projekta smo upoštevali naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave investicijske dokumentacije,
- stroški izdelave projektne dokumentacije,
- stroški izvedbe GOI del,
- stroški dobave in montaže opreme,
- stroški izvedbe strokovnega gradbenega nadzora,
- ostali stroški zunanjih izvajalcev (varnostni načrt in koordinacija VZD, izdelava vizije in načrta upravljanja, utemeljitev v zvezi z NEB, drugi stroški),
- davek na dodano vrednost.

Ocena vrednosti stroškov investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so določeni na osnovi prejetih ponudb ter na podlagi izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih
- stroški izvedbe GOI del ter dobave in montaže opreme so določeni na podlagi projektantskega popisa z oceno, ki ga je pripravilo podjetje Kreadom, arhitektura, geometrija, inženiring d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica (februar 2026),
- stroški strokovnega gradbenega nadzora so ocenjeni v višini 3 % od stroškov GOI del,
- stroški zunanjih izvajalcev (utemeljitev NEB, izdelava vizije, varnostni načrt, drugi stroški), so ocenjeni na podlagi že prejetih ponudb ter na podlagi izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela in storitve, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1.

Vrednost investicijskega projekta je prikazana v stalnih in tekočih cenah, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon izvedbe investicije daljši od enega leta. GOI dela na investicijskem projektu se bodo izvajala v letu 2027. Stalne cene izvedbe investicije so podane za julij 2027.

8.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah

V tabeli v nadaljevanju je predstavljena ocenjena vrednost investicijskega projekta po posameznih vrstah stroškov v stalnih cenah.

Tabela 8.1: Ocena skupnih stroškov investicijskega projekta - stalne cene

VRSTA DEL	VREDNOST	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČ. STROŠKI
GOI DELA IN OPREMA			
Gradbeno obrtniška dela	464.848,74 €	464.848,74 €	- €
Elektro-instalacijska dela	141.651,56 €	141.651,56 €	- €
Strojno-instalacijska dela	153.030,37 €	153.030,37 €	- €
Notranja oprema	77.936,42 €	77.936,42 €	- €
Nepredvidena dela 10 %	83.746,71 €	83.746,71 €	- €
SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	**921.213,80 €**	**921.213,80 €**	**- €**
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV			
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	20.000,00 €	- €
Investicijska dokumentacija IP	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor (3 % od GOI del)	27.636,41 €	27.636,41 €	- €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	5.000,00 €	- €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	6.500,00 €	- €
Varnostni načrt in koordinacije VZD	2.500,00 €	2.500,00 €	- €
Drugi stroški (JN, vloga, končno poročilo)	10.000,00 €	- €	10.000,00 €
SKUPAJ STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	**76.636,41 €**	**65.136,41 €**	**11.500,00 €**
VSE SKUPAJ BREZ DDV	**997.850,21 €**	**986.350,21 €**	**11.500,00 €**
DDV 22 % - nepovračljivi	219.527,05 €	- €	219.527,05 €
SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	**1.217.377,26 €**	**986.350,21 €**	**231.027,05 €**

Ocenjena vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah za Varianto 1 znaša 997.850,21 EUR brez DDV, ocenjena vrednost investicije skupaj z DDV pa znaša 1.217.377,26 EUR. Neodbitni DDV, ki bremeni investitorja znaša 219.527,05 EUR.

V nadaljevanju je predstavljena dinamika investiranja po posameznih skupinah stroškov v stalnih cenah.

Tabela 8.2: Prikaz skupnih stroškov investicije po vrstah stroškov v stalnih cenah

Investicijski stroški	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**921.213,80 €**	**202.667,04 €**	**1.123.880,83 €**
GOI dela obnova objekta	835.483,74 €	183.806,42 €	1.019.290,16 €
Dobava in montaža opreme	85.730,06 €	18.860,61 €	104.590,68 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**76.636,41 €**	**16.860,01 €**	**93.496,42 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	4.400,00 €	24.400,00 €
Investicijska dokumentacija	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	27.636,41 €	6.080,01 €	33.716,42 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	1.430,00 €	7.930,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	10.000,00 €	2.200,00 €	12.200,00 €
VSE SKUPAJ	**997.850,21 €**	**219.527,05 €**	**1.217.377,25 €**

Stroški GOI del in opreme z vključenim DDV v stalnih cenah znašajo 1.123.880,83 EUR, vrednost stroškov storitev zunanjih izvajalcev pa 93.496,42 EUR.

Dinamika investicijskih vlaganj je izdelana na osnovi časovnega načrta in finančnih zmožnosti investitorja. Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta predvideva, da bo ta zaključen v februarju leta 2028. Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme je predvidena v letu 2027.

Tabela 8.3: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v stalnih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**921.213,80 €**	**921.213,80 €**
GOI dela obnova objekta	- €	835.483,74 €	835.483,74 €
Dobava in montaža opreme	- €	85.730,06 €	85.730,06 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**44.000,00 €**	**32.636,41 €**	**76.636,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	27.636,41 €	27.636,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**44.000,00 €**	**953.850,21 €**	**997.850,21 €**
DDV	**9.680,00 €**	**209.847,05 €**	**219.527,05 €**
SKUPAJ Z DDV	**53.680,00 €**	**1.163.697,25 €**	**1.217.377,25 €**

Predvideni stroški na investicijskem projektu z vključenim DDV v stalnih cenah bodo v letu 2026 znašali 53.680,00 EUR, v letu 2027 pa 1.163.697,25 EUR.

8.3 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah

Ocena vlaganj po tekočih cenah je izdelana na podlagi predvidene dinamike izvedbe investicije. Preračun v tekoče cene je izveden osnovi predvidene povprečne letne inflacije v višini 2,2 % v letu 2027 (UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2026).

Tabela 8.4: Prikaz skupnih stroškov investicije po vrstah stroškov v tekočih cenah

Investicijski stroški	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**941.480,50 €**	**207.125,71 €**	**1.148.606,21 €**
GOI dela obnova objekta	853.864,38 €	187.850,16 €	1.041.714,54 €
Dobava in montaža opreme	87.616,12 €	19.275,55 €	106.891,67 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**77.354,41 €**	**17.017,97 €**	**94.372,38 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	4.400,00 €	24.400,00 €
Investicijska dokumentacija	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	28.244,41 €	6.213,77 €	34.458,18 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	1.430,00 €	7.930,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	10.110,00 €	2.224,20 €	12.334,20 €
VSE SKUPAJ	**1.018.834,91 €**	**224.143,68 €**	**1.242.978,59 €**

Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah z vključenim DDV znaša 1.242.978,59 EUR. Stroški GOI del in opreme z vključenim DDV v tekočih cenah znašajo 1.148.606,21 EUR, vrednost stroškov storitev zunanjih izvajalcev pa 94.372,38 EUR.

Tabela 8.5: Ocena vrednosti in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**941.480,50 €**	**941.480,50 €**
GOI dela obnova objekta	- €	853.864,38 €	853.864,38 €
Dobava in montaža opreme	- €	87.616,12 €	87.616,12 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**44.000,00 €**	**33.354,41 €**	**77.354,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	28.244,41 €	28.244,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.110,00 €	10.110,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**44.000,00 €**	**974.834,91 €**	**1.018.834,91 €**
DDV	**9.680,00 €**	**214.463,68 €**	**224.143,68 €**
SKUPAJ Z DDV	**53.680,00 €**	**1.189.298,59 €**	**1.242.978,59 €**

Predvideni stroški na investicijskem projektu z vključenim DDV v tekočih cenah bodo v letu 2026 znašali 53.680,00 EUR, v letu 2027 pa 1.189.298,59 EUR.

8.4 Ocena upravičenih in preostalih stroškov

V okviru upravičenih namenov Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027, so upravičeni stroški lahko naslednji:

1. obnova objekta,
2. oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva,
3. nakup zemljišča z objektom,
4. storitve zunanjih izvajalcev za:
    a. izdelavo projektne dokumentacije,
    b. izdelavo investicijske dokumentacije (razen dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)),
    c. izdelava vizije razvoja in program uporabe revitaliziranega objekta, vključno z načrtom upravljanja dejavnosti v revitaliziranem objektu ter ureditvijo prenosa v upravljanje,
    d. izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB),
    e. arheološka izkopavanja,
    f. varnostni načrt ter varstvo pri delu,
    g. strokovni gradbeni nadzor
    h. projektantski nadzor ter
    i. informiranje in obveščanje.

Stroški pod zaporednimi številkami od 2 do 4 so lahko upravičeni do sofinanciranja le v primeru, da v okviru projekta, ki je predmet vloge na javni razpis, nastanejo stroški pod zaporedno številko 1. Davek na dodano vrednost ni upravičen strošek.

Tabela 8.6: Ocena in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**921.213,80 €**	**921.213,80 €**
GOI dela obnova objekta	- €	835.483,74 €	835.483,74 €
Dobava in montaža opreme	- €	85.730,06 €	85.730,06 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**37.500,00 €**	**27.636,41 €**	**65.136,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	3.500,00 €	- €	3.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	27.636,41 €	27.636,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	- €	- €	- €
SKUPAJ BREZ DDV	**37.500,00 €**	**948.850,21 €**	**986.350,21 €**
DDV	**- €**	**- €**	**- €**
SKUPAJ Z DDV	**37.500,00 €**	**948.850,21 €**	**986.350,21 €**

Upravičeni stroški investicijskega projekta v stalnih cenah znašajo 986.350,21 EUR.

Tabela 8.7: Ocena in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v stalnih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**- €**	**- €**
GOI dela obnova objekta	- €	- €	- €
Dobava in montaža opreme	- €	- €	- €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**6.500,00 €**	**5.000,00 €**	**11.500,00 €**
Projektna dokumentacija	- €	- €	- €
Investicijska dokumentacija	1.500,00 €	- €	1.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	- €	- €
Utemeljitev NEB	- €	- €	- €
Izdelava vizije razvoja	- €	- €	- €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	- €	- €	- €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**6.500,00 €**	**5.000,00 €**	**11.500,00 €**
DDV	**9.680,00 €**	**209.847,05 €**	**219.527,05 €**
SKUPAJ Z DDV	**16.180,00 €**	**214.847,05 €**	**231.027,05 €**

Neupravičeni stroški investicijskega projekta v stalnih cenah znašajo 231.027,05 EUR.

Tabela 8.8: Ocena in dinamika financiranja upravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**941.480,50 €**	**941.480,50 €**
GOI dela obnova objekta	- €	853.864,38 €	853.864,38 €
Dobava in montaža opreme	- €	87.616,12 €	87.616,12 €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**37.500,00 €**	**28.244,41 €**	**65.744,41 €**
Projektna dokumentacija	20.000,00 €	- €	20.000,00 €
Investicijska dokumentacija	3.500,00 €	- €	3.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	28.244,41 €	28.244,41 €
Utemeljitev NEB	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Izdelava vizije razvoja	6.500,00 €	- €	6.500,00 €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	- €	- €	- €
SKUPAJ BREZ DDV	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**
DDV	**- €**	**- €**	**- €**
SKUPAJ Z DDV	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**

Upravičeni stroški investicijskega projekta v tekočih cenah znašajo 1.007.224,91 EUR.

Tabela 8.9: Ocena in dinamika financiranja neupravičenih stroškov investicijskega projekta v tekočih cenah

Investicijski stroški	2026	2027	SKUPAJ
GOI DELA IN OPREMA	**- €**	**- €**	**- €**
GOI dela obnova objekta	- €	- €	- €
Dobava in montaža opreme	- €	- €	- €
STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	**6.500,00 €**	**5.110,00 €**	**11.610,00 €**
Projektna dokumentacija	- €	- €	- €
Investicijska dokumentacija	1.500,00 €	- €	1.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	- €	- €	- €
Utemeljitev NEB	- €	- €	- €
Izdelava vizije razvoja	- €	- €	- €
Varnostni načrt in koordinacija VZD	- €	- €	- €
Drugi stroški (JN, vloga, KP)	5.000,00 €	5.110,00 €	10.110,00 €
SKUPAJ BREZ DDV	**6.500,00 €**	**5.110,00 €**	**11.610,00 €**
DDV	**9.680,00 €**	**214.463,68 €**	**224.143,68 €**
SKUPAJ Z DDV	**16.180,00 €**	**219.573,68 €**	**235.753,68 €**

Neupravičeni stroški investicijskega projekta v tekočih cenah znašajo 235.753,68 EUR.

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Makro lokacija

Statistična regija: Goriška
Občina: Občina Vipava
Naselje: Vipava

Slika 26: Makro lokacija investicijskega projekta, *(Vir: wikipedia)*



9.2 Mikro lokacija

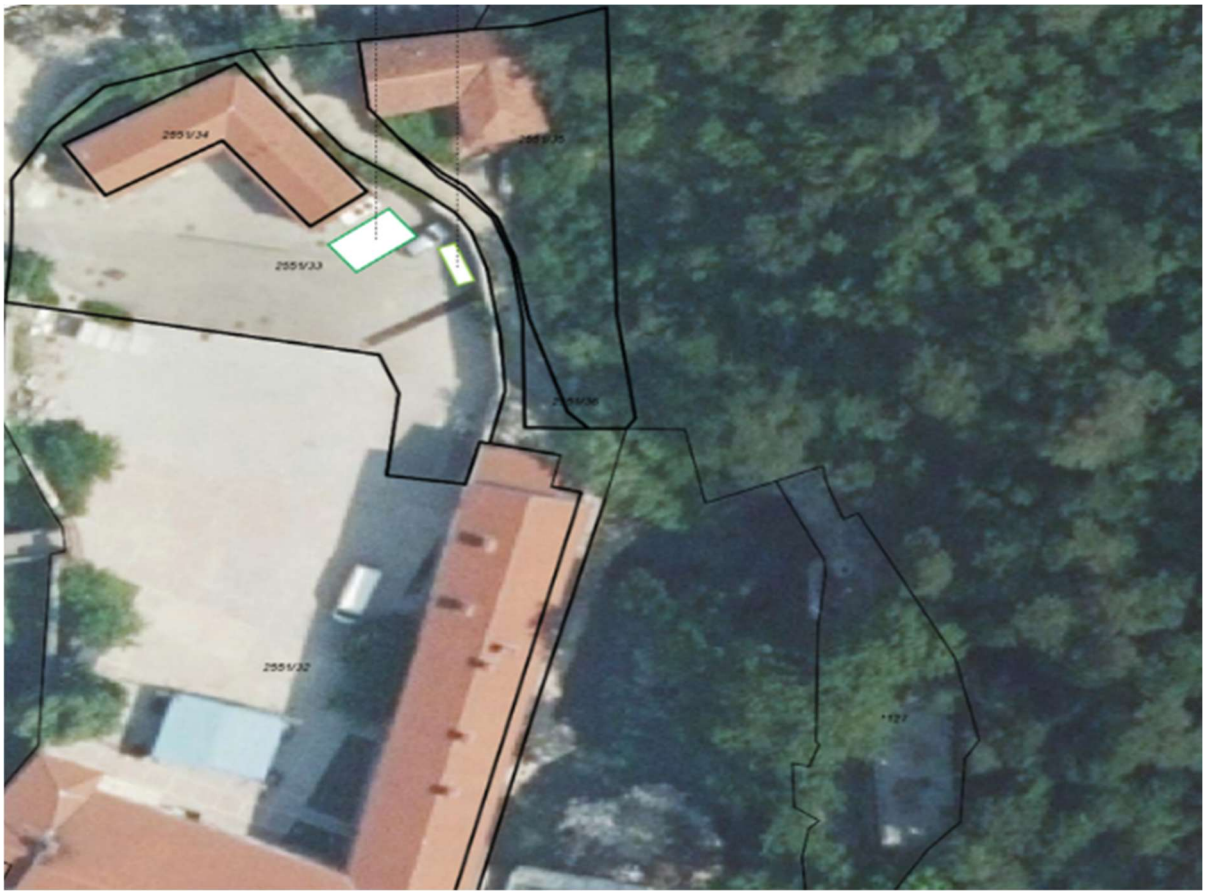
Investicijski projekt se bo izvajal na stavbi na naslovu Glavni trg 9 B, 5271 Vipava. Predvideni posegi revitalizacije se bodo izvajali na parceli št. *127, k.o. 2401 Vipava v lasti Občine Vipava, št. stavbe 1180 in na parceli št. 2546/139 k.o. 2401 Vipava, kjer se nahaja jama, ki je predmet posegov. Parcela je v lasti Republike Slovenije. Občina Vipava je za poseg pridobila stavbno pravico. Zaradi ekološke vrednosti lokacije (vodovarstveno območje, dostop preko brvi), bosta ekološki otok in električna polnilnica postavljena v neposredni bližini revitaliziranega objekta ob dostopu do brvi na parceli št. 2551/33, k.o. 2401 Vipava. Parcela je v lasti Občine Vipava.

Slika 27: Mikro lokacija investicijskega projekta



(Vir: GURS)

Slika 28: Prikaz umestitve ekološkega otoka in polnilnice za električna kolesa



(Vir: PISO)

9.3 Prostorski akti in prostorski ureditveni pogoji

Veljavni prostorski akt na področju predvidenih posegov je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 26/16, 69/17).

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Vipava.

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

10.1 Analiza vplivov na okolje

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in v okviru zakonsko predpisanih mej ter bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani.

Pri pripravi projekta z vidika vplivov na okolje je bilo upoštevano:

- preventivno načelo,
- načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru,
- načelo onesnaževalec plača,
- načelo, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije (DNHS),
- zagotavljanje odpornosti infrastrukturnih naložb na podnebne spremembe.

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

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

Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru: Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Načelo »onesnaževalec plača«: V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajana projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta.

Načelo, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije (DNHS): Projekt bo izveden v skladu z načelom, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije, določenim v 17. členu Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L št. 198 z dne 22. junija 2020, str. 13) in Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost, ki so bile objavljene dne 18.2.2021 v UL EU št. C58/01. Skladno z navedeno Uredbo in tehničnimi smernicami bo pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta upoštevano:

- da projekt ne bo povzročil znatnih emisij toplogrednih plinov,
- da ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutno in pričakovano stanje),
- da ne bo imel negativnih vplivov na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov,
- da bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva,
- da ne bo znatno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla,
- ne bo bistveno škodljiv za varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Skladno z Metodologijo o zelenem proračunskem načrtovanju Ministrstva za finance, smo izdelali matriko za zeleno proračunsko naročanje z namenom določitve vplivov investicijskega projekta na okoljske cilje. Za vsak posamezen okoljski cilj smo določili ocena na podlagi spodnje ocenjevalne lestvice:

- +1 pozitiven vpliv,
- 0 kadar ni vpliva,
- - 1 blago negativen oz. nebistven,
- - 2 močno negativen vpliv oz. bistveno škodljiv vpliv,
- N neznan vpliv, kadar ni razpoložljivih informacij ali ni podatkov za presojo vpliva.

Na podlagi vseh ocen za posamezen okoljski cilj določimo skupno oznako vpliva X, ki je lahko:

- **Ugoden**, kadar je pri vsaj enem od okoljskih ciljev podana pozitivna ocena in ni negativne ocene za kateregakoli od preostalih okoljskih ciljev;
- **Mešan**, kadar so posamezne ocene vpliva pozitivne in negativne ter pri nobenem od šestih okoljskih ciljev ni podana ocena -2;

- **Neugoden**, kadar je pri vsaj enem od šestih okoljskih ciljev podana ocena -2 ali kadar je pri vsaj enem od okoljskih ciljev negativen vpliv ter ni pozitivne ocene za kateregakoli od preostalih okoljskih ciljev;
- **Nevtralen**, pri vseh okoljskih ciljih je ocena 0 – »ni vpliva«.

Posameznemu ukrepu, projektu v pripravi, evidenčnemu projektu ali davčnemu izdatku se izjemoma lahko, poleg ene od zgoraj navedenih štirih oznak skupnega vpliva, določi tudi skupna oznaka vpliva **Neznan,** kadar ni razpoložljivih informacij ali ni podatkov za presojo vpliva na kateregakoli od okoljskih ciljev. Ker je vpliv na enega od okoljskih ciljev označen kot neznan, je celotni ukrep, projekt v pripravi, evidenčni projekt ali davčni izdatek ocenjen kot Neznan, saj obstaja tveganje, da ima lahko pomemben negativen vpliv na okoljske cilje.

Tabela 10.1: Matrika za zeleno proračunsko naročanje

Projekt: REVITALIZACIJA OBJEKTA PODSKALA					
Oznaka projekta	**Ugoden**	**Mešan**	**Neugoden**	**Nevtralen**	**Neznan**
	X				
Okoljski cilji	**Vpliv (+1/0/-1/-2)**		**Pojasnilo vpliva**		
1. Blažitev podnebnih sprememb	**+1**		Projekt v svoji življenjski dobi ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov. Pri projektiranju so bile upoštevane smernice za gradnjo energetsko učinkovitih stavb. Pri gradnji se bo zasledovalo trajnostno rabo virov ter energetsko učinkovitost. Uporabilo se bo materiale z nizkim ogljičnim odtisom. Vgrajena bo energetsko varčna oprema. Stavba se bo ogrevala s toplotno črpalko. Prenova stavbe in ureditev okolice bo prispevala k zmanjšanju emisij TPG in višji rabi obnovljivih virov. Dejavnosti, ki se bodo izvajale v prenovljeni stavbi, ne bodo vplivale na povečanje emisij TPG. Stavba ne bo namenjena proizvodnji, skladiščenju ali prevozu. Projekt bo v fazi obratovanja pozitivno vplival na zmanjšanje izpustov TGP in k blaženju podnebnih sprememb. Z izdelano projektno dokumentacijo so predlagane tehnološke rešitve infrastrukture, ki so v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi, smernicami in standardi. Upoštevana je tudi vsa zakonodaja EU in RS Slovenije s področja blažitve podnebnih sprememb. Investicijski projekt prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v Celovitem nacionalnem energetskem podnebnem načrtu (zmanjšanje TGP v javnih stavbah).		
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	**+1**		Ob upoštevanju vseh neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v njegovi celotni življenjski dobi, bo imel projekt pozitiven vpliv na ta okoljski cilj. Izvedene bodo fizične in nefizične rešitve, ki bistveno zmanjšujejo najpomembnejša fizična podnebna tveganja, ki so pomembna za to dejavnost. Izvedene prilagoditvene rešitve: - ne vplivajo škodljivo na prizadevanja za prilagajanje ali raven odpornosti drugih ljudi,		

		narave, kulturne dediščine, sredstev in drugih gospodarskih dejavnosti na fizična podnebna tveganja; - dajejo prednost sonaravnim rešitvam ali se v največji možni meri opirajo na modro ali zeleno infrastrukturo; - so skladne z lokalnimi, sektorskimi, regionalnimi ali nacionalnimi načrti in strategijami prilagajanja; - se spremljajo in merijo glede na vnaprej določene kazalnike, kadar ti kazalniki niso izpolnjeni, pa se obravnava možnost popravljalnih ukrepov. Vsa vgrajena oprema v stavbi, bo energetsko varčna. Zagotovilo se bo varčno uporabo naravnih virov. Na objektu je predvidena zelena streha. V okviru projekta je predvidena tudi ozelenitev in zasaditev medonosnih rastlin. Prenovljena stavba bo v največji možni meri prilagojena na pričakovane podnebne spremembe. Predvidena investicija bo imela pozitiven vpliv na ta okoljski cilj.
3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	**0**	V času gradnje bodo na gradbišču zagotovljeni pogoji in ukrepi, da bo preprečeno onesnaženje voda zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. Načrtovana je odstranitev vseh ostankov gradbenega materiala, zemljine iz izkopov in kakršnih koli odpadkov na primerno deponijo. Odvodnjavanje in zbiranje meteornih vod bo ustrezno urejeno. S tem je preprečeno neposredno odtekanje odpadnih vod v naravo. Obravnavana infrastruktura ne bo imela pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. V času izvedbe del kot tudi v fazi obratovanja infrastrukture ni ugotovljenih tveganj, ki bi prispevala k poslabšanju stanja povezanega z varstvom vodnih in morskih virov. Predvidena investicija zato ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na ta okoljski cilj.
4. Prehod na krožno gospodarstvo	**0**	V gradbenem sektorju uvajanje krožnega gospodarstva pomeni delovanje v vsaki fazi procesa, od načrtovanja, ekološkega oblikovanja in gradnje za doseganje večje snovne, energetske in vodne učinkovitosti. Nastajanje gradbenih odpadkov bo omejeno, ti bodo ustrezno odstranjeni in če je možno, tudi reciklirani. Gradbene odpadke se bo ustrezno ločevalo in kjer bo to možno, zagotovilo ponovno uporabo. Pri ravnanju z odpadki bo upoštevana vsa veljavna zakonodaja s tega področja. Projekt je v izhodišču načrtovan v skladu s smernicami krožnega gospodarstva med samo izgradnjo, kot tudi v času

		obratovanja infrastrukture po njeni obnovi. V času obratovanja ne prišlo do nastajanja, odlaganja in sežiganja odpadkov. Projekt ne bo imel neposrednega vpliva na prehod na krožno gospodarstvo. Izvedba projekta v vseh fazah življenjskega cikla projekta ne bo imela negativnega vpliva na ta okoljski cilj.
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaženja	**0**	Projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla. Sprejeti so ukrepi za zmanjšanje hrupa, prahu in emisij onesnaževal med gradbenimi vzdrževalnimi deli. Pri investiciji bodo upoštevani vsi predpisi s področja onesnaževanja zraka, vode ali zemlje. Do manjših vplivov na onesnaževanje zraka, vode in tal bi lahko prišlo v času izvedbe GOI del. Za varovanje zraka neposredne okolice posega pred emisijami gradbene mehanizacije in vozil je potrebno med izvajanjem del predvideti zadostno namakanje transportnih poti zlasti v sušnih in vetrovnih dnevih, redno servisirati strojni park ter izvajati meritve emisij snovi v zrak. Projekt je zasnovan tako, da se izogne možnosti onesnaženja podtalnice ali drugih vodnih virov. Izvajalci del morajo zagotoviti, da gradbeni materiali uporabljeni pri prenovi ne vsebujejo azbesta in drugih nevarnih snovi, ki so opredeljene na podlagi seznama snovi, za katere je potrebno pridobiti dovoljenje, iz Priloge XIV k Uredbi ES št. 1907/2006. Pri investiciji bodo upoštevani vsi predpisi s področja onesnaževanja zraka, vode in tal. Izvedba projekta v vseh fazah življenjskega cikla projekta ne bo imela negativnega vpliva na ta okoljski cilj.
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	**0**	Vsi posegi so načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja vodnega režima in stanja voda, da se ohranja naravne procese, omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in ohranjanje naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov, tako v fazi gradnje, kot v fazi uporabe. Posegi se bodo izvajali tako, da bodo prizadete čim manjše površine. V okviru investicijskega projekta je po zaključku obnove predvidena ureditev oz. obnova morebitno uničenih zelenih površin. Predvideni posegi se bodo izvajali na območju, ki je že pozidano in ni nevarnosti, da bi izvedba projekta ogrožala stanje in odpornost ekosistemov ter biotsko raznovrstnost. Investicija bo izvedena v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Izvedba investicijskega projekta ne bo poslabšala biotske raznovrstnosti in stanja ekosistemov. Izvedba projekta v vseh fazah življenjskega cikla projekta ne bo imela negativnega vpliva na ta okoljski cilj.

Pri dveh okoljskih ciljih je bila podana pozitivna ocena (+1). Pri ostalih štirih okoljskih ciljih pa je bila podana ocena nevtralno (0), kar pomeni, da projekt ne bo imel vpliva na te okoljske cilje. Na podlagi samoocene je skupni vpliv projekta na okoljske cilje tako ocenjen kot **ugoden**.

Zagotavljanje odpornosti infrastrukturnih naložb na podnebne spremembe: V skladu z 2. točko 73. člena Uredbe 2021/1060/EU je v programskem obdobju 2021-2027 potrebno zagotoviti odpornost infrastrukturnih naložb na podnebne spremembe s pričakovano življenjsko dobo najmanj pet let. Podnebna odpornost pomeni proces, s katerim se prepreči, da bi infrastrukturo prizadeli morebitni dolgoročni podnebni vplivi, hkrati pa se zagotovi, da se spoštuje načelo "energetska učinkovitost na prvem mestu" in da je raven emisij toplogrednih plinov, ki izhaja iz projekta, skladna s ciljem podnebne nevtralnosti do leta 2050. Krepitev podnebne odpornosti je proces, ki v razvoj infrastrukturnih projektov vključuje ukrepe za blažitev podnebnih sprememb in prilagajanje nanje. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega bodo upoštevani ukrepi za blažitev podnebnih sprememb in prilagajanje nanje.

10.2 Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

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

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje dostopnosti za vse skupine prebivalcev oz. koristnikov),
- nediskriminatornost (predvsem z vidika enakih možnosti za vse prebivalce, investitorje oz. koristnike),
- načelo enakosti spolov (upoštevanje Smernic za vključevanje enakosti spolov v mednarodno razvojno sodelovanje in humanitarno pomoč Republike Slovenije),
- načelo spoštovanja temeljnih pravic (skladno z Listino Evropske unije o temeljnih pravicah in Konvencijo Združenih narodov o pravicah invalidov),
- spodbujanje trajnostnega razvoja (skrb za nosilnost naravnih sistemov s socialnimi izzivi, kjer je to relevantno),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliva na okolje za posege, kjer je potrebno),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (predvsem v smislu pozitivnega vpliva na okolje, delo, naravo in kulturno dediščino).

Okoljska učinkovitost: Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporabi okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. Po končani gradnji bodo odstranjeni za potrebe

gradenj postavljeni provizoriji in ostanki začasnih deponij. V fazi obratovanja se izvaja redno vzdrževanje s katerim se zagotavlja trajnost zgrajene infrastrukture.

Trajnostna dostopnost: V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oziroma vsem uporabnikom stavb in sosednjih stavb ter njihove okolice v času gradnje in uporabe. Zagotovljene bodo enake možnosti dostopa za vse uporabnike. Po izgradnji bo zgrajena infrastruktura dostopna za vse skupine občanov.

Nediskriminatornost: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bosta izvedba projekta in uporaba objekta zagotavljala enake možnosti vsem koristnikom objekta ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa in koriščenja za vse koristnike novo urejene infrastrukture.

Načelo enakosti spolov: Investicijski projekt bo upošteval in spodbujal enakost moških in žensk, vključevanje načela enakosti spolov ter vključevanje vidika enakosti spolov v vseh fazah izvajanja investicijskega projekta. Načelo enakosti spolov je vključeno kot horizontalno načelo projekta in se upošteva pri vsebinskih, organizacijskih in prostorskih rešitvah. Projekt je zasnovan vključujoče, brez razlikovanja na podlagi spola, ter prispeva k ustvarjanju varnega, dostopnega in kakovostnega javnega prostora za vse.

Načelo spoštovanja temeljnih pravic: Investicijski projekt bo načrtovan in izvajan tako, da bo vključeval standarde in načela človekovih pravic v vseh fazah izvajanja projekta s ciljema, ki sta izboljšanje stanja na področju človekovih pravic in zagotovitev trajnostnega razvoja. Projekt bo izveden ob doslednem spoštovanju človekovih pravic in temeljnih svoboščin, kot jih določata Listina Evropske unije o temeljnih pravicah ter Konvencija Združenih narodov o pravicah invalidov. Dostop do dejavnosti v javnem interesu, ki se bodo izvajale v objektu bo prost in brezplačen, kar krepi družbeno vključenost.

Spodbujanje trajnostnega razvoja: Projekt je zasnovan skladno z načeli trajnostnega razvoja, ki uravnoteženo povezujejo okoljski, družbeni in ekonomski vidik. Z uporabo zelenih in modrih rešitev se objekt ne obnavlja zgolj funkcionalno, temveč se preoblikuje v okoljsko odgovorno, družbeno koristno in dolgoročno vzdržno infrastrukturo. V vseh fazah investicijskega projekta bo zagotovljeno spodbujanje trajnostnega razvoja ob upoštevanju ciljev ZN, Pariškega sporazuma in načela »da se ne škoduje bistveno«. Z vključevanjem trajnostnih in zelenih/modrih rešitev projekt celostno uresničuje načela trajnostnega razvoja, saj hkrati zmanjšuje okoljske obremenitve, izboljšuje kakovost javnega prostora ter zagotavlja dolgoročno ekonomsko in družbeno vzdržnost investicije.

Zmanjševanje vplivov na okolje: Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo. Zaradi nove energetsko varčne stavbe in rabe obnovljivih virov, se pričakuje nižja raba fosilnih goriv ter manjši izpusti TGP.

Učinkovitost izrabe naravnih virov: Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove infrastrukture, ki bo zgrajena, pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja. Z izvedbo investicijskega projekta bo zagotovljena boljša kakovost bivalnega okolja.

Občina Vipava bo z investicijskim projektom pospešila uravnotežen socialni, družbeni in gospodarski razvoj. S tem bo zagotovila visoko življenjsko raven, kakovost zdravja ter bivalnega okolja in posledično dvig življenjskega standarda vseh občanov. Primerno razvita javna infrastruktura vpliva na razvoj kraja, občine in regije.

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

11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta predvideva, da se bo projekt izvedel od januarja 2026 do maja 2027. Časovni načrt izvedbe projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 11.1: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Aktivnost	Trajanje
Izdelava DIIP-a	januar 2026
Pridobitev gradbenega dovoljenja	januar 2026 – februar 2026
Izdelava utemeljitev NEB	januar 2026 – februar 2026
Izdelava IP-a	januar 2026 – februar 2026
Izdelava projektne dokumentacije	januar 2026 – maj 2026
Izdelava NIP-a	junij 2026 – julij 2026
Prijava na javni razpis MKRR	julij 2026
Izdelava vizije upravljanja	julij 2026 – oktober 2027
JN za izbiro izvajalca GOI del	december 2026 – februar 2027
Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del	marec 2027
Izvedba GOI del	marec 2027 – oktober 2027
Strokovni gradbeni nadzor	marec 2027 – oktober 2027
Varnostni načrt in koordinacija VZD	marec 2027 – oktober 2027
Dobava in montaža opreme	avgust 2027 – oktober 2027
Oddaja zahtevka	oktober 2027 - november 2027
Kvalitativni in kvantitativni pregled	november 2027 - december 2027
Odprava napak	november 2027 - december 2027
Primopredaja del	december 2027
Finančno in administrativno zaključevanje projekta (KP)	januar 2028 – februar 2028
Zaključek vseh aktivnosti na projektu	februar 2028

11.2 Dinamika investiranja

Dinamika financiranja investicijskega projekta (dinamika nastajanja investicijskih stroškov) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta in je podrobneje predstavljena v poglavjih 8.2 in 8.3 tega dokumenta. Dinamika financiranja upravičenih in neupravičenih stroškov je podrobneje predstavljena v poglavju 8.4 tega dokumenta.

11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

Načrtovani investicijski projekt je izvedljiv tako iz:

- **institucionalnega vidika:** Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi kadri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov. Za izvedbo investicijskega projekta je bila imenovana projektna skupina, ki bo nadzirala in spremljanja izvajanje projekta z vsebinskega in

finančnega vidika, z vidika zastavljenega terminskega plana, kakor tudi z vidika ustrezno delujoče organiziranosti vseh vpletenih institucij. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega gradbenega nadzora). Za izvedbo investicijskega projekta se smiselno uporabljajo zakoni s področja graditve in urejanja prostora. Za investicijski projekt je bila izdelana vsa investicijska dokumentacija.

- **vidika tehnične izvedljivosti:** V teku je izdelava vse potrebne projektna in tehnična dokumentacija, ki bo skladno z veljavnimi predpisi zagotavljala ustrezno projektno rešitev. Za projekt so pridobljena vsa potrebna mnenja, soglasja in dovoljenja. Gradbeno dovoljenja za izvedbo vzdrževalnih del za dokončanje objekta zaradi spremembe namembnosti objekta je pridobljeno. Za izvedbo GOI del ter dobavo in montažo opreme bo z javnim naročilom izbran ustrezno usposobljeni izvajalec, ki ima ustrezne reference z izvajanjem podobnih projektov. Za spremljanje izvajalca GOI del bo imenovan strokovni gradbeni nadzor, ki bo nadziral izvedbo GOI del in tako zagotavlja kvalitetno izvedbo del. Ob zaključku izvedbe GOI del, bo izbrani izvajalec izdelal PID projektno dokumentacijo. Roki za izvedbo posameznih aktivnosti so določeni v izdelanem časovnem načrtu izvedbe investicijskega projekta.
- **okoljskega vidika:** V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi in skladno z načeli DNHS.

Fizični in ekonomski kazalniki, ki se bodo spremljali v okviru izvajanja projekta ter po njegovem zaključku so razvidni iz spodnje tabele.

Tabela 11.2: Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev investicije

Kazalniki učinka	
Število podprtih investicijskih projektov	1
Št. izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnanosti projekta oz. modre/zelene infrastrukture	11
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta	1
Neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture	272,13 m^2
Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3
Kazalniki rezultata	
Št. novih storitev, funkcij ali dejavnosti obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture	6
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture	27
Ekonomski kazalniki	
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah z DDV v EUR	1.242.978,59
Finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta v EUR	-712.794,42
Finančna interna stopnja donosa investicijskega projekta v %	-4,86
Ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta v EUR	994.382,14
Ekonomska interna stopnja donosa investicijskega projekta v %	13,84

Doseganje kazalniki učinka se bo preverjalo ob zaključku projekta. Kazalniki rezultata morajo biti doseženi v treh letih po zaključku projekta. Ekonomski kazalniki se bodo spremljali med izvajanjem investicijskega projekta, pa tudi po njegovem zaključku. Ob zaključku projekta bo izdelano končno poročilo o izvajanju investicijskega projekta, ki bo preverilo odmike pri izvedbi investicijskega projekta s planiranimi, ter uresničevanje zastavljenih fizičnih in ekonomskih kazalnikov. Končno poročilo bo tudi osnova za morebitno novelacijo investicijskega programa v primeru večjih odstopanj.

11.3.1 Sklep analize izvedljivosti investicijskega projekta

Iz izdelane dokumentacije in analize tveganj izhaja, da ni ovir za izvedbo investicijskega projekta. Projekt je izvedljiv tudi z vidika usposobljenosti vključenih kadrov, saj ti razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji in referencami. Investicijski projekt ima natančno zastavljen časovni načrt izvedbe in upravljavsko strukturo, prav tako so rešena vsa ključna vprašanja pripravljalne faze. Izvedba projekta je možna v predvidenih časovnih rokih skladno z zastavljenim časovnim načrtom. Projekt je zato realno izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V nadaljevanju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja izbrane variante investicijskega projekta. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) morajo biti predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni v tekočih cenah.

V virih financiranja so poleg lastnih sredstev Občine Vipava upoštevana tudi nepovratna sredstva iz Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 (oznaka: JR REVITAL. OPO 2027), ki ga je dne 23.06.2026 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Višina sofinanciranja znaša 100 % upravičenih stroškov investicijskega projekta.

Tabela 12.1: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po planu nastanka stroškov - tekoče cene (občinski proračun)

Vir financiranja	2026	2027	SKUPAJ	Delež
Nepovratna sredstva MKRR – pp 231881	**37.500,00 €**	**969.724,91 €**	**1.007.224,91 €**	**81,03%**
Nepovratna sredstva MKRR – upravičeni stroški (100%)	37.500,00 €	969.724,91 €	1.007.224,91 €	81,03%
Lastna sredstva - proračun Občina Vipava	**16.180,00 €**	**219.573,68 €**	**235.753,68 €**	**18,97%**
Lastna sredstva Občina Vipava - upravičeni stroški	- €	- €	- €	0,00%
Lastna sredstva Občina Vipava - neupravičeni stroški	16.180,00 €	219.573,68 €	235.753,68 €	18,97%
SKUPAJ	**53.680,00 €**	**1.189.298,59 €**	**1.242.978,59 €**	**100,00%**

Predvideni znesek sofinanciranja, ki ga Občina Vipava pričakuje iz sredstev Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 znaša 1.007.224,91 EUR. Občina Vipava bo za izvedbo investicijskega projekta v tekočih cenah zagotovila sredstva v višini 235.753,68 EUR.

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO EKONOMSKIH KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI

13.1 Ekonomska doba investicijskega projekta

Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2026. Ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu Guide to CBA, ki za področje Drugi sektorji določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

Skladno s priporočili dokumenta Economic Appraisal Vademecum 2021-2027 (EAV) ekonomska doba za projekte ni več natančno definirana. Iz EAV izhaja, da mora biti ekonomska doba določena na podlagi dejanske življenjske dobe projekta oz. dovolj dolgo, da zajame vse pomembne stroške in koristi projekta. V primeru, da je ekonomska doba projekta določena na podlagi dejanske življenjske dobe projekta, je preostala vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe enaka 0 EUR. V primeru projektov z dolgo ekonomsko uporabno dobo se lahko uporabi krajšo ekonomsko dobo in v zadnjem letu upošteva preostalo vrednost naložbe, izračunano na podlagi prihodnjih denarni tokov v življenjski dobi projekta. Za obravnavani projekt smo kot ekonomsko dobo določili 15 let in v zadnjem letu upoštevali preostalo vrednost naložbe izračunano na podlagi prihodnjih denarni tokov v življenjski dobi projekta.

13.2 Projekcija prihodkov in odhodkov investicijskega projekta

V izračunih smo upoštevali le neposredne prihodke in odhodke projekta po metodi prirasta, ki temelji na primerjavi stroškov v varianti »z investicijo« s stroški v varianti »brez investicije«, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le prihodki in odhodki, ki nastanejo zaradi izvedbe projekta.

Prihodki investicijskega projekta: Ocenjujemo, da bo investicijski projekt ustvarjal prihodke iz oddajanja prostorov v najem za gostinsko dejavnost ter prihodke iz uporabnin za prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu. Ti prihodki so ocenjeni v višini 44.350,00,00 EUR letno. Projekt ne ustvarjal nobenih enkratnih prihodkov.

Odhodki investicijskega projekta: Investicijski projekt bo pri svojem poslovanju ustvarjal naslednje vrste odhodkov:

- investicijske stroške,
- operativne stroške obratovanja,
- stroške amortizacije.

Investicijski stroški: Stroški začetnih investicijskih vlaganj, ki nastajajo v času izvajanja investicijskega projekta. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja za izbrano varianto je predstavljen v poglavju 8 tega dokumenta.

Operativni stroški obratovanja: Operativne stroške v ekonomski dobi smo prikazovali na podlagi metode prirasta in smo v analizo vključili le stroške, ki se zaradi izvedbe projekta spreminjajo (obratovalni stroški, stroški upravljanja, stroški zavarovanja, stroški tekočega vzdrževanja). Te stroške smo ocenili v višini 11.149,86 EUR letno in vključujejo tudi strošek DDV. V prvih treh letih smo upoštevali tudi stroške za organizacijo delavnic v višini 5.850,00 EUR letno.

Stroški investicijskega vzdrževanja: upoštevali smo da bodo ti stroški nastali vsakih 5 let v višini 5% nabavne vrednosti objekta. Stroški investicijskega vzdrževanja ne povečujejo nabavne vrednosti objekta, ker predpostavljamo, da ne bodo povečali koristnosti objekta, ampak podaljšali njegovo rabo.

Tabela 13.1: Prikaz prihodkov in odhodkov investicijskega projekta

Leto		PRIHODKI	ODHODKI			POSLOVNI IZID Z AMORT.	POSLOVNI IZID BREZ AMORT.
		prihodki	obrat. str.	amortiz.	skupaj		
1	2026	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	2027	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	2028	44.350,00 €	16.999,86 €	43.262,92 €	60.262,78 €	-15.912,78 €	27.350,14 €
4	2029	44.350,00 €	16.999,86 €	43.262,92 €	60.262,78 €	-15.912,78 €	27.350,14 €
5	2030	44.350,00 €	16.999,86 €	43.262,92 €	60.262,78 €	-15.912,78 €	27.350,14 €
6	2031	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
7	2032	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
8	2033	44.350,00 €	73.298,79 €	43.262,92 €	116.561,71 €	-72.211,71 €	-28.948,79 €
9	2034	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
10	2035	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
11	2036	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
12	2037	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
13	2038	44.350,00 €	73.298,79 €	43.262,92 €	116.561,71 €	-72.211,71 €	-28.948,79 €
14	2039	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
15	2040	44.350,00 €	11.149,86 €	43.262,92 €	54.412,78 €	-10.062,78 €	33.200,14 €
SKUPAJ		**576.550,00 €**	**286.796,00 €**	**562.417,97 €**	**849.213,98 €**	**-272.663,98 €**	**289.754,00 €**

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

Tabela 13.2: Prikaz izračuna stroškov amortizacije in ponderirane življenjske dobe projekta

Struktura osnovnega sredstva po stalnih cenah z DDV	Amortizacijska osnova (v EUR z DDV)	Amort. stopnja v %	Letni znesek amortizacije v EUR	Življenjska doba v letih	Obračunana amortizacija v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost projekta na dan 31.12.2040	Delež investicijskih stroškov	Ponderirana življenjska doba
GOI dela obnova objekta	999.965,36	3,00	29.998,96	33,33	389.986,49	609.978,87	82,14%	27,4
Dobava in montaža opreme	104.590,68	10,00	10.459,07	10,00	104.590,68	0,00	8,59%	0,9
Ozelenitev	19.324,80	0,00	0,00	0,00	0,00	13.420,00	1,59%	0,0
Ostali stroški, ki povečujejo vrednost OS	93.496,42	3,00	2.804,89	33,33	36.463,60	57.032,82	7,68%	2,6
SKUPAJ	**1.217.377,25**		**43.262,92**		**531.040,77**	**680.431,69**	**100,00%**	**31**

Ponderirana življenjska doba investicijskega projekta, ki je osnova za določitev obdobja projekcije denarnih tokov in izračun preostale vrednosti projekta, je izračunana na način kot ga določa Evropska investicijska banka v dokumentu The Economic Appraisal of Investment Projects at the EI. Ponder je delež vrednosti posamezne vrste investicijskih izdatkov, ki ga pomnožimo s fizično življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva. Tako izračunane zneske seštejemo. Iz zgornje tabele je razvidno, da je ponderirana življenjska doba investicijskega projekta 31 let.

Preostala vrednost investicijskega projekta: Ker je življenjska doba investicijskega projekta daljša od upoštevane ekonomske dobe, smo v izračunih upoštevali preostalo vrednost investicijskega projekta. Pri projektih s pričakovano življenjsko dobo, ki je daljša od referenčnega obdobja, je potrebno njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta.

Preostalo vrednost projekta je potrebno vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka operacije, v kolikor investicijski projekt ustvarja pozitivne neto prihodke.

Tabela 13.3: Izračun preostale vrednosti naložbe

Izračun preostale vrednosti	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Ekonomska doba projekta (v letih)	15	15
Implementacija projekta (v letih)	2	2
Število let obratovanja v ekonomski dobi	13	13
Ponderirana življenjska doba (v letih)	31	31
Število let za izračun diskontiranih neto prihodkov	18	18
Neto prihodki na letni ravni po zaključku ekonomske dobe	33.200,14 €	121.252,14 €
Skupaj neto prihodki po zaključku ekonomske dobe	597.602,57 €	2.182.538,57 €
Preostala vrednost naložbe - NSV prihodnjih denarnih tokov	420.290,47 €	1.534.966,88 €

V finančni in ekonomski analizi je preostala vrednost enaka vsoti letnih finančnih neto prihodkov projekta po koncu referenčnega obdobja, pomnoženih z vsakokratnimi diskontnimi faktorji v letih od konca referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe. Preostala vrednost naložbe v okviru finančne analize znaša 420.290,47 EUR, v okviru ekonomske analize pa znaša 1.534.966,88 EUR.

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

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

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

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

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

14.1 Finančna analiza investicijskega projekta

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov, da bi lahko izračunali stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti.

Finančna analiza je izdelana na podlagi serije tabel, ki so predstavljene v nadaljevanju dokumenta, kjer so zbrani finančni tokovi investicije. Finančna vzdržnost investicijskega projekta, je ocenjena s preverjanjem, ali so skupni nediskontirani neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

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

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

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

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

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

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

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

Finančna analiza je bila narejena na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot izhodiščno leto smo upoštevali leto 2026, ko so pričeli nastajati investicijski stroški. Izvedba GOI del ter montaža in dobava opreme bo potekala od marca 2027 pa do oktobra 2027, zaključek projekta je predviden v februarju 2028.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno ekonomsko dobo, zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali preostalo vrednost investicijskega projekta.
- Začetek rednega obratovanja je februar 2028, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala in predala v uporabo.
- Investicijski stroški, stroški in prihodki iz obratovanja so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV.

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

Tabela 14.1: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta

Leta		Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Preostala vrednost	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
1	2026	53.680,00	0,00	0,00	0,00	-53.680,00	-53.680,00
2	2027	1.163.697,25	0,00	0,00	0,00	-1.163.697,25	-1.118.939,67
3	2028		16.999,86	44.350,00	0,00	27.350,14	25.286,74
4	2029		16.999,86	44.350,00	0,00	27.350,14	24.314,18
5	2030		16.999,86	44.350,00	0,00	27.350,14	23.379,02
6	2031		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	27.288,10
7	2032		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	26.238,56
8	2033		73.298,79	44.350,00	0,00	-28.948,79	-21.998,70
9	2034		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	24.259,02
10	2035		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	23.325,98
11	2036		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	22.428,83
12	2037		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	21.566,18
13	2038		73.298,79	44.350,00	0,00	-28.948,79	-18.081,33
14	2039		11.149,86	44.350,00	0,00	33.200,14	19.939,15
15	2040		11.149,86	44.350,00	420.290,47	453.490,61	261.879,53
	SKUPAJ	**1.217.377,25**	**286.796,00**	**576.550,00**	**420.290,47**	**-507.332,79**	**-712.794,42**

Tabela 14.2: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-712.794,42	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-4,86	%
Finančna relativna NSV	-0,61	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,40	

Za identificirani projekt se ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -712.794,42 EUR, kar pomeni, da diskontirani prihodki projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila.

Tabela 14.3: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta

LETA		SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	PREOSTALA VREDNOST	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	VIRI FINANCIRANJA	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK
1	2026	53.680,00	0,00	0,00	53.680,00	53.680,00	53.680,00	0,00	0,00
2	2027	1.163.697,25	0,00	0,00	1.163.697,25	1.163.697,25	1.163.697,25	0,00	0,00
3	2028	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	16.999,86	0,00	16.999,86	27.350,14
4	2029	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	16.999,86	0,00	16.999,86	27.350,14
5	2030	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	16.999,86	0,00	16.999,86	27.350,14
6	2031	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
7	2032	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
8	2033	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	73.298,79	0,00	73.298,79	-28.948,79
9	2034	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
10	2035	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
11	2036	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
12	2037	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
13	2038	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	73.298,79	0,00	73.298,79	-28.948,79
14	2039	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
15	2040	44.350,00	44.350,00	0,00	0,00	11.149,86	0,00	11.149,86	33.200,14
SKUPAJ		**1.793.927,25**	**576.550,00**	**0,00**	**1.217.377,25**	**1.504.173,26**	**1.217.377,25**	**286.796,00**	**289.754,00**

V zgornji tabeli je predstavljen denarni tok investicijskega projekta. Iz tabele je razvidno, da se investicijski projekt oz. operacija po zaključku ne pokriva z doseženimi prihodki projekta, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo, katere namen ni ustvarjanje dobička.

14.1.1 Sklep finančne analize investicijskega projekta

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize stroškov in koristi. Investicijski projekt predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe projektov.

14.2 Ekonomska analiza investicijskega projekta

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

Skladno z navodili organa upravljanja se ne glede na vir sofinanciranja v obdobju 2021–2027 kot splošna diskontna stopnja uporablja 4 % (tako pri finančni kot pri ekonomski analizi).

Ekonomska analiza je izdelana iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, kot so vplivi na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer ocenjujemo posredne učinke tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

Predpostavke ekonomske analize:

- izhodišče ekonomske analize investicijskega projekta predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize,
- ekonomska doba projekta je od leta 2026 do leta 2040,
- ekonomska diskontna stopnja je 4 % (skladno z navodili organa upravljanja),
- ekonomski stroški kapitala in stroški obratovanja so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen,
- v ekonomski analizi so upoštevane in ovrednotene družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta.

14.2.1 Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta so ovrednotene kot:

- boljši bivalni pogoji okoliških prebivalcev,
- dodatni prihodki iz turizma,
- dvig cen nepremičnin v okolici.

Boljši bivalni pogoji okoliških prebivalcev: Z izvedbo investicije se bodo pridobile nove odprte površine za preživljanje prostega časa na prostem. Prebivalci in obiskovalci kraja bodo imeli več možnosti za sprehode, rekreacijo in preživljanje prostega časa na prostem. Zaradi energetsko varčne stavbe bodo nižji tudi izpusti toplogrednih vplivov. Navedeno bo pozitivno vplivalo na zdravje. Posledično se bodo znižali stroški za zdravljenje. Ta korist je ocenjena na skupno 2.791,37 EUR letno.

Dodatni prihodki iz turizma: Izvedba investicije se bo prispevala k razvoju turizma v občini. Prenova objekta v Podskali bo prispevala k izgledu in urejnosti kraja in omogočila razvoj turizma. Zaradi navedenega se bodo povečali prihodki iz turistične dejavnosti. To korist ocenjujemo na 72.000,00 EUR letno.

Dvig cen nepremičnin v okolici: Zaradi izvedbe investicije se bosta izboljšala infrastrukturna opremljenost in izgled kraja. Naselje bo postalo bolj privlačno za bivanje. Navedeno bo vplivalo na dvig nepremičnin v neposredni bližini (območje trškega jedra). Navedeno korist ocenjujemo na 11.250,00 EUR letno.

14.2.2 Določitev konverzijskih faktorjev

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

- **investicijski stroški:** Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,92. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % stroškov materiala in

20 % stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je ocenjenih 40 % davkov in prispevkov.

- **ostanek vrednosti:** Za ostanek vrednosti smo uporabili konverzijski faktor 0,90.
- **operativni stroški in prihodki:** Operativni stroški in prihodki projekta so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV.

Tabela 14.4: Ekonomska analiza investicijskega projekta

Leta		Investicijski stroški	Operativni stroški	**SKUPAJ ODLIVI**	PRIHODKI	Zunanje eksternalije	Preostala vrednost naložbe	**SKUPNE KORISTI**	Neto denarni tok	**DISKONT. NETO DENARNI TOK**
kor. faktor		0,92					0,90			
1	2026	40.480,00	0,00	**40.480,00**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	-40.480,00	**-40.480,00**
2	2027	877.542,19	0,00	**877.542,19**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	-877.542,19	**-843.790,57**
3	2028	0,00	13.934,31	**13.934,31**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	116.457,06	**107.671,10**
4	2029	0,00	13.934,31	**13.934,31**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	116.457,06	**103.529,90**
5	2030	0,00	13.934,31	**13.934,31**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	116.457,06	**99.547,98**
6	2031	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**99.660,42**
7	2032	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**95.827,33**
8	2033	0,00	60.080,97	**60.080,97**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	70.310,40	**53.430,12**
9	2034	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**88.597,75**
10	2035	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**85.190,15**
11	2036	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**81.913,60**
12	2037	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**78.763,08**
13	2038	0,00	60.080,97	**60.080,97**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	70.310,40	**43.915,67**
14	2039	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	0,00	**130.391,37**	121.252,14	**72.820,89**
15	2040	0,00	9.139,23	**9.139,23**	44.350,00	86.041,37	1.381.470,20	**1.511.861,57**	1.502.722,34	**867.784,71**
	SKUPAJ	**918.022,19**	**235.078,69**	**1.153.100,88**	**576.550,00**	**1.118.537,81**	**1.381.470,20**	**3.076.558,01**	**1.923.457,12**	**994.382,14**

Tabela 14.5: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta

Enostavna doba vračanja	7,88	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	994.382,14	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	13,83	%
Finančna relativna NSV	1,12	EUR
Količnik relativne koristnosti	2,70	

Ekonomska neto sedanja vrednost za izbrano varianto pri 4 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 994.382,14 EUR, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, saj ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomska interna stopnja donosa je 13,83 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 13,83 %. Enostavna doba vračanja naložbe znaša 7,88 let.

14.2.3 Sklep ekonomske analize investicijskega projekta

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja in biotske raznovrstnosti. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

15 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin. V nadaljevanju v matriki prikazujemo tri kritične skupine tveganj ter navajamo preventivne ukrepe s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice.

V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to CBA, je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacijo pomembnosti tveganj, stopnjo tveganja ter kombinacijo naštetih dejavnikov.

Tabela 15.1: Legenda matrike tveganj

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

Tabela 15.2: Legenda matrike tveganj

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

Tabela 15.3: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje

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

Tveganje št. 5:	**Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.**	B	II	Nizka	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitev) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	Investitor	Nizka
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA								
Tveganje št. 6:	**Tveganje izvedbe projekta**	D	III	Visoka	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 7	**Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta**	D	III	Visoka	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 8	**Tveganje financiranja investicijskega projekta**	D	III	Visoka	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotno vrednotenje in potrjevanje stroškov.	Investitor	Nizka
TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA								
Tveganje št. 9:	**Poslovno tveganje in doseganje učinkov**	B	II	Nizka	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, manjši obisk od planiranega.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kot tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode, ustrezna promocija	Investitor Upravljavec	Nizka

Tveganje št. 10	**Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**	B	III	Srednja	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	Investitor Upravljavec	Nizka
Tveganje št. 11	**Okoljsko tveganje**	B	II	Nizka	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	Investitor Upravljavec	Nizka

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogrožajo odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta saj so bili in bodo sprejeti ustrezni ukrepi za odpravo tveganj. V okviru analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe projekta, in sicer so problematična naslednja tveganja: št. 6 -Tveganje izvedbe projekta, št. 7 -Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema vozil objekta in št. 8 -Tveganje financiranja projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je projekt manj tvegan ob upoštevanju vseh aktivnosti predvidenih za omejitev posamezne vrste tveganj. Zaključimo lahko, da projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi ne predstavlja visokega tveganja.

15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je namenjena identifikaciji ključnih spremenljivk in njihovega potencialnega vpliva na spremembo kazalnikov donosnosti, ki smo jih izračunali v finančni analizi. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- sprememba investicijske vrednosti,
- sprememba operativnih stroškov investicije,
- sprememba prihodkov investicije.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1 % in -1 %, nato pa merili učinke teh sprememb na dinamične finančne in ekonomske kazalnike upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem ohranili vse ostale spremenljivke projekta nespremenjene.

V priročniku za izdelavo analize stroškov in koristi, ki ga je izdala Evropska komisija, je navedeno, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1 % sprememba ima za posledico 1 % spremembo na neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosa, ki smo ju izračunali v okviru finančne in ekonomske analize.

Tabela 15.4: Analiza občutljivosti finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk

FINANČNA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	**Osnovni scenarij**	**+1%**	**% spremembe**	**-1%**	**% spremembe**	**OCENA SPREMENLJIVKE**
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-712.794	**-724.521**	1,65%	**-701.068**	-1,65%	kritična
PRIHODKI IZ OBRATOVANJA	-712.794	**-708.536**	-0,60%	**-717.053**	0,60%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-712.794	**-714.882**	0,29%	**-710.707**	-0,29%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	**Osnovni scenarij**	**+1%**	**% spremembe**	**-1%**	**% spremembe**	**OCENA SPREMENLJIVKE**
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-4,86%	**-4,94%**	1,74%	**-4,77%**	-1,77%	kritična
PRIHODKI IZ OBRATOVANJA	-4,86%	**-4,80%**	-1,20%	**-4,92%**	1,20%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-4,86%	**-4,89%**	0,61%	**-4,83%**	-0,61%	ni kritična

Iz zgornje tabele je razvidno, da ima spremenljivka investicijska vlaganja kritičen vpliv na finančno neto sedanjo vrednost. Ostali dve spremenljivki nista kritični. Spremenljivki investicijska vlaganja in prihodki iz obratovanja imata kritičen vpliv na finančno interno stopnjo donosa. Odhodki iz obratovanja niso kritična spremenljivka.

Tabela 15.5: Analiza občutljivosti ekonomske neto sedanje vrednosti in ekonomske interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk

EKONOMSKA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	**Osnovni scenarij**	**+1%**	**% spremembe**	**-1%**	**% spremembe**	**OCENA SPREMENLJIVKE**
INVESTICIJSKA VLAGANJA	994.382	**994.253**	-0,01%	**994.512**	0,01%	ni kritična
PRIHODKI IZ OBRATOVANJA	994.382	**1.004.606**	1,03%	**984.158**	-1,03%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	994.382	**992.671**	-0,17%	**996.093**	0,17%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	**Osnovni scenarij**	**+1%**	**% spremembe**	**-1%**	**% spremembe**	**OCENA SPREMENLJIVKE**
INVESTICIJSKA VLAGANJA	13,83%	**13,73%**	-0,72%	**13,93%**	0,74%	ni kritična
PRIHODKI IZ OBRATOVANJA	13,83%	**13,92%**	0,68%	**13,74%**	-0,68%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	13,83%	**13,81%**	-0,12%	**13,85%**	0,12%	ni kritična

Iz zgornje tabele je razvidno, da ima spremenljivka prihodki iz obratovanja kritičen vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednost, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0 % spreminja za več kot 1,0 %. Investicijska vlaganja in odhodki iz obratovanja nista kritični spremenljivki. Nobena izmed spremenljivk nima kritičnega vpliva na ekonomsko interno stopnjo donosa.

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

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicijski program obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta »Revitalizacija objekta Podskala«. Analiza obstoječega stanja je pokazala potrebo po izvedbi investicijskega projekta. Območje parka z objektom, ki je predmet revitalizacije se navezuje na Lanthierijev dvorec, ki se nahaja v samem centru Vipave. Obravnavano območje je nedostopno, nedokončani objekt je prepuščen propadanju. Celotno območje je fizično in funkcionalno degradirano. Nedostopne javne površine so v celoti neizkoriščene in ne nudijo potrebnih uslug uporabnikom. Prav tako občina nima ustreznih prostorov, za izvajanje različnih družbenih dejavnosti, ki so v javnem interesu.

Namen izvedbe investicijskega projekta je revitalizacija zapuščenega objekta z okolico, ki je v lasti Občine Vipava. S tem bodo zagotovljeni osnovni prostorski pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene lokalnemu prebivalstvu. Dejavnosti v prenovljeni stavbi bodo dopolnile in obogatile ponudbo različnih vsebin in okrepile družbeni, kulturni in turistični utrip v kraju. Izvedba projekta bo prispevala k prostorskemu in trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Cilj projekta je revitalizirati obravnavani objekt neto tlorisne površine 272,13 m^2 in urediti pripadajočo okolico. Na ta način se bo pridobilo primerne prostore za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu in bodo namenjene vsem prebivalcem.

Z izvedbo projekta se bo obnovilo obravnavani objekt ter zagotovilo kakovostno in sodobno javno infrastrukturo, ki bo namenjena izvajanju gostinske dejavnosti ter dejavnostim, katerih izvajanje je v družbenem interesu. Z izvedbo projekta bo park spet postal dostopen prebivalcem in obiskovalcem ter bo namenjen druženju ter preživljanju prostega časa na prostem. Izvedba projekta bo zadovoljila številne potrebe, predvsem pa potrebo po revitalizaciji obravnavanega območja ter potrebo po zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu. Dejavnosti umeščene v obnovljene, objektu bodo spodbujale podjetniško iniciativo, medgeneracijsko druženje, ohranjanje kulturne dediščine in dvig kompetenc uporabnikov.

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

1.	**VARIANTA 0**	Izhodiščna varianta ali varianta brez investicije - ohranitev obstoječega stanja.
2.	**VARIANTA 1**	Varianta »z investicijo« - izvedba investicijskega projekta ter revitalizacija objekta Podskala in njegove okolice.

Kot optimalna varianta se je izkazala Varianta 1 »z investicijo«, ki predvideva izvedbo investicijskega projekta.

Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah znaša 1.018.834,91 EUR brez DDV oz. 1.242.978,59 EUR z vključenim neodbitnim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo lastna finančna sredstva Občine Vipava, ki bo za izvedbo investicijskega projekta v tekočih cenah zagotovila 235.753,68 EUR ter nepovratna sredstva iz Javnega razpisa

»Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027«, v višini 1.007.224,91 EUR.

Za investicijski projekt je bil izdelan podroben časovni načrt. Predvideno je, da se bo investicijski projekt izvajal od januarja 2026 pa do februarja 2028. Analiza izvedljivosti investicijskega projekta je pokazala, da je ta realno zastavljen in da ni ovir za njegovo izvedbo.

Tabela 16.1: Zbirni prikaz finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

FINANČNA ANALIZA	
Enostavna doba vračanja v letih	se ne povrne
Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) v EUR	-712.794,42
Finančna interna stopnja donosa (FIRR) %	-4,86%
Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNPV) v EUR	-0,61
Količnik relativne koristnosti	0,40
EKONOMSKA ANALIZA	
Enostavna doba vračanja v letih	7,88
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) v EUR	994.382,14
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR) %	13,83%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNPV) v EUR	1,12
Količnik relativne koristnosti	2,70

Iz opravljene finančne analize je razvidno, da projekt ni rentabilen, kar je razumljivo, saj gre za naložbo v javno infrastrukturo, ki ni dobičkonosne narave.

Ob upoštevanju vseh koristi projekta in iz opravljenih izračunov v ekonomski analizi pa izhaja, da je investicija upravičena in koristna ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Z izvedbo investicijskega projekta se bo revitaliziralo zapuščeni objekt s pripadajočo okolico na območju trškega jedra. S tem se bodo izboljšali pogoji za izvajanje dejavnosti, ki so v javnem interesu, izboljšali se bodo bivalni pogoji okoliških prebivalcev, saj bo območje ponovno postalo dostopno. Zaradi energetsko varčne stavbe se bodo zmanjšali izpusti toplogrednih plinov (v primerjavi s prejšnjo stavbo), kar bo pozitivno vplivalo na stanje okolja in zdravje občanov. Boljša bosta tudi urejenost in izgled kraja, kar bo ugodno vplivalo na razvoj turizma. Izvedba investicijskega projekta bo pomembno prispevala k doseganju ciljev občine, ciljev na državni ter EU ravni. Izvedba projekta prav tako prinaša številne druge družbene koristi in bo pozitivno vplivala na uravnotežen socialni, družbeni, gospodarski in trajnostni razvoj občine.

Analiza tveganj ni pokazala večjih tveganj za izvedbo projekta oz. so ta ob izvedbi ustreznih ukrepov zanemarljiva. Ugotavljamo, da v analizi občutljivosti upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen investicijski projekt z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo, je izvedba investicijskega projekta »Revitalizacija objekta Podskala« smiselna in upravičena, kar so potrdili tudi izračunani finančni kazalniki v okviru opravljene ekonomske analize. Investitorju predlagamo potrditev novelacije investicijskega programa ter nadaljevanje aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta.