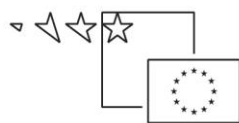


KULTURNA CONA PEKARNA – 2. IN 3. FAZA

LUBADAR IN HLADILNICA

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

MAREC 2012



Naložba v vašo prihodnost

OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski sklad za regionalni razvoj



ZIM
ZASNOVE IN VODENJE INVESTICIJ, d.o.o.
Oživljamo ideje - že od 1981

NALOGA:

**NOVELACIJA
INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

INVESTICIJA:

KC PEKARNA

LOKACIJA:

Maribor, Tabor

INVESTITOR:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR

IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:

ZIM Zasnovi in vodenje investicij d.o.o.
Slovenska ul. 40
2000 MARIBOR
Direktor:
mag. Matjaž KNEZ, univ.dipl.inž.grad.

ŠTEVILKA NALOGE:

25119

DATUM IZDELAVE:

Marec 2012

KAZALO VSEBINE

0.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH NOVELACIJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	5
0.1.	Podatki o investitorju, naročniku in upravljavcu oz. uporabniku	5
0.2.	Podatki o izdelovalcih novelacije investicijske dokumentacije	6
0.3.	Uvodna pojasnila	6
III. poglavje: 2. faza: Hladilnica		8
1.0.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	8
1.1.	Opis obstoječega stanja	8
1.2.	Opis objekta	9
1.3.	Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov	9
2.0.	OPIS PROJEKTA	10
2.1.	Opis arhitekturne zasnove in predvidenih posegov	10
2.2.	Funkcionalna zasnova	11
3.0.	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	12
3.1.	Splošno	12
3.2.	Odstranitev objektov	12
3.3.	Kapaciteta objekta	12
3.4.	Racionalizacija projektnih rešitev	12
4.0.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV	13
5.0.	ANALIZA ZAPOSLENIH	13
5.1.	Analiza zaposlenih »z investicijo«	13
5.2.	Analiza zaposlenih »brez investicije«	14
6.0.	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT	14
6.1.	Ganttov diagram poteka investicije	14
6.2.	Organizacija vodenja projekta	16
7.0.	EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	17
7.1.	Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi	17
7.1.1.	Investicija v drugo fazo po stalnih cenah	17
7.1.2.	Investicija v drugo fazo po tekočih cenah	17
7.1.3.	Upravičeni stroški druge faze po stalnih cenah	18
7.1.4.	Upravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	18
7.1.5.	Neupravičeni stroški druge faze po stalnih cenah	18
7.1.6.	Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	19
7.1.7.	Viri financiranja za drugo fazo	19
7.2.	Finančna analiza	19
7.3.	Ekonomska analiza	20
7.4.	Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja	21
7.5.	Analiza tveganja in analiza občutljivosti	23
7.5.1.	Dvig investicijskih stroškov	23
7.5.2.	Dvig operativnih stroškov	24
7.5.3.	Znižanje prihodkov	25
7.5.4.	Analiza tveganj	25
7.6.	Predstavitev in razlaga rezultatov	26

IV. poglavje: 3. faza: Lubadar	27
1.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	27
1.1. Opis obstoječega stanja	27
1.2. Opis objekta	27
1.3. Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov	28
2.0. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	29
2.1. Arhitekturna zasnova in predvideni posegi	29
2.2. Funkcionalna zasnova	30
2.3. Racionalizacija projektnih rešitev	30
3.0. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV	30
4.0. ANALIZA ZAPOSLENIH	31
4.1. Analiza zaposlenih »z investicijo«	31
4.2. Analiza zaposlenih »brez investicije«	31
5.0. OKVIRNI TERMINSKI NAČRT	31
5.1. Ganttov diagram poteka investicije	31
5.2. Organizacija vodenja projekta	33
6.0. EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	34
6.1. Analiza variant z oceno investicijskih stroškov	34
6.1.1. Investicija v tretjo fazo po stalnih cenah	34
6.1.2. Investicija v tretjo fazo po tekočih cenah	35
6.1.3. Upravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah	35
6.1.4. Upravičeni stroški tretje faze po tekočih cenah	36
6.1.5. Neupravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah	36
6.1.6. Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	37
6.1.7. Viri financiranja za tretjo fazo	37
6.2. Finančna analiza	37
6.3. Ekonomska analiza	38
6.4. Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja	39
6.5. Analiza občutljivosti	40
6.5.1. Izhodiščna NSV	41
6.5.2. Dvig investicijskih stroškov	42
6.5.3. Dvig stroškov projekta	43
6.5.4. Analiza tveganja	43
7.0. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	44

0. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH NOVELACIJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

0.1 Podatki o investitorju, naročniku in upravljavcu oz. uporabniku

NAROČNIK IN INVESTITOR	
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Župan	Franc Kangler
Telefon	+386 2 22 01 200
Telefax	+386 2 25 26 005
Matična številka	5883369
Davčna številka	12709590
E-pošta	info@maribor.si
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Boris Ketiš, univ.dipl.org.
Telefon	+386 2 22 01
Telefax	+386 2 22 01
E-pošta	boris.ketis@maribor.si
Žig in podpis	

UPRAVLJALEC IN UPORABNIK	
Ime upravljavca	Mladinski kulturni center Maribor
Naslov	Ljubljanska ulica 4, 2000 Maribor
Direktorica	Nina Arsenovič, direktorica zavoda
Telefon	+386 2 300 29 90
Telefax	+386 2 300 29 92
E-pošta	info@mkc.si

0.2. Podatki o izdelovalcih novelacije investicijske dokumentacije

IZDELAVA NOVELACIJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Podjetje	ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 Maribor
Direktor	mag. Matjaž Knez, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 582
Telefax	+386 2 25 10 573
Matična številka	5222125
Davčna številka	87949300
Odgovorni vodja projekta izdelave investicijske dokumentacije	mag. Matjaž Knez, univ.dipl.inž.grad.
Izdelava novelacije investicijskega programa	mag. Tatjana Dolenc, univ.dipl.ekon. Igor Špolar, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 594, +386 2 22 01 592
Telefax	+386 2 25 10 573
E-pošta	tatjana.dolenc@zim.si
Žig in podpis	

0.3. Uvodna pojasnila

Investicijski program zaokrožuje investicijsko dokumentacijo na osnovi izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki je bil na mestnem svetu Mestne občine Maribor sprejet in potrjen v letu 2007, ter izdelane predinvesticijske zasnove, ki je bila na mestnem svetu Mestne občine Maribor sprejeta in potrjena v letu 2009, in predhodno izdelanega investicijskega programa ter njegovih novelacij.

Zadnja novelacija investicijskega programa je bila potrjena na 5. seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 28.02.2011.

Kulturni center Pekarna (KC Pekarna) zajema naslednje objekte:

- Upravna zgradba,
- Hladilnica,
- Lubadar,

- Gustaf,
- MC,
- Odprti prostor (znotraj kompleksa).

Investicijo v KC Pekarna je v smislu objektov sicer možno med seboj fizično ločiti, vendar zaradi prepletenosti in povezanosti programov in soodvisnosti njihovega izvajanja ohranjamo investicijski program v celoviti obliki. V smislu črpanja sredstev in izvajanja prenove KC Pekarna so bile v osnovnem investicijskem dokumentu predvidene štiri faze investicijskega projekta.

V tej novelaciji investicijskega programa se dopolnjujeta III. in IV. poglavje, ki obravnavata 2. in 3. fazo projekta KC Pekarna, in sicer objekta Hladilnica in Lubadar. Vse ostale faze, ki jih predhodno potrjene novelacije investicijskega programa zajemajo, v tem dokumentu niso obravnavane.

III. poglavje: 2. faza: Hladilnica

Druga faza obnove KC Pekarna zajema investicijo v objekt »Hladilnica«, ki ima skladno s Sklepom o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor z dne 10.7.2009 status javne kulturne infrastrukture. Projekt se včasih imenuje »KC Pekarna – Hladilnica« (daljše), včasih »Hladilnica« (krajše), v obeh primerih pa gre za isti projekt.

V predlagani novelaciji investicijskega programa je zastavljena nova dinamika financiranja in sprememba vrednosti projekta 2. faza: Hladilnica.

Postopek javnega naročila za izvedbo GOI del z opremo, vključno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja pri rekonstrukciji in dozidavi objekta Hladilnica, z ocenjeno vrednostjo v skladu z veljavnim investicijskim programom, se je v letu 2010 neuspešno zaključil. Vseh devet prispelih ponudb je za več kot 50% do 100% presegalo ocenjeno vrednost. V letu 2011 je bila iz tega razloga dopolnjena projektna naloga in na podlagi le-te izvedena racionalizacija PZI projektne dokumentacije. Sprememba projektne dokumentacije v fazi PZI, v smislu racionalizacije izdelanih projektnih rešitev, ni smela vplivati na spremembo veljavnega gradbenega dovoljenja. Spremembe projektnih rešitev so opisane v točki 3.4. te novelacije investicijskega programa. Glede na to, da je bila racionalizacija izvedena v okviru veljavnega gradbenega dovoljenja, se ni bilo mogoče približati ocenjeni vrednosti, zato se s to novelacijo predlaga povečanje investicijske vrednosti.

1.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

1.1. Opis obstoječega stanja

Objekt Hladilnica je bil zgrajen leta 1897 kot skladišče ovsu in konzerv. Objekt je temu primerno tudi zgrajen: tloris je enostaven, konstrukcijsko optimiran in prilagojen prevozu skladiščenega materiala.

Objekt ima trenutno dve etaži. Pritličje objekta Hladilnica trenutno uporablja KUD K.U.R.D. za društveni prostor, prirejanje klubskih koncertov, promoviranje mladih umetnikov in glasbenih skupin, pa tudi kot razstavni prostor in scensko produkcijo. MKC Maribor v teh prostorih organizira prireditvi No border jam festival in Underground festival.

Nadstropje objekta se uporablja predvsem kot razstavni prostor. Zavod Pekarna Magdalenske mreže v objektu izvaja program La Vitrine (organizacija umetniških razstav in festivalov z mednarodno udeležbo, izvajanje programa gostujočih umetnikov, itd.). Hladilnica je prizorišče različnih festivalov (Magdalena - festival vizualnih komunikacij), Pekarnanana (multimedijski festival - sodobni performansi, novi mediji).

Objekt Hladilnica je torej že danes uveljavljen kot prostor kreativnosti, inovativnosti in kot prizorišče festivalov različnih kulturnih dejavnosti.

1.2. Opis objekta

Obstoječi objekt se nahaja na Taboru, v Mestni občini Maribor. Objekt je lociran na vzhodnem robu kompleksa bivše vojaške pekarnice s skladišči. Ena stranica objekta je obrnjena proti javnim površinam (Magdalenskem parku), ostale so orientirane proti notranjosti kompleksa. Objekt ima visoko pritličje ter eno nadstropno etažo, streha je položna ter simetrična dvokapnica. Objekt je zaradi starosti in ne-vlaganja v zelo slabem in pogojno uporabnem stanju ter ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objekta majhna. Sanitarnih prostorov ni, inštalacije in tehnična oprema ne ustreza standardom uporabe.

Obstoječ objekt je pravilnega podolgovatega pravokotnega tlorisa, zunanjih dimenzij cca. 41,70 x 13,50 m. »Hladilnica« je dvokapnica z blagim naklonom, v slemenu visoka ca. 11,00 m. Glede na sedaj dostopne podatke je obstoječ objekt star ca. 110 let. Objekt je etažnosti P + 1, nivo pritličja je cca. za 1,00 m dvignjen glede na nivo okolja. Na dvoriščni strani je ob objektu zunanji hodnik - rampa, iz katere se dostopa v pritličje.

Na južni strani, proti Pekarni, je bilo naknadno dozidanih več nižjih prizidkov - lop, pretežno z enokapnimi strehami. Objekt je zasnovan tako, da so nosilni le zunanji obodni zidovi, v notranjosti pa niz stebrov z nosilci v sredini objekta. Zunanji zidovi so opečni, zidani iz polnih NF zidakov. V pritličju so zidovi debeli ca. 65 cm, v nadstropju pa ca. 50 cm. Na zunanjih zidovih so vidna sidra, zidovi so v zgornjem delu povezani z jeklenimi zategami. Betonski stebri v sredini objekta so prereza ca. 55/55 cm, razdalja med stebri je cca. 8,00 m. Preko stebrov po celotni dolžini poteka betonski nosilec. Tlaki so betonski, neizolirani, o poteku, sestavi, geometriji in globini temeljev ni podatkov.

Nad pritličjem je vgrajena betonska rebrasta plošča. Stropni nosilci potekajo kot kontinuirani od obeh zunanjih zidov in preko vmesnega nosilca, razporejeni so v medsebojni razdalji cca. 3,00 m. Preko stropnih nosilcev je zabetonirana betonska plošča debeline 18 cm. Betonska stropna konstrukcija je dokaj dobro ohranjena, večjih razpok ob ogledih ni bilo opaziti. O količini in vrsti vgrajene armature ni podatkov, kakor tudi ni podatkov o tem, ali je bila stropna konstrukcija zgrajena v času gradnje objekta ali naknadno. Na plošči ni Strešna konstrukcija je lesena. V medsebojni razdalji cca. 4,00 m so na zunanje vzdolžne zidove pritrjena trapezna vešala, preko njih pa potekajo vzdolžne lesene lege. Spodnja natezna pasnica trapeznega vešala je le ca. 2,40 - 2,50 m nad nivojem plošče, s tem pa je funkcionalnost prostora omejena.

1.3. Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov

Razlogi za investicijo, cilji in pričakovani rezultati so opisani že v osnovnem investicijskem programu (glej tam). Kakor za ostale objekte v KC Pekarna tudi za objekt Hladilnica velja, da je spričo zelo slabega stanja nujno potrebno izvesti prenovo objekta. Trenutno stanje objekta ne predstavlja ustreznih pogojev za kulturno ustvarjalnost in ne izkorišča razvojnega in kulturnega potenciala objekta za razvoj regije, tako z vidika zagotavljanja boljše dostopnosti do kulturnih dobrin, atraktivnosti prostora, zaposlovanja in dviga kvalitete življenja v regiji. Z obnovo objekta se želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga omogoča objekt »Hladilnica« v KC Pekarna.

Namen projekta je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest, večja

podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Prenova objekta in njegova funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno - umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani. Z obnovo objekta se bodo ustvarili pogoji za kulturno ustvarjalnost in raznolikost ter dostopnost do kulturnih dobrin v tem delu regije. Vzpostavili se bodo pogoji za nadaljnji razvoj neodvisne in mladinske kulture, s čimer se bo krepil pomen regije. Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost kulturnega centra samega kot tudi okolja in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše. Objekt Hladilnica bo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjen tudi dopolnilni dejavnosti (gostinski lokal), s čimer se bo zagotovila tudi bolj kakovostna vključitev v gospodarsko-turistično rabo. Z ureditvijo prostorov in širjenjem programov se bo povečala turistična atraktivnost regije, dosegla se bo večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Z boljšo dostopnostjo do kulturnih dobrin se bo izboljšala kakovost življenja v regiji in s tem pozitivno vplivalo k zmanjševanju razlik v življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi. S tem bo projekt pozitivno vplival na skladen regionalni razvoj.

Načrtovana izgradnja objekta bo vplivala tudi na promocijo kulture in kulturnega turizma v podravski regiji.

Ocenjujemo, da bo v obnovljenem objektu zaživel vsaj trije novi programi (program infrastrukturne podpore kulturnim programom in organizacijam, vadbeni prostori za plesne in gledališke dejavnosti, program mobilnih produkcijskih enot) ter razvil se bo dopolnilni (podporni) program gostinske dejavnosti.

2.0. OPIS PROJEKTA

2.1. Opis arhitekturne zasnove in predvidenih posegov

Objekt se rekonstruira in dozida. Predvidena etažnost objekta je K+P+1. Na skrajnem severnem delu objekta se podzida manjša priročna klet, ki predstavlja funkcionalno dopolnitev dvorani za kulturne namene v pritličju. Za optimalno funkcioniranje velike dvorane je potrebno odstraniti obstoječa stebra.

Obstoječe ostrešje se delno ohrani predvsem kot estetski element, sicer je potrebno napraviti novo jekleno ostrešje. Obe zidani čelni steni objekta na južni in severni strani se odstranita in nadomestita z ustrezno zasteklitvijo. Objekt se obnovi tako, da ustreza sodobnim standardom javnih stavb. Zamenja se stavbno pohištvo. Uredi se njegova fasada. Obnovijo se komunalni priključki. Notranjost objekta se uredi skladno s standardi za javne stavbe. Uredijo se potrebni sanitarni in tehnični prostori.

Glede na ugotovitve poročila o gradbeno tehničnem stanju objekta (ZRMK, julij 2009) je zaradi konstrukcijskih sprememb v severni petini objekta in obvezni sanaciji temeljev in vzpostavitvi strešnega venca gospodarnejše severno četrtino objekta porušiti do temeljev in zgraditi od kletne etaže do vrha v istem gabaritu kot novogradnjo. S tem zagotovimo statično primerno in funkcionalno

sodobno zgradbo, v kateri ravno je v omenjenem delu prireditveni prostor s pritliklinami, ki zahteva dosledno upoštevanje vseh sodobnih standardov gradbenih, obrtniških in instalcijskih del ter pohištvene in odrske oz. uprizoritvene opreme in tehnike.

Zunanja podoba objekta se v svojih gabaritih bistveno ne spremeni od sedanje. Objekt je zasnovan enostavno, prepoznavno in celovito z enotnim fasadnim ovojem rjasto-oranžne barve fasadnega ometa.

Kot opcijo za obdelavo vzhodne in zahodne fasade je predlagana fasada iz vidne opeke obstoječih nosilnih zidov, ki se ob odstranitvi obstoječih ometov očisti in pobarva z belo barvo; izvedba takšne fasade je odvisna od obsega prenovitvenih del in ohranjanja estetike vidne opeke. Velikim stenskim površinam kontrastirajo velike zastekljene površine, kakor tudi raster obstoječih oken na zahodni in vzhodni strani objekta. Enostavno arhitekturno zasnovo objekta popestrijo dodatni estetski in funkcionalni elementi stopnišč in zunanjih hodnikov. Zunanje stopnišče je pokrito in s svojo podobo ustvarja sodobno oblikovan, delno transparenten volumen. Objekt se v svoji govorici navezuje na preteklo arhitekturo in zgodovino območja, hkrati pa na nevsiljiv način pridobi pridih lahкотnosti in igrivosti. Arhitektura notranjosti objekta je prav tako prečiščena in enostavna; sledi izgledu industrijskih objektov, ki se kaže skozi uporabo bolj grobih materialov: jekleni profili, betonska zglajena tla, ipd.

"Hladilnica" je v obstoječem stanju objekt, v katerega se zaradi majhnih odprtih prepušča malo naravne svetlobe. Problem bo rešen tako, da se odpreta in zasteklita steni na obeh ožjih koncih objekta. Tako realizirana zasteklitev prepušča zadostno količino svetlobe za optimalno funkcioniranje programov. Steklene površine omogočajo pasivno ogrevanje velikega volumna objekta. Tako predelan objekt odraža podobo industrijskega objekta - na takšen način se oblikuje tudi zasteklitev. Simbolno velika zasteklitev pomeni odpiranje Pekarne proti javnemu prostoru in željo po navezovanju na zunanji svet. Kot takšna predstavlja vsebinski in oblikovni premik pomena kompleksa za mestno življenje in njegov utrip.

2.2. Funkcionalna zasnova

Tudi po obnovi bo Hladilnica namenjena izvajanju prireditvene dejavnosti in produkcijske dejavnosti s področja uprizoritvene, glasbene, vizualne, filmske in kinematografske, intermedijske umetnosti v skladu s splošnimi programskimi usmeritvami prenovljene KC Pekarna.

Po obnovi bo objekt obsegal tri etaže: klet, pritličje in nadstropje.

V pritličju bo dvorana s foyerjem in spremljajočimi prostori (vgradne omare za hrambo stolov in scenskih elementov, garderoba za obiskovalce, sanitarije), dvigalo ter okrepčevalnica in prostori za skladiščenje in pripravo hrane. Nova dvorana je prvenstveno predvidena za uprizoritvene in glasbene dejavnosti, ter ima enostavni oder z manjšim zaodrjem in cca. 100 sedišč.

V prvem nadstropju objekta bo velik večnamenski prostor (plesna produkcija, razstave, performansi,...), manjšim fiksnim jedrom v (sanitarni sklop, mini kuhinja, manjše skladišče). V prostor je mogoče dodatno namestiti poljubno število mobilnih pisarn/boxov, dimenzij manjšega kontejnerja (2.5/3.6m).

V kletni etaži bodo prostori za nastopajoče z vsemi spremljevalnimi vsebinami, (mini kuhinja,

garderober, sanitarije s tuši), vadbeni prostor za plesalce, manjše skladišče ter prostor za tehniko (elektro omarica, toplotna podpostaja,...).

3.0. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

3.1. Splošno

Investitor, Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, želi ob Žitni ulici, na parc. št. 900/1, 900/3, rekonstruirati in dozidati večnamenski objekt "HLADILNICA".

Skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS, št. 102/04 ter spremembe in dopolnitve ZGO-1B, Ur. l. RS, št. 126/07) in Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08) ter na podlagi lokacijske informacije in odlokom o Ureditvenem načrtu za del PPE Ta5S, ki je bil izdelan za prenovo KC Pekarna, je podjetje Arhilab, Andrej Žižek s.p., Tomšičeva ulica 30 iz Maribora, izdelalo Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja pod št.: 53/2009, katere del je „Načrt arhitekture“ v „Mapi 1“.

3.2. Odstranitev objektov

Projekt obravnava niz objektov oz. dozidav ob Žitni ulici in sicer primarni objekt "Hladilnico" ter dve dozidavi: "Garažo" in "Hiško". Gre za dve pritlični pozidavi z enostavno streho, ki sta bili ilegalno predelani v funkcionalne prostore. Objekti se odstranijo fazno. Z odstranitvijo te pozidave se bo primarni objekt "Hladilnica" osamil in ustrezno prenovil. Odstranitev objektov je natančneje obdelana v 3/2 NAČRTU ODSTRANJEVALNIH DEL.

3.3. Kapaciteta objekta

Tako objekt, kot tudi prostori v objektu imajo določeno maksimalno istočasno kapaciteto uporabnikov. Večnamenski prostor v nadstropju ima maksimalno število istočasnih obiskovalcev / uporabnikov definirano z 200 oseb. Plesna dvorana ima maksimalno število 150 istočasnih uporabnikov / obiskovalcev. Skupno število oseb, ki lahko objekt istočasno uporabljajo pri izpolnitvi prejšnjih dveh pogojev je 490. Upravitelj objekta je odgovoren za nadzor upoštevanja tega določila.

3.4. Racionalizacija projektnih rešitev

Zaradi presežene ocenjene vrednosti javnega razpisa po izdelanem investicijskem programu, je investitor, Mestna občina Maribor, v letu 2011 pristopil k naročilu izdelave racionalizacije projektnih rešitev za 2. in 3. fazo projekta, ki v splošnem zajemajo:

- manjše spremembe oblikovno-arhitekturnih vsebin na objektu in izven njega;
- racionalizacijo finalnih obdelav gradbenih elementov, talnih, stenskih in stropnih oblog;
- izvedbo strojnih in električnih inštalacij v skladu z navodili arhitekturnega natečaja, projektne skupine, izdelane študije uporabe alternativnih virov za porabo energije in SI po standardih PURES;
- racionalizacijo kuhinjske opreme ter
- zmanjšanje števila reflektorjev v vhodni avli, odstranitev projektorjev iz avditorija in zmanjšanje števila premičnih odrov.

4.0. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV

Prostori se bodo praviloma brezplačno oddajali v uporabo izvajalcem kulturnih dejavnosti, razen za kulturne in kompatibilne dejavnosti ter za drug namen v primeru, da prostor trajno ali začasno ni potreben za opravljanje kulturne dejavnosti. Tudi v primeru profitne oddaje prostora, se bo dohodek namenil za investicije v javno kulturno infrastrukturo.

Pri analizi tržnih možnosti smo upoštevali sledeče postavke:

- Oddaja male dvorane - 1x letno po 600 EUR
- Oddaja velike dvorane - 1x letno po 900 EUR

V objekt je umeščen tudi lokal kot podporna dejavnost kulturni dejavnosti. Z razpisom bomo poskušali najti in izbrati ponudnika storitev, ki bo svoje storitve ponujal po znižani ceni ter v teh prostorih omogočil izvedbo kulturnih programov. Zaradi prej omenjenega bo tudi višina najemnine temu primeru znižana. Predvidevamo, da bomo lokal oddajali po ceni 1.000 EUR na mesec.

Projekt ne bo pridobival prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, ki se tržijo ali izvajajo v okviru javne službe.

Lastni prihodki od projekta	2014	2015	2016	2017	2018
Oddaja male dvorane	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Oddaja velike dvorane	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Oddaja lokala	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
SKUPAJ	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

5.0. ANALIZA ZAPOSLENIH

5.1. Analiza zaposlenih »z investicijo«

Za nameravano investicijo smo predvideli dve delovni mesti. Predvsem bo število zaposlitev odvisno od modela upravljanja, ki bo usklajen med Mestno občino Maribor, Mladinskim kulturnim centrom (MKC) in trenutnimi uporabniki KC Pekarne. Na osnovi dveh prireditvenih dvoran, bo morala biti zaposlena vsaj ena oseba, ki bo v času prireditev skrbela tako za osvetlitev kot tudi za ozvočenje.

Kot je že omenjeno v analizi tržnih možnosti, predvidevamo gostinski lokal, za katerega bo po razpisu zahtevana tudi zaposlitev. Tako bo tudi za ta del dejavnosti potrebna vsaj ena zaposlitev. Iz navedenega izhajata torej 2 novi zaposlitvi:

- 1 delovno mesto na izvajanje gostinske dejavnosti in
- 1 delovno mesto za osvetlitev in ozvočenje (upravitelj MKC Maribor).

Vzpostavitev infrastrukture bo spodbudila nova delovna mesta tudi v zasebnem sektorju (področje kulture) - vendar pa zaradi zakonskih omejitev glede izbire uporabnikov ni mogoče teh zaposlitev zagotavljati v okviru prijaviteljevih zmožnosti.

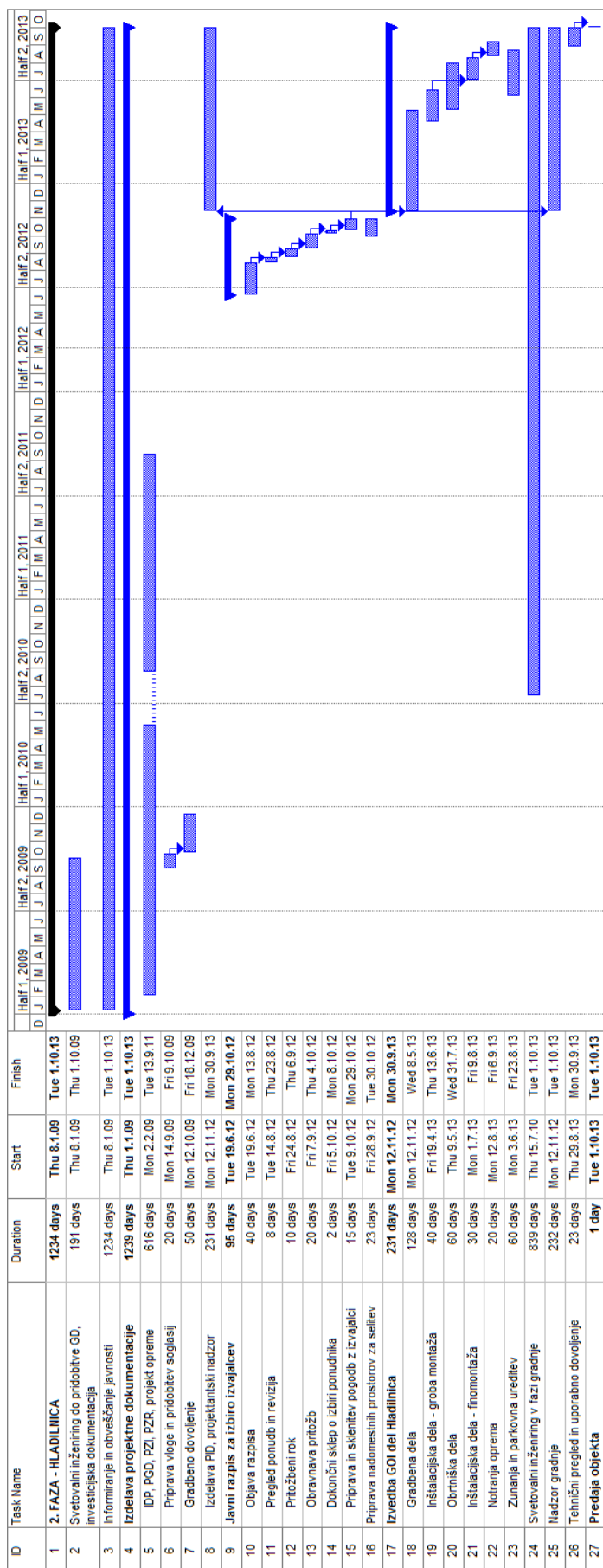
5.2. Analiza zaposlenih »brez investicije«

V kolikor se nameravana investicija ne izvede (varianta brez investicije), tudi ne bo novih zaposlitev v objektu, saj objekt tako po »minimalni« varianti, kot tudi varianti »brez investicije« ne more delovati (nima uporabnega dovoljenja).

6.0. OKVIRNI TERMINSKI NAČRT

6.1. Ganttov diagram poteka investicije

V nadaljevanju predstavljamo terminski načrt izvedbe investicije.



6.2. Organizacija vodenja projekta

Vloga v operaciji	Naloge	Ime in priimek, delovno mesto, leta delovnih izkušenj
Vodja projekta	Odgovorni vodja projekta in skrbnik pogodbe s SVLR: - vodenje in koordiniranje vseh faz in področij projekta, - vsa strokovna dela, vezana na EU sofinanciranje (poročila, zahtevki, dokumentacija, arhiviranje,...) - koordinacija med člani projektne skupine ter službami in uradi MOM in zunanjimi izvajalci - vsa strokovno vsebinska dela za pripravo javnih naročil za izbor zunanjih izvajalcev	Boris Ketiš, sekretar - vodja projektne pisarne EPK in UNIZ (v okviru Službe za razvojne projektne in investicije – projektne pisarne MOM), 27 let delovnih izkušenj
Član za področje financ	- planiranje in spremljanje realizacije razvojnih programov in poročanje - priprava soglasij za pogodbe, priprava odredb, spremljanje realizacije in arhiviranje	Mojca Ledinek, višja svetovalka za področje financ v Službi za razvojne projekte in investicije - projektni pisarni MOM, 6 let del izkušenj
Član za področje kulture	- strokovne podlage, vezane na kulturne vsebine, - koordiniranje z upravljavcem in uporabnikom obnovljenega objekta - vse zadeve vezane na kulturne vsebine, ki bodo zaživele v obnovljenem objektu	Lidija Srebrnjak, višja svetovalka v Uradu za kulturo in mladino MOM, 4 leta delovnih izkušenj
Član za področje prijave projekta na EU razpise	- koordiniranje prijave projekta na razpise evropskih sredstev ter svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb	Andreja Budar, podsekretar-projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta	Teobald Pajnik, podsekretar-projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 27 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta	Dejan Flakus, podsekretar – projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 11 let delovnih izkušenj

7.0. EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

7.1. Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

Analiza variant, pri kateri se odločamo med alternativama »z« in »brez investicije«, je pokazala, da je obstoječe stanje neprimerno, saj objekt ni bil vzdrževan, nima primernih inštalacij in je zaradi tega tudi energetsko potraten. Zato je nujna obnova objekta. V nadaljevanju prikazujemo oceno stroškov za primer investicije. Pri stroških projektiranja so upoštevani tudi stroški izdelave geodetskega načrta, študije izvedljivosti alternativnih virov oskrbe z energijo ter stroški izdelave poročila o gradbeno tehničnem stanju objekta.

Ocena stroškov investicije temelji na osnovi izdelane PZI dokumentacije, ki vsebuje racionalizirane projektne rešitve ter prispelih ponudb pri neuspelem postopku javnega naročila izbora izvajalca GOI del zaradi bistveno presežene ocenjene vrednosti investicije.

7.1.1. Investicija v drugo fazo po stalnih cenah

FAZA 2 - HLADILNICA - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	4.190,14	3.475,40	0,00	0,00	0,00	7.665,54
Projektiranje in projekt. nadzor	34.929,17	21.030,59	29.230,00	0,00	4.673,43	89.863,19
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	145.369,60	943.745,07	1.089.114,67
Nadzor	0,00	0,00	0,00	4.125,50	9.544,50	13.670,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	445,50	0,00	504,90	2.019,60	2.970,00
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	94.039,40	94.039,40
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.407,75	0,00	0,00	889,00	3.296,75
Skupaj	39.119,31	27.359,24	29.230,00	150.000,00	1.054.911,00	1.300.619,55

7.1.2. Investicija v drugo fazo po tekočih cenah

FAZA 2 - HLADILNICA - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	4.190,14	3.475,40	0,00	0,00	0,00	7.665,54
Projektiranje in projekt. nadzor	34.929,17	21.030,59	29.230,00	0,00	4.766,90	89.956,66
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	145.369,60	962.619,97	1.107.989,57
Nadzor	0,00	0,00	0,00	4.125,50	9.735,39	13.860,89
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	445,50	0,00	504,90	2.059,99	3.010,39
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	95.920,19	95.920,19
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.407,75	0,00	0,00	906,78	3.314,53
Skupaj	39.119,31	27.359,24	29.230,00	150.000,00	1.076.009,22	1.321.717,77

7.1.3. Upravičeni stroški druge faze po stalnih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	0,00	2.280,00	0,00	0,00	0,00	2.280,00
Projektiranje in projekt. nadzor	23.725,48	17.525,49	0,00	0,00	3.894,52	45.145,49
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	121.141,33	583.120,89	704.262,22
Nadzor	0,00	0,00	0,00	3.437,92	7.953,75	11.391,67
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	371,25	0,00	0,00	0,00	371,25
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	53.366,17	53.366,17
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.006,46	0,00	0,00	740,83	2.747,29
Skupaj	23.725,48	22.183,20	0,00	124.579,25	649.076,16	819.564,09

7.1.4. Upravičeni stroški druge faze po tekočih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	0,00	2.280,00	0,00	0,00	0,00	2.280,00
Projektiranje in projekt. nadzor	23.725,48	17.525,49	0,00	0,00	3.972,41	45.223,38
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	121.141,33	594.783,31	715.924,64
Nadzor	0,00	0,00	0,00	3.437,92	8.112,83	11.550,75
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	371,25	0,00	0,00	0,00	371,25
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	54.433,49	54.433,49
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.006,46	0,00	0,00	755,65	2.762,11
Skupaj	23.725,48	22.183,20	0,00	124.579,25	662.057,68	832.545,61

7.1.5. Neupravičeni stroški druge faze po stalnih cenah

Zaradi presežene ocenjene vrednosti po prvotno izdelanem investicijskem programu v postopku javnega razpisa izbora izvajalca GOI del za prenovu objekta Hladilnica, se vrednost investicije povečuje, kar je prikazano kot neupravičen strošek.

NEUPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	4.190,14	1.195,40	0,00	0,00	0,00	5.385,54
Projektiranje in projekt. nadzor	11.203,69	3.505,10	29.230,00	0,00	778,91	44.717,70
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	24.228,27	360.624,18	384.852,45
Nadzor	0,00	0,00	0,00	687,58	1.590,75	2.278,33
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	74,25	0,00	504,90	2.019,60	2.598,75
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	40.673,23	40.673,23
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	401,29	0,00	0,00	148,17	549,46
Skupaj	15.393,83	5.176,04	29.230,00	25.420,75	405.834,84	481.055,46

7.1.6. Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah

NEUPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	4.190,14	1.195,40	0,00	0,00	0,00	5.385,54
Projektiranje in projkt. nadzor	11.203,69	3.505,10	29.230,00	0,00	794,49	44.733,28
GOI+oprema	0,00	0,00	0,00	24.228,27	367.836,66	392.064,93
Nadzor	0,00	0,00	0,00	687,58	1.622,57	2.310,15
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	74,25	0,00	504,90	2.059,99	2.639,14
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	41.486,69	41.486,69
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	401,29	0,00	0,00	151,13	552,42
Skupaj	15.393,83	5.176,04	29.230,00	25.420,75	413.951,54	489.172,16

7.1.7. Viri financiranja za drugo fazo

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj	%
MOM	39.119,31	-9.642,08	29.230,00	44.000,00	513.376,50	616.083,73	46,61%
ESSR	0,00	37.001,32	0,00	106.000,00	562.632,72	705.634,04	53,39%
SKUPAJ	39.119,31	27.359,24	29.230,00	150.000,00	1.076.009,22	1.321.717,77	100,00%

Pri virih financiranja smo upoštevali, da projekt ne ustvarja neto denarnih tokov in je finančna vrzel izračunana po CBA analizi enaka 100%. Upravičeni stroški so prikazani v skladu s sklenjeno pogodbo o sofinanciranju. V okviru novelacije investicijskega programa je za leti 2012 in 2013 predlagana nova dinamika financiranja, v letih od 2009 do 2011, pa so prikazani dejansko nastali odhodki po virih financiranja.

7.2. Finančna analiza

Za oceno odhodkov smo uporabili primerljive objekte na območju Mestne občine Maribor ter jih priredili glede velikosti objekta in dejavnosti objekta.

Za Hladilnico predvidevamo sledeče odhodke:

- splošni materialni stroški v višini 7.582,00 EUR;
- posebni materialni stroški v višini 2.646,00 EUR;
- stroški energije, vode, komunalnih storitev v višini 9.375,00 EUR;
- tekoče vzdrževanje v višini 2.195,00 EUR;
- druge operativne stroške v višini 1.828,00 EUR;
- za plače zaposlenih in plačilo pogodbeno zaposlenih pa smo namenili 24.000,00 EUR.

Stroški so zbrani v tabeli v nadaljevanju:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Materialni stroški	23.626,00	23.626,00	23.626,00	23.626,00	23.626,00	23.626,00
Splošni materialni str. In str. Stor.	7.582,00	7.582,00	7.582,00	7.582,00	7.582,00	7.582,00
Posebni materialni stroški	2.646,00	2.646,00	2.646,00	2.646,00	2.646,00	2.646,00
Energija, voda, kom. Stor.	9.375,00	9.375,00	9.375,00	9.375,00	9.375,00	9.375,00
Tekoče vzdrževanje	2.195,00	2.195,00	2.195,00	2.195,00	2.195,00	2.195,00
Drugi operativni stroški	1.828,00	1.828,00	1.828,00	1.828,00	1.828,00	1.828,00
Drugi operativni odhodki	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Stroški plač redno zaposlenih	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
SKUPAJ	47.626,00	47.626,00	47.626,00	47.626,00	47.626,00	47.626,00

7.3. Ekonomska analiza

Pri izračunu ekonomske analize projekta smo upoštevali:

- Finančno analizo projekta;
- Obravnavano obdobje 20 let (delovni dokument ne predvideva ekonomske dobe za takšno infrastrukturo, zato smo jo določili sami na osnovi predhodnih izdelanih dokumentacij);
- Ekonomsko diskontno stopnjo v skladu z Delovnim Dokumentom 4 v višini 7%;
- Stroške investicije brez DDV;
- Učinek neposredno zaposlenih po zaključku obnove in s pričetkom delovanja objekta;
- Zaradi ponudbe novih programov, predvidevamo nove nočitve (2 osebi na dan), prav tako pa obseg potrošnje povečan (2 osebi na dan po 50 EUR);
- Multiplikacijski učinek investicije v regiji, saj predvidevamo, da bo investicijo izvajal izvajalec iz regije;
- Preostanek vrednosti v višini 700.000 EUR smo ocenili na osnovi navodil delovnega dokumenta 4, ki govori, da se kot preostanek vrednosti v idealnem primeru določi tržna vrednost objekta. Ker se objekt najverjetneje ne bo prodal, smo oceno določili na osnovi zaokrožene neamortizirane vrednosti objekta.

EKONOMSKA ANALIZA	2009	2010	2011	2012	2013	2028	2029
STROŠKI	-32.599	-22.799	-24.358	-125.000	-918.782	-39.689	-39.689
Investicijska vrednost	-32.599	-22.799	-24.358	-125.000	-879.093		
Direktni odhodki					-39.689	-39.689	-39.689
KORISTI	19.560	13.680	14.615	75.000	594.206	66.750	766.750
Multiplikativni učinek investicije v regiji	19.560	13.680	14.615	75.000	527.456		
Učinki neposredno zaposlenih					12.000	12.000	12.000
Dvig nočitev zaradi programov					18.250	18.250	18.250
Dvig potrošnje v regiji					36.500	36.500	36.500
Preostanek vrednosti							700.000
NETO ekonomski denarni tok	-13.039	-9.119	-9.743	-50.000	-324.576	27.061	727.061

eNSV	53.656,90 €
eISD	8,54%

7.4. Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

Izračunali smo neto sedanjo vrednost za investicijo, ki bo ustvarjala tako prihodke kot odhodke.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2009	39.119,31				-39.119,31
1	2010	27.359,24				-27.359,24
2	2011	29.230,00				-29.230,00
3	2012	150.000,00				-150.000,00
4	2013	1.054.911,00	47.626,27	13.500,00		-1.089.037,27
5	2014		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
6	2015		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
7	2016		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
8	2017		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
9	2018		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
10	2019		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
11	2020		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
12	2021		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
13	2022		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
14	2023		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
15	2024		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
16	2025		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
17	2026		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
18	2027		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
19	2028		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
20	2029		47.626,27	13.500,00	700.000,00	665.873,73
	Skupaj	1.300.620	809.647	229.500	700.000	-1.180.766

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	25.569	0	0	0	-25.569
2011	25.531	0	0	0	-25.531
2012	122.445	0	0	0	-122.445
2013	804.787	36.334	10.299	0	-830.821
2014	0	33.957	9.625	0	-24.332
2015	0	31.735	8.996	0	-22.740
2016	0	29.659	8.407	0	-21.252
2017	0	27.719	7.857	0	-19.862
2018	0	25.906	7.343	0	-18.562
2019	0	24.211	6.863	0	-17.348
2020	0	22.627	6.414	0	-16.213
2021	0	21.147	5.994	0	-15.152
2022	0	19.763	5.602	0	-14.161
2023	0	18.470	5.236	0	-13.235
2024	0	17.262	4.893	0	-12.369
2025	0	16.133	4.573	0	-11.560
2026	0	15.077	4.274	0	-10.804
2027	0	14.091	3.994	0	-10.097
2028	0	13.169	3.733	0	-9.436
2029	0	12.308	3.489	180.893	172.074
Skupaj	1.017.451	379.567	107.591	180.893	-1.108.533

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.300.620
Od tega upravičeni stroški (EC)		832.546
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.017.451	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-91.083	

		DNR>0		DNR<0
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):			1.017.451
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):		%	100,00
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):			832.546
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):		%	85
3 b	Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	768.803		705.634,04

7.5. Analiza tveganja in analiza občutljivosti

Z analizo tveganja in analizo občutljivosti želimo v prvem koraku ugotoviti kritične spremenljivke. Kritične spremenljivke so tiste spremenljivke, katerih 1% sprememba bi imela za posledico 10% spremembo neto sedanje vrednosti. Kot možne kritične spremenljivke smo obravnavali tri spremenljivke in sicer:

- dvig investicijskih stroškov
- dvig operativnih stroškov in
- znižanje prihodkov.

Prikaz spremembe posameznih spremenljivk je prikazan v sledečih podtočkah:

7.5.1. Dvig investicijskih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.511	0	0	0	-39.511
2010	25.825	0	0	0	-25.825
2011	25.786	0	0	0	-25.786
2012	123.669	0	0	0	-123.669
2013	812.834	36.334	10.299	0	-838.869
2014	0	33.957	9.625	0	-24.332
2015	0	31.735	8.996	0	-22.740
2016	0	29.659	8.407	0	-21.252
2017	0	27.719	7.857	0	-19.862
2018	0	25.906	7.343	0	-18.562
2019	0	24.211	6.863	0	-17.348
2020	0	22.627	6.414	0	-16.213
2021	0	21.147	5.994	0	-15.152
2022	0	19.763	5.602	0	-14.161
2023	0	18.470	5.236	0	-13.235
2024	0	17.262	4.893	0	-12.369
2025	0	16.133	4.573	0	-11.560
2026	0	15.077	4.274	0	-10.804
2027	0	14.091	3.994	0	-10.097
2028	0	13.169	3.733	0	-9.436
2029	0	12.308	3.489	180.893	172.074
Skupaj	1.027.625	379.567	107.591	180.893	-1.118.708

Investicijski stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.108.533
Nova NSV:		-1.118.708
Indeks:		0,99090513
Sprememba v %:		0,91%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.5.2. Dvig operativnih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	25.569	0	0	0	-25.569
2011	25.531	0	0	0	-25.531
2012	123.669	0	0	0	-123.669
2013	812.834	36.697	10.299	0	-839.233
2014	0	34.296	9.625	0	-24.671
2015	0	32.053	8.996	0	-23.057
2016	0	29.956	8.407	0	-21.549
2017	0	27.996	7.857	0	-20.139
2018	0	26.165	7.343	0	-18.821
2019	0	24.453	6.863	0	-17.590
2020	0	22.853	6.414	0	-16.439
2021	0	21.358	5.994	0	-15.364
2022	0	19.961	5.602	0	-14.359
2023	0	18.655	5.236	0	-13.419
2024	0	17.435	4.893	0	-12.542
2025	0	16.294	4.573	0	-11.721
2026	0	15.228	4.274	0	-10.954
2027	0	14.232	3.994	0	-10.238
2028	0	13.301	3.733	0	-9.568
2029	0	12.431	3.489	180.893	171.951
Skupaj	1.026.723	383.363	107.591	180.893	-1.121.601

Operativni stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.108.533
Nova NSV:		-1.121.601
Indeks:		0,98834882
Sprememba v %:		1,17%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.5.3. Znižanje prihodkov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	25.569	0	0	0	-25.569
2011	25.531	0	0	0	-25.531
2012	122.445	0	0	0	-122.445
2013	804.787	36.334	10.196	0	-830.924
2014	0	33.957	9.529	0	-24.428
2015	0	31.735	8.906	0	-22.830
2016	0	29.659	8.323	0	-21.336
2017	0	27.719	7.779	0	-19.940
2018	0	25.906	7.270	0	-18.636
2019	0	24.211	6.794	0	-17.417
2020	0	22.627	6.350	0	-16.277
2021	0	21.147	5.934	0	-15.212
2022	0	19.763	5.546	0	-14.217
2023	0	18.470	5.183	0	-13.287
2024	0	17.262	4.844	0	-12.418
2025	0	16.133	4.527	0	-11.605
2026	0	15.077	4.231	0	-10.846
2027	0	14.091	3.954	0	-10.137
2028	0	13.169	3.696	0	-9.474
2029	0	12.308	3.454	180.893	171.951
Skupaj	1.017.451	379.567	106.515	180.893	-1.109.697

Prihodki se znižajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.108.533
Nova NSV:		-1.109.697
Indeks:		0,99895098
Sprememba v %:		0,10%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.5.4. Analiza tveganj

Analiza tveganj ni potrebna, ker v analizi občutljivosti ni bila determinirana nobena kritična spremenljivka.

V analizi tveganj pa lahko obravnavamo tudi preostala tveganja, povezana z investicijo, in sicer na osnovi projektnih tveganj, in sicer pri razvoju projekta, izvedbi projekta in obratovanju objekta.

Največje tveganje predstavlja seveda zagotovitev finančnih virov in sicer s pridobivanjem nepovratnih sredstev, saj finančna konstrukcija projekta izkazuje več kot 50 odstotno sofinanciranje iz nepovratnih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj.

Terminski plan je zastavljen realno in optimalno.

7.6. Predstavitev in razlaga rezultatov

2. faza prenove KC Pekarna predvideva obnovo objekta Hladilnica. Na ta način bodo obnovljeni prostori v izmeri 1.209,92 m², ki bodo omogočali kakovostno pripravo kulturnih vsebin.

Finančna neto sedanja vrednost projekta je negativna, vendar je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost projekta. To kaže, da projekt v finančnem smislu ni rentabilen, zaradi česar je potrebno sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi. Kaže pa pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost na pozitivno vrednost, kar pomeni, da ima projekt večje družbene koristi kot stroške v regiji. Iz tega vidika je projekt vsekakor zaželen in koristen za regijo.

Zaradi nameravane investicije bodo tudi ustvarjena nova delovna mesta, na projektu neposredno dve delovni mesti, zaradi sinergijskih učinkov nameravane investicije pa posredno tudi še dodatna delovna mesta.

Glede na vse zgoraj navedeno predlagamo izvedbo nameravane investicije.

IV. poglavje: 3. faza: Lubadar

Tretja faza obnove KC Pekarna zajema investicijo v objekt »Lubadar«, ki ima skladno s Sklepom o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor z dne 10.7.2009 status javne kulturne infrastrukture. Projekt se včasih imenuje »KC Pekarna – Lubadar« (daljše), včasih »Lubadar« (krajše), v obeh primerih pa gre za isti projekt.

V predlagani novelaciji investicijskega programa je zastavljena nova dinamika financiranja in sprememba vrednosti projekta 3. faza: Lubadar.

Skladno z izkušnjo neuspelega postopka javnega naročila GOI del na vzporednem projektu KC Pekarna – Hladilnica, je bil na projektu KC Pekarna - Lubadar izveden ponovni pregled projektne dokumentacije in preveritev cen. Ugotovljeno je bilo, da predvidena finančna sredstva v skladu z veljavnim investicijskim programom ne zadoščajo za realizacijo investicije. Zato, je bila v letu 2011 dopolnjena projektna naloga in na podlagi le-te izvedena racionalizacija PZI projektne dokumentacije. Sprememba projektne dokumentacije v fazi PZI, v smislu racionalizacije izdelanih projektnih rešitev, ni smela vplivati na spremembo veljavnega gradbenega dovoljenja. Spremembe projektnih rešitev so opisane v točki 2.3. te novelacije investicijskega programa. Glede na to, da je bila racionalizacija izvedena v okviru veljavnega gradbenega dovoljenja, se ni bilo mogoče približati ocenjeni vrednosti, zato se s to novelacijo predlaga povečanje investicijske vrednosti.

1.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

1.1. Opis obstoječega stanja

Objekt Lubadar že po tradiciji predstavlja dom kulturnikom, katerim v mestu primanjkuje prostora za ustvarjanje, manifestiranje in soočenje. Uveljavljen je kot prostor kreativnosti, inovativnosti na različnih področjih kulturnega delovanja in delovanja spremljevalnih programov.

Objekt Lubadar obsega 4 etaže. V pritličju in 1. nadstropju ima prostore Društvo ljubiteljev knjige - Ciproš, katerega dejavnost je usmerjena v zaščito knjig pred uničenjem (v svoji zbirki imajo več tisoč knjig) in izvajanju literarnih večerov. V pritličju se nahaja tudi Teater za voglom, ki deluje kot socialni prostor in depo za likovno umetnost. V 1. nadstropju so štirje likovni ateljeji in dva vadbena prostora za glasbenike. V 2. nadstropju je atelje za likovno umetnost, ki deluje tudi kot rezidenčni atelje, in dva vadbena prostora za glasbenike. V 3. nadstropju ima prostore Akademsko planinsko društvo Kozjak s statusom društva posebnega družbenega pomena, ki izvaja šolo športnega plezanja za otroke in mladino, alpinistično šolo, vadbo na plezalni steni, planinsko izobraževanje ter sodelovanje z Gorsko reševalno službo Maribor.

1.2. Opis objekta

Obstoječi objekt se nahaja na Taboru, v Mestni občini Maribor. Zgrajen leta 1902 je objekt Lubadar najmlajša zgradba v kompleksu. Prvotno je poimenovan Skladišče za moko, današnje ime Lubadar pa je dobil zaradi konstrukcije; zunanji opečni zidovi namreč v sebi skrivajo raj za

lesne zažiralce. Zasnovan je kot masivna konstrukcija z opečnimi obodnimi in sredinsko prečno steno ter rastersko leseno konstrukcijo iz stebrov in tramov. Vertikalna obtežba sten se prenaša na obodne pasovne temelje, obtežba stebrov pa na točkovne temelje.

Objekt je lociran na južnem robu kompleksa bivše vojaške pekarnice s skladišči. Ena stranica objekta je obrnjena proti javnim površinam, ostale so orientirane proti notranjosti kompleksa. Objekt ima pritličje ter 3 nadstropne etaže. Objekt je zaradi starosti in ne-vlaganja v zelo slabem in pogojno uporabnem stanju ter ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objekta majhna. Sanitarnih prostorov ni, inštalacije in tehnična oprema ne ustreza standardom uporabe.

1.3. Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov

Programi, ki že danes obstajajo v objektu Lubadar pričajo o tem, da ti programi potrebujejo prostor za svoje delovanje. Spričo zelo slabega stanja objekta je nujno potrebno izvesti prenovu objekta, s čimer bo omogočeno nadaljevanje in širitev produkcijske tradicije v objektu in celotnem kompleksu, zagotovljena bo ustrezna infrastrukturna podpora programom neodvisne kulture na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni.

Z investicijo se želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga ima objekt Lubadar. Prenova objekta in njena funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno-umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani.

Z obnovo objektov se bodo izboljšali pogoji za razvoj in širitev kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoja kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti; s povečanjem uporabne kvadrature prostorov in izboljšanjem njihove funkcionalnosti se bodo povečali in izboljšali prostorski pogoji za kulturne in umetniške dejavnosti; zagotovilo se bo optimalno delovanje javne kulturne infrastrukture ter njena dostopnost širšemu krogu uporabnikov; omogočila se bo večja in kakovostnejša vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično rabo, večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju, krepitev zaposlovanja neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih ter okrepila dostopnost kulture javnosti v Sloveniji in širše, v podporo večji prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalnih skupnosti v Sloveniji in širše; zaščitila se bo namenska raba prostorov za kulturo v javni lasti.

Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost prostora in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše ter posledično k večji slovenski prepoznavnosti tako v evropskem kot svetovnem merilu. Izvedba programov bo pozitivno vplivala tudi na zasedenost mladinskega hotela v KC Pekarna (upravna zgradba), po drugi strani pa se bo uporabnikom mladinskega hotela ponudil kvaliteten program, kar bo omogočilo sinergijske učinke med kulturnimi dejavnostmi, turizmom in drugimi dejavnostmi.

Z obnovo objekta Lubadar se bo povečala atraktivnost kulturnega centra samega kot tudi okolja, s čimer se bodo izkoristile razvojne možnosti, ki jih ta javna kulturna infrastruktura ponuja za nadgradnjo in bolj kakovostno vključitev v turistično ter gospodarsko rabo. Z ustvarjanjem novih delovnih mest se bo večal tudi zaposlitveni potencial.

Ocenjujemo, da bodo po prenovi v Lubadarju nastali vsaj naslednji novi programi, in sicer: literarni oder, program čitalnice, program uporabne umetnosti, sitotiska, knjigovelnice in foto laboratorij; povečalo se bo število ateljejev. Razvili oz. nadgradili se bodo programi, ki s svojo inovativnostjo in kreativnostjo sledijo svetovnim trendom (programi s področja novih medijev in tehnologije, sodobne vizualne umetnosti, eksperiment, ipd.), s čimer se bo povečala atraktivnost in prepoznavnost mariborske kulturne produkcije, s tem pa tudi mesta Maribor in Slovenije. Posledično se bo s povečanjem programa zvišalo število obiskovalcev in udeležencev programov (predvsem mednarodna udeležba).

2.0. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

2.1. Arhitekturna zasnova in predvideni posegi

Tudi po obnovi bo objekt obsegal 4 etaže (P+1+2+3). Vendar pa se bolje izkoristil potencial, ki ga ta objekt predstavlja. S samo prenovo objekta in umestitvijo samih dejavnosti prostor postane bolj kompakten in dinamičen, predvsem v kompoziciji in v sodelovanju z ostalimi spremljajočimi in na novo definiranimi objekti v območju KC Pekarna.

Objekt LUBADAR bo namenjen predvsem ustvarjalcem vizualnih umetnosti, ki pri svojem ustvarjanju potrebujejo dnevno svetlobo. Ta potreba je narekovala vrsto, obseg in način rekonstrukcije tega objekta. Z vrha zastekljene strešine, skozi etaže z delavnicami in ateljeji svetloba pada do pritličja in se razprostira kot nekakšen simbolni efekt vidnega in videnega.

V ta namen se predvideva delno odprtje stropnih površin. Logika obstoječega konstrukcijskega sistema ostaja nespremenjena, z dodatnim stopniščnim jedrom pa še nekoliko ojačana. Z rekonstrukcijo se obstoječa statična zasnova ne spreminja. Dodatno, novo komunikacijsko jedro (dvigalo stopnišče) je iz jeklenih profilov na novih AB temeljih. Stropne lesene etaže bodo sanirane in po potrebi ojačane z jeklenimi nosilci, ki bodo sovpreženi z obstoječim konstrukcijskim sistemom.

Povprečne horizontalne obtežbe predvidenih programov v nadstropjih so veliko manjše od dejanske nosilnosti obstoječega konstrukcijskega sistema.

Zunanja dostopna rampa in stopnice v pritličju niso vpete v obstoječe opečne stene, temveč je predvideno samostojno plitvo temeljenje.

Po zaključku investicije so predvidene sledeče kvadrature prostorov (povzeto po IDP).

Kvadratura Lubadar	m ²
Pritličje	525,50
1. nadstropje	482,80
2. nadstropje	501,79
3. nadstropje	12.000,00
Skupaj neto površine	1.983,25
Skupaj bruto površine	2.346,32

Posebni pomen bo prevzel tudi odprt prostor med Gustafom in Lubadarjem, ki bo prevzel

funkcijo odprtega urbanega teatra, kjer se bodo odvijale predstavitve, razstave, govori in igre. Obiskovalci bodo uporabljali prostor tribun v času dogodkov, kakor tudi med obiskom Lubadarja.

2.2. Funkcionalna zasnova

Z obnovo objekta se bo bolje izkoristil potencial, ki ga ta objekt predstavlja. Tako bodo v 2. in 3. nadstropju nastali infrastrukturno urejeni ateljeji, ki postanejo domovanja lokalnih in tujih rezidenčnih umetniških programov oziroma skozi pregledne izbore in razpise ateljeji dobivajo in spreminjajo uporabnike. Potencialne uporabnike predstavljajo tudi študentje nastajajoče umetniške akademije, likovnih programov Pedagoške fakultete in gostujočih umetnikov posameznih festivalov. Poseben poudarek bo namenjen tudi uporabnim umetnostim. Skupaj je tako predvidenih 16 likovnih ateljejev (osem v drugem in osem v tretjem nadstropju); v 1. nadstropju je predviden atelje za uporabno umetnost, atelje za sitotisk, knjigoveznica in fotolaboratorij. V 1. nadstropju bo tudi produkcijski prostor z možnostjo pregraditve s premičnimi paneli, ki bo lahko služil več različnim produkcijskim načinom hkrati (kiparske, vizualne umetnosti ipd.). Pritličje je namenjeno delovanju čitalnice, manjšega literarnega odra in kompatibilnim kulturnim programom s področja knjige, ki jih izvaja nevladni sektor.

2.3. Racionalizacija projektnih rešitev

Zaradi presežene ocenjene vrednosti javnega razpisa po izdelanem investicijskem programu, je investitor, Mestna občina Maribor, decembra 2010 pristopil k naročilu izdelave racionalizacije projektnih rešitev za 3. fazo projekta, ki v splošnem zajemajo:

- manjše spremembe oblikovno-arhitekturnih vsebin na objektu in izven njega;
- racionalizacijo finalnih obdelav gradbenih elementov, talnih, stenskih in stropnih oblog;
- zmanjšanje kapacitet strojnih in električnih inštalacij v skladu z navodili arhitekturnega natečaja, projektne skupine, izdelane študije uporabe alternativnih virov za porabo energije in SI po standardih PURES;
- zmanjšanje fiksnih zasteklitvenih površin ter
- racionalizacijo premične opreme v objektu.

3.0. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV

Prostori se bodo oddajali v uporabo izvajalcem kulturnih dejavnosti brezplačno. Prostori se praviloma ne bodo oddajali za druge namene (razen za kulturne in kompatibilne dejavnosti), razen v primeru, da prostor trajno ali začasno ni potreben za opravljanje kulturne dejavnosti. Za objekt se ne predvideva komercialno oddajanje katerikoli prostorov. Projekt ne bo ustvarjal neto denarnih tokov.

Za projekt tudi niso predvideni prihodki s prodajo proizvodov in/ali storitev o okviru javne službe.

4.0. ANALIZA ZAPOSLENIH

4.1. Analiza zaposlenih »z investicijo«

Za nameravano investicijo je predvideno eno delovno mesto. Predvsem bo število zaposlitev odvisno od modela upravljanja, ki se mora še izdelati in uskladiti med Mestno občino Maribor, Mladinskim kulturnim centrom (MKC) in trenutnimi uporabniki KC Pekarne.

Iz navedenega izhaja torej 1 nova zaposlitev.

Vzpostavitev infrastrukture bo spodbudila nova delovna mesta tudi v zasebnem sektorju (področje kulture) - vendar pa zaradi zakonskih omejitev glede izbire uporabnikov ni mogoče teh zaposlitev zagotavljati v okviru prijaviteljevih zmožnosti.

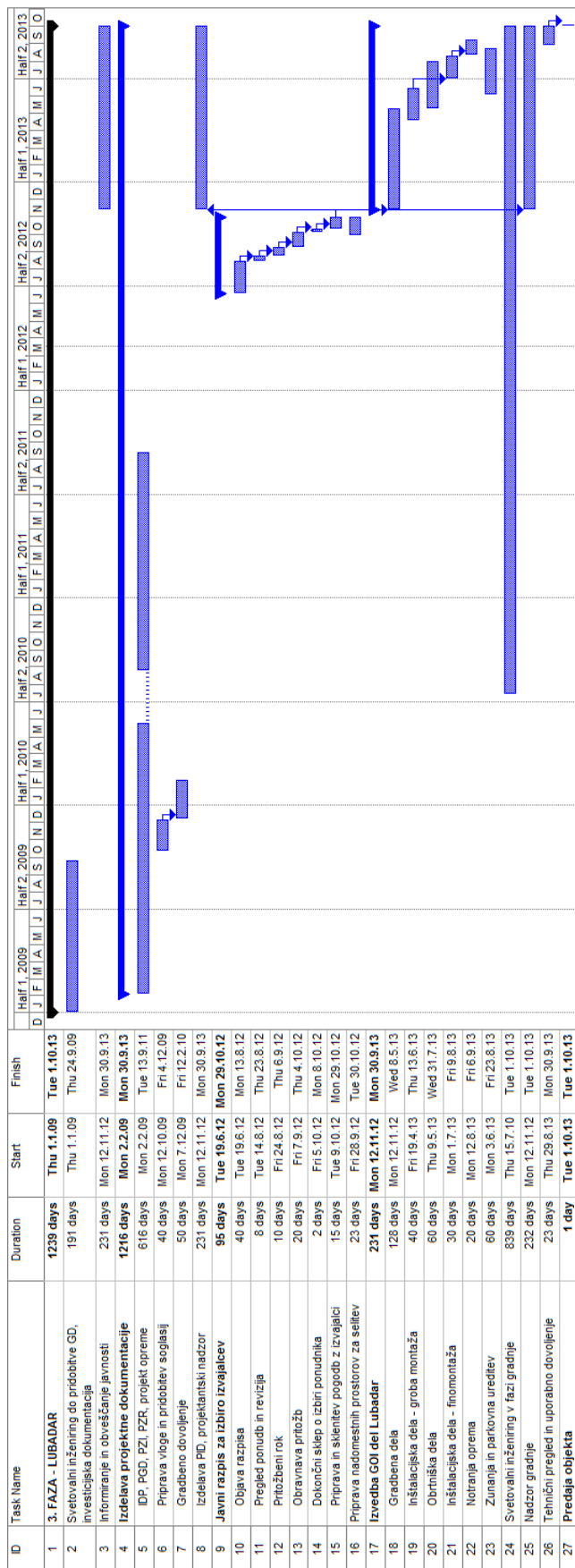
4.2. Analiza zaposlenih »brez investicije«

V kolikor se nameravana investicija ne izvede (varianta brez investicije), tudi ne bo novih zaposlitev v objektu, saj objekt tako po »minimalni« varianti, kot tudi varianti »brez investicije« ne more delovati (nima uporabnega dovoljenja).

5.0. OKVIRNI TERMINSKI NAČRT

5.1. Ganttov diagram poteka investicije

V nadaljevanju predstavljamo terminski načrt izvedbe investicije.



5.2. Organizacija vodenja projekta

Vloga v operaciji	Naloge	Ime in priimek, delovno mesto, leta delovnih izkušenj
Vodja projekta	Odgovorni vodja projekta in skrbnik pogodbe s SVLR: - vodenje in koordiniranje vseh faz in področij projekta, - vsa strokovna dela, vezana na EU sofinanciranje (poročila, zahtevki, dokumentacija, arhiviranje,...) - koordinacija med člani projektne skupine ter službami in uradi MOM in zunanjimi izvajalci - vsa strokovno vsebinska dela za pripravo javnih naročil za izbor zunanjih izvajalcev	Boris Ketiš, sekretar - vodja projektne pisarne EPK in UNIZ (v okviru Službe za razvojne projektne in investicije - projektne pisarne MOM), 27 let delovnih izkušenj
Član za področje financ	- planiranje in spremljanje realizacije razvojnih programov in poročanje - priprava soglasij za pogodbe, priprava odredb, spremljanje realizacije in arhiviranje	Mojca Ledinek, višja svetovalka za področje financ v Službi za razvojne projekte in investicije - projektni pisarni MOM, 6 let del izkušenj
Član za področje kulture	- strokovne podlage, vezane na kulturne vsebine, - koordiniranje z upravljavcem in uporabnikom obnovljenega objekta - vse zadeve vezane na kulturne vsebine, ki bodo zaživele v obnovljenem objektu	Lidija Srebrnjak, višja svetovalka v Uradu za kulturo in mladino MOM, 4 leta delovnih izkušenj
Član za področje prijave projekta na EU razpise	- koordiniranje prijave projekta na razpise evropskih sredstev ter svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb	Andreja Budar, podsekretar-projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta	Teobald Pajnik, podsekretar-projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 27 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta	Dejan Flakus, podsekretar – projektni vodja v Službi za razvojne projekte in investicije-projektni pisarni MOM, 11 let delovnih izkušenj

6.0. EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

Analiza variant, pri kateri se odločamo med alternativama »z« in »brez investicije«, je pokazala, da je obstoječe stanje neprimerno, saj objekt ni bil vzdrževan, nima primernih inštalacij in je zaradi tega tudi energetsko potraten. Zato je nujna obnova objekta. V nadaljevanju prikazujemo oceno stroškov za primer investicije. Pri stroških projektiranja so upoštevani tudi stroški izdelave geodetskega načrta, študije izvedljivosti alternativnih virov oskrbe z energijo ter stroški izdelave poročila o gradbeno tehničnem stanju objekta.

Ocena stroškov investicije temelji na osnovi izdelane PGD in PZI dokumentacije in predhodnih primerljivih investicij na področju infrastrukture Mestne občine Maribor.

6.1. Analiza variant z oceno investicijskih stroškov

6.1.1. Investicija v tretjo fazo po stalnih cenah

FAZA 3 - LUBADAR - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	4.190,14	3.475,40	0,00	0,00	0,00	7.665,54
Projektna dokumentacija	44.674,01	26.390,00	7.540,00	24.500,78	7.540,00	110.644,79
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	172.852,25	159.691,28	332.543,53
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	19.124,82	127.989,18	147.114,00
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	80.244,00	577.738,44	657.982,44
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	184.746,59	184.746,59
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	168.656,00	168.656,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	594,00	0,00	1.009,80	2.356,20	3.960,00
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	2.268,35	16.331,65	18.600,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.407,75	0,00	0,00	1.121,66	3.529,41
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Skupaj	48.864,15	32.867,15	7.540,00	300.000,00	1.271.171,00	1.660.442,30

Zaradi presežene ocenjene vrednosti po prvotno izdelanem investicijskem programu v postopku javnega razpisa izbora izvajalca GOI del za prenovu objekta Hladilnica, se vrednost investicije povečuje, kar je prikazano kot neupravičen strošek.

6.1.2. Investicija v tretjo fazo po tekočih cenah

FAZA 3 - LUBADAR - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	4.190,14	3.475,40	0,00	0,00	0,00	7.665,54
Projektna dokumentacija	44.674,01	26.390,00	7.540,00	24.500,78	7.690,80	110.795,59
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	172.852,25	162.885,11	335.737,36
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	19.124,82	130.548,96	149.673,78
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	80.244,00	589.293,21	669.537,21
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	188.441,52	188.441,52
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	172.029,12	172.029,12
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	594,00	0,00	1.009,80	2.403,32	4.007,12
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	2.268,35	16.658,28	18.926,63
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.407,75	0,00	0,00	1.144,09	3.551,84
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	25.500,00	25.500,00
Skupaj	48.864,15	32.867,15	7.540,00	300.000,00	1.296.594,42	1.685.865,72

6.1.3. Upravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	0,00	2.280,00	0,00	0,00	0,00	2.280,00
Projektna dokumentacija	28.275,00	21.991,67	6.283,30	0,00	6.283,33	62.833,30
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	144.043,54	133.076,07	277.119,61
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	15.937,35	106.657,65	122.595,00
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	66.870,00	481.448,70	548.318,70
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	153.955,49	153.955,49
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	118.880,00	118.880,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	1.890,29	12.776,38	14.666,67
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.006,46	0,00	0,00	934,72	2.941,18
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	20.833,33	20.833,33
Skupaj	28.275,00	26.278,13	6.283,30	228.741,18	1.034.845,67	1.324.423,28

6.1.4. Upravičeni stroški tretje faze po tekočih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	0,00	2.280,00	0,00	0,00	0,00	2.280,00
Projektna dokumentacija	28.275,00	21.991,67	6.283,30	0,00	6.409,00	62.958,97
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	144.043,54	135.737,59	279.781,13
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	15.937,35	108.790,80	124.728,15
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	66.870,00	491.077,67	557.947,67
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	157.034,60	157.034,60
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	121.257,60	121.257,60
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	1.890,29	13.031,91	14.922,20
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.006,46	0,00	0,00	953,41	2.959,87
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	21.250,00	21.250,00
Skupaj	28.275,00	26.278,13	6.283,30	228.741,18	1.055.542,58	1.345.120,19

6.1.5. Neupravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah

NEUPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	4.190,14	1.195,40	0,00	0,00	0,00	5.385,54
Projektna dokumentacija	16.399,01	4.398,33	1.256,70	24.500,78	1.256,67	47.811,49
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	28.808,71	26.615,21	55.423,92
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	3.187,47	21.331,53	24.519,00
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	13.374,00	96.289,74	109.663,74
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	30.791,10	30.791,10
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	49.776,00	49.776,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	594,00	0,00	1.009,80	2.356,20	3.960,00
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	378,06	3.555,27	3.933,33
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	401,29	0,00	0,00	186,94	588,23
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	4.166,67	4.166,67
Skupaj	20.589,15	6.589,02	1.256,70	71.258,82	236.325,33	336.019,02

6.1.6. Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah

NEUPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Svetovalni inženiring, investicijska dokumentacija	4.190,14	1.195,40	0,00	0,00	0,00	5.385,54
Projektna dokumentacija	16.399,01	4.398,33	1.256,70	24.500,78	1.281,80	47.836,62
Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	28.808,71	27.147,51	55.956,22
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	0,00	0,00	3.187,47	21.758,16	24.945,63
Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	13.374,00	98.215,53	111.589,53
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	0,00	0,00	31.406,92	31.406,92
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	50.771,52	50.771,52
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	594,00	0,00	1.009,80	2.403,32	4.007,12
Nadzor gradnje	0,00	0,00	0,00	378,06	3.626,38	4.004,44
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	401,29	0,00	0,00	190,68	591,97
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	4.250,00	4.250,00
Skupaj	20.589,15	6.589,02	1.256,70	71.258,82	241.051,84	340.745,53

6.1.7. Viri financiranja za tretjo fazo

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj	%
MOM	48.864,15	6.895,40	-13.823,00	88.000,00	416.262,58	546.199,13	32,40%
ESSR	0,00	25.971,75	21.363,00	212.000,00	880.331,84	1.139.666,59	67,60%
SKUPAJ	48.864,15	32.867,15	7.540,00	300.000,00	1.296.594,42	1.685.865,72	100,00%

Pri virih financiranja smo upoštevali, da projekt ne ustvarja neto denarnih tokov, in je finančna vrzel izračunana po CBA analizi enaka 100%. Upravičeni stroški so prikazani v skladu s sklenjeno pogodbo o sofinanciranju. V okviru novelacije investicijskega programa je za leti 2012 in 2013 predlagana nova dinamika financiranja, v letih od 2009 do 2011, pa so prikazani dejansko nastali odhodki po virih financiranja.

6.2. Finančna analiza

Vrsta stroška	2013	2014	2015	2016	2017	2018
stroški dela	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
stroški ogrevanja	19.833,00	19.833,00	19.833,00	19.833,00	19.833,00	19.833,00
stroški električne energije	14.676,00	14.676,00	14.676,00	14.676,00	14.676,00	14.676,00
obratovalni stroški	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
drugi operativni stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
SKUPAJ	61.109,00	61.109,00	61.109,00	61.109,00	61.109,00	61.109,00

Stroški dela so ovrednoteni na osnovi predvidenih novih bruto delovnih mest, ki so opisane v analizi zaposlenih v točki 4.

Stroške ogrevanja smo vrednotili po povprečni vrednosti 10 EUR/m² na neto uporabne površine, kar izhaja iz primerjave iz primerljivih objektov. Natančna ocena stroškov bo razvidna iz zaključene projektne dokumentacije in energetske izkaznice objekta.

Porabo električne energije smo ocenjevali po povprečni vrednosti 7,2 EUR/m² na osnovi primerljivih

projektov iz preteklosti. Natančnejša ocena bo razvidna od predvidene uporabe in vgrajene električne opreme.

V obratovalnih stroških so zajeti stroški porabe vode, odvoz smeti, stroški upravljanja, stroški tekočega investicijskega vzdrževanja, ki smo jih ocenili na 600 EUR/mesečno.

6.3. Ekonomska analiza

Pri izračunu ekonomske analize projekta smo upoštevali:

- Finančno analizo projekta;
- Obravnavano obdobje 20 let (delovni dokument ne predvideva ekonomske dobe za takšno infrastrukturo, zato smo jo določili sami na osnovi predhodnih izdelanih dokumentacij);
- Ekonomsko diskontno stopnjo v skladu z Delovnim Dokumentom 4 v višini 7%;
- Stroške investicije brez DDV;
- Učinek neposredno zaposlenih po zaključku obnove in s pričetkom delovanja objekta;
- Zaradi ponudbe novih programov, predvidevamo nove nočitve (2 osebi na dan), prav tako pa obseg potrošnje povečan (2 osebi na dan po 50 EUR);
- Multiplikacijski učinek investicije v regiji, saj predvidevamo, da bo investicijo izvajal izvajalec iz regije;
- Preostanek vrednosti v višini 1.000.000 EUR smo ocenili na osnovi navodil delovnega dokumenta 4, ki govori, da se kot preostanek vrednosti v idealnem primeru določi tržna vrednost objekta. Ker se objekt najverjetneje ne bo prodal, smo oceno določili na osnovi zaokrožene neamortizirane vrednosti objekta.

EKONOMSKA ANALIZA	2009	2010	2011	2012	2013	2027	2028	2029
STROŠKI	-40.720	-27.389	-6.283	-250.000	-1.101.745	-42.436	-42.436	-42.436
Investicijska vrednost	-40.720	-27.389	-6.283	-250.000	-1.059.309			
Direktni odhodki					-42.436	-42.436	-42.436	-42.436
KORISTI	32.576	21.912	5.026	200.000	913.717	66.270	66.270	1.066.270
Multiplikativni učinek investicije v regiji	32.576	21.912	5.026	200.000	847.447			
Učinki neposredno zaposlenih					11.520	11.520	11.520	11.520
Dvig nočitev zaradi programov					18.250	18.250	18.250	18.250
Dvig potrošnje v regiji					36.500	36.500	36.500	36.500
Preostanek vrednosti								1.000.000
NETO ekonomski denarni tok	-8.144	-5.477	-1.257	-50.000	-188.028	23.834	23.834	1.023.834

eNSV	216.415,69 €
eISD	14,14%

6.4. Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2009	48.864,15				-48.864,15
1	2010	32.867,15				-32.867,15
2	2011	7.540,00				-7.540,00
3	2012	300.000,00				-300.000,00
4	2013	1.271.171,00	61.109,00	0,00		-1.332.280,00
5	2014		61.109,00	0,00		-61.109,00
6	2015		61.109,00	0,00		-61.109,00
7	2016		61.109,00	0,00		-61.109,00
8	2017		61.109,00	0,00		-61.109,00
9	2018		61.109,00	0,00		-61.109,00
10	2019		61.109,00	0,00		-61.109,00
11	2020		61.109,00	0,00		-61.109,00
12	2021		61.109,00	0,00		-61.109,00
13	2022		61.109,00	0,00		-61.109,00
14	2023		61.109,00	0,00		-61.109,00
15	2024		61.109,00	0,00		-61.109,00
16	2025		61.109,00	0,00		-61.109,00
17	2026		61.109,00	0,00		-61.109,00
18	2027		61.109,00	0,00		-61.109,00
19	2028		61.109,00	0,00		-61.109,00
20	2029		61.109,00	0,00	1.000.000,00	938.891,00
	Skupaj	1.660.442	1.038.853	0	1.000.000	-1.699.295

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	48.864	0	0	0	-48.864
2010	30.717	0	0	0	-30.717
2011	6.586	0	0	0	-6.586
2012	244.889	0	0	0	-244.889
2013	969.770	46.620	0	0	-1.016.390
2014	0	43.570	0	0	-43.570
2015	0	40.720	0	0	-40.720
2016	0	38.056	0	0	-38.056
2017	0	35.566	0	0	-35.566
2018	0	33.239	0	0	-33.239
2019	0	31.065	0	0	-31.065
2020	0	29.032	0	0	-29.032
2021	0	27.133	0	0	-27.133
2022	0	25.358	0	0	-25.358
2023	0	23.699	0	0	-23.699
2024	0	22.149	0	0	-22.149
2025	0	20.700	0	0	-20.700
2026	0	19.346	0	0	-19.346
2027	0	18.080	0	0	-18.080
2028	0	16.897	0	0	-16.897
2029	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.300.826	487.020	0	258.419	-1.529.428

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.660.442
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.345.120
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.300.826	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-228.601	

		DNR>0	DNR<0
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):		1.300.826
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):		% 100,00
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):		1.345.120
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):		% 85
3 b	Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.300.826	1.143.352

6.5. Analiza občutljivosti

Za izračun kritičnih spremenljivk, ki v skladu z Delovnim dokumentom 4, ki predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).

6.5.1. Izhodiščna NSV

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	48.864	0	0	0	-48.864
2010	30.717	0	0	0	-30.717
2011	6.586	0	0	0	-6.586
2012	244.889	0	0	0	-244.889
2013	969.770	46.620	0	0	-1.016.390
2014	0	43.570	0	0	-43.570
2015	0	40.720	0	0	-40.720
2016	0	38.056	0	0	-38.056
2017	0	35.566	0	0	-35.566
2018	0	33.239	0	0	-33.239
2019	0	31.065	0	0	-31.065
2020	0	29.032	0	0	-29.032
2021	0	27.133	0	0	-27.133
2022	0	25.358	0	0	-25.358
2023	0	23.699	0	0	-23.699
2024	0	22.149	0	0	-22.149
2025	0	20.700	0	0	-20.700
2026	0	19.346	0	0	-19.346
2027	0	18.080	0	0	-18.080
2028	0	16.897	0	0	-16.897
2029	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.300.826	487.020	0	258.419	-1.529.428

6.5.2. Dvig investicijskih stroškov

Najprej smo obravnavali kakšen vpliv ima dvig investicijskih stroškov na neto sedanjo vrednost projekta. Investicijske stroške smo povečali za 1% in opazovali relativno spremembo NSV.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	49.353	0	0	0	-49.353
2010	31.024	0	0	0	-31.024
2011	6.652	0	0	0	-6.652
2012	247.338	0	0	0	-247.338
2013	979.468	46.620	0	0	-1.026.088
2014	0	43.570	0	0	-43.570
2015	0	40.720	0	0	-40.720
2016	0	38.056	0	0	-38.056
2017	0	35.566	0	0	-35.566
2018	0	33.239	0	0	-33.239
2019	0	31.065	0	0	-31.065
2020	0	29.032	0	0	-29.032
2021	0	27.133	0	0	-27.133
2022	0	25.358	0	0	-25.358
2023	0	23.699	0	0	-23.699
2024	0	22.149	0	0	-22.149
2025	0	20.700	0	0	-20.700
2026	0	19.346	0	0	-19.346
2027	0	18.080	0	0	-18.080
2028	0	16.897	0	0	-16.897
2029	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.313.835	487.020	0	258.419	-1.542.436

Investicijski stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.529.428
Nova NSV:		-1.542.436
Indeks:		0,99156642
Sprememba v %:		0,84%

Ugotavljamo, da 1% sprememba dviga investicijskih stroškov predstavlja manj kot 5% spremembo neto sedanje vrednosti in da obravnavana spremenljivka ni kritična spremenljivka, da bi jo bilo potrebno analizirati v analizi tveganj.

6.5.3. Dvig stroškov projekta

V naslednjem koraku smo spremljali spremembo operativnih stroškov projekta. Operativne stroške projekta smo povečali za 1% ter spremljali relativno spremembo neto sedanje vrednosti.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	48.864	0	0	0	-48.864
2010	30.717	0	0	0	-30.717
2011	6.586	0	0	0	-6.586
2012	247.338	0	0	0	-247.338
2013	979.468	47.086	0	0	-1.026.554
2014	0	44.006	0	0	-44.006
2015	0	41.127	0	0	-41.127
2016	0	38.436	0	0	-38.436
2017	0	35.922	0	0	-35.922
2018	0	33.572	0	0	-33.572
2019	0	31.375	0	0	-31.375
2020	0	29.323	0	0	-29.323
2021	0	27.404	0	0	-27.404
2022	0	25.612	0	0	-25.612
2023	0	23.936	0	0	-23.936
2024	0	22.370	0	0	-22.370
2025	0	20.907	0	0	-20.907
2026	0	19.539	0	0	-19.539
2027	0	18.261	0	0	-18.261
2028	0	17.066	0	0	-17.066
2029	0	15.950	0	258.419	242.469
Skupaj	1.312.973	491.890	0	258.419	-1.546.445

Operativni stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.529.428
Nova NSV:		-1.546.445
Indeks:		0,98899618
Sprememba v %:		1,10%

Iz navedenega sledi, da 1% sprememba operativnih stroškov pomeni manj kot 5% spremembo NSV. Ugotavljamo, da operativni stroški niso kritična spremenljivka, katero bi bilo potrebno posebej obravnavati v analizi tveganj.

6.5.4. Analiza tveganja

Analiza tveganj se izdela za vse tiste kritične spremenljivke, katerih 1% sprememba ima več kot 5% relativno spremembo neto sedanje vrednosti. Ker obravnavane spremenljivke niso kritične spremenljivke, analiza tveganj ni potrebna.

V analizi tveganj pa lahko obravnavamo tudi preostala tveganja, povezana z investicijo in sicer na osnovi projektnih tveganj, in sicer pri razvoju projekta, izvedbi projekta in obratovanju objekta.

Največje tveganje predstavlja seveda zagotovitev finančnih virov in sicer s pridobivanjem nepovratnih sredstev, saj finančna konstrukcija projekta izkazuje več kot 60 odstotno sofinanciranje iz nepovratnih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj.

Terminski plan je zastavljen realno in optimalno.

7.0. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Tretja faza prenove KC Pekarna predvideva obnovo objekta Lubadar. Na ta način bodo obnovljeni prostori v izmeri 1.983,25 m², ki bodo omogočali kakovostno pripravo kulturnih vsebin.

Finančna neto sedanja vrednost projekta je negativna, vendar je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost projekta. To kaže, da projekt v finančnem smislu ni rentabilen, zaradi česar je potrebno sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi. Kaže pa pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost na pozitivno vrednost, kar pomeni, da ima projekt večje družbene koristi kot stroške v regiji. Iz tega vidika je projekt vsekakor zaželen in koristen za regijo.

Zaradi nameravane investicije bodo tudi ustvarjena nova delovna mesta, na projektu neposredno eno delovno mesto, zaradi sinergijskih učinkov nameravane investicije pa posredno tudi še dodatna delovna mesta.

Glede na vse zgoraj navedeno predlagamo izvedbo nameravane investicije.