

# KULTURNA CONA PEKARNA – 2. IN 3. FAZA

## HLADILNICA IN LUBADAR

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

JANUAR 2014



NALOGA:

**NOVELACIJA  
INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

INVESTICIJA:

**KC PEKARNA**

LOKACIJA:

Maribor, Tabor

INVESTITOR:

MESTNA OBČINA MARIBOR  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 MARIBOR

IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:

ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.  
Slovenska ul. 40  
2000 MARIBOR  
Direktor:  
mag. Darko KOVAČIČ

ŠTEVILKA NALOGE:

29401

DATUM IZDELAVE:

Januar, 2014

**KAZALO VSEBINE**

<b>1.</b>	<b>UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB</b>	<b>5</b>
1.1.	Uvodno pojasnilo	5
1.2.	Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa	5
1.3.	Namen in cilji investicijskega projekta	6
1.4.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije	8
1.5.	Ugotovitev sprememb od priprave investicijskega programa	8
<b>2.</b>	<b>POVZETEK OSNOVNEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>10</b>
2.1.	Cilji investicije	10
2.2.	Finančni kazalniki	10
2.3.	Spisek strokovnih podlag	11
2.4.	Opis upoštevanih variant z utemeljitvijo izbire optimalne variante	11
<b>3.</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH NOVELACIJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB</b>	<b>12</b>
3.1.	Podatki o naročniku in investitorju	12
3.2.	Podatki o prihodnjem upravljavcu	13
3.3.	Podatki o izdelovalcih novelacije investicijske dokumentacije	13
<b>III. poglavje: 2. faza: Hladilnica</b>		<b>14</b>
<b>1.0.</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</b>	<b>14</b>
1.1.	Opis obstoječega stanja	14
1.2.	Opis objekta	15
1.3.	Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov	15
<b>2.0.</b>	<b>ANALIZA ALTERNATIV</b>	<b>16</b>
2.1.	Alternativa »brez« investicije	16
2.2.	Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji	16
<b>3.0.</b>	<b>OPIS PROJEKTA</b>	<b>17</b>
3.1.	Opis arhitekturne zasnove in predvidenih posegov	17
3.2.	Funkcionalna zasnova	18
<b>4.0.</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>18</b>
4.1.	Splošno	18
4.2.	Odstranitev objektov	18
4.3.	Kapaciteta objekta	19
4.4.	Racionalizacija projektnih rešitev	19
<b>5.0.</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV</b>	<b>19</b>
<b>6.0.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>20</b>
6.1.	Analiza zaposlenih »z investicijo«	20
6.2.	Analiza zaposlenih »brez investicije«	20
<b>7.0.</b>	<b>OKVIRNI TERMINSKI NAČRT</b>	<b>20</b>
7.1.	Organizacija vodenja projekta	22
<b>8.0.</b>	<b>EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI</b>	<b>23</b>
8.1.	Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi	23
8.1.1.	Investicija v drugo fazo po stalnih cenah	24
8.1.2.	Investicija v drugo fazo po tekočih cenah	24
8.1.3.	Upravičeni stroški druge faze po stalnih cenah	24
8.1.4.	Upravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	25
8.1.5.	Neupravičeni stroški druge faze po stalnih cenah	25

8.1.6.	Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	25
8.1.7.	Viri financiranja za drugo fazo	26
8.2.	Finančna analiza	26
8.3.	Ekonomska analiza	26
8.4.	Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja	28
8.5.	Analiza tveganja in analiza občutljivosti	30
8.5.1.	Izhodiščna NSV	30
8.5.2.	Dvig investicijskih stroškov	31
8.5.3.	Dvig operativnih stroškov	32
8.5.4.	Znižanje prihodkov	33
8.5.5.	Analiza tveganj	33
8.6.	Predstavitev in razlaga rezultatov	34
<b>IV. poglavje: 3. faza: Lubadar</b>		<b>35</b>
<b>1.0.</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</b>	<b>35</b>
1.1.	Opis obstoječega stanja	35
1.2.	Opis objekta	36
1.3.	Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov	36
<b>2.0.</b>	<b>ANALIZA ALTERNATIV</b>	<b>37</b>
2.1.	Alternativa »brez« investicije	37
2.2.	Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji	37
<b>3.0.</b>	<b>TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>37</b>
3.1.	Arhitekturna zasnova in predvideni posegi	37
3.2.	Funkcionalna zasnova	38
3.3.	Racionalizacija projektnih rešitev	39
<b>4.0.</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV</b>	<b>39</b>
<b>5.0.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>39</b>
5.1.	Analiza zaposlenih »z investicijo«	39
5.2.	Analiza zaposlenih »brez investicije«	39
<b>6.0.</b>	<b>OKVIRNI TERMINSKI NAČRT</b>	<b>40</b>
6.1.	Organizacija vodenja projekta	41
<b>7.0.</b>	<b>EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI</b>	<b>42</b>
7.2.	Analiza variant z oceno investicijskih stroškov	43
7.2.1.	Investicija v tretjo fazo po stalnih cenah	43
7.2.2.	Investicija v tretjo fazo po tekočih cenah	43
7.2.3.	Upravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah	43
7.2.4.	Upravičeni stroški tretje faze po tekočih cenah	44
7.2.5.	Neupravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah	44
7.2.6.	Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah	44
7.2.7.	Viri financiranja za tretjo fazo	44
7.3.	Finančna analiza	45
7.4.	Ekonomska analiza	45
7.5.	Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja	46
7.6.	Analiza občutljivosti	48
7.6.1.	Izhodiščna NSV	48
7.6.2.	Dvig investicijskih stroškov	49
7.6.3.	Dvig stroškov projekta	50
7.6.4.	Analiza tveganja	50
<b>8.0.</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV</b>	<b>51</b>

## 1. UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

---

### 1.1. Uvodno pojasnilo

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, ter predhodno izdelanega investicijskega programa ter njegovih novelacij.

Zadnja novelacija investicijskega programa je bila potrjena na 18. redni seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 28.5.2012.

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.

### 1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

#### 1.2.1. Predstavitev investitorja

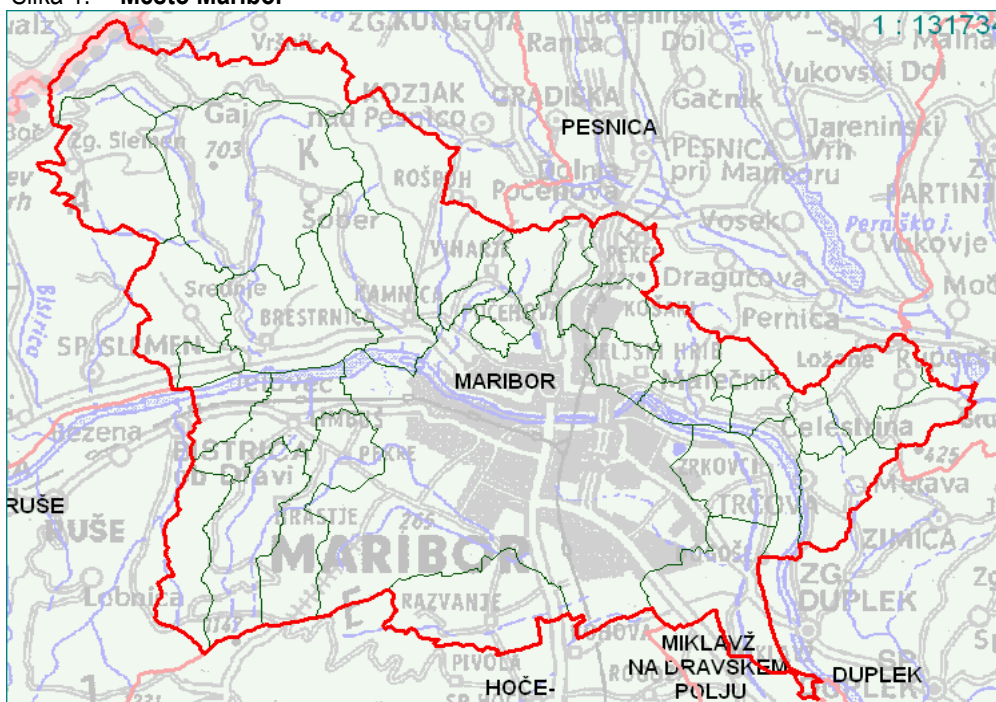
Investitor je mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

[Mestna občine Maribor](#) (v nadaljevanju MO Maribor) obsega površino 148 km<sup>2</sup>. Leži na 274 m nadmorske višine. Središče MO Maribor je mesto Maribor. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki [Dravi](#), med [Pohorjem](#), [Kozjakom](#) in [Slovenskimi goricami](#), med [Dravsko dolino](#) in [Dravskim poljem](#).

MO Maribor ima približno 112.700 prebivalcev (vir: podatki SURS, za leto 2009). Poleg mesta Maribor občina obsega še naslednja naselja: [Brestrnica](#), [Celestrina](#), [Dogoše](#), [Gaj nad Mariborom](#), [Grušova](#), [Hrastje](#), [Hrenca](#), [Jelovec](#), [Kamnica](#), [Košaki](#), [Laznica](#), [Limbuš](#), [Malečnik](#), [Meljski Hrib](#),

[Metava](#), [Nebova](#), [Pekel](#), [Pekre](#), [Počehova](#), [Razvanje](#), [Ribniško selo](#), [Rošpoh - del](#), [Ruperče](#), [Srednje](#), [Šober](#), [Trčova](#), [Vinarje](#), [Vodole](#), [Vrhov Dol](#), [Za Kalvarijo](#), [Zgornji Slemen - del](#), [Zrkovci](#).

Slika 1: Mesto Maribor



Maribor je univerzitetno in metropolitansko mesto. Je središče slovenske [Štajerske](#) in sedež statistične regije - [Podravske regije](#) ter vzhodne kohezijske regije. Maribor je gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno in trgovsko središče severovzhodne Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Tukaj je sedež [Univerze v Mariboru](#), [Inštituta informacijskih znanosti](#) – [IZUM](#), [Nove KBM](#), [Zavarovalnice Maribor](#), [SNG Maribor](#), [Univerzitetnega kliničnega centra Maribor](#) in [Mariborske nadškofije](#). V mestu ima sedež vrsta nacionalnih institucij: [Pošta Slovenije](#), [Slovenski podjetniški sklad](#), Javna agencija Republike Slovenije za energijo in [Agencija za železniški promet](#).

Sofinancer je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Kotnikova 5, 1000 Ljubljana.

### 1.2.2. Izdelovalec investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa in novelacije le-tega iz leta 2011 je podjetje Komunaprojekt d.d., Partizanska 3-5, Maribor, izdelovalec novelacije iz leta 2012 ter tega dokumenta pa družba ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor.

### 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Med cilji investicije je potrebno posebej izpostaviti zagotovitev infrastrukturnih pogojev za delovanje neodvisne kulture, mladinskih in sorodnih programov, ki bodo različnim izvajalcem programov omogočali delovanje znotraj ene lokacije – centra neodvisne in mladinske urbane kulture, in tako ohranili produkcijsko tradicijo KC Pekarna.

Cilj investicije so:

- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore neformalnim kulturnim praksam, nevladnim organizacijam s področja neodvisne kulture ter družbeno angažiranim, socialnim in drugim dopolnilnim dejavnostim;
- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore mladinskemu delu, mladinskim kulturnim programom in sorodnim ter dopolnilnim dejavnostim;
- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore mladinskemu turizmu in trajnejšim mladinskim programom;
- vzpostavitev celovite podpore programom vseživljenjskega učenja in mobilnosti mladih ter izmenjavi medkulturnih praks in ostalim sorodnim praksam s področja mladinskih in kulturnih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni;
- vzpostavitev javne infrastrukture na področju izvajanja neodvisnih in mladinskih urbanih kulturnih programov (prireditveni prostori);
- razvoj javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitev kapacitet za izvajanje mladinskih programov;
- vzpostavitev mladinskega centra kreativnega tipa, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje ter bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja;
- vzpostavitev infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti neodvisnih kulturnih in mladinskih centrov ter mladinskih in urbanih kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov na področju kulture in mladine znotraj javnega (neposredno) in nevladnega zasebnega sektorja (posredno);
- vzpostavitev centra, ki nadaljuje produkcijsko tradicijo KC Pekarna, Mladinskega kulturnega centra Maribor (občinska ustanova) in Zavoda Pekarna Magdalenske mreže (zasebna ustanova). Obe ustanovi namreč v mestnem kulturnem prostoru koreninita že več kot deset let;
- Omogočanje vzpostavitve novih delovnih mest na področju mladinskega dela in neodvisne kulture;
- večja in bolj kakovostna vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično in socialno-družbeno rabo;
- večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju;
- prispevek kulture k večanju zaposlitvenega potenciala, zlasti v nevladnem, nepridobitnem, storitvenem in javnem sektorju;
- izboljšanje pogojev za razvoj kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoju kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti;
- povečanje možnosti zaposlovanja- neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih;
- okrepiti dostopnost kulture javnosti v podporo večji prepoznavnosti specifičnih umetniških in socialnih praks v Mariboru
- zagotovitev infrastrukturnih pogojev za ustvarjanje in izvajanje kulturno-umetniških programov in dejavnosti v okviru Evropske kulturne prestolnice 2012.
- povečanje turistične atraktivnosti regije
- skladen regionalni razvoj
- krepitev socialnega kapitala v regiji
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

S tem bodo doseženi naslednji pomembni učinki:

- enostavno in transparentno dostopna javna kulturna infrastruktura,
- medsebojno povezovanje in usklajevanje različnih organizacij, iniciativ in posameznikov,
- izboljšanje pogojev delovanja in zaposlovanja v nevladnih organizacijah,
- maksimalna izraba prostora z možnostjo souporabe prostora,
- enostavna dostopnost različnim uporabnikom in vsebinam,
- raznovrstnost kulturnih, mladinskih in socialnih programov na mikrolokaciji, v mestu in v regiji,
- pretok znanj in izkušenj,
- prepoznavnost in družbena integracija kulturnih in socialnih praks ter neformalnega prostora,
- mednarodna primerljivost,
- odprtost in živost prostora,
- povečanje turistične atraktivnosti regije,
- skladen regionalni razvoj,
- krepitev socialnega kapitala v regiji
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

Sodoben center neodvisne in mladinske urbane kulture bo v lokalni prostor prinašal povsem novo dimenzijo na kulturnem, mladinskem, civilno-druženem in nevladnem področju v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM). Omogočal bo kakovostno uresničevanje potreb nevladnega sektorja in zagotavljanje javnega interesa tako na lokalni kot regionalni, državni in mednarodni ravni.

Delovanje znotraj centra bo zagotavljalo vse nivoje funkcioniranja posameznika od intimnega do skupinskega doživljanja, učenja, kolektivnega sprejemanja, aktivnega državljanstva in javnega delovanja. Kot prostorski izziv bodo upoštewane potrebe po odprtosti, 'nedokončanosti' in živosti prostora, v katerem se prepletajo dejavnosti nevladnih organizacij v MOM, specifične odnosev in produkcije v Pekarni ter socialno dogajanje v času in prostoru.

#### **1.4. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije**

Uvodoma opisani posegi bodo izvedeni na javni gospodarski infrastrukturi, ki je v lasti lokalne skupnosti in drugih pravnih subjektov, zato je skladno s predpisano metodologijo, ki jo narekuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/2006 in 54/2010), v nadaljevanju Uredba, potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo.

Investicijska dokumentacija na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe predvidoma obsega:

- dokument identifikacije investicijskega projekta,
- predinvesticijsko zasnovo in
- investicijski program z novelacijami.

#### **1.5. Ugotovitev sprememb od priprave investicijskega programa**

V času od izdelave investicijskega programa sta bili pripravljene in potrjene dve novelaciji investicijskega programa in sicer v letu 2011 in 2012. Bile so izvedene vse aktivnosti za oddajo storitev in izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (PZI), racionalizacija izdelanih projektov



rešitev (zaradi neuspešno zaključenega javnega naročila), ter v decembru 2013 še preveritev popisov PZI projektne dokumentacije za 2. In 3. Fazo (Hladilnica in Lubadar).

V letu 2013 je prišlo tudi do povišanja višine davka na dodano vrednost iz 20% na 22%, kar je tudi imelo vpliv na končno vrednost investicije.

Tako se je od potrditve investicijskega programa spremenila vrednost celotne investicije, dinamika financiranja, kakor tudi časovna izvedba investicije.

## 2. POVZETEK OSNOVNEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1. Cilji investicije

Med cilji investicije je torej potrebno posebej izpostaviti zagotovitev infrastrukturnih pogojev za delovanje neodvisne kulture, mladinskih in sorodnih programov, ki bo različnim izvajalcem programov omogočal delovanje znotraj ene lokacije - centra neodvisne in mladinske urbane kulture, in tako ohranil produkcijsko tradicijo KC Pekarna.

S tem bodo doseženi naslednji pomembni učinki:

- Enostavno in transparentno dostopna javna kulturna infrastruktura,
- medsebojno povezovanje in usklajevanje različnih organizacij, iniciativ in posameznikov,
- izboljšanje pogojev delovanja in zaposlovanja v nevladnih organizacijah,
- maksimalna izraba prostora z možnostjo souporabe prostora,
- enostavna dostopnost različnim uporabnikom in vsebinam,
- raznovrstnost kulturnih, mladinskih in socialnih programov na mikrolokaciji, v mestu in v regiji,
- pretok znanj in izkušenj,
- prepoznavnost in družbena integracija kulturnih in socialnih praks ter neformalnega prostora,
- mednarodna primerljivost,
- odprtost in živost prostora,
- povečanje turistične atraktivnosti regije,
- skladen regionalni razvoj,
- krepitev socialnega kapitala v regiji ter
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

### 2.2. Finančni kazalniki

#### Nova bruto delovna mesta:

Upravna zgradba - 1 faza	Hladilnica - 2 faza	Lubadar - 3 faza
3,5 zaposlitev	2 zaposlitvi	1 zaposlitev

#### Obnovljene površine:

Upravna zgradba – 1. faza	Hladilnica – 2. faza	Lubadar – 3. faza
1.741,43 m <sup>2</sup>	1.209,92 m <sup>2</sup>	1.983,25 m <sup>2</sup>

MC, Gustaf – 4. Faza  
2.834,44 m<sup>2</sup>

V nadaljevanju prikazujemo finančne kazalnike za vsako fazo posebej. V vseh fazah lahko ugotovimo negativno neto sedanjo vrednost projektov, kar tudi dokazuje potrebo po nepovratnih sredstvih. Z ekonomsko neto sedanjo vrednostjo in ekonomsko interno stopnjo donosnosti pa izkazujemo, da je projekt oz. posamezna faza upravičena z ekonomskega vidika, saj ima pozitivne ekonomske učinke na samo regijo.

1. Faza:

ENPV: 736.509 EUR

EIRR: 13,14%

NSV: -1.269.319,34 EUR

2. Faza

ENPV: 78.942,88 EUR

EIRR: 9,41%

NSV: -1.115.410,02 EUR

3. Faza

ENPV: 241.957,57 EUR

EIRR: 13,93%

NSV: -1.623.654 EUR

### 2.3. Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile na voljo sledeče strokovne podlage:

- Odlok o ureditvenem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 5S (KC Pekarna),
- Arhitekturni natečaj za KC Pekarna,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (Komunaprojekt d.d.),
- Predinvesticijska zasnova (Komunaprojekt d.d.) ter
- Projekt za gradbeno dovoljenje.

### 2.4. Opis upoštevanih variant z utemeljitvijo izbire optimalne variante

Kot možni lokaciji sta bili v ožjem izboru dve lokaciji, in sicer KC Pekarna ob železnici in »Stari zapori«.

Pri izbiri optimalne lokacije je bila upoštevana predvsem cena izgradnje infrastrukture, pa tudi naslednji kriterije: pripravljenost projektne in investicijske dokumentacije ter primernost lokacije z vidika doseganja ciljev in učinkov produkcijskega in edukativnega momenta. Po analizi navedenih kriterijev je bila optimalna varianta izbira lokacije ob železnici.

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

#### 3.1. Podatki o naročniku in investitorju

<b>NAROČNIK IN INVESTITOR</b>	
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Župan	dr. Andrej Fištravec
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	

**3.2. Podatki o prihodnjem upravljavcu**

<b>UPRAVLJALEC</b>	
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
Žig in podpis	

**3.3. Podatki o izdelovalcih novelacije investicijske dokumentacije**

<b>IZDELAVA NOVELACIJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</b>	
Podjetje	ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 Maribor
Direktor	mag. Darko Kovačič, univ.dipl.ekon.
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. Darko Kovačič, univ.dipl.ekon.
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	

### 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 časovna izvedba investicije, sprememba vrednosti projekta in nova dinamika financiranja za 2. fazo: KC Pekarna . 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 4.4. te novelacije investicijskega programa. Glede na to, da je bila racionalizacija izvedena v okviru veljavnega gradbenega dovoljenja, se ni bilo mogoče približati ocenjeni vrednosti.

Mestna občina Maribor je, ko ji Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo ni odobrilo podaljšanje roka izvedbe operacij in prenosa neizkoriščenih sredstev v leto 2014 oziroma v leto 2015, morala v novembru 2013 odstopiti od pogodbe za sofinanciranje operacije KC Pekarna – Hladilnica, podpisane v letu 2010. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je Mestno občino Maribor namreč napotilo na pripravo vlog za prijavo na novi javni poziv.

#### 1.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

---

##### 1.1. Opis obstoječega stanja

Objekt Hladilnica je bil zgrajen leta 1897 kot skladišče ovsa 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 (Magdalenskemu 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. 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 v osnovnem investicijskem programu. 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 bodo v obnovljenem objektu zaživi 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. ANALIZA ALTERNATIV**

---

### **2.1. Alternativa »brez« investicije**

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje alternativa »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

### **2.2. Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji**

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v objekt Hladilnica v okviru Kulturnega centra Pekarna.

Izbrana alternativa »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika. Investicija je upravičena tako z ekonomskega kot sociološkega vidika kot tudi z vidika družbene koristi.

Menimo, da je optimalna alternativa »z« investicijo, saj omogoča doseganje ciljev obravnavane investicije.



### 3.0. OPIS PROJEKTA

---

#### 3.1. 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 instalacijskih 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.

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

## 4.0. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

---

### 4.1. 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“.

### 4.2. 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.

#### 4.3. 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. Upravljavca objekta je odgovoren za nadzor upoštevanja tega določila.

#### 4.4. 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.

#### 5.0. 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 nižani ceni ter v teh prostorih omogočil izvedbo kulturnih programov. Zaradi prej omenjenega bo tudi višina najemnine temu primeroma nižana. 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

## 6.0. ANALIZA ZAPOSLENIH

---

### 6.1. 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 oskrbovanje kot tudi za osvetlitev in 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 za izvajanje gostinske dejavnosti in
- 1 delovno mesto za oskrbovanje, 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.

### 6.2. 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).

## 7.0. OKVIRNI TERMINSKI NAČRT

---

V nadaljevanju predstavljamo terminski načrt izvedbe investicije.

Leto	Aktivnosti
	<b>Realizirano</b>
<b>2009-2013</b>	Svetovani inženiring do GD + DIIP - 2009
	Projektiranje (IDZ, IDP) - 2009
	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (IP) - 2009
	Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI (z racionalizacijo) - 2009/2011
	Izdelava novelacij investicijskega programa - 2011/2013
	<b>Planirano</b>
<b>jan. 2014</b>	Potrditev novelacije investicijskega programa
<b>jan. 2014 - mar. 2014</b>	Objava javnega naročila in izbira izvajalcev
<b>maj 2014 - apr. 2015</b>	Izvedba GOI del
<b>maj 2014 - apr. 2015</b>	Nadzor gradnje
<b>jan. 2009 - sept. 2015</b>	Svetovalni inženiring v fazi gradnje
<b>maj 2015 - jul. 2015</b>	Tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in uporabno dovoljenje
<b>avg. 2015</b>	Predaja objekta uporabniku

## 7.1. 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vodenje in koordiniranje vseh faz in področij projekta,</li> <li>- vsa strokovna dela, vezana na EU sofinanciranje (poročila, zahtevki, dokumentacija, arhiviranje,...)</li> <li>- koordinacija med člani projektne skupine ter službami in uradi MOM in zunanjimi izvajalci</li> <li>- vsa strokovno vsebinska dela za pripravo javnih naročil za izbor zunanjih izvajalcev</li> </ul>	Boris Ketiš, sekretar – vodja Službe za razvojne projektne in investicije – projektne pisarne MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje financ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planiranje in spremljanje realizacije razvojnih programov in poročanje,</li> <li>- priprava soglasij za pogodbe, priprava odredb, spremljanje realizacije in arhiviranje</li> </ul>	Mojca Ledinek, višja svetovalka za področje financ v Službi za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne MOM, 9 let delovnih izkušenj
Član za področje kulture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strokovne podlage, vezane na kulturne vsebine,</li> <li>- koordiniranje z upravljavcem in uporabnikom obnovljenega objekta,</li> <li>- vse zadeve vezane na kulturne vsebine, ki bodo zaživele v obnovljenem objektu</li> </ul>	Danijel Sajko, vodja Urada za kulturo in mladino in vodja sektorja za kulturo MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje prijave projekta na EU razpise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje prijave projekta na razpise evropskih sredstev ter svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb</li> </ul>	Tadej Kurent, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije - projektne pisarne MOM, 11 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta</li> </ul>	Teobald Pajnik, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije - projektne pisarne MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta</li> </ul>	Dejan Flakus, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije - projektne pisarne MOM, 15 let delovnih izkušenj

## 8.0. EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

---

### 8.1. 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.

Za predmetno investicijo so bile izdelane naslednje strokovne podlage – projektna dokumentacija:

- Odlok o ureditvenem načrtu za del prostorske planske enote Ta 5S (KC Pekarna),
- Arhitekturni natečaj za KC Pekarna,
- Projekt za gradbeno dovoljenje (PGD), izdelovalca ARHILAB, Andrej Žižek s.p., št. projekta 53/2009 (Načrt arhitekture); 2009,
- Projekt za izvedbo (PZI):
  - Mapa 0, PZI – 0 – Vodilna mapa, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 1, PZI – 1 – Načrt arhitekture, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 3, PZI – 3 – Načrt gradbenih konstrukcij, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 3/1, PZI – 3/1 – Načrt ureditve okolja in kanalizacije, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 3/3, PZI – 3/3 – Načrt komunalnega priključka na vodovodno omrežje, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 3/3, PZI – 3/3 – Načrt komunalnega priključka na toplovodno, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 4, PZI – Načrt električnih inštalacij in el. opreme, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 5, PZI – Načrt strojnih inštalacij in str. opreme, št. projekta 53/2009, ARHILAB d.o.o., junij 2011.

V decembru 2013 je bila izvedena ponovna preveritev PZI projektne dokumentacije. Ocena stroškov investicije temelji na osnovi izdelane projektantske ocene iz PZI dokumentacije, Poročila o pregledu popisov PZI projektne dokumentacije objekta »Rekonstrukcija in dozidava objekta Hladilnica v KC Pekarna« ter trenutne situacije na trgu.

Na spremembo vrednosti projekta prav tako vpliva sprememba Davka na dodano vrednost (1.7.2013). V skupni investicijski vrednosti do leta 2013 je upoštevan 20% DDV, v letih 2014 in 2015 pa 22% DDV.

**8.1.1. Investicija v drugo fazo po stalnih cenah**

<b>FAZA 2 - HLADILNICA - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	85.189,94	0,00	4.751,36	<b>89.941,30</b>
GOI+oprema	0,00	482.716,71	1.038.121,71	<b>1.520.838,42</b>
Nadzor	0,00	6.000,00	13.162,54	<b>19.162,54</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	445,50	1.283,29	1.283,29	<b>3.012,08</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	136.522,51	<b>136.522,51</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	5.555,33	<b>7.963,08</b>
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>95.708,73</b>	<b>490.000,00</b>	<b>1.199.396,74</b>	<b>1.785.105,47</b>

**8.1.2. Investicija v drugo fazo po tekočih cenah**

<b>FAZA 2 - HLADILNICA - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	85.189,94	0,00	4.841,64	<b>90.031,58</b>
GOI+oprema	0,00	482.716,71	1.057.846,02	<b>1.540.562,73</b>
Nadzor	0,00	6.000,00	13.412,63	<b>19.412,63</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	445,50	1.283,29	1.307,67	<b>3.036,46</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	139.116,44	<b>139.116,44</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	5.660,88	<b>8.068,63</b>
<b>Skupaj</b>	<b>95.708,73</b>	<b>490.000,00</b>	<b>1.222.185,28</b>	<b>1.807.894,01</b>

**8.1.3. Upravičeni stroški druge faze po stalnih cenah**

<b>UPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	41.250,97	0,00	3.894,56	<b>45.145,53</b>
GOI+oprema	0,00	395.669,43	850.919,43	<b>1.246.588,86</b>
Nadzor	0,00	4.918,03	10.788,97	<b>15.707,00</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	111.903,70	<b>111.903,70</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	0,00	4.553,55	<b>4.553,55</b>
<b>Skupaj</b>	<b>41.250,97</b>	<b>400.587,46</b>	<b>982.060,21</b>	<b>1.423.898,64</b>



**8.1.4. Upravičeni stroški druge faze po tekočih cenah**

<b>UPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	41.250,97	0,00	3.968,56	<b>45.219,53</b>
GOI+oprema	0,00	395.669,43	867.086,90	<b>1.262.756,33</b>
Nadzor	0,00	4.918,03	10.993,96	<b>15.911,99</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	114.029,87	<b>114.029,87</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	0,00	4.640,07	<b>4.640,07</b>
<b>Skupaj</b>	<b>41.250,97</b>	<b>400.587,46</b>	<b>1.000.719,35</b>	<b>1.442.557,78</b>

**8.1.5. Neupravičeni stroški druge faze po stalnih cenah**

<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	43.938,97	0,00	856,80	<b>44.795,77</b>
GOI+oprema	0,00	87.047,28	187.202,28	<b>274.249,56</b>
Nadzor	0,00	1.081,97	2.373,57	<b>3.455,54</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	445,50	1.283,29	1.283,29	<b>3.012,08</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	24.618,81	<b>24.618,81</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	1.001,78	<b>3.409,53</b>
<b>Skupaj</b>	<b>54.457,76</b>	<b>89.412,54</b>	<b>217.336,53</b>	<b>361.206,83</b>

**8.1.6. Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah**

<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD+DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	43.938,97	0,00	873,08	<b>44.812,05</b>
GOI+oprema	0,00	87.047,28	190.759,12	<b>277.806,40</b>
Nadzor	0,00	1.081,97	2.418,67	<b>3.500,64</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	445,50	1.283,29	1.307,67	<b>3.036,46</b>
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	25.086,57	<b>25.086,57</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	1.020,81	<b>3.428,56</b>
<b>Skupaj</b>	<b>54.457,76</b>	<b>89.412,54</b>	<b>221.465,92</b>	<b>365.336,22</b>

### 8.1.7. Viri financiranja za drugo fazo

V primerjavi z Novelacijo investicijskega programa (maj 2012) se ocenjena vrednost projekta poveča iz 1,321.717,77 EUR na 1,807.894,01 EUR. V primerjavi z Novelacijo investicijskega programa (maj 2012) se kljub povišanju investicijske vrednosti delež financiranja Mestne občine Maribor zmanjša iz 616.083,73 EUR na 581.719,90 EUR, delež sofinanciranja pa poviša iz 705.634,04 EUR na 1,226.174,11 EUR, kar posledično pomeni tudi povišanje deleža financiranja ESSR v celotni vrednosti investicije.

	do 2013	2014	2015	Skupaj	%
<b>MOM</b>	95.708,73	160.000,00	326.011,17	581.719,90	32,18%
<b>ESSR</b>	0,00	330.000,00	896.174,11	1.226.174,11	67,82%
<b>SKUPAJ</b>	<b>95.708,73</b>	<b>490.000,00</b>	<b>1.222.185,28</b>	<b>1.807.894,01</b>	<b>100,00%</b>

V okviru novelacije investicijskega programa je za leti 2014 in 2015 predlagana nova dinamika financiranja, v letih do 2013 pa so prikazani dejansko nastali odhodki po virih financiranja.

### 8.2. 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:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Materialni stroški</b>	<b>23.626,00</b>	<b>23.626,00</b>	<b>23.626,00</b>	<b>23.626,00</b>	<b>23.626,00</b>	<b>23.626,00</b>
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
<b>Drugi operativni odhodki</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.000,00</b>
Stroški plač redno zaposlenih	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>47.626,00</b>	<b>47.626,00</b>	<b>47.626,00</b>	<b>47.626,00</b>	<b>47.626,00</b>	<b>47.626,00</b>

### 8.3. 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.

	do 2013	2014	2015	2016	2017	2030	2031	2032	2033
<b>Celotna investicija</b>	-79.757	-401.639	-983.112						
<b>Učinki investicije v regiji</b>	63.806	321.311	786.490						
<b>Prihodki</b>			43.167	129.500	129.500	129.500	129.500	129.500	129.500
<b>Odhodki</b>			-50.224	-150.672	-150.672	-150.672	-150.672	-150.672	-150.672
<b>Učinek zaposlenih v regiji</b>			6.703	20.110	20.110	20.110	20.110	20.110	20.110
<b>Povečanje turizma</b>			6.667	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Preostanek vrednosti</b>									700.000
<b>Skupaj</b>	<b>-15.951</b>	<b>-80.328</b>	<b>-190.309</b>	<b>18.938</b>	<b>18.938</b>	<b>18.938</b>	<b>18.938</b>	<b>18.938</b>	<b>718.938</b>
eNSV	84.144,53 €								
eISD	9,49%								

## 8.4. 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	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	do 2013	95.708,73				-95.708,73
1	2014	490.000,00				-490.000,00
2	2015	1.199.396,74	15.875,42	4.500,00		-1.210.772,16
3	2016		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
4	2017		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
5	2018		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
6	2019		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
7	2020		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
8	2021		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
9	2022		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
10	2023		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
11	2024		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
12	2025		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
13	2026		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
14	2027		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
15	2028		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
16	2029		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
17	2030		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
18	2031		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
19	2032		47.626,27	13.500,00		-34.126,27
20	2033		47.626,27	13.500,00	700.000,00	665.873,73
	Skupaj	1.785.105,47	873.148,28	247.500,00	700.000,00	-1.710.753,75

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	95.708,73	0,00	0,00	0,00	-95.708,73
2014	457.943,93	0,00	0,00	0,00	-457.943,93
2015	1.047.599,56	13.866,21	3.930,47	0,00	-1.057.535,30
2016	0,00	38.877,22	11.020,02	0,00	-27.857,20
2017	0,00	36.333,85	10.299,09	0,00	-26.034,77
2018	0,00	33.956,87	9.625,31	0,00	-24.331,56
2019	0,00	31.735,39	8.995,62	0,00	-22.739,77
2020	0,00	29.659,25	8.407,12	0,00	-21.252,13
2021	0,00	27.718,92	7.857,12	0,00	-19.861,80
2022	0,00	25.905,54	7.343,11	0,00	-18.562,43
2023	0,00	24.210,78	6.862,72	0,00	-17.348,07
2024	0,00	22.626,90	6.413,75	0,00	-16.213,15
2025	0,00	21.146,63	5.994,16	0,00	-15.152,47
2026	0,00	19.763,21	5.602,02	0,00	-14.161,19
2027	0,00	18.470,29	5.235,53	0,00	-13.234,76
2028	0,00	17.261,95	4.893,02	0,00	-12.368,93
2029	0,00	16.132,67	4.572,92	0,00	-11.559,75
2030	0,00	15.077,26	4.273,75	0,00	-10.803,50
2031	0,00	14.090,89	3.994,16	0,00	-10.096,73
2032	0,00	13.169,06	3.732,86	0,00	-9.436,20
2033	0,00	12.307,53	3.488,66	180.893,30	172.074,43
<b>Skupaj</b>	<b>1.601.252,22</b>	<b>432.310,43</b>	<b>122.541,42</b>	<b>180.893,30</b>	<b>-1.730.127,92</b>

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.785.105
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.442.558
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.601.252	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-128.876	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.730.128		1.601.252
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	108,05	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.558.661		1.442.558
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.324.862		1.226.174

## 8.5. 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 5% 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.

### 8.5.1. Izhodiščna NSV

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	95.709	0	0	0	-95.709
2014	457.944	0	0	0	-457.944
2015	1.047.600	13.866	3.930	0	-1.057.535
2016	0	38.877	11.020	0	-27.857
2017	0	36.334	10.299	0	-26.035
2018	0	33.957	9.625	0	-24.332
2019	0	31.735	8.996	0	-22.740
2020	0	29.659	8.407	0	-21.252
2021	0	27.719	7.857	0	-19.862
2022	0	25.906	7.343	0	-18.562
2023	0	24.211	6.863	0	-17.348
2024	0	22.627	6.414	0	-16.213
2025	0	21.147	5.994	0	-15.152
2026	0	19.763	5.602	0	-14.161
2027	0	18.470	5.236	0	-13.235
2028	0	17.262	4.893	0	-12.369
2029	0	16.133	4.573	0	-11.560
2030	0	15.077	4.274	0	-10.804
2031	0	14.091	3.994	0	-10.097
2032	0	13.169	3.733	0	-9.436
2033	0	12.308	3.489	180.893	172.074
<b>Skupaj</b>	<b>1.601.252</b>	<b>432.310</b>	<b>122.541</b>	<b>180.893</b>	<b>-1.730.128</b>

## 8.5.2. Dvig investicijskih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	96.666	0	0	0	-96.666
2014	462.523	0	0	0	-462.523
2015	1.058.076	13.866	3.930	0	-1.068.011
2016	0	38.877	11.020	0	-27.857
2017	0	36.334	10.299	0	-26.035
2018	0	33.957	9.625	0	-24.332
2019	0	31.735	8.996	0	-22.740
2020	0	29.659	8.407	0	-21.252
2021	0	27.719	7.857	0	-19.862
2022	0	25.906	7.343	0	-18.562
2023	0	24.211	6.863	0	-17.348
2024	0	22.627	6.414	0	-16.213
2025	0	21.147	5.994	0	-15.152
2026	0	19.763	5.602	0	-14.161
2027	0	18.470	5.236	0	-13.235
2028	0	17.262	4.893	0	-12.369
2029	0	16.133	4.573	0	-11.560
2030	0	15.077	4.274	0	-10.804
2031	0	14.091	3.994	0	-10.097
2032	0	13.169	3.733	0	-9.436
2033	0	12.308	3.489	180.893	172.074
<b>Skupaj</b>	<b>1.617.265</b>	<b>432.310</b>	<b>122.541</b>	<b>180.893</b>	<b>-1.746.140</b>

Investicijski stroški se povešajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.730.128
Nova NSV:		-1.746.140
Indeks:		0,990829763
Sprememba v %:		0,92%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 5% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

## 8.5.3. Dvig operativnih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	95.709	0	0	0	-95.709
2014	457.944	0	0	0	-457.944
2015	1.047.600	14.005	3.930	0	-1.057.674
2016	0	39.266	11.020	0	-28.246
2017	0	36.697	10.299	0	-26.398
2018	0	34.296	9.625	0	-24.671
2019	0	32.053	8.996	0	-23.057
2020	0	29.956	8.407	0	-21.549
2021	0	27.996	7.857	0	-20.139
2022	0	26.165	7.343	0	-18.821
2023	0	24.453	6.863	0	-17.590
2024	0	22.853	6.414	0	-16.439
2025	0	21.358	5.994	0	-15.364
2026	0	19.961	5.602	0	-14.359
2027	0	18.655	5.236	0	-13.419
2028	0	17.435	4.893	0	-12.542
2029	0	16.294	4.573	0	-11.721
2030	0	15.228	4.274	0	-10.954
2031	0	14.232	3.994	0	-10.238
2032	0	13.301	3.733	0	-9.568
2033	0	12.431	3.489	180.893	171.951
<b>Skupaj</b>	<b>1.601.252</b>	<b>436.634</b>	<b>122.541</b>	<b>180.893</b>	<b>-1.734.451</b>

## Operativni stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:	-1.730.128
Nova NSV:	-1.734.451
Indeks:	0,997507509
Sprememba v %:	0,25%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 5% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.



**8.5.4. Znižanje prihodkov**

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	95.709	0	0	0	-95.709
2014	457.944	0	0	0	-457.944
2015	1.047.600	13.866	3.891	0	-1.057.575
2016	0	38.877	10.910	0	-27.967
2017	0	36.334	10.196	0	-26.138
2018	0	33.957	9.529	0	-24.428
2019	0	31.735	8.906	0	-22.830
2020	0	29.659	8.323	0	-21.336
2021	0	27.719	7.779	0	-19.940
2022	0	25.906	7.270	0	-18.636
2023	0	24.211	6.794	0	-17.417
2024	0	22.627	6.350	0	-16.277
2025	0	21.147	5.934	0	-15.212
2026	0	19.763	5.546	0	-14.217
2027	0	18.470	5.183	0	-13.287
2028	0	17.262	4.844	0	-12.418
2029	0	16.133	4.527	0	-11.605
2030	0	15.077	4.231	0	-10.846
2031	0	14.091	3.954	0	-10.137
2032	0	13.169	3.696	0	-9.474
2033	0	12.308	3.454	180.893	171.951
<b>Skupaj</b>	<b>1.601.252</b>	<b>432.310</b>	<b>121.316</b>	<b>180.893</b>	<b>-1.731.442</b>

**Prihodki se znižajo za 1%**

Izhodiščna NSV:		-1.730.128
Nova NSV:		-1.731.442
Indeks:		0,999241324
Sprememba v %:		0,08%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 5% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

**8.5.5. 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.

#### **8.6. Predstavitev in razlaga rezultatov**

2. faza prenove KC Pekarna predvideva obnovo objekta Hladilnica. Na ta način bodo obnovljeni prostori v izmeri 1.209,92 m<sup>2</sup>, 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 časovna izvedba investicije KC Pekarna – Lubadar, sprememba vrednosti projekta in nova dinamika financiranja.

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 3.3. 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.

Mestna občina Maribor je, ko ji Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo ni odobrilo podaljšanje roka izvedbe operacij in prenosa neizkoriščenih sredstev v leto 2014 oziroma v leto 2015, morala v novembru 2013 odstopiti od pogodbe za sofinanciranje operacije KC Pekarna – Lubadar, podpisane v letu 2010. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je Mestno občino Maribor namreč napotilo na pripravo vlog za prijavo na novi javni poziv.

### 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 štiri 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 notranosti 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 prenovo 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. ANALIZA ALTERNATIV**

---

### **2.1. Alternativa »brez« investicije**

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje alternativa »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

### **2.2. Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji**

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v objekt Lubadar v okviru Kulturnega centra Pekarna.

Izbrana alternativa »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika. Investicija je upravičena tako z ekonomskega kot sociološkega vidika kot tudi z vidika družbene koristi.

Menimo, da je optimalna alternativa »z« investicijo, saj omogoča doseganje ciljev obravnavane investicije.

## **3.0. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL**

---

### **3.1. 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 prenovno 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 stopnišnim 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).

<b>Kvadratura Lubadar</b>	<b>m2</b>
Pritličje	525,50
1. nadstropje	482,80
2. nadstropje	501,79
3. nadstropje	12.000,00
<b>Skupaj neto površine</b>	<b>1.983,25</b>
<b>Skupaj bruto površine</b>	<b>2.346,32</b>

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.

### 3.2. 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.

### **3.3. 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.

### **4.0. 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 katerihkoli prostorov. Projekt ne bo ustvarjal neto denarnih tokov.

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

### **5.0. ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

#### **5.1. 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 Pekame.

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.

#### **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**

V nadaljevanju predstavljamo terminski načrt izvedbe investicije.

Leto	Aktivnosti
	<b>Realizirano</b>
<b>2009-2013</b>	Svetovani inženiring do GD + DIIP - 2009
	Projektiranje (IDZ, IDP) - 2009
	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (IP) - 2009
	Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI (z racionalizacijo) - 2009/2011
	Izdelava novelacij investicijskega programa - 2011/2013
	<b>Planirano</b>
<b>jan. 2014</b>	Potrditev novelacije investicijskega programa
<b>jan. 2014 - mar. 2014</b>	Objava javnega naročila in izbira izvajalcev
<b>maj 2014 - apr. 2015</b>	Izvedba GOI del
<b>maj 2014 - apr. 2015</b>	Nadzor gradnje
<b>jan. 2009 - sept. 2015</b>	Svetovalni inženiring v fazi gradnje
<b>maj 2015 - jul. 2015</b>	Tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in uporabno dovoljenje
<b>avg. 2015</b>	Predaja objekta uporabniku



## 6.1. 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vodenje in koordiniranje vseh faz in področij projekta,</li> <li>- vsa strokovna dela, vezana na EU sofinanciranje (poročila, zahtevki, dokumentacija, arhiviranje,..)</li> <li>- koordinacija med člani projektne skupine ter službami in uradi MOM in zunanjimi izvajalci</li> <li>- vsa strokovno vsebinska dela za pripravo javnih naročil za izbor zunanjih izvajalcev</li> </ul>	Boris Ketiš, sekretar – vodja Službe za razvojne projektne in investicije – projektne pisarne MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje financ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planiranje in spremljanje realizacije razvojnih programov in poročanje,</li> <li>- priprava soglasij za pogodbe, priprava odredb, spremljanje realizacije in arhiviranje</li> </ul>	Mojca Ledinek, višja svetovalka za področje financ v Službi za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne MOM, 9 let delovnih izkušenj
Član za področje kulture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strokovne podlage, vezane na kulturne vsebine,</li> <li>- koordiniranje z upravljavcem in uporabnikom obnovljenega objekta,</li> <li>- vse zadeve vezane na kulturne vsebine, ki bodo zaživele v obnovljenem objektu</li> </ul>	Danijel Sajko, vodja Urada za kulturo in mladino in vodja sektorja za kulturo MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje prijave projekta na EU razpise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje prijave projekta na razpise evropskih sredstev ter svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb</li> </ul>	Tadej Kurent, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije - projektne pisarne MOM, 11 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta</li> </ul>	Teobald Pajnik, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije- projektne pisarne MOM, 30 let delovnih izkušenj
Član za področje operativne izvedbe investicije	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta</li> </ul>	Dejan Flakus, podsekretar – projektne vodja v Službi za razvojne projekte in investicije- projektne pisarne MOM, 15 let delovnih izkušenj

## 7.0. 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.

Za predmetno investicijo so bile izdelane naslednje strokovne podlage – projektna dokumentacija:

- Odlok o ureditvenem načrtu za del prostorske planske enote Ta 5S (KC Pekarna),
- Arhitekturni natečaj za KC Pekarna,
- Projekt za gradbeno dovoljenje (PGD), izdelovalca ARHILAB, Andrej Žižek s.p., št. projekta 53/2009 (Načrt arhitekture); 2009,
- Projekt za izvedbo (PZI):
  - Mapa 0, PZI – 0 – Vodilna mapa, št. projekta 02/2009, INTERDESIGN d.o.o., maj 2011,
  - Mapa 1, PZI – 1 – Načrt arhitekture, št. projekta 02/2009, INTERDESIGN d.o.o., maj 2011,
  - Mapa 3, PZI – 3 – Načrt gradbenih konstrukcij, št. projekta 02/2009, INTERDESIGN d.o.o., avgust 2011,
  - Mapa 4, PZI – Načrt električnih inštalacij in el. opreme 6/09-S, št. projekta 02/2009, ELEKTRA d.o.o., junij 2011,
  - Mapa 5, PZI – Načrt strojnih inštalacij in str. Opreme S8-4-1153/10, št. projekta 02/2009, VAREN d.o.o., julij 2010,
  - Mapa 5, PZI – Načrt strojnih inštalacij in str. Opreme S1/2-4-1076/09, št. projekta 02/2009, VAREN d.o.o., maj 2011.

V decembru 2013 je bila izvedena ponovna preveritev PZI projektne dokumentacije. Ocena stroškov investicije temelji na osnovi izdelane PZI dokumentacije, Poročila o pregledu popisov PZI projektne dokumentacije objekta »Rekonstrukcija in dozidava objekta Lubadar v KC Pekarna« ter trenutne situacije na trgu.

Na spremembo vrednosti projekta prav tako vpliva sprememba Davka na dodano vrednost (1.7.2013). V skupni investicijski vrednosti do leta 2013 je upoštevan 20% DDV, v letih 2014 in 2015 pa 22% DDV.

## 7.2. Analiza variant z oceno investicijskih stroškov

### 7.2.1. Investicija v tretjo fazo po stalnih cenah

<b>FAZA 3 - LUBADAR - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	103.104,79	0,00	7.665,67	<b>110.770,46</b>
GOI+oprema	0,00	618.298,95	2.067.098,72	<b>2.685.397,67</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	9.990,00	23.308,94	<b>33.298,94</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	594,00	1.711,05	1.711,05	<b>4.016,10</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	17.966,81	<b>17.966,81</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	5.555,33	<b>7.963,08</b>
<b>Skupaj</b>	<b>113.772,08</b>	<b>630.000,00</b>	<b>2.123.306,52</b>	<b>2.867.078,60</b>

### 7.2.2. Investicija v tretjo fazo po tekočih cenah

<b>FAZA 3 - LUBADAR - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	103.104,79	0,00	7.811,32	<b>110.916,11</b>
GOI+oprema	0,00	618.298,95	2.106.373,60	<b>2.724.672,55</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	9.990,00	23.751,81	<b>33.741,81</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	594,00	1.711,05	1.743,56	<b>4.048,61</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	18.308,18	<b>18.308,18</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	5.660,88	<b>8.068,63</b>
<b>Skupaj</b>	<b>113.772,08</b>	<b>630.000,00</b>	<b>2.163.649,34</b>	<b>2.907.421,42</b>

### 7.2.3. Upravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah

<b>UPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	56.549,97	0,00	6.283,34	<b>62.833,31</b>
GOI+oprema	0,00	506.802,42	1.694.343,21	<b>2.201.145,63</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	8.188,52	19.105,69	<b>27.294,21</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	14.726,89	<b>14.726,89</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	0,00	4.553,55	<b>4.553,55</b>
<b>Skupaj</b>	<b>56.549,97</b>	<b>514.990,94</b>	<b>1.739.012,68</b>	<b>2.310.553,59</b>

**7.2.4. Upravičeni stroški tretje faze po tekočih cenah**

<b>UPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	56.549,97	0,00	6.402,72	<b>62.952,69</b>
GOI+oprema	0,00	506.802,42	1.726.535,73	<b>2.233.338,15</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	8.188,52	19.468,70	<b>27.657,22</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	15.006,70	<b>15.006,70</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	0,00	4.640,07	<b>4.640,07</b>
<b>Skupaj</b>	<b>56.549,97</b>	<b>514.990,94</b>	<b>1.772.053,92</b>	<b>2.343.594,83</b>

**7.2.5. Neupravičeni stroški tretje faze po stalnih cenah**

<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI - stalne cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	46.554,82	0,00	1.382,33	<b>47.937,15</b>
GOI+oprema	0,00	111.496,53	372.755,51	<b>484.252,04</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	1.801,48	4.203,25	<b>6.004,73</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	594,00	1.711,05	1.711,05	<b>4.016,10</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	3.239,92	<b>3.239,92</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	1.001,78	<b>3.409,53</b>
<b>Skupaj</b>	<b>57.222,11</b>	<b>115.009,06</b>	<b>384.293,84</b>	<b>556.525,01</b>

**7.2.6. Neupravičeni stroški druge faze po tekočih cenah**

<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI - tekoče cene</b>	<b>do 2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Skupaj</b>
Svetovalni inženiring do GD-DIIP	7.665,54	0,00	0,00	<b>7.665,54</b>
Projektiranje, projekt. nadzor ter ostale študije in elaborati	46.554,82	0,00	1.408,59	<b>47.963,41</b>
GOI+oprema	0,00	111.496,53	379.837,86	<b>491.334,39</b>
Nadzor gradnje 1,24%	0,00	1.801,48	4.283,11	<b>6.084,59</b>
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	594,00	1.711,05	1.743,56	<b>4.048,61</b>
Zunanja ureditev	0,00	0,00	3.301,48	<b>3.301,48</b>
Informiranje in obveščanje javnosti	2.407,75	0,00	1.020,81	<b>3.428,56</b>
<b>Skupaj</b>	<b>57.222,11</b>	<b>115.009,06</b>	<b>391.595,42</b>	<b>563.826,59</b>

**7.2.7. Viri financiranja za tretjo fazo**

V primerjavi z Novelacijo investicijskega programa (maj 2012) se ocenjena vrednost projekta poveča iz 1,685.865,72 EUR na 2,907.421,42 EUR. V primerjavi z Novelacijo investicijskega programa (maj 2012) se ob povišanju investicijske vrednosti delež financiranja Mestne občine Maribor poveča iz 546.199,13 EUR na 915.365,81 EUR, delež sofinanciranja pa iz 1,139.666,59 EUR na 1,992.055,61 EUR, kar posledično pomeni tudi povišanje deleža financiranja ESSR v celotni vrednosti investicije.

	do 2013	2014	2015	Skupaj	%
<b>MOM</b>	113.772,08	200.000,00	601.593,73	915.365,81	31,48%
<b>ESSR</b>	0,00	430.000,00	1.562.055,61	1.992.055,61	68,52%
<b>SKUPAJ</b>	<b>113.772,08</b>	<b>630.000,00</b>	<b>2.163.649,34</b>	<b>2.907.421,42</b>	<b>100,00%</b>

V okviru novelacije investicijskega programa je za leti 2014 in 2015 predlagana nova dinamika financiranja, v letih do 2013 pa so prikazani dejansko nastali odhodki po virih financiranja.

### 7.3. 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
<b>SKUPAJ</b>	<b>61.109,00</b>	<b>61.109,00</b>	<b>61.109,00</b>	<b>61.109,00</b>	<b>61.109,00</b>	<b>61.109,00</b>

Stroški dela so ovrednoteni na osnovi predvidenih novih bruto delovnih mest, ki so opisane v analizi zaposlenih v točki 5.

Stroške ogrevanja smo vrednotili po povprečni vrednosti 10 EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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.

### 7.4. 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.

	do 2013	2014	2015	2016	2017	2031	2032	2033
<b>Celotna investicija</b>	-94.810	-516.393	-1.740.415					
<b>Učinki investicije v regiji</b>	75.848	413.115	1.392.332					
<b>Prihodki</b>			0	0	0	0	0	0
<b>Odhodki</b>			-14.145	-42.436	-42.436	-42.436	-42.436	-42.436
<b>Učinek zaposlenih v regiji</b>			3.840	11.520	11.520	11.520	11.520	11.520
<b>Povečanje turizma</b>			6.667	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
<b>Dvig potrošnje v regiji</b>			12.167	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
<b>Preostanek vrednosti</b>								1.000.000
<b>Skupaj</b>	<b>-18.962</b>	<b>-103.279</b>	<b>-339.554</b>	<b>23.834</b>	<b>23.834</b>	<b>23.834</b>	<b>23.834</b>	<b>1.023.834</b>

eNSV	52.112,74 €
eISD	8,01%

## 7.5. Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	do 2013	113.772,08				-113.772,08
1	2014	630.000,00				-630.000,00
2	2015	2.123.306,52	20.370,00	0,00		-2.143.676,52
3	2016		61.109,00	0,00		-61.109,00
4	2017		61.109,00	0,00		-61.109,00
5	2018		61.109,00	0,00		-61.109,00
6	2019		61.109,00	0,00		-61.109,00
7	2020		61.109,00	0,00		-61.109,00
8	2021		61.109,00	0,00		-61.109,00
9	2022		61.109,00	0,00		-61.109,00
10	2023		61.109,00	0,00		-61.109,00
11	2024		61.109,00	0,00		-61.109,00
12	2025		61.109,00	0,00		-61.109,00
13	2026		61.109,00	0,00		-61.109,00
14	2027		61.109,00	0,00		-61.109,00
15	2028		61.109,00	0,00		-61.109,00
16	2029		61.109,00	0,00		-61.109,00
17	2030		61.109,00	0,00		-61.109,00
18	2031		61.109,00	0,00		-61.109,00
19	2032		61.109,00	0,00		-61.109,00
20	2033		61.109,00	0,00	1.000.000,00	938.891,00
	<b>Skupaj</b>	<b>2.867.078,60</b>	<b>1.120.332,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>-2.987.410,60</b>

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	113.772,08	0,00	0,00	0,00	-113.772,08
2014	588.785,05	0,00	0,00	0,00	-588.785,05
2015	1.854.578,15	17.791,95	0,00	0,00	-1.872.370,09
2016	0,00	49.883,15	0,00	0,00	-49.883,15
2017	0,00	46.619,76	0,00	0,00	-46.619,76
2018	0,00	43.569,87	0,00	0,00	-43.569,87
2019	0,00	40.719,51	0,00	0,00	-40.719,51
2020	0,00	38.055,61	0,00	0,00	-38.055,61
2021	0,00	35.565,99	0,00	0,00	-35.565,99
2022	0,00	33.239,25	0,00	0,00	-33.239,25
2023	0,00	31.064,72	0,00	0,00	-31.064,72
2024	0,00	29.032,45	0,00	0,00	-29.032,45
2025	0,00	27.133,13	0,00	0,00	-27.133,13
2026	0,00	25.358,06	0,00	0,00	-25.358,06
2027	0,00	23.699,12	0,00	0,00	-23.699,12
2028	0,00	22.148,71	0,00	0,00	-22.148,71
2029	0,00	20.699,73	0,00	0,00	-20.699,73
2030	0,00	19.345,54	0,00	0,00	-19.345,54
2031	0,00	18.079,95	0,00	0,00	-18.079,95
2032	0,00	16.897,15	0,00	0,00	-16.897,15
2033	0,00	15.791,73	0,00	258.419,00	242.627,28
<b>Skupaj</b>	<b>2.557.135,27</b>	<b>554.695,38</b>	<b>0,00</b>	<b>258.419,00</b>	<b>-2.853.411,65</b>

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		2.867.079
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.343.595
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.557.135	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-296.276	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.853.412		2.557.135
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	111,59	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.615.130		2.343.595
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	2.222.860		1.992.056

## 7.6. 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).

### 7.6.1. Izhodiščna NSV

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
do 2013	113.772	0	0	0	-113.772
2014	588.785	0	0	0	-588.785
2015	1.854.578	17.792	0	0	-1.872.370
2016	0	49.883	0	0	-49.883
2017	0	46.620	0	0	-46.620
2018	0	43.570	0	0	-43.570
2019	0	40.720	0	0	-40.720
2020	0	38.056	0	0	-38.056
2021	0	35.566	0	0	-35.566
2022	0	33.239	0	0	-33.239
2023	0	31.065	0	0	-31.065
2024	0	29.032	0	0	-29.032
2025	0	27.133	0	0	-27.133
2026	0	25.358	0	0	-25.358
2027	0	23.699	0	0	-23.699
2028	0	22.149	0	0	-22.149
2029	0	20.700	0	0	-20.700
2030	0	19.346	0	0	-19.346
2031	0	18.080	0	0	-18.080
2032	0	16.897	0	0	-16.897
2033	0	15.792	0	258.419	242.627
<b>Skupaj</b>	<b>2.557.135</b>	<b>554.695</b>	<b>0</b>	<b>258.419</b>	<b>-2.853.412</b>



### 7.6.2. 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
do 2013	114.910	0	0	0	-114.910
2014	594.673	0	0	0	-594.673
2015	1.873.124	17.792	0	0	-1.890.916
2016	0	49.883	0	0	-49.883
2017	0	46.620	0	0	-46.620
2018	0	43.570	0	0	-43.570
2019	0	40.720	0	0	-40.720
2020	0	38.056	0	0	-38.056
2021	0	35.566	0	0	-35.566
2022	0	33.239	0	0	-33.239
2023	0	31.065	0	0	-31.065
2024	0	29.032	0	0	-29.032
2025	0	27.133	0	0	-27.133
2026	0	25.358	0	0	-25.358
2027	0	23.699	0	0	-23.699
2028	0	22.149	0	0	-22.149
2029	0	20.700	0	0	-20.700
2030	0	19.346	0	0	-19.346
2031	0	18.080	0	0	-18.080
2032	0	16.897	0	0	-16.897
2033	0	15.792	0	258.419	242.627
<b>Skupaj</b>	<b>2.582.707</b>	<b>554.695</b>	<b>0</b>	<b>258.419</b>	<b>-2.878.983</b>

#### Investicijski stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-2.853.412
Nova NSV:		-2.878.983
Indeks:		0,99111792
Sprememba v %:		0,89%

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.

### 7.6.3. 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
do 2013	113.772	0	0	0	-113.772
2014	588.785	0	0	0	-588.785
2015	1.854.578	17.970	0	0	-1.872.548
2016	0	50.382	0	0	-50.382
2017	0	47.086	0	0	-47.086
2018	0	44.006	0	0	-44.006
2019	0	41.127	0	0	-41.127
2020	0	38.436	0	0	-38.436
2021	0	35.922	0	0	-35.922
2022	0	33.572	0	0	-33.572
2023	0	31.375	0	0	-31.375
2024	0	29.323	0	0	-29.323
2025	0	27.404	0	0	-27.404
2026	0	25.612	0	0	-25.612
2027	0	23.936	0	0	-23.936
2028	0	22.370	0	0	-22.370
2029	0	20.907	0	0	-20.907
2030	0	19.539	0	0	-19.539
2031	0	18.261	0	0	-18.261
2032	0	17.066	0	0	-17.066
2033	0	15.950	0	258.419	242.469
<b>Skupaj</b>	<b>2.557.135</b>	<b>560.242</b>	<b>0</b>	<b>258.419</b>	<b>-2.858.959</b>

**Operativni stroški se povečajo za 1%**

Izhodiščna NSV:		-2.853.412
Nova NSV:		-2.858.959
Indeks:		0,9980598
Sprememba v %:		0,19%

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.

### 7.6.4. Analiza tveganja

Analiza tveganj se izdelava 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.

## **8.0. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV**

---

Tretja faza prenove KC Pekarna predvideva obnovo objekta Lubadar. Na ta način bodo obnovljeni prostori v izmeri 1.983,25 m<sup>2</sup>, 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.