

INVESTICIJSKI PROGRAM:

**OBNOVA ZADRUŽNEGA DOMA
NA TATRAH**

Naročnik: **OBČINA HRPELJE-KOZINA**, Hrpelje, Reška cesta
14, 6240 Kozina

Naročnik dokumenta:



OBČINA HRPELJE-KOZINA
Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Izdelovalec dokumenta:





ProSVET, Martina Magajna s.p.
Dilce 40, 6230 Postojna

Datum izdelave: januar 2026

Naročnik, investitor in upravljalec:

OBČINA HRPELJE - KOZINA	Odgovorna oseba: Saša Likavec Svetelšek, županja
Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina	(podpis in žig)
	Hrpelje, januar 2026

Izdelovalec investicijske dokumentacije

ProSVET, Martina Magajna s.p.	Odgovorna oseba: Martina Magajna
Dilce 40, 6230 Postojna	(podpis in žig)
	 ProSVET, Martina Magajna s.p. Postojna, januar 2026

Osebe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

OBČINA HRPELJE - KOZINA	Odgovorna oseba: Maja Piškur, Koordinator VII/2
Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina	(podpis in žig)
	Hrpelje, januar 2026

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO	7
1.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN UPRAVLJALCA	11
1.2	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
1.3	NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	13
1.4	SKLADNOST PROJEKTA Z JAVNIM RAZPISOM JR REVITAL. OPO 2026	15
1.4.1	SKLADNOST PROJEKTA S PREDMETOM RAZPISA	15
1.4.2	MERILA OCENJEVANJA IN UTEMELJITEV PO MERILIH JR REVITAL. OPO 2026	15
1.5	POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	20
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	23
2.1	NAMEN IN CILJI INVESTICIJE	23
2.2	RAZLOGI ZA IZVEDBO PROJEKTA	25
2.3	SPISEK STROKOVNIH PODLAG	26
2.4	KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	26
2.4.1	VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE	26
2.4.2	VARIANTA »Z« INVESTICIJO	27
2.4.3	IZBIRA VARIANTE	28
2.5	OPREDELITEV VRSTE PROJEKTA	29
2.5.1	METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV VRSTE IN VSEBINE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	29
2.6	NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	30
2.7	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN IZVEDBA PROJEKTA	30
2.8	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENA FINANČNA KONSTRUKCIJA	32
2.9	VREDNOST INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH	33
2.10	NAČIN IN POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCEV	33
2.11	ČASOVNI NAČRT VSEH AKTIVNOSTI	34
2.12	SEZNAM ŽE PRIPRAVLJENE IN POTREBNE DOKUMENTACIJE	34
2.13	NAČIN KONČNEGA PREVZEMA IN VZPOSTAVITVE OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA	34
2.14	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	34
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU	36
3.1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN UPRAVLJALCU	36
3.2	OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	36
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	37
4.1	OSNOVNI PODATKI O OBALNO-KRAŠKI REGIJI	37
4.2	OSNOVNI PODATKI O OBČINI HRPELJE-KOZINA	38
4.3	DEGRADIRANE STAVBE IN OBMOČJA NA OBMOČJU OBČINE HRPELJE-KOZINA	40
4.4	OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA	41
4.5	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	43
4.6	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI TER USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	43
4.6.1	STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030	43
4.6.2	STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050	44
4.6.3	PROGRAM EVROPSKE KOHEZIJSKE POLITIKE V OBDOBJU 2021-2027 (PEKP 21-27)	45
4.6.4	REGIONALNI RAZVOJNI PROGRAM REGIJE OBALNO-KRAŠKE REGIJE 2021–2027	46
4.6.5	VKLJUČEVANJE NAČELA NOVEGA EVROPSKEGA BAUHAUSA	47
4.6.6	USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI	48
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA	50
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI OPIS	52
6.1	OPIS DEL	52
6.1.1	FAZA 1:	52
6.1.2	FAZA 2:	53
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	57
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH	57

8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO.....	58
8.1	IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	58
8.2	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH IN TEKOČIH CENAH	58
8.3	VREDNOST INVESTICIJE GLEDE NA UPRAVIČENOST STROŠKOV JAVNEGA RAZPISA REVITALIZACIJA OBJEKTOV JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMEJNIH PROBLEMSKIH OBMOČJIH ZA LETO 2026 (JR REVITAL. OPO 2026) 59	59
9	ANALIZA LOKACIJE.....	62
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	64
10.1	OKOLJSKI VPLIV	65
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	66
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	67
12.1	ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA	68
12.2	JAVNA NAROČILA.....	69
12.3	POROČILO O IZVAJANJU INVESTICIJE	69
12.4	ZAKLJUČEK.....	69
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	70
13.1	OSNOVNA IZHODIŠČA ZA PRIKAZ PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA	70
13.1.1	PRIHODKI	70
13.1.2	STROŠKI.....	70
13.1.2.1	INVESTICIJSKA VREDNOST.....	70
13.1.2.2	OBRATOVALNI STROŠKI.....	70
13.1.2.3	STROŠKI AMORTIZACIJE	70
13.1.2.4	REINVESTIRANJE	71
13.2	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA.....	71
13.2.1	PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE	71
13.2.2	REFERENČNO OBDOBJE	72
13.2.3	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA.....	73
13.3	PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE ANALIZE	74
13.4	IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV	75
13.4.1	FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA	75
13.4.2	FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI CELOTNEGA PROJEKTA.....	75
13.4.3	FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA	76
13.5	POVZETEK REZULTATOV FINANČNE ANALIZE	76
13.6	PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA	77
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI	78
14.1	OPIS METODOLOGIJE IN KLJUČNIH PREDPOSTAVK	79
14.2	VREDNOTENJE DRUŽBENO EKONOMSKIH KORISTI.....	79
14.2.1	FAZA I – DAVČNI POPRAVKI	79
14.2.2	FAZA II – POPRAVKI ZARADI EKSTERNALIJ	79
14.2.3	FAZA III – OD TRŽNIH DO OBRAČUNSKIH CEN.....	80
14.2.4	DOLOČITEV KONVERZIJSKIH FAKTORJEV	80
14.2.5	PREDSTAVITEV OVREDNOTENIH KORISTI.....	80
14.2.6	FAZA IV – DISKONTIRANJE	82
14.2.7	PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA V REFERENČNEM OBDOBJU PROJEKTA.....	83
14.3	IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	84
14.3.1	EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA	84
14.3.2	EKONOMSKA STOPNJA DONOSNOSTI CELOTNEGA PROJEKTA	84
14.4	POVZETEK EKONOMSKE ANALIZE.....	85
14.5	KORISTI, KI JIH NI MOGOČE OVREDNOTITI.....	85
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	87
15.1	ANALIZA TVEGANJ	87
15.2	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	91
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	92

KAZALO VSEBINE

TABELA 1: KLJUČNI PODATKI O PROJEKTU	7
TABELA 2: PRIMERJAVA MED VARIANTAMI	21
TABELA 3: PRIMERJAVA MED VARIANTAMI	28
TABELA 4: METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV VRSTE IN VSEBINE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	29
TABELA 5: POTREBNA IZDELAVA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	30
TABELA 6: OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH V EUR, JANUAR 2026	32
TABELA 7: ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV CELOTNEGA PROJEKTA	34
TABELA 8: OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH V EUR	58
TABELA 9: OCENA INVESTICIJE GLEDE NA UPRAVIČENOST Z NASLOVA JAVNEGA RAZPISA JR REVITAL OPO 2026	60
TABELA 10: TERMINSKI PLAN IZVAJANJA PROJEKTA	66
TABELA 11: FINANČNI TERMINSKI PLAN INVESTICIJE V STALNIH CENAH	67
TABELA 12: VIRI FINANCIRANJA, STALNE CENE (EUR)	68
TABELA 13: OBRATOVALNI STROŠKI V LETNI VREDNOSTI	70
TABELA 14: PRIKAZ AMORTIZACIJSKE VREDNOSTI	71
TABELA 15: FINANČNA ANALIZA	74
TABELA 16: KAZALCI FINANČNE UPRAVIČENOSTI	76
TABELA 17: VIRI FINANCIRANJA, STALNE CENE (EUR)	77
TABELA 18: EKONOMSKA ANALIZA (EUR)	83
TABELA 19: PRIKAZ NAJPOMEMBNEJŠIH EKONOMSKIH KAZALNIKOV CELOTNEGA PROJEKTA	85
TABELA 20: ANALIZA TVEGANJ ZA OBRAVNAVAN CELOTNI PROJEKT	88
TABELA 21: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA PROJEKT VARIANTO Z IZVEDBO Z SOFINANCIRANJEM	91

KAZALO SLIK

SLIKA 1: ORGANIGRAM OBČINE HRPELJE – KOZINA	12
SLIKA 2: OBMOČJE OBČINE HRPELJE – KOZINA	13
SLIKA 3: PRIKAZ NAMENSKE RABE; POVRŠINE PODEŽELKEGA NASELJA	16
SLIKA 4: OBČINE OBALNO-KRAŠKE REGIJE	38
SLIKA 5: PREBIVALSTVENA PIRAMIDA OBČINE HRPELJE-KOZINA ZA LETO 2023	39
SLIKA 6: OBSTOJEČE STANJE	42
SLIKA 7: ZRAČNI POSNETEK	42
SLIKA 8: TLORIS KLETI	55
SLIKA 9: TLORIS PRITLIČJA	55
SLIKA 10: TLORIS NADSTROPJA	56
SLIKA 11: MAKROLOKACIJA PREDMETNE INVESTICIJE	62
SLIKA 12: LOKACIJA IZVEDBE, PARCELNA ŠTEVILKA	62
SLIKA 13: PROSTORSKA UREDITEV	63
SLIKA 14: VIRI FINANCIRANJA, STALNE CENE	68
SLIKA 15: VIRI FINANCIRANJA, STALNE CENE	77

1 UVODNO POJASNILO

Občina Hrpelje - Kozina je pristopila k prenovi Zadružnega doma na Tatrach. Investitor želi v delu obstoječega Zadružnega doma na Tatrach, ki bo v pritličju obsegal center za predelavo sadja in zelenjave, skladišče, večnamensko kuhinjo in garderobo z WC-jem in prho. Center za predelavo sadja in zelenjave s pripadajočimi prostori, bo lokalnim pridelovalcem omogočal higiensko ustrezno predelavo pridelkov ter večjo dodano vrednost skozi krajše dobavne verige.

Preostali del Zadružnega doma se bo prenovil za potrebe širših družbenih aktivnosti Vaške skupnosti Tatre in v pritličju obsega predprostor, predavalnico oz. prostor za vaško volišče, stopnišče ter moške, ženske in sanitarije za invalide, v prvem nadstropju pa multimedijško sobo, prostor za druženje, sejno sobo ter moške in ženske sanitarije.

Projekt vključuje statično sanacijo in delno rekonstrukcijo objekta, toplotno fasado, novo stavbno pohištvo, sodobne in varčne ogrevalne, prezračevalne in vodovodne sisteme ter ureditev male čistilne naprave in odvajanja padavinskih vod. Z ureditvijo parkirišča, zunanjih površin in dostopa za gibalno ovirane se izboljša funkcionalnost, varnost in kakovost bivanja v naselju Tatre.

Projekt se je pričel izvajati v letu 2025 in se bo zaključil v letu 2026. Vsi stroški projekta bodo nastali do vključno leta 2026, leto 2026 bo namenjeno tudi zaključevanju projekta, pripravi poročil in drugih obveznosti pred njegovim zaključkom.

Ocenjena vrednost projekta znaša 888.256,32 EUR brez DDV ter 1.078.333,31 EUR z DDV v stalnih cenah, pri čemer upravičeni stroški z naslova javnega razpisa JR REVITAL OPO 2026 znašajo 866.078,32 EUR.

V nadaljevanju so v preglednici predstavljeni ključni elementi investicijskega projekta.

Tabela 1: Ključni podatki o projektu

NAROČNIK INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	OBČINA HRPELJE - KOZINA Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina Saša Likavec Svetelšek, županja
IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	ProSVET, Martina Magajna s.p. Dilce 40, 6230 Postojna
INVESTITOR IN UPRAVLJALEC	OBČINA HRPELJE - KOZINA Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina Saša Likavec Svetelšek, županja
STROKOVNI DELAVCI OZ. SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE,	OBČINA HRPELJE - KOZINA Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina Maja Piškur, Koordinator VII/2

PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	
NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	OBNOVA ZADRUŽNEGA DOMA NA TATRAH
VRSTA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	Investicijski program
NAMEN IZDELAVE IP	Investicijski program obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto investicije. Ta varianta temelji na ustrezni dokumentaciji, ki zagotavlja realno oceno vrednosti in izvedljivosti projekta. Pri tem se kot podlaga uporablja najmanj idejni projekt v skladu z zakonodajo, ki ureja graditev objektov, oziroma druga idejna rešitev, ki vključuje vse potrebne tehnične, tehnološke in druge prvine. Poleg tega se upoštevajo prostorski akti, kadar ti določajo prostorske ureditvene pogoje z natančno opredeljenimi zahtevami za investicije. Optimalna varianta je dodatno utemeljena s tehnično-tehnološkim projektom, ki vsebuje specifikacijo potrebne opreme, ter z rezultati geoloških, geomehanskih, seizmoloških, vodnogospodarskih, ekoloških in drugih raziskav in analiz. Pomemben element priprave investicijskega programa so tudi jasno dokazani viri financiranja, ki omogočajo izvedbo predlagane investicije.
NAMEN INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	Namen projekta je zagotoviti sodoben, energetsko učinkovit in večnamenski Zadrugi dom na Tatrah, ki bo hkrati središče za lokalno predelavo kmetijskih pridelkov ter družbeno, kulturno in izobraževalno središče za prebivalce vasi in širše občine. Projekt bo izboljšal pogoje za lokalno samooskrbo, razvoj kratkih dobavnih verig, krepitev socialne vključenosti in kakovosti bivanja na podeželju ter prispeval k zmanjšanju okoljskih vplivov stavbnega fonda. Projekt se umešča v cilje razvojne strategije občine Hrpelje-Kozina na področju trajnostnega razvoja podeželja, krožnega gospodarstva in varstva okolja.
OBSEG INVESTICIJSKIH DEL	Obseg investicijskih del zajema rekonstrukcijo in delno prizidavo Zadrugi doma na Tatrah, z spremembo namembnosti obstoječega objekta, toplotno sanacijo objekta ter posodobitev vseh strojnih in elektroinstalacij. Uredijo se tudi zunanji prostori z dostopi, parkirišči in komunalnimi priključki
DOSTOPNOST PREBIVALCEM	Prenovljeni objekt in pripadajoči prostori bodo javno dostopni prebivalcem in uporabnikom v skladu z izvajanjem programov in obratovalnim časom dejavnosti. Dostopnost bo zagotovljena tudi za gibalno ovirane in druge ranljive skupine s prilagoditvami dostopov in notranjih komunikacij.
SPECIFIČNI CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	Celovita prenova in sanacija objekta <ul style="list-style-type: none"> izvedba statične sanacije in delne rekonstrukcije nosilne konstrukcije (nove armiranobetonske medetažne plošče, stopnišče, lokalne ojačitve zidov) ter izboljšanje požarne in potresne varnosti objekta,

	<ul style="list-style-type: none"> energetska sanacija objekta z izvedbo novega fasadnega toplotnega ovoja, sanacijo talnih konstrukcij ter zamenjavo celotnega zunanega stavbnega pohištva. <p>Vzpostavitev centra za predelavo sadja in zelenjave</p> <ul style="list-style-type: none"> ureditev tehnološko in higiensko ustreznih prostorov predelovalnice (prostor za predelavo s skladiščem, večnamenska kuhinja, garderobe s sanitarijami in tušem), vse za namene izobraževanja in delavnice, zagotovitev pogojev za souporabo opreme in organizirano upravljanje centra za potrebe lokalnih pridelovalcev, vaških društev in drugih uporabnikov. <p>Prenova in oprema večnamenskih skupnostnih prostorov</p> <ul style="list-style-type: none"> ureditev predavalnice / prostora za vaško volišče v pritličju ter v nadstropju multimedijske sobe, sejne sobe in prostora za druženje z ustreznimi spremljevalnimi sanitarijami, zagotovitev sodobne tehnične in informacijsko-komunikacijske opreme za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, društvenih in drugih programov lokalne skupnosti. <p>Ureditev podporne in komunalne infrastrukture</p> <ul style="list-style-type: none"> izvedba nove male komunalne čistilne naprave z odvodom prečiščene vode v ponikovalnice ter ločeno odvajanje komunalnih in padavinskih vod, posodobitev ogrevalnega, prezračevalnega in vodovodnega sistema z vgradnjo toplotnih črpalk, mehanskega prezračevanja in sistema za uporabo padavinske vode za splakovanje sanitarij in zalivanje ter vzpostavitev možnosti priklopa sončne elektrarne na strehi objekta. <p>Ureditev zunanjih površin in dostopnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ureditev parkirišča s šestimi parkirnimi mesti, od tega enim parkirnim mestom za gibalno ovirane, tlakovanih dostopnih poti ter ekološkega otoka v vzhodnem delu gradbene parcele, zagotavljanje dostopa za gibalno ovirane osebe (sanitarije za invalide, stopniščni vzpenjalec) ter izboljšanje varnosti in funkcionalne povezanosti objekta z naseljem z ureditvijo vhodnega platoja, peš dostopov in cestnega priključka.
<p>RAZVOJNI (SPLOŠNI) CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</p>	<p>Splošni cilji investicije so:</p> <ul style="list-style-type: none"> krepitev lokalne samooskrbe, kratkih dobavnih verig in krožnega gospodarstva na območju občine, povečanje družbene vključenosti, medgeneracijskega sodelovanja ter možnosti za kakovostno preživljanje prostega časa, izboljšanje energetske učinkovitosti, zmanjševanje emisij toplogrednih plinov ter trajnostno upravljanje z viri (voda, energija), ohranjanje in nadgradnja družbene in kulturne infrastrukture na podeželju, zagotavljanje enakih možnosti dostopa do storitev in programov za vse prebivalce, vključno z ranljivimi skupinami,

	<p>dolgoročna in večnamenska raba Zadružnega doma na Tatrah kot osrednjega gospodarsko-družbenega središča lokalne skupnosti.</p>
TEMELJNI RAZLOGI	<p>Z izvedbo projekta bo občina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vzpostavila center za predelavo sadja in zelenjave, namenjen lokalnim pridelovalcem in drugim uporabnikom, • povečala dodano vrednost lokalnih kmetijskih pridelkov ter spodbudila razvoj novih produktov in storitev, • zagotovila ustrezne prostore za delovanje društev, vaških skupnosti, izobraževalnih, kulturnih in družabnih programov, • izboljšala energetske učinkovitost in funkcionalnost obstoječega objekta ter zmanjšala stroške obratovanja, • prispevala k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz stavbnega sektorja z uporabo energetske učinkovitih sistemov in obnovljivih virov energije, • okrepila socialno kohezijo, medgeneracijsko sodelovanje in vključenost ranljivih skupin v lokalno okolje.
LOKACIJA INVESTICIJE	<p>Občina Hrpelje – Kozina Zadružni dom na Tatrah Parcelne št.: 1099, 3, 739/7, vse k.o. 2563 - Tatre</p>
STROKOVNA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> • Strategija razvoja Slovenije 2030 (Vlada RS, 2017) • Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPRS 2050; Uradni list RS, št. 72/23) • Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji • Strateški načrt skupne kmetijske politike Republike Slovenije 2023–2027 • Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020 • Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje–Kozina (OPN; Uradni list RS, št. 2/18 s spremembami) • Strategija lokalnega razvoja LAS Krasa in Brkinov za programsko obdobje 2021–2027 • Pravilnik o dodeljevanju državnih pomoči za ohranjanje in razvoj kmetijstva ter podeželja v Občini Hrpelje–Kozina v obdobju 2007–2013 (Uradni list RS, št. 109/07) ter kasnejši občinski pravilniki in letni javni razpisi za razvoj kmetijstva, gozdarstva in podeželja • Zakon o kmetijstvu (ZKme-1; Uradni list RS, št. 45/08 s spremembami) • Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ; Uradni list RS, št. 71/11 – UPB s spremembami) • Zakon o varnosti hrane (Uradni list RS, št. 41/09) • Uredba (ES) št. 178/2002 o splošnih načelih in zahtevah živilske zakonodaje • Uredba (ES) št. 852/2004 o higieni živil • Uredba o izvajanju uredb EU glede živil, higiene živil in uradnega nadzora nad živil (Uradni list RS, št. 120/05 s spremembami) • Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami) • Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17 s spremembami)

	<ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 s spremembami) • Zakon o javnem naročanju (ZJN-3; Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami) • Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17 s spremembami) • Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 s spremembami) • Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06 s spremembami) 		
ČASOVNI NAČRT DEL	Od 01/2024 do 11/2026, pri čemer je začetek projekta izdelava DIIP.		
VREDNOST INVESTICIJE¹	Skupaj brez DDV	888.256,32	
	Davek na dodano vrednost	190.076,99	
	Skupaj z DDV	1.078.333,31	
	Upravičeni stroški	866.078,32	
VIRI FINANCIRANJA	Viri financiranja	SKUPAJ	DELEŽ
	Upravičen strošek	866.078,32	80,32%
	Lastna sredstva - upravičen strošek	0,00	0,00%
	Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	80,32%
	Neupravičen strošek	212.254,99	19,68%
	Lastna sredstva - neupravičen strošek	212.254,99	19,68%
	Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	0,00	0,00%
	SKUPAJ	1.078.333,31	100,00%
	Lastna sredstva	212.254,99	19,68%
	Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	80,32%

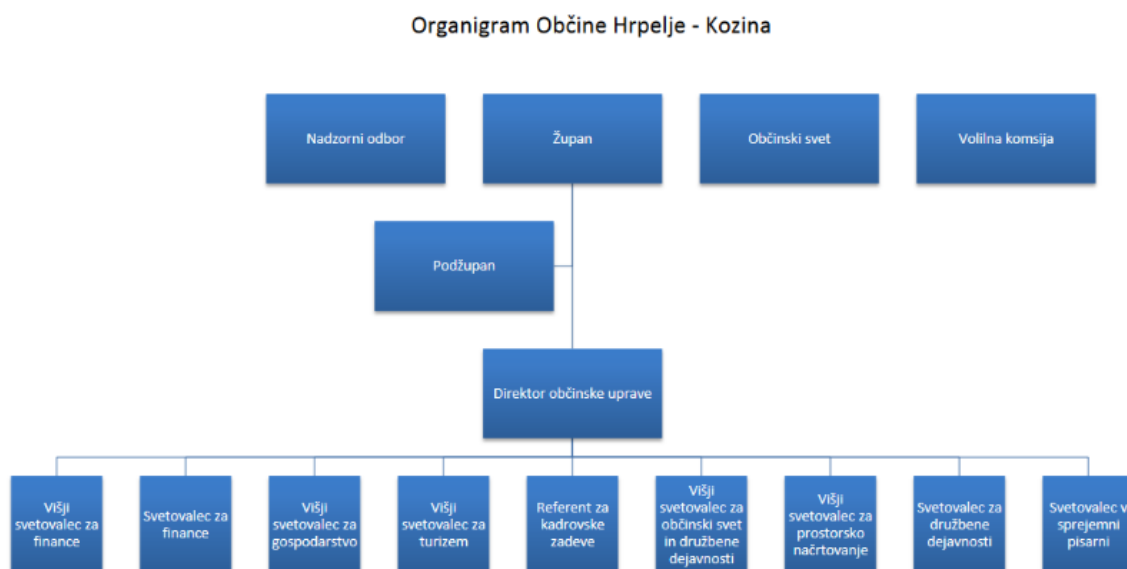
1.1 Predstavitev investitorja in upravljalca

NAZIV	OBČINA HRPELJE - KOZINA
NASLOV	Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina
KONTAKT	T: 05 620 53 60 E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje-kozina.si I: https://www.hrpelje-kozina.si/
MATIČNA ŠTEVILKA	5883032000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI96355557
ŠIFRA DEJAVNOSTI	84.110 (Splošna dej.javne uprave)
POSLOVNA BANKA	Banka Slovenije
ŠT. TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	SI56 0123 5010 0006 141
ODGOVORNA OSEBA	Saša Likavec Svetelšek, županja

¹ Ker se bo projekt zaključil v obdobju krajšem od enega leta, preračun iz stalnih v tekoče cene ni izveden.

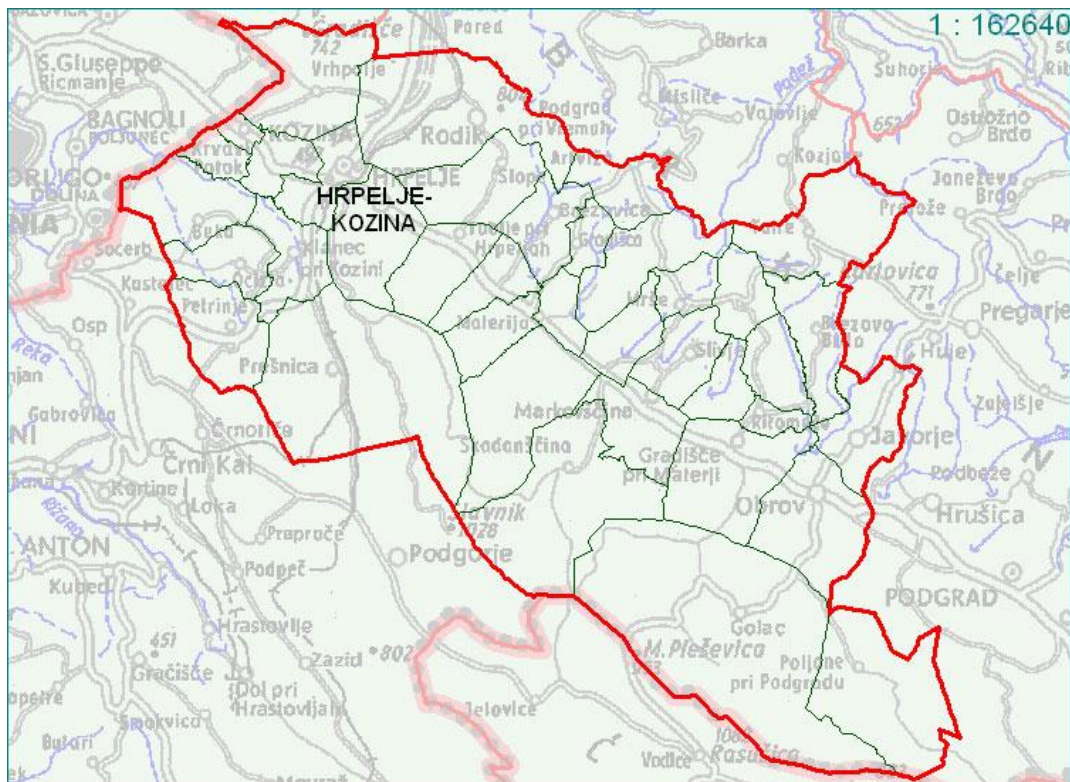
Občina Hrpelje-Kozina je bila ustanovljena na osnovi 139. člena ustave po zakonu o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij, po predhodno opravljenem referendumu. Pred tem je bilo območje občine sestavni del skupne občine Sežana. Prebivalci krajevnih skupnosti Podgorje, Zazid in Rakitovec so se na referendumu odločili, da se priključijo Mestni občini Koper. Naselje Ostrovica, ki je bilo v občini Divača se je priključilo občini Hrpelje-Kozina. Novoustanovljena občina je z delovanjem pričela 1.1.1995, ko so funkcijo nastopili njeni izvoljeni organi.

Slika 1: Organigram Občine Hrpelje – Kozina



Geografsko se območje občine razprostira na območju Brkinov, Čičarije in Malega Krasa. Osnovna značilnost je velika prometna tranzitnost območja, saj tu vodijo glavne prometne poti Ljubljana-Koper in Reka-Trst. Širše jo obdajajo tri severno jadranska pristanišča (Koper, Trst in Reka). Na zahodu meji z Republiko Italijo, na jugu pa z Republiko Hrvaško. Mejne občine so Divača, Sežana, Koper in Ilirska Bistrica. Občina obsega 39 naselij na 195 km² površine in ima 5.181 prebivalcev. Poseljenost je zelo redka, saj znaša 27 prebivalca / km², prav tako pa je neugodna starostna struktura. Gospodarsko, kulturno in upravno središče občine predstavljata naselji Hrpelje in Kozina. Nove gospodarske in razvojne možnosti se kažejo v rasti malih podjetij, z dograditvijo obrtno industrijske cone, v transportu, v turizmu in v prekomejnem sodelovanju.

Slika 2: Območje občine Hrpelje – Kozina



1.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

NAZIV	ProSVET, Martina Magajna s.p.
NASLOV	Dilce 40, 6230 Postojna
ODGOVORNA OSEBA	Martina Magajna

1.3 Namen in cilj investicijskega projekta

Namen projekta je zagotoviti sodoben, energetsko učinkovit in večnamenski Zadružni dom na Tatrah, ki bo hkrati središče za lokalno predelavo kmetijskih pridelkov ter družbeno, kulturno in izobraževalno središče za prebivalce vasi in širše občine. Projekt bo izboljšal pogoje za lokalno samooskrbo, razvoj kratkih dobavnih verig, krepitev socialne vključenosti in kakovosti bivanja na podeželju ter prispeval k zmanjšanju okoljskih vplivov stavbnega fonda. Projekt se umešča v cilje razvojne strategije občine Hrpelje-Kozina na področju trajnostnega razvoja podeželja, krožnega gospodarstva in varstva okolja.

Z izvedbo projekta bo občina:

- vzpostavila center za predelavo sadja in zelenjave, namenjen lokalnim pridelovalcem in drugim uporabnikom,
- povečala dodano vrednost lokalnih kmetijskih pridelkov ter spodbudila razvoj novih produktov in storitev,
- zagotovila ustrezne prostore za delovanje društev, vaških skupnosti, izobraževalnih, kulturnih in družabnih programov,
- izboljšala energetsko učinkovitost in funkcionalnost obstoječega objekta ter zmanjšala stroške obratovanja,

- prispevala k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz stavbnega sektorja z uporabo energetske učinkovitih sistemov in obnovljivih virov energije,
- okrepila socialno kohezijo, medgeneracijsko sodelovanje in vključenost ranljivih skupin v lokalno okolje.

Specifični cilji projekta

1. Celovita prenova in sanacija objekta

- izvedba statične sanacije in delne rekonstrukcije nosilne konstrukcije (nove armiranobetonske medetažne plošče, stopnišče, lokalne ojačitve zidov) ter izboljšanje požarne in potresne varnosti objekta,
- energetska sanacija objekta z izvedbo novega fasadnega toplotnega ovoja, sanacijo talnih konstrukcij ter zamenjavo celotnega zunanega stavbnega pohištva.

2. Vzpostavitev centra za predelavo sadja in zelenjave

- ureditev tehnološko in higiensko ustreznih prostorov predelovalnice (prostor za predelavo s skladiščem, večnamenska kuhinja, garderobe s sanitarijami in tušem),
- zagotovitev pogojev za souporabo opreme in organizirano upravljanje centra za potrebe lokalnih pridelovalcev, vaških društev in drugih uporabnikov.

3. Prenova in oprema večnamenskih skupnostnih prostorov

- ureditev predavalnice / prostora za vaško volišče v pritličju ter v nadstropju multimedijske sobe, sejne sobe in prostora za druženje z ustreznimi spremljevalnimi sanitarijami,
- zagotovitev sodobne tehnične in informacijsko-komunikacijske opreme za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, društvenih in drugih programov lokalne skupnosti.

4. Ureditev podporne in komunalne infrastrukture

- izvedba nove male komunalne čistilne naprave z odvodom prečiščene vode v ponikovalnico ter ločeno odvajanje komunalnih in padavinskih vod,
- posodobitev ogrevalnega, prezračevalnega in vodovodnega sistema z vgradnjo toplotnih črpalk, mehanskega prezračevanja in sistema za uporabo padavinske vode za splakovanje sanitarij in zalivanje ter vzpostavitev možnosti priklopa sončne elektrarne na strehi objekta.

5. Ureditev zunanjih površin in dostopnosti

- ureditev parkirišča s šestimi parkirnimi mesti, od tega enim parkirnim mestom za gibalno ovirane, tlakovanih dostopnih poti ter ekološkega otoka v vzhodnem delu gradbene parcele,
- zagotavljanje dostopa za gibalno ovirane osebe (sanitarije za invalide, stopniščni vzpenjalec) ter izboljšanje varnosti in funkcionalne povezanosti objekta z naseljem z ureditvijo vhodnega platoja, peš dostopov in cestnega priključka.

Splošni cilji investicije so:

- krepitev lokalne samooskrbe, kratkih dobavnih verig in krožnega gospodarstva na območju občine,
- povečanje družbene vključenosti, medgeneracijskega sodelovanja ter možnosti za kakovostno preživljanje prostega časa,
- izboljšanje energetske učinkovitosti, zmanjševanje emisij toplogrednih plinov ter trajnostno upravljanje z viri (voda, energija),
- ohranjanje in nadgradnja družbene in kulturne infrastrukture na podeželju,
- zagotavljanje enakih možnosti dostopa do storitev in programov za vse prebivalce, vključno z ranljivimi skupinami,

dolgoročna in večnamenska raba Zadružnega doma na Tatrah kot osrednjega gospodarsko-družbenega središča lokalne skupnosti.

Ključni fizični kazalniki projekta (izvedba)

- Revitalizirana neto površina objekta javne infrastrukture: 422,30 m².
- Bruto tlorisna površina objekta (BTP): 631,10 m².
- Izvedena energetska sanacija ovoja stavbe (fasadni toplotni ovoj in toplotna izolacija strehe) ter zamenjava stavbnega pohištva.
- Vgrajena toplotna črpalka za ogrevanje objekta.
- Nameščena sončna elektrarna za napajanje polnilnice e-koles.
- Vzpostavljena polnilnica za e-kolesa ter nadkrita/zaprta kolesarnica kapacitete 5 koles.
- Urejene zelene in parkovne površine ob objektu, izvedene zasaditve 3 dreves in 10 medonosnih rastlin ter postavljene 3 visoke grede za zelišča in vrtnine.
- Vzpostavljen ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov ter kotiček za ponovno uporabo.
- Skupno število izvedenih ukrepov trajnostne naravnosti oziroma zelene/modre infrastrukture: 11.
- Uvedene digitalne rešitve v objektu: digitalni zaslon za informacije, pametno upravljanje energije in sistem e-rezervacij.

1.4 Skladnost projekta z javnim razpisom JR REVITAL. OPO 2026

1.4.1 Skladnost projekta s predmetom razpisa

Projekt je skladen s predmetom javnega razpisa "Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih (OPO) za leto 2026", saj predstavlja revitalizacijo obstoječega javnega objekta na območju OPO in vključuje aktivnosti, ki jih razpis opredeljuje kot upravičene (obnova objekta, oprema za delovanje dejavnosti, ter spremljajoče strokovne storitve v okviru priprave/izvedbe projekta).

Občina Hrpelje-Kozina je navedena med upravičenimi občinami OPO, zato je območje izvajanja skladno z razpisom.

Projekt je vsebinsko usmerjen v revitalizacijo obstoječega stavbnega fonda (ne gre za projekte, ki so izključeni iz predmeta razpisa, kot so obnova športne infrastrukture ali ureditev trgov/parkirišč ipd.).

1.4.2 Merila ocenjevanja in utemeljitev po merilih JR REVITAL. OPO 2026

Merilo 1: Umestitev projekta v staro mestno oz. vaško jedro

Objekt Zadružni dom na Tatrah (Tatre 2, 6243 Obrov; parc. št. 1099, k.o. 2563 – Tatre; stavba 25) je po izvedbenem delu OPN Občine Hrpelje-Kozina umeščen v enoto urejanja prostora TA-3 in na namensko rabo SK – površine podeželskega naselja. Navedeno potrjuje, da se objekt nahaja znotraj strnjene naselbinske strukture oziroma osrednjega dela naselja, kar je mogoče utemeljeno opredeliti kot vaško jedro. Zaradi lege v jedru naselja je objekt dobro dostopen prebivalcem (tudi peš) in primeren za izvajanje javnih, skupnostnih in storitvenih vsebin. Revitalizacija zato neposredno prispeva k oživljanju jedra naselja, krepitvi lokalnih funkcij in

usmerjanju razvoja v notranjost že pozidanega območja (prenova obstoječega fonda namesto širjenja pozidave na rob).

Slika 3: Prikaz namenske rabe; površine podeželskega naselja



Merilo 3: Trajnostna naravnost projekta

Projekt je izrazito trajnostno naravnost in presega minimalni pogoj razpisa, saj vključuje več kot 11 ukrepov trajnostne naravnosti / modro-zelene infrastrukture. Ukrepi so usmerjeni v zmanjšanje rabe energije, zmanjšanje okoljskih obremenitev, prilagajanje podnebnim spremembam in izboljšanje kakovosti bivalnega okolja.

Projekt prenove Zadrúžnega doma na Tatrah je zasnovan celovito trajnostno in naslavlja ključne vidike: energetska učinkovitost, rabo obnovljivih virov energije, prilagajanje na podnebne spremembe (modro-zeleni ukrepi), trajnostno mobilnost, krožno gospodarstvo ter digitalno podporo upravljanju in uporabi objekta. Z revitalizacijo obstoječega objekta se hkrati uresničuje načelo prednostne prenove in notranjega razvoja naselij, kar zmanjšuje pritisk na nepozidana zemljišča in racionalizira rabo prostora.

Projekt obsega naslednje ukrepe trajnostne naravnosti / modro-zelene infrastrukture:

1) Energetska učinkovitost in zmanjšanje rabe energije

- Izvedena je energetska sanacija ovoja stavbe (fasadni toplotni ovoj, toplotna izolacija strehe) ter zamenjava stavbnega pohišstva, kar pomeni bistveno zmanjšanje toplotnih izgub in izboljšanje bivalnega ugodja.
- Prenova vključuje posodobitev notranjih gradbeno-obrtniških elementov (tlaki, spuščeni stropi ipd.), kar dopolnjuje energetske ukrepe z vidika udobja in funkcionalnosti.

2) Učinkoviti sistemi ogrevanja/hlajenja in kakovost zraka

- Predvidena je vgradnja toplotne črpalke kot energetska učinkovit vir ogrevanja.
- Izveden bo sistem prezračevanja, ki izboljšuje kakovost notranjega zraka in uporabniško izkušnjo ter podpira racionalno rabo energije.
- Dopolnilno so predvideni elementi za učinkovito distribucijo toplote/hladu (npr. konvektorji/talno gretje skladno s projektom).

3) Obnovljivi viri energije (OVE)

- Na strehi se načrtuje sončna elektrarna (do 10 kW), ki prispeva k samooskrbi z električno energijo.
- Proizvodnja iz OVE je smiselno povezana tudi z elementi trajnostne mobilnosti (napajanje polnilne infrastrukture).

4) Modro-zeleni ukrepi in prilagajanje na podnebne spremembe

- Urejeno je zadrževanje in ponikanje padavinskih vod (odvodnja preko rezervoarja v ponikanje), kar zmanjšuje obremenitev okolja in prispeva k odpornosti na intenzivne padavinske dogodke.
- Vzpostavljen je zbiralnik deževnice za splakovanje sanitarij in zalivanje, kar zmanjšuje porabo pitne vode.
- Predvidene so ureditve zelenih površin ter zasaditve (drevesa, medonosne rastline) in visoke grede, ki izboljšujejo mikroklimo, povečujejo biodiverziteto in krepijo lokalno samooskrbno komponento.

5) Varstvo okolja in komunalna trajnost

- Predvidena je MKČN kapacitete 20 PE, s čimer se izboljša ravnanje z odpadnimi vodami in zmanjšajo vplivi na okolje.

6) Trajnostna mobilnost

- Vzpostavljena bo polnilnica za e-kolesa ter kolesarnica, kar spodbuja okolju prijazne načine mobilnosti in zmanjšuje odvisnost od osebnih vozil, posebej pri lokalnih uporabnikih in obiskovalcih.

7) Krožno gospodarstvo in ravnanje z odpadki

- Projekt vključuje ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov ter kotiček za ponovno uporabo, kar podpira preprečevanje nastajanja odpadkov, ponovno rabo in ozaveščanje uporabnikov.

8) Digitalne rešitve (podpora učinkovitemu upravljanju in uporabi)

- V objektu so predvidene digitalne rešitve: digitalni informativni prikaz, pametno upravljanje energije ter sistem e-rezervacij za učinkovitejše upravljanje prostorov in večjo dostopnost storitev.

Kot izhaja iz opisanega, projekt izkazuje visoko trajnostno naravnost, ker združuje ukrepe energetske prenove, OVE, modro-zelenih rešitev, trajnostne mobilnosti, krožnosti in digitalizacije. Skupno projekt vključuje naslednjih 11 ukrepov trajnostne naravnosti oziroma zelene/modre infrastrukture:

- energetska sanacija ovoja stavbe (fasada in streha)
- zamenjava stavbnega pohištva
- vgradnja toplotne črpalke
- sončna elektrarna
- zbiralnik deževnice
- polnilnica za e-kolesa
- kolesarnica
- ureditev zelenih/parkovnih površin
- zasaditev dreves
- zasaditev medonosnih rastlin
- visoke grede

kar potrjuje celovitost in neposreden prispevek k trajnostnemu razvoju ter višji kakovosti bivanja in storitev v lokalnem okolju.

Merilo 4: Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranem objektu

Projekt po zaključku revitalizacije omogoča izvajanje sedmih različnih storitev/funkcij/dejavnosti v revitaliziranem objektu.

Po izvedbo projekta so predvidene naslednje dejavnosti/storitve v objektu:

1. Učni predelovalni center (predelava sadja in zelenjave)

Vzpostavi se funkcija praktičnega učenja in predelave lokalnih surovin. Jedro programa je organizirano v pritličju (predelava sadja, kuhinja in skladišče), kar omogoča izvedbo delavnic predelave, usposabljanj in razvoj lokalnih produktov.

2. Informacijska točka za prebivalce in obiskovalce

V pritličnem vhodnem delu se vzpostavi informacijska funkcija (obvestila, programi, prijave na aktivnosti, informacije o lokalnih storitvah), ki izboljšuje obveščenost in dostopnost vsebin za krajanke ter obiskovalce.

3. Programi izobraževanja odraslih

V večnamenskih prostorih (učni-razvojni prostor, multimedijška soba) se izvajajo vsebine usposabljanj in neformalnega izobraževanja odraslih (npr. tematske delavnice, predavanja, tečaji), s čimer se krepi znanje in kompetence lokalnega prebivalstva.

4. Aktivnosti in programi za otroke in mladino

V istih večnamenskih prostorih se vzpostavijo redne ali občasne aktivnosti za otroke in mladino, vključno z delavnicami in dogodki, prilagojenimi različnim starostnim skupinam, kar krepi vključevanje mladih v skupnost in izboljšuje ponudbo programov v naselju.

5. Kulturne prireditve

Revitalizirani objekt omogoča organizacijo kulturnih dogodkov (manjše prireditve, projekcije, predavanja, tematski večeri ipd.), pri čemer se program izvaja v večnamenskih prostorih pritličja in nadstropja, skladno z novo funkcionalno razporeditvijo.

6. Družabni in medgeneracijski programi (s podporo podjetniškim pobudam)

V objektu se vzpostavi prostor za druženje, sodelovanje društev, srečanja in medgeneracijske aktivnosti; dopolnilno se zagotavlja tudi podpora lokalnim pobudam (npr. srečanja, mentorska/razvojna srečanja, predstavitve), kar krepi socialno kohezijo in lokalni razvojni potencial.

Merilo 5: Dejavnosti v okviru projekta – dejavnosti, ki v občini še ne delujejo

Projekt je zasnovan tako, da poleg nadgradnje obstoječih storitev uvaja nove, strukturirane oblike izvajanja, ki jih občina doslej ni zagotavljala v primerljivem obsegu oziroma organizacijski obliki.

Dejavnosti, ki v občini ob oddaji vloge še ne delujejo:

- **Učni predelovalni center** (SKD 32.990): v občini ni vzpostavljenih registriranih subjektov ali javno dostopnega centra, ki bi sistematično izvajal predelovalne delavnice za lokalno pridelano hrano in programe trajnostne prehrane/samooskrbe; obstoječe dejavnosti so pretežno usmerjene v primarno pridelavo.
- **Informacijska točka za prebivalce in obiskovalce** (SKD 79.900): v občini ni vzpostavljenega primerljivega informacijskega centra; obstoječa informacijska točka v Rodiku deluje kot dislocirana enota in pretežno na področju turizma, zato ne pokriva načrtovanega širšega skupnostnega informiranja v Tatrah.
- **Programi izobraževanja odraslih** (SKD 85.590): v občini ni registriranih izobraževalnih ustanov/centrov, ki bi izvajali stalne programe (npr. digitalna pismenost); izvedbe so doslej občasne in projektne, ne pa kontinuirane storitve.
- **Kulturne prireditve (spremljajoče dejavnosti)** (SKD 90.020): kulturne vsebine se sicer pojavljajo, vendar praviloma občasno preko društev; v občini ni stalne organizacije, ki bi to izvajala kot kontinuirano dejavnost v smislu SKD.

- **Aktivnosti za otroke in mladino** (SKD 88.910): v občini ni registriranih centrov/organizacij, ki bi izvajali ustvarjalne delavnice in počitniške programe kot samostojno storitveno dejavnost; aktivnosti se pojavljajo predvsem znotraj šol ali projektov.
- **Družabni in medgeneracijski programi s podporo podjetniškim pobudam** (SKD 93.299): v občini ni vzpostavljene stalne dejavnosti, ki bi bila usmerjena izključno v organizacijo takih programov; načrtovana ureditev omogoča kontinuirano izvajanje in podporo lokalnim pobudam (srečanja društev, mentorska srečanja, priprava projektov).

Merilo 6: Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev

Projekt zagotavlja izvedbo 27 vsebinsko različnih delavnic/dogodkov/prireditev v obdobju treh let po zaključku projekta.

V revitaliziranem Zadružnem domu na Tatrach se bo po zaključku projekta izvajal letni program aktivnosti, ki se vsebinsko veže na nove funkcije objekta (učni predelovalni center, informacijska točka, izobraževalni programi, programi za mladino, kulturne in medgeneracijske vsebine). Načrtovanih je najmanj **27 enkratno opredeljenih** delavnic/dogodkov/prireditev; pri spremljanju kazalnika se **istovrstne izvedbe štejejo enkrat** (npr. ponovljena delavnica digitalne pismenosti se v kazalnik vpiše kot ena vrsta dogodka).

Nabor načrtovanih delavnic/dogodkov/prireditev (27):

1. Medgeneracijski dan druženja
2. Delavnica digitalne pismenosti
3. Rokodelska delavnica
4. Kulturni večer z lokalnimi umetniki
5. Delavnica zdrave prehrane
6. Podjetniški inkubator
7. Izobraževalni dogodek o kulturni dediščini (VR)
8. Turistični dan
9. Delavnica finančne pismenosti
10. Medgeneracijski piknik
11. Delavnica trajnostne mobilnosti
12. Umetniška delavnica
13. Dogodek »Dan lokalnih izdelkov«
14. Delavnica podjetništva
15. Izobraževalni dogodek o energijski učinkovitosti
16. Kulturna prireditev
17. Delavnica digitalne varnosti
18. Dogodek za otroke in mladino
19. Medgeneracijski športni dan
20. Delavnica socialnega podjetništva
21. Dogodek »Okusi lokalno«
22. Izobraževalni dogodek o kulturni dediščini (sprehod)
23. Delavnica digitalnih orodij
24. Kulturni festival
25. Delavnica finančnega načrtovanja
26. Dogodek »Dan trajnosti«
27. Delavnica rokodelskih spretnosti

Merilo 7: Koeficient razvitosti občin

Projekt se izvaja v Občini Hrpelje-Kozina, ki je občina s koeficientom razvitosti od 0,90 do vključno 1,00.

Merilo 8: Prejeta nepovratna sredstva v okviru JR 2025

Občina Hrpelje-Kozina v okviru razpisa JR 2025 ni prejela nepovratnih sredstev.

Merilo 9: Vključevanje digitalnih rešitev

Projekt predvideva vključitev digitalnih rešitev, ki izboljšajo **informiranje uporabnikov, upravljanje objekta in dostopnost programov**. Digitalizacija je zasnovana kot podpora učinkovitejšemu delovanju revitaliziranega objekta ter večji preglednosti in dosegu aktivnosti.

- **Digitalni informativni zaslon / info točka v objektu**
Namenjen sprotnemu obveščanju (napovednik dogodkov, obvestila, javne informacije, promocija lokalnih vsebin). Omogoča enostavno posodabljanje vsebin in boljšo dostopnost informacij za prebivalce in obiskovalce.
- **Pametno upravljanje energije (energetski monitoring)**
Vzpostavi se spremljanje porabe in optimizacija rabe energije (povezava z novimi energetskimi sistemi in OVE), kar omogoča bolj racionalno obratovanje, nižje stroške ter pregled nad energetskimi učinki prenove.
- **Sistem e-rezervacij prostorov**
Uvede se digitalni način rezervacij za uporabnike (društva, skupine, izvajalci programov), s čimer se izboljša organizacija, transparentnost zasedenosti in lažji dostop do prostorov.

1.5 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost operacije v okviru DIIP je bilo v DIIP ugotovljeno, da je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil izdelan v novembru 2025, s strani ProSVET, Martina Magajna s.p.

Predmetna investicija je za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna. Pomeni izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev in privlačnosti kraja.

Osnove in predpostavke za izdelavo DIIPa so se do priprave investicijskega programa deloma spremenile, zato pri pripravi slednjega dokumenta upoštevamo nove osnove in predpostavke.

V skladu z metodologijo ta dokument v primerjavi z dokumentom identifikacije investicijo podrobneje obravnava, predvsem z vidika prihodkov in stroškov, vključuje pa tudi finančno in ekonomsko analizo.

Pri pripravi dokumenta identifikacije so bile upoštevane naslednje variante:

- Varianta 0: varianta brez investicije
- Varianta 1: z investicijo

Že v DIIPu se je izkazalo, da je Varianta 1: z investicijo, bo ob izvedbi zagotovila nove pogoje za razvoj sadjarstva in predelave sadja, izboljšala kakovost bivanja v naselju Tatre, okrepila družbeno življenje in omogočila nove gospodarske priložnosti na podeželju, Varianta 0: brez investicije neprimerna, saj zavira razvoj kraja.

Tabela 2: Primerjava med variantami

Kriteriji	»Varianta 0«	»Varianta 1«
Ogrožanje okolja	<u>negativni vplivi</u> (dotrajan, energetsko neučinkovit objekt; večja poraba energije, postopno propadanje stavbe in okolice) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (energetska sanacija, urejena komunalna infrastruktura, boljše upravljanje z viri in manjši vpliv na okolje) 1
Izpolnjevanje predpisov	<u>negativni vplivi</u> (brez investicije se ne upoštevajo smernice in strategije o energetski sanaciji, razvoju podeželja) -1	<u>pozitivni vplivi</u> pozitivni vplivi (izpolnjevanje zahtev razpisov, strateških dokumentov ter gradbene in okoljske zakonodaje) 1
Vpliv na prebivalstvo	<u>negativni vplivi</u> (ni izboljšanja kakovosti bivanja, ni novih storitev, ni podpore lokalni samooskrbi in sadjarstvu) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (boljša kakovost bivanja, novi skupnostni prostori, podpora lokalnim pridelovalcem in kratkim verigam, večja aktivnost) 1
Stroški investicije	<u>nevtravno</u> (ni investicije, a ostajajo stroški vzdrževanja dotrajanega objekta) 0	<u>negativni vpliv</u> (potrebna je poraba občinskih sredstev) -1
Možnost realizacije	<u>nevtravno</u> (ni investicije, ni aktivnosti) 0	<u>pozitivni vpliv</u> (predvidena izvedba) 1
Skupaj	-3	3
Rang	2	1

Na podlagi analize primerjave variant investicije je bilo zaključeno, da je Varianta 1 (»z investicijo«) ustrežnejša in bolje ocenjena po veliki večini obravnavanih kriterijev. Odločitev za izvedbo investicije je smotrna ter potrebna za nadaljnji razvoj občine Hrpelje-Kozina, regije in posledično Slovenije.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Investicijski program zajema vsa obvezna poglavja skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

2.1 Namen in cilji investicije

Namen projekta je zagotoviti sodoben, energetsko učinkovit in večnamenski Zadružni dom na Tatrah, ki bo hkrati središče za lokalno predelavo kmetijskih pridelkov ter družbeno, kulturno in izobraževalno središče za prebivalce vasi in širše občine. Projekt bo izboljšal pogoje za lokalno samooskrbo, razvoj kratkih dobavnih verig, krepitev socialne vključenosti in kakovosti bivanja na podeželju ter prispeval k zmanjšanju okoljskih vplivov stavbnega fonda. Projekt se umešča v cilje razvojne strategije občine Hrpelje-Kozina na področju trajnostnega razvoja podeželja, krožnega gospodarstva in varstva okolja.

Z izvedbo projekta bo občina:

- vzpostavila center za predelavo sadja in zelenjave, namenjen lokalnim pridelovalcem in drugim uporabnikom,
- povečala dodano vrednost lokalnih kmetijskih pridelkov ter spodbudila razvoj novih produktov in storitev,
- zagotovila ustrezne prostore za delovanje društev, vaških skupnosti, izobraževalnih, kulturnih in družabnih programov,
- izboljšala energetsko učinkovitost in funkcionalnost obstoječega objekta ter zmanjšala stroške obratovanja,
- prispevala k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz stavbnega sektorja z uporabo energetsko učinkovitih sistemov in obnovljivih virov energije,
- okrepila socialno kohezijo, medgeneracijsko sodelovanje in vključenost ranljivih skupin v lokalno okolje.

Specifični cilji projekta

1. Celovita prenova in sanacija objekta

- izvedba statične sanacije in delne rekonstrukcije nosilne konstrukcije (nove armiranobetonske medetažne plošče, stopnišče, lokalne ojačitve zidov) ter izboljšanje požarne in potresne varnosti objekta,
- energetska sanacija objekta z izvedbo novega fasadnega toplotnega ovoja, sanacijo talnih konstrukcij ter zamenjavo celotnega zunanega stavbnega pohištva.

2. Vzpostavitev centra za predelavo sadja in zelenjave

- ureditev tehnološko in higiensko ustreznih prostorov predelovalnice (prostor za predelavo s skladiščem, večnamenska kuhinja, garderobe s sanitarijami in tušem),
- zagotovitev pogojev za souporabo opreme in organizirano upravljanje centra za potrebe lokalnih pridelovalcev, vaških društev in drugih uporabnikov.

3. Prenova in oprema večnamenskih skupnostnih prostorov

- ureditev predavalnice / prostora za vaško volišče v pritličju ter v nadstropju multimedijske sobe, sejne sobe in prostora za druženje z ustreznimi spremljevalnimi sanitarijami,
- zagotovitev sodobne tehnične in informacijsko-komunikacijske opreme za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, društvenih in drugih programov lokalne skupnosti.

4. Ureditev podporne in komunalne infrastrukture

- izvedba nove male komunalne čistilne naprave z odvodom prečiščene vode v ponikovalnico ter ločeno odvajanje komunalnih in padavinskih vod,
- posodobitev ogrevalnega, prezračevalnega in vodovodnega sistema z vgradnjo toplotnih črpalk, mehanskega prezračevanja in sistema za uporabo padavinske vode za splakovanje sanitarij in zalivanje ter vzpostavitev možnosti priklopa sončne elektrarne na strehi objekta.

5. Ureditev zunanjih površin in dostopnosti

- ureditev parkirišča s šestimi parkirnimi mesti, od tega enim parkirnim mestom za gibalno ovirane, tlakovanih dostopnih poti ter ekološkega otoka v vzhodnem delu gradbene parcele,
- zagotavljanje dostopa za gibalno ovirane osebe (sanitarije za invalide, stopniščni vzpenjalec) ter izboljšanje varnosti in funkcionalne povezanosti objekta z naseljem z ureditvijo vhodnega platoja, peš dostopov in cestnega priključka.

Splošni cilji investicije so:

- krepitev lokalne samooskrbe, kratkih dobavnih verig in krožnega gospodarstva na območju občine,
- povečanje družbene vključenosti, medgeneracijskega sodelovanja ter možnosti za kakovostno preživljanje prostega časa,
- izboljšanje energetske učinkovitosti, zmanjševanje emisij toplogrednih plinov ter trajnostno upravljanje z viri (voda, energija),
- ohranjanje in nadgradnja družbene in kulturne infrastrukture na podeželju,
- zagotavljanje enakih možnosti dostopa do storitev in programov za vse prebivalce, vključno z ranljivimi skupinami,
- dolgoročna in večnamenska raba Zadružnega doma na Tatrah kot osrednjega gospodarsko-družbenega središča lokalne skupnosti.

Ključni fizični kazalniki projekta (izvedba):

1) Revitalizacija objekta javne infrastrukture

- Revitalizirana neto površina objekta javne infrastrukture: 422,30 m²
- Bruto tlorisna površina objekta (BTP): 631,10 m²

2) Energetska sanacija objekta

- Energetsko sanirana fasada (toplotni ovoj): ~300 m²
- Toplotna izolacija fasade: 18 cm
- Toplotno izolirana streha: ~301 m²
- Zamenjana okna: 14 kos
- Zamenjana vhodna vrata: 6 kos
- Urejen strelovod: 1 kos

3) Energetski sistemi in OVE

- Vgrajena toplotna črpalka: 1 kos
- Izveden prezračevalni sistem: 1 komplet
- Nameščena sončna elektrarna: do 10 kW

4) Trajnostna mobilnost

- Vzpostavljena polnilnica za e-kolesa: 1 kos
- Vzpostavljena kolesarnica: 1 kos
- Kapaciteta kolesarnice: 5 koles

5) Zelena infrastruktura / urejanje zunanjih površin

- Urejene zelene/parkovne površine ob objektu: 1 ureditev
 - Zasaditev dreves: 3 kos
 - Zasaditev medonosnih rastlin: 10 kos
 - Postavljene visoke grede: 3 kos
- 6) Krožno gospodarstvo in odpadki
- Vzpostavljen ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov: 1 kos
 - Vzpostavljen kotiček za ponovno uporabo: 1 kos
- 7) Trajnostna naravnost (agregatni razpisni kazalnik)
- Število izvedenih ukrepov trajnostne naravnosti oz. zelene/modre infrastrukture: 13 ukrepov
- 8) Digitalne rešitve v objektu
- Število vključenih digitalnih rešitev: 3
 - Digitalni informativni zaslon: 1 kos
 - Pametno upravljanje energije (energetski monitoring): 1 komplet
 - Sistem e-rezervacij prostorov: 1 rešitev

2.2 Razlogi za izvedbo projekta

Projekt se izvaja, ker je Zadružni dom v naselju Tatre ključna javna infrastruktura v vaškem jedru, ki ima pomembno vlogo pri zagotavljanju prostora za skupnostne, kulturne, izobraževalne in razvojne vsebine. Obstoječe stanje objekta zaradi dotrajanosti in neustrezne tehnične opremljenosti ne omogoča kakovostne in energetske učinkovite uporabe, zato je prenova nujna za ohranitev in ponovno aktivacijo njegove osrednje funkcije v kraju. Z izvedbo projekta se objekt funkcionalno in tehnično posodobi ter prilagodi sodobnim potrebam uporabnikov, s čimer se izboljša dostopnost javnih storitev in možnosti za izvajanje dejavnosti na lokaciji, ki je prebivalcem najboljše dosegljiva.

V revitaliziranem objektu se vzpostavijo nove storitve, funkcije in programi, ki širijo lokalno ponudbo ter povečujejo kakovost bivanja in družbeno povezanost. Objekt bo omogočal izvajanje delavnic, dogodkov in prireditev, kar bo prispevalo k rednejšemu družbenemu življenju v naselju, krepitvi medgeneracijskega sodelovanja ter vključevanju različnih ciljnih skupin (prebivalci, društva, otroci in mladina, starejši, obiskovalci). S tem projekt neposredno prispeva k oživljanju vaškega jedra in krepitvi lokalne identitete.

Razlog za izvedbo projekta je tudi izrazita trajnostna naravnost prenove. Predvidena je energetska sanacija ovoja stavbe in uvedba učinkovitih energetskih sistemov ter obnovljivih virov energije, kar zmanjšuje porabo energije in obratovalne stroške ter izboljšuje udobje v objektu. Projekt vključuje ukrepe upravljanja voda (zbiralnik deževnice, ponikanje padavinskih vod), vgradnjo MKČN, ureditev zelenih površin in zasaditev ter spodbujanje trajnostne mobilnosti s kolesarnico in polnilnico za e-kolesa. Dodatno se delovanje objekta podpre z digitalnimi rešitvami (informiranje, upravljanje energije, rezervacije), kar izboljšuje organizacijo, preglednost uporabe in učinkovitost obratovanja.

Če projekta ne bi izvedli, bi se nadaljevala degradacija objekta, zmanjšana uporabnost in višji obratovalni stroški, s tem pa bi se še dodatno omejile možnosti za izvajanje javnih programov v jedru naselja. Projekt je zato potreben, ker zagotavlja trajno ohranitev in nadgradnjo javne infrastrukture, omogoča nove programe in storitve ter ustvarja merljive trajnostne učinke, ki so skladni z razvojnimi potrebami lokalne skupnosti.

2.3 Spisek strokovnih podlag

Strokovne podlage za izdelavo investicijskega programa so:

- Strategija razvoja Slovenije 2030 (Vlada RS, 2017)
- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPRS 2050; Uradni list RS, št. 72/23)
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji
- Strateški načrt skupne kmetijske politike Republike Slovenije 2023–2027
- Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje–Kozina (OPN; Uradni list RS, št. 2/18 s spremembami in dopolnitvami)
- Strategija lokalnega razvoja LAS Krasa in Brkinov za programsko obdobje 2021–2027
- Pravilnik o dodeljevanju državnih pomoči za ohranjanje in razvoj kmetijstva ter podeželja v Občini Hrpelje–Kozina v obdobju 2007–2013 (Uradni list RS, št. 109/07) ter kasnejši občinski pravilniki in letni javni razpisi za razvoj kmetijstva, gozdarstva in podeželja
- Zakon o kmetijstvu (ZKme-1; Uradni list RS, št. 45/08 s spremembami)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ; Uradni list RS, št. 71/11 – UPB in naslednje spremembe)
- Zakon o varnosti hrane (Uradni list RS, št. 41/09)
- Uredba (ES) št. 178/2002 o splošnih načelih in zahtevah živilske zakonodaje
- Uredba (ES) št. 852/2004 o higieni živil
- Uredba o izvajanju uredb EU glede živil, higiene živil in uradnega nadzora nad živili (Uradni list RS, št. 120/05 s spremembami)
- Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17 in spremembe)
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 s spremembami)
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3; Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami)
- Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17 s spremembami)
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 s spremembami)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06 s spremembami)

2.4 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.4.1 Varianta »BREZ« investicije

Za investicijo sta v presojo vključeni dve varianti in sicer:

- »Varianta 0«: minimalna varianta ali varianta brez investicije (obstoječe stanje),
- »Varianta 1«: izvedba projekta.

Varianta »brez investicije« je varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov, kar pomeni, da so stroški investicije v tem primeru enaki nič in se ohranja obstoječe stanje, ki ne omogoča izvajanja različnih uradnih tekem ter povzroča nadaljnje propadanje obstoječih površin, kar je v neskladju z evropskimi smernicami in direktivami.

Varianta »brez investicije« predstavlja ohranjanje sedanjega stanja, kar pomeni, da se prenova Zadružnega doma na Tatrah in vzpostavitev Učno-pridelovalnega centra za predelavo sadja ne izvedeta. Objekt bi ostal dotrajan, energetsko neučinkovit in funkcionalno neustrezen, z zelo omejenimi možnostmi in izkoristkom za izvajanje dejavnosti na področju sadjarstva, predelave

sadja ter družbenih in izobraževalnih programov za lokalno skupnost. Nadaljnje propadanje objekta bi vodilo v nepopravljivo škodo na stavbi, poslabšanje izgleda vaškega jedra ter zmanjšanje kakovosti bivanja v naselju.

Z vidika finančne obravnave ta varianta sicer pomeni nične investicijske stroške v ožjem smislu, vendar za investitorja predstavlja veliko tveganje v obliki izgubljenih priložnosti, višjih stroškov vzdrževanja dotrajanega objekta ter neizkoriščenega potenciala za pridobivanje sredstev iz državnih in evropskih virov.

Za kakovostno izvajanje dejavnosti na področju sadjarstva in predelave pridelkov lokalnim pridelovalcem, društvom in drugi zainteresirani javnosti primanjkuje ustreznih, tehnološko opremljenih notranjih prostorov. Brez investicije se ne bi zagotovili prostori za učni nasad, praktično usposabljanje, skupno predelavo sadja, razvoj novih produktov in trženje lokalnih izdelkov. Zadrugi dom ne bi naredil dovolj za razvoj sodobnega, znanju temelječega sadjarstva, kratkih dobavnih verig, lokalne samooskrbe ter za dvig dodane vrednosti kmetijskih pridelkov v občini.

Varianta brez investicije ne sledi strateškimi dokumentom in politikam na področju razvoja podeželja, kmetijstva, lokalne samooskrbe in trajnostnega razvoja, niti ne izkorišča podpore, ki jo ti dokumenti namenjajo tovrstnim projektom. Posredno ta varianta negativno vpliva tudi na lokalno gospodarstvo in podeželski turizem, saj se ne razvije dodatna ponudba (delavnice, degustacije, predstavitve, lokalni proizvodi), ki bi lahko privabljala obiskovalce in jih povezovala z lokalnimi kmetijami.

Izvedba te variante bi pomenila nadaljnje zaostajanje za strateškimi cilji občine, regije in države na področju trajnostne mobilnosti.

Menimo, da zaradi navedenih razlogov varianta **brez investicije** ni sprejemljiva.

2.4.2 Varianta »Z« investicijo

Glede na zgoraj navedena dejstva se izkazuje varianta z investicijo kot edina sprejemljiva in **optimalna varianta**, ki bo omogočala delovanja vseh predvideni uporabnikov.

Z izvedbo investicijskega projekta bo zagotovljena izvedba ukrepov:

- **celovita prenova in energetska sanacija objekta**
 - statična sanacija in delna rekonstrukcija nosilne konstrukcije (nove armiranobetonske medetažne plošče, stopnišče, lokalne ojačitve zidov),
 - izboljšanje toplotnega ovoja stavbe z izvedbo fasadne in strešne toplotne zaščite ter zamenjavo zunanjega stavbnega pohištva z energetsko učinkovitim,
 - posodobitev sistemov ogrevanja, prezračevanja in vodovoda z vidika energetske učinkovitosti, z vključitvijo toplotnih črpalk, mehanskega prezračevanja in sistema uporabe padavinske vode;
- **vzpostavitev centra za predelavo sadja in zelenjave**
 - ureditev tehnološko in higiensko ustreznih prostorov za predelavo sadja (prostor za predelavo s pripadajočimi skladišči, večnamenska kuhinja, garderobe in sanitarije z možnostjo tuširanja),

- zagotovitev možnosti souporabe opreme in organiziranega upravljanja centra za lokalne pridelovalce, društva in druge uporabnike ter spodbujanje razvoja kratkih dobavnih verig lokalnih pridelkov;
- **ureditev večnamenskih skupnostnih prostorov**
 - ureditev predavalnice / prostora za vaško volišče v pritličju ter sejne in multimedijske sobe v nadstropju,
 - prostori za druženje ter za izvajanje izobraževalnih, kulturnih in družabnih programov, opremljeni s sodobno tehnično in informacijsko-komunikacijsko opremo;
- **ureditev podporne in komunalne infrastrukture ter zunanjih površin**
 - nova mala komunalna čistilna naprava z odvodom prečiščene vode v ponikovalnice ter ločeno odvajanje in ponikanje padavinskih vod,
 - ureditev zunanjih površin (parkirišče s šestimi parkirnimi mesti, od tega enim za invalide, dostopi, ekološki otok ter zelene in tlakovane površine) ter zagotovitev dostopnosti za gibalno ovirane osebe (dostopne poti, prilagojene sanitarije, tehnični pripomočki za premagovanje etaž).

Gre za varianto, ki bo ob izvedbi zagotovila nove pogoje za razvoj sadjarstva in predelave sadja, izboljšala kakovost bivanja v naselju Tatré, okrepila družbeno življenje in omogočila nove gospodarske priložnosti na podeželju.

Ocenjena vrednost projekta znaša 888.256,32 EUR brez DDV ter 1.078.333,31 EUR z DDV v stalnih cenah, pri čemer upravičeni stroški z naslova javnega razpisa JR REVITAL OPO 2026 znašajo 866.078,32 EUR.

2.4.3 Izbira variante

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta »z investicijo« tako kot je opredeljena v DIIP-u. Varianta brez investicije bi otežkočila delovanje predvidenih uporabnikov.

Tabela 3: Primerjava med variantami

Kriteriji	»Varianta 0«	»Varianta 1«
Ogrožanje okolja	<u>negativni vplivi</u> (dotrajan, energetsko neučinkovit objekt; večja poraba energije, postopno propadanje stavbe in okolice) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (energetska sanacija, urejena komunalna infrastruktura, boljše upravljanje z viri in manjši vpliv na okolje) 1
Izpolnjevanje predpisov	<u>negativni vplivi</u> (brez investicije se ne upoštevajo smernice in strategije o energetske sanaciji, razvoju podeželja) -1	<u>pozitivni vplivi</u> pozitivni vplivi (izpolnjevanje zahtev razpisov, strateških dokumentov ter gradbene in okoljske zakonodaje) 1

Vpliv na prebivalstvo	<u>negativni vplivi</u> (ni izboljšanja kakovosti bivanja, ni novih storitev, ni podpore lokalni samooskrbi in sadjarstvu) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (boljša kakovost bivanja, novi skupnostni prostori, podpora lokalnim pridelovalcem in kratkim verigam, večja aktivnost) 1
Stroški investicije	<u>nevtrarno</u> (ni investicije, a ostajajo stroški vzdrževanja dotrajanega objekta) 0	<u>negativni vpliv</u> (potrebna je poraba občinskih sredstev) -1
Možnost realizacije	<u>nevtrarno</u> (ni investicije, ni aktivnosti) 0	<u>pozitivni vpliv</u> (predvidena izvedba) 1
Skupaj	-3	3
Rang	2	1

Na podlagi primerjave med varianto »0« (brez investicije) in varianto »1« (izvedba projekta) je jasno razvidno, da je optimalna varianta **izvedba projekta Prenova Zadružnega doma na Tatrah**.

Rezultati primerjalne tabele kažejo, da ima varianta »1« skupno oceno **+3**, medtem ko ima varianta »0« skupno oceno **-3**. Optimalna izbira je zato **varianta »1«**, saj:

- pozitivno vpliva na okolje in prebivalstvo,
- izpolnjuje vse predpise in smernice EU,
- zagotavlja pogoje za povečanje deleža kmetijstva in sadjarstva.

2.5 Opredelitev vrste projekta

2.5.1 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Tabela 4: Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR • če je objekt tehnološko zahteven, • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in, • če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi,	Ne Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne

več od 500.000 EUR in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
Več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Vir: Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Z vidika kriterija »Vrednost projekta« je potrebno za investicijski projekt izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

Tabela 5: Potrebna izdelava investicijske dokumentacije

X	Dokument identifikacije investicijskega projekta
	Predinvesticijska zasnova
X	Investicijski program

Vir: Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

2.6 Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega dokumenta:

Martina Magajna

ProSVET, Martina Magajna s.p.

Dilce 40

6230 Postojna

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

Tilen Štolfa, direktor

APORIA, inženirske storitve in projektiranje, d.o.o.

Kraška ulica 2

6210 Sežana

Odgovorna oseba naročnika in investitorja:

Saša Likavec Svetelšek, županja

Občina Hrpelje - Kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta:

Maja Piškur, Koordinator VII/2

Občina Hrpelje - Kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

2.7 Predvidena organizacija in izvedba projekta

Zaradi zahtevnosti in kompleksnosti projekta bo organizacija za izvedbo projekta sestavljena z več članov, ki bodo vsebinsko pokrivali vse potrebne strukture znanja.

Vodja pri pripravi investicijskega projekta, ki je predmet tega dokumenta, Maja Piškur, višji koordinator VII/2. Kot vodja skrbi za sodelovanje pri javnih naročilih, pomoči pri pripravi investicije in sodelovanje pri izvajanju investicije.

Vloge in odgovornosti vodje projekta pri izvedbi investicijskega projekta so:

- zagon projekta, formiranje skupine, ki bo zadolžena za izvajanje aktivnosti v povezavi z investicijo,
- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- zbiranje ponudb izvajalcev na podlagi popisov del za investicijo,
- vodenje postopka za izbiro izvajalca,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- razreševanje problemov,
- spremljanje finančnega načrta.

Projekt se bo izvajal po modelu naročnika Občina Hrpelje–Kozina, ki zagotavlja vodenje, koordinacijo, finančno-administrativno izvedbo ter nadzor nad doseganjem ciljev in kazalnikov. Izvedba bo organizirana skozi jasne faze: priprava in izvedba postopkov javnega naročanja, izvedba gradbeno-obrtniških del ter instalacij, dobava in montaža opreme, izvedba zeleno/modrih ukrepov, izvedba aktivnosti informiranja javnosti, tehnični pregled in primopredaja ter vzpostavitev upravljanja objekta.

Za projekt je imenovana naslednja projektna skupina:

- Vodja projekta: Maja Piškur – operativno vodenje in koordinacija projekta, usklajevanje deležnikov, spremljanje terminskega in finančnega načrta, priprava poročil in dokazil.
- Član za področje upravljalca: Maja Korošec – organizacija bodočega upravljanja objekta, priprava hišnega reda in režima uporabe, nadzor nad skladnostjo delovanja z varnostnimi standardi, priprava ureditve prenosa v upravljanje.
- Član za področje gradnje/obnove objekta: Vasja Valenčič – strokovno spremljanje izvedbe gradbenih del, usklajevanje tehničnih vprašanj in koordinacija z nadzorom ter izvajalci na terenu.
- Član za področje razvoja podeželja, kulture in lokalnega povezovanja: Andrejka Cunjac – načrtovanje vsebin, povezovanje z društvi in lokalnimi organizacijami, priprava programov (kultura, dediščina, medgeneracijsko sodelovanje) ter podpora lokalnim pobudam.
- Član za področje delavnic in dogodkov: Ester Mihalič – sodelovanje z izvajalci, društvi in udeleženci, priprava in izvedba promocije ter logistike izvedenih delavnic, dogodkov in prireditev.

Zunanji deležniki in odgovornosti (organizacija izvedbe):

- Projektanti (po potrebi tudi avtorji PZI/PID) za strokovno podporo med izvedbo, pojasnila projektnih rešitev in morebitne uskladitve.
- Nadzorni organ (gradbeni nadzor) za kontrolo kakovosti, količin, skladnosti z dokumentacijo, potrjevanje situacij ter vodenje gradbenega dnevnika.
- Izvajalec GOI del, dobavitelj opreme, izbrani skladno z ZJN, z jasno določenimi roki, odgovornostmi in garancijami.
- Koordinator VZD za varnost in zdravje pri delu na gradbišču.

Način izvedbe in spremljanje:

- Projektna skupina bo vodila redne koordinacije (npr. tedenske/14-dnevne) z nadzorom in izvajalci ter sprotno reševala operativna vprašanja.
- Spremljanje poteka prek: terminskega plana, potrjevanja situacij, zapisnikov koordinacij, fotodokumentacije, prevzemnih zapisnikov in dokazil o vgradnji/opremi.
- Poseben poudarek bo na dokazljivosti kazalnikov projekta (npr. neto revitalizirana površina, izvedeni trajnostni ukrepi, digitalne rešitve, priprava upravljanja in programa uporabe).

Po dokončanju del sledi tehnična primopredaja, odprava morebitnih pomanjkljivosti, prevzem dokumentacije (navodila, garancije, PID), zagon sistemov (energetski sistemi, MKČN ipd.) ter formalizacija upravljanja in režima uporabe objekta.

Vzporedno se pripravi operativni načrt izvajanja programov in koledar dogodkov, da se zagotovi takojšnja aktivacija vsebin po zaključku investicije.

2.8 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidena finančna konstrukcija

V skladu s sklenjenimi pogodbami in naročilnicami znaša skupna vrednost investicije po stalnih/tekočih cenah 888.256,32 EUR brez DDV ter 1.078.333,31 EUR z DDV, pri čemer upravičeni stroški z naslova javnega razpisa JR REVITAL OPO 2026 znašajo 866.078,32 EUR.

Ker je ocenjena vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic in je obdobje od predvidenega zaključka in izdelave investicijskega programa krajše od enega leta, preračun iz stalnih v tekoče cene ni izveden.

Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti, ki izpolnjujejo natančno določeno tehnično-tehnološko funkcijo. Predmetna investicija je za nadaljnji razvoj območja na nižji ravni razvitosti nujno potrebna. Pomeni izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev, privlačnosti kraja, boljšo mobilnost in povezanost in osnovne pogoje za razvoj različnih dejavnosti ter obnovo degradiranega objekta.

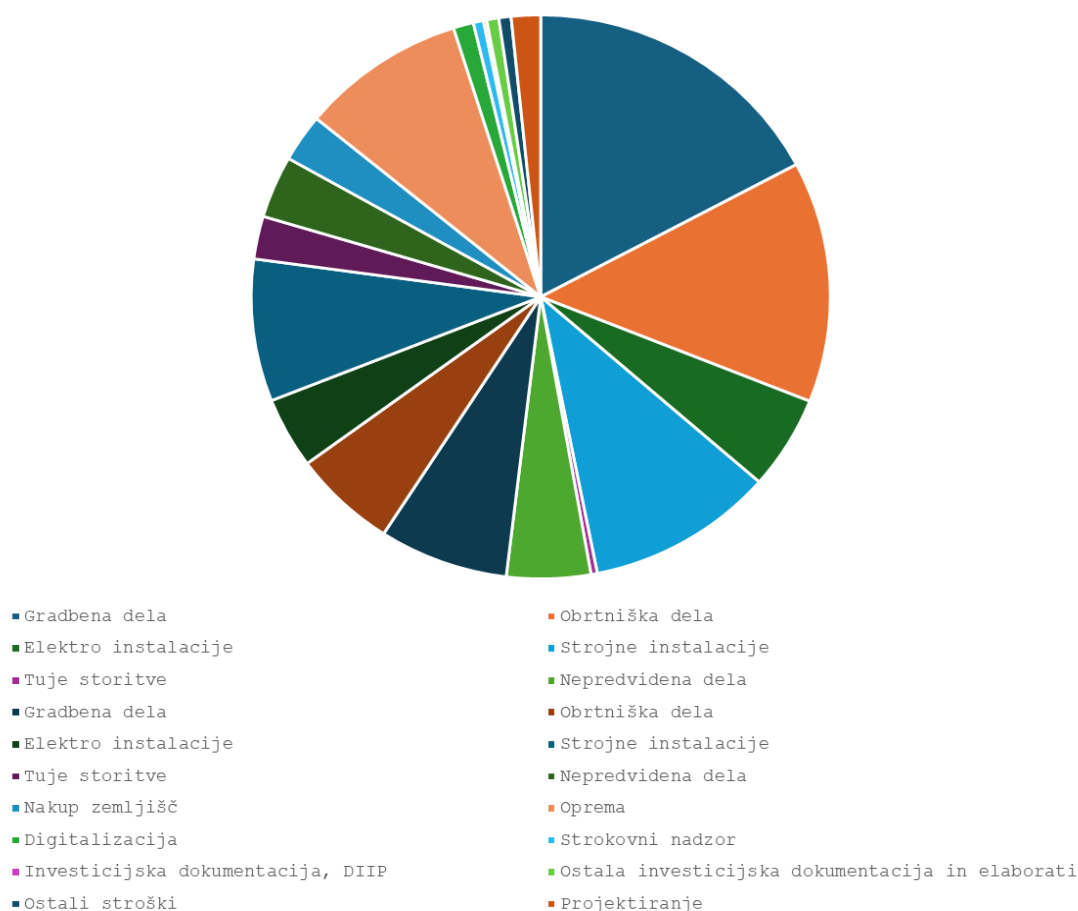
Tabela 6: Ocena vrednosti investicije v stalnih cenah v EUR, januar 2026

Postavka	Vrednost	DDV	Vrednost z DDV
1. FAZA			
Gradbena dela	152.981,89	33.656,02	186.637,91
Obrtniška dela	122.684,67	26.990,63	149.675,30
Elektro instalacije	47.657,73	10.484,70	58.142,43
Strojne instalacije	92.952,91	20.449,64	113.402,55
Tuje storitve	3.145,00	691,90	3.836,90
Nepredvidena dela	41.627,72	9.158,10	50.785,82
<i>Skupaj GOI dela 1. faza</i>	<i>461.049,92</i>	<i>101.430,99</i>	<i>562.480,91</i>
2. FAZA			
Gradbena dela	64.132,58	14.109,17	78.241,75
Obrtniška dela	51.610,12	11.354,23	62.964,35
Elektro instalacije	36.155,09	7.954,12	44.109,21
Strojne instalacije	72.409,64	15.930,12	88.339,76
Tuje storitve	21.760,23	4.787,25	26.547,48
Nepredvidena dela	31.630,74	6.958,76	38.589,50
<i>Skupaj GOI dela 2. faza</i>	<i>277.698,40</i>	<i>61.093,65</i>	<i>338.792,05</i>
Skupaj GOI dela	738.748,32	162.524,64	901.272,96
Nakup zemljišč	24.270,00	0,00	24.270,00
Oprema	82.000,00	18.040,00	100.040,00
Digitalizacija	10.000,00	2.200,00	12.200,00
Strokovni nadzor	5.060,00	1.113,20	6.173,20
Investicijska dokumentacija, DIIP	1.600,00	352,00	1.952,00

Postavka	Vrednost	DDV	Vrednost z DDV
Ostala investicijska dokumentacija in elaborati	6.000,00	1.320,00	7.320,00
Ostali stroški	6.050,00	1.331,00	7.381,00
Projektiranje	14.528,00	3.196,16	17.724,16
Skupaj brez DDV	888.256,32	190.077,00	1.078.333,32
Davek na dodano vrednost	190.076,99		
Skupaj z DDV	1.078.333,31		1.078.333,32

Skupna vrednost projekta z pripadajočim davkom na dodano vrednost znaša 1.078.333,31 EUR, v stalnih/tekočih cenah.

Graf 1: Prikaz stroškov projekta v stalnih cenah brez DDV (v EUR)



2.9 Vrednost investicije po tekočih cenah

Ker je ocenjena vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic in je obdobje od predvidenega zaključka in izdelave investicijskega programa krajše od enega leta, preračun iz stalnih v tekoče cene ni izveden.

2.10 Način in postopek izbire izvajalcev

Investitor je že v fazi izvajanja, pri čemer je javna naročila oddal skladno z veljavno javno naročniško zakonodajo.

2.11 Časovni načrt vseh aktivnosti

Časovni načrt izvedbe je v celoti predstavljen v naslednjih poglavjih, zato ga na tem mestu ne prikazujemo ponovno.

2.12 Seznam že pripravljene in potrebne dokumentacije

Za izvedbo investicije je potrebno pripraviti naslednjo dokumentacijo:

- vlogo za pridobitev nepovratnih sredstev z naslova JR REVITAL OPO 2026,
- vlogo za izplačilo,
- poročilo o izvedbi projekta.

Občina je pripravila potrebno investicijsko dokumentacijo potrebno za izvedbo projekta.

2.13 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja in vzdrževanja

Po zaključku bo z objektom upravljala Občina Hrpelje-Kozina.

2.14 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 7: Zbirni prikaz rezultatov izračunov celotnega projekta

Kazalnik	Vrednost
Skupna vrednost projekta v stalnih/tekočih cenah z DDV (EUR)	1.078.333,31
Višina upravičenih stroškov v stalnih/tekočih cenah z DDV (EUR) z naslova JR REVITAL OPO 2026	866.078,32
Prihodki projekta v letu 2027 in naprej zaradi projekta (EUR)	0,00
Obratovalni stroški projekta v letu 2027 in naprej zaradi projekta (EUR)	8.880,00
Ostanek vrednosti projekta (EUR)	439.835,07
Finančna neto sedanja vrednost projekta v EUR	-756.193,77
Finančna interna stopnja donosnosti projekta (%)	-7,48%
Finančna relativna neto sedanja vrednost projekta	-0,88276
Finančna neto sedanja vrednost kapitala v EUR	-111.823,18
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (%)	0,27%
Ekonomska neto sedanja vrednost (EUR)	267.267,86
Ekonomska stopnja donosa (ESD)	27,95%
Relativna neto sedanja vrednost (ErNSV)	0,44

Kazalnik	Vrednost
Razmerje med koristmi in stroški (B/C_{ratio})	1,54

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU

3.1 Osnovni podatki o investitorju in upravljalcu

NAZIV	OBČINA HRPELJE - KOZINA
NASLOV	Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina
KONTAKT	T: 05 620 53 60 E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje-kozina.si I: https://www.hrpelje-kozina.si/
MATIČNA ŠTEVILKA	5883032000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI96355557
ŠIFRA DEJAVNOSTI	84.110 (Splošna dej. javne uprave)
POSLOVNA BANKA	Banka Slovenije
ŠT. TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	SI56 0123 5010 0006 141
ODGOVORNA OSEBA	Saša Likavec Svetelšek, županja

Dokument je s strani odgovorne osebe podpisan v začetku dokumenta.

3.2 Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

NAZIV	ProSVET, Martina Magajna s.p.
NASLOV	Dilce 40, 6230 Postojna
ODGOVORNA OSEBA	Martina Magajna

Dokument je s strani odgovorne osebe podpisan v začetku dokumenta.

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Osnovni podatki o Obalno-kraški regiji

Obalno-kraška statistična regija je s 1.043 km² četrta najmanjša statistična regija v Sloveniji. Po površini se uvršča takoj za koroško, od te je manjša za 2 km². V obalno-kraški regiji je leta 2023 živel okoli 6 % prebivalcev Slovenije, enako kot v goriški. S 114 prebivalci na km² je bila četrta najgostejše poseljena regija.

Povprečna starost prebivalcev je v 2023 znašala 45,5 leta. Višji vrednosti sta imeli le pomurska (46,6 leta) in goriška (45,6 leta), povprečje za Slovenijo pa je bilo 44,1 leta. Delež prebivalcev, mlajših od 15 let, je obsegal 13,8 % in je bil tretji najmanjši, delež prebivalcev, starih 65 let ali več, pa je bil s 23,5 % tretji največji. Med prebivalci je bilo več žensk kot moških; takšni regiji sta bili samo še pomurska in osrednjeslovenska.

Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil tako kot v vseh preostalih regijah negativen (–3,3), skupni selitveni prirast pa je znašal 4,6, kar je bilo pod državnim povprečjem (5,4). Povprečna starost mater ob rojstvu prvega otroka je bila tu najvišja (30,7 leta), povprečna starost žensk ob rojstvu vseh otrok pa je tu in v goriški znašala 31,8 leta ter je bila prav tako najvišja. Največji je bil tudi delež žensk, ki so rodile pri starosti 35 let ali več (27,9 %). Celotna stopnja rodnosti (povprečno število živorojenih otrok na eno žensko v rodni dobi (15–49 let)) je bila v tej regiji najnižja in je znašala 1,3. Obalno-kraška in podravska regija sta imeli najmanjša deleža tretje rojenih ali otrok višjega reda; v prvi je bilo teh 13,8 %, v drugi pa 12,6 %. Regija je imela najvišji delež razvezanih prebivalcev; teh je bilo 8,6 %, kar je bilo okoli 3 odstotne točke več kot v koroški regiji, kjer jih je bilo najmanj (5,5 %).

Obalno-kraška regija je izstopala po največjem deležu tujih državljanov med prebivalci. Znašal je 14,9 %, kar je bilo za 1 odstotno točko več kot leto pred tem, ter petkrat več kot v pomurski, kjer je bil delež najmanjši (3,2 %). Tako je bilo tu tudi največje število priseljenih državljanov iz tujine na 1.000 prebivalcev (21,3).

V vrtce je bilo vključenih 78,8 % otrok, starih 1–5 let, kar je bil najmanjši delež med regijami. Delež prebivalcev (25–64 let) z višje- ali visokošolsko izobrazbo je bil četrti najvišji, po tem kazalniku se je regija z 32,4 % uvrstila pod povprečje v Sloveniji (33,3 %). Regija je imela drugo najmanjše število študentov na 1.000 prebivalcev (29), najmanj pa jih je bilo v pomurski (28 na 1.000 prebivalcev). Uvrstila se je tudi v skupino regij z najmanj diplomanti na 1.000 prebivalcev (6).

Stopnja delovne aktivnosti v 2023 je bila z 69,2 % ravno pod povprečjem v Sloveniji (69,3 %). Stopnja anketne brezposelnosti je znašala 4,3, enako kot v podravski, in je bila v obeh tretja najvišja. Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 21,9 % odhajalo na delo drugam, največ (60 %) v osrednjeslovensko regijo.

Povprečna mesečna neto plača zaposlenega v tej regiji je znašala 1.401 EUR (44 EUR oz. 3 % manj od slovenskega povprečja) in je bila četrta najvišja med regijami.

Bruto domači proizvod na prebivalca je bil v tej regiji drugi najvišji; znašal je 28.433 EUR in je bil za 5,7 % nižji od slovenskega povprečja. Neto razpoložljivi dohodek gospodinjstev na prebivalca je tukaj znašal 15.704 EUR in je bil drugi najnižji med regijami. Od državnega povprečja (16.615 EUR) je bil nižji za 5,5 %.

Tu je delovalo skoraj 15.700 podjetij. Vsako je zaposlovalo povprečno 3,1 osebe, kar je bilo najnižje povprečje v državi.

Prebivalci te regije so splošno zadovoljstvo z življenjem ocenili v povprečju s 7,5 (na lestvici od 0 do 10), z drugo najnižjo oceno med regijami.

Z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je živel 18,5 % oseb. To je bil največji delež med regijami, ta je bil za 5,8 odstotne točke višji od povprečja v državi ter dvakrat tolikšen kot v gorenjski in osrednjeslovenski z najmanjšim deležem. Prav tako je bil v tej regiji največji delež oseb, izpostavljenih tveganju socialne izključenosti – znašal je 19,6 %, kar je bilo za 5,9 odstotne točke več od slovenskega povprečja.

Tako po številu osebnih avtomobilov na 1.000 prebivalcev (606) kot po njihovi povprečni starosti (11,6 leta) se je ta regija uvrstila na četrto mesto.

V tej regiji je nastalo 567 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, kar je bilo povprečno 49 kg na prebivalca več kot v celotni Sloveniji. Ločeno so v regiji zbrali 64,2 % nastalih komunalnih odpadkov, kar je bil na ravni regij najmanjši delež. Iz javnega vodovoda je bilo gospodinjstvom dobavljeno okoli 39 m³ vode na prebivalca, kar je bilo pod povprečjem za Slovenijo (41 m³).

Obalno-kraška je imela leta 2023 tretje največje število prihodov (1.061.235) in drugo največje število prenočitev turistov (3.261.245). Med domačimi turisti je bila ta regija najbolj priljubljena, v njej so ustvarili četrtno vseh prihodov in 28 % vseh prenočitev.

Sestavlja jo 8 občin: Ankaran, Divača, Hrpelje-Kozina, Izola, Komen, Koper, Piran in Sežana.

Slika 4: Občine Obalno-kraške regije



Skoraj polovica prebivalcev te regije je na sredini leta 2023 živela v občini Koper, ta je bila po številu prebivalcev s 53.915 prebivalci četrta največja v Sloveniji. Najmanjša v regiji je bila z 8 km² občina Ankaran, na državni ravni je bila manjša le občina Odranci (7 km²) v pomurski regiji. S 576 prebivalci na km² je bila Izola tretja najgostejše poseljena občina v Sloveniji.

4.2 Osnovni podatki o občini Hrpelje-Kozina

Občina Hrpelje – Kozina je del obalno-kraške statistične regije. Meri 195 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 27. mesto.

Statistični podatki za leto 2023 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2023 je imela občina približno 5.190 prebivalcev (približno 2.730 moških in 2.460 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 101. mesto. Na

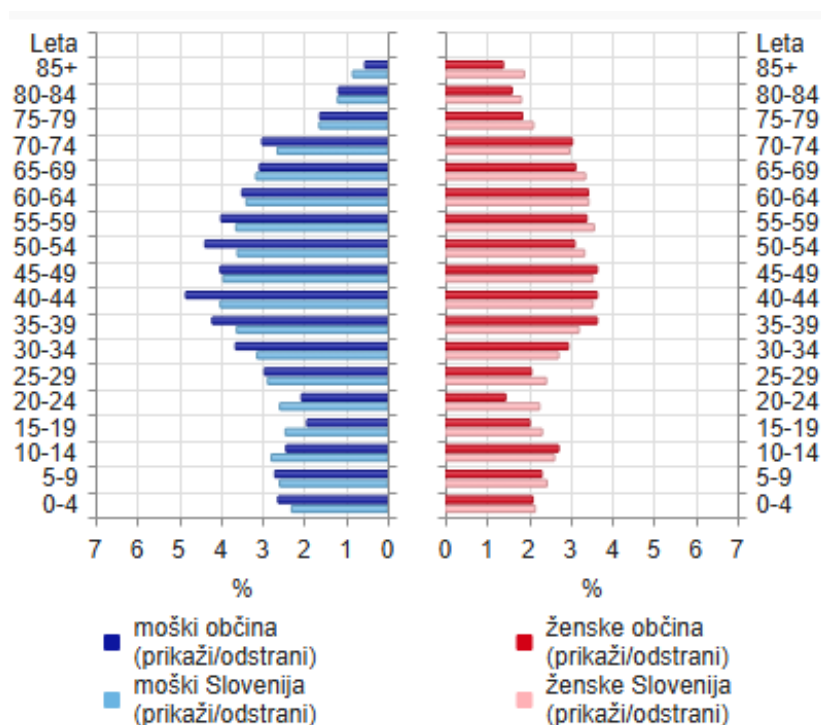
kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 27 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 3,7 (v Sloveniji –2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 6,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 10,0 (v Sloveniji 3,3).

Povprečna starost občanov je bila 44,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 137 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 145). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v šestih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Grad, Hodoš/Hodos, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

Slika 5: Prebivalstvena piramida Občine Hrpelje-Kozina za leto 2023



V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 179 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 440 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 160 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 27 študentov in 5 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 70 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 20 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 18 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 637 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 337 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 41 kg manj kot v celotni Sloveniji.

4.3 Degradirane stavbe in območja na območju občine Hrpelje-Kozina

Na območju občine Hrpelje – Kozina se degradacija stavb in urbanih območij kaže v več oblikah, najpogosteje kot opuščenost ali podzasedenost objektov, gradbeno-tehnična dotrajanost ter funkcionalna neustreznost prostora glede na današnje potrebe. V prostorskem načrtovanju se takšna stanja pogosto sistematizirajo skozi koncept funkcionalno razvrednotenih območij (FRO), kjer gre za opuščena ali nezadostno izkoriščena območja z vidnimi posledicami predhodne rabe in zmanjšano uporabno vrednostjo.

V praksi pa na občinski ravni degradacija ni omejena zgolj na območja, ki so formalno evidentirana kot FRO, temveč vključuje tudi posamezne objekte (stavbe), ki:

- so prazni ali podzasedeni,
- so dotrajani, z neustrezno statiko, varnostjo, instalacijami, zamakanjem,...
- imajo neustrezno ali zastarelo namembnost,
- se nahajajo v varovanem urbanem ali dediščinskem kontekstu, kjer propadanje močno vpliva na podobo jedra in kakovost javnega prostora npr. v starejših vaških jedrih in območjih kulturne dediščine.

V občini so prisotni vzorci degradacije, značilni za manjša lokalna središča in obcestne/obrobne pasove gospodarskih dejavnosti zlasti v in okoli Kozina ter Hrpelje, kjer se po prenehanju ali zmanjšanju dejavnosti pojavijo opuščeni oziroma podzasedeni objekti, dotrajana infrastruktura ter nižja prostorska in investicijska privlačnost. Občina razvoj in prestrukturiranje teh območij praviloma obravnava tudi preko prostorskih izvedbenih aktov (npr. postopki za OPPN na območjih gospodarskih con).

Takšna območja običajno zahtevajo:

- prestrukturiranje rabe in uvedbo novih programov,
- ureditev oziroma nadgradnjo komunalne infrastrukture,
- sanacije in prilagoditve objektov (včasih tudi odstranitve neustreznih delov),
- celostno urbanistično obravnavo (promet, dostopi, parkiranje, javni prostor).

Degradacija se pri objektih kaže kot kombinacija opuščene rabe, tehnične dotrajanosti in omejene možnosti takojšnje ponovne uporabe brez investicij v sanacijo, prilagoditev namembnosti ali energetske prenove. Posebno prepoznaven primer prostorske "ostaline" preteklih funkcij je tudi infrastruktura nekdanjih prometnih povezav, kjer se ob opustitvi rabe pojavijo podzasedeni spremljevalni objekti in neizkoriščeni prostorski pasovi kot je trasa nekdanje proge Hrpelje–Kozina–Trst in z njo povezani objekti.

V lokalnih središčih se degradacija najpogosteje kaže v obliki:

- nezadostne rabe (prazni pritlični prostori, neizkoriščena nadstropja),
- dotrajanosti (energetska neučinkovitost, vlaga, dotrajane instalacije),
- funkcionalne neustreznosti (dostopnost, požarna varnost, sodobni standardi rabe),
- višjih stroškov prenove, zlasti kadar gre za starejši stavbni fond in objekte z dediščinskimi vrednotami.

Za občino so značilni naslednji vzroki nastajanja in ohranjanja degradiranih stavb oziroma območij:

- strukturne gospodarske spremembe (preoblikovanje obrtnih, servisnih in logističnih rab),
- visoki stroški prenove in energetske sanacije starejših objektov,
- lastniška in finančna vprašanja, ki zavirajo aktivacijo objektov,
- energetska neučinkovitost in dotrajani sistemi, ki povečujejo obratovalne stroške,
- prostorsko-ureditveni primanjkljaji (komunalna opremljenost, dostopnost, javni prostor) ter potreba po usklajenih rešitvah v okviru občinskega prostorskega načrtovanja.

Obstoječe stanje kaže, da so v občini prisotni različni tipi degradacije – od posameznih objektov v starejših jedrih do območij nekdanjih ali preoblikovanih dejavnosti. Ključni razvojni izziv je ponovna aktivacija obstoječega stavbnega fonda in preusmeritev v rabe, skladne s sodobnimi potrebami prebivalstva ter z usmeritvami občinskega prostorskega razvoja. Pri tem so celovite prenove, vključno z energetske sanacije, praviloma najučinkovitejši instrument za zmanjšanje degradacije, saj hkrati odpravljajo tehnične, funkcionalne in energetske primanjkljaje objekta.

4.4 Obstoječe stanje objekta

Zadružni dom na Tatrach se nahaja na začetku vasi Tatre, neposredno ob glavni lokalni cesti. Objekt stoji na zemljiščih parc. št. 1099, *28/2 in 739/7, vse k.o. Tatre, ter je umeščen v osrednji del naselja, kjer predstavlja eno ključnih družbenih stavb v vasi.

Parcele št. 1099, *28/2 in 739/7, vse k.o. 2563 Tatre so predmet postopka ureditve in izravnave mej (parc. št. 1099, k.o. Tatre), zato bo skladno z grafičnimi prilogami parcele po pravnomočnosti v naslednjem stanju:

- Parc. št. 1099, k.o. Tatre: po izravnavi mej se meja spremeni, površina ostaja velikosti 830 m²
- Parc. št. *28/2, k.o. Tatre: se spremeni v parc. št. 3, k.o. Tatre, površina ostaja 274 m²
- Parc. št. 739/7, k.o. Tatre: površina se spremeni v 65 m².

Obstoječi objekt je etažnosti K+P+1, pravokotnega tlorisa, z maksimalnimi gabariti približno 16,08 x 24,99 m in višino do slemena okoli 8,6 m. Nosilna konstrukcija je kombinacija kamnite in betonske kleti, zidanih sten v pritličju in nadstropju ter armiranobetonskih plošč in strešne konstrukcije z nizkim dvokapnim ostrešjem. Fasada je klasična, z izvedeno kontaktno toplotnoizolacijsko fasado (demit).

Objekt je priključen na električno, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje ter ima urejen cestni priključek na turistično cesto Zavrhek–Artviže–Pregarje. Zunanje površine so delno utrjene (dovoz in manipulativne površine), delno travnate, parkirne in zelene površine pa so prostorsko in funkcionalno skromno urejene.

Slika 6: Obstoječe stanje



Slika 7: Zračni posnetek



4.5 Razlogi za investicijsko namero

Razlog za investicijsko namero prenove Zadružnega doma na Tatrah izhaja iz dotrajanosti objekta, njegove neustrezne funkcionalne zasnove ter neizkoriščenega potenciala za razvoj lokalne skupnosti in podeželja. Obstoječi prostori ne omogočajo vzpostavitve sodobnega Učno-pridelovalnega centra za predelavo sadja niti kakovostnega izvajanja družbenih, kulturnih in izobraževalnih dejavnosti, ki jih prebivalci kraja potrebujejo.

Objekt je energetsko neučinkovit, deloma tehnično zastarel, z neustreznimi komunalnimi inštalacijami ter omejeno dostopnostjo za gibalno ovirane osebe. Zunanje površine in parkirišča niso ustrezno urejena, kar dodatno zmanjšuje varnost in funkcionalnost uporabe.

4.6 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti ter usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Projekt sledi naslednjim ključnim dokumentom in strategijam:

4.6.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. 12. 2017 ter je podlaga celovitega procesa srednjeročnega načrtovanja, ki predvideva določitev prednostnih nalog in ukrepov, ti pa morajo biti določeni tako, da upoštevajo usmeritve fiskalne politike.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki ga je mogoče uresničiti z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

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

Razvojni cilji strategije:

- ✓ Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje
- ✓ Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- ✓ Cilj 3: Dostojno življenje za vse
- ✓ Cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete
- ✓ Cilj 5: Gospodarska stabilnost
- ✓ Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
- ✓ Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
- ✓ Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo
- ✓ Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov
- ✓ Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem

- ✓ Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija
- ✓ Cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

SRS za obdobje 2014 2020 poudarja, da je potrebno posebno pozornost nameniti razvoju, ki prinaša delavna mesta, večjo produktivnost in ne negativno vpliva na okolje. Vizija razvoja v okviru SRS: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. Razvojne prioritete SRS:

1. Konkurenčno gospodarstvo;
2. Znanje in zaposlovanje;
3. Zeleno življenjsko okolje ter
4. Vključujoča družba.

Razvoj mora temeljiti na izboljšanju učinkovitosti rabe vseh virov, človeških, finančnih in naravnih, na inovativni in intenzivni uporabi informacijsko komunikacijskih in tehnologije, ter na ustreznih delitvi bremen in ugodnosti ob povečanju zaposlenosti. Predpogoji za to pa so pravna država, učinkovita javna uprava in ustrezna prometna infrastruktura za trajnostno mobilnost.

Obravnavani projekt je usklajen z naslednjimi razvojnimi cilji:

- Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje
Lokalno pridelano in predelano sadje ter sadni proizvodi prispevajo k bolj zdravi prehrani prebivalcev ter k razvoju ponudbe lokalne hrane.
- Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
Center ima izrazito učno in demonstracijsko funkcijo – prenos znanja s področja sadjarstva, predelave, trženja ter kratkih dobavnih verig na kmete, mlade in širšo javnost.
- Cilj 3: Dostojno življenje za vse
Z novimi dejavnostmi, dopolnilnimi dejavnostmi na kmetijah in možnostmi zaposlitve ter samozaposlitve center prispeva k izboljšanju socialno-ekonomskega položaja prebivalcev podeželja.
- Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo
Projekt spodbuja lokalno predelavo pridelkov, skrajšane dobavne verige, učinkovito rabo virov, omejevanje odpadkov pri predelavi ter energetske učinkovite obnove objekta.
- Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov
S trajnostnim sadjarstvom, ohranjanjem starih sort in skrbno rabo tal, vode in energije center prispeva k odgovornemu ravnanju z naravnimi viri.

4.6.2 Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050

Strategija prostorskega razvoja Slovenije do 2050 (SPRS 2050) je temeljni nacionalni prostorski dokument, ki določa dolgoročne cilje in usmeritve prostorskega razvoja države. Njeno izhodišče je zagotavljanje kakovostnega življenjskega okolja, podnebne odpornosti in trajnostnega upravljanja naravnih virov. SPRS 2050 poudarja pomen prilagajanja podnebnim spremembam, varovanja narave in biotske raznovrstnosti ter spodbujanja zelene in modre infrastrukture kot ključnih orodij za doseganje teh ciljev.

Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 je strateški prostorski akt, ki ga je 28.06.2023 z resolucijo sprejel Državni zbor Republike Slovenije. Pripravo SPRS2050 je vodilo Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev.

Strateški cilji SPRS2050 postavljajo okvirne pogoje za doseganje prostorske kohezije, krepitve vloge Slovenije v procesih čezmejnega in mednarodnega povezovanja ter za oblikovanje novih, več funkcionalnih rešitev za razvojne težave sodobne družbe.

V tem smislu cilji:

- krepijo prostorsko učinkovitost rabe virov, povezanost prostora (znotraj države in v mednarodnem prostoru), konkurenčnost posameznih območij in skladen regionalni razvoj;
- izboljšujejo prostorsko kakovost – kakovost bivalnega in naravnega okolja, dostopnost stanovanj, dostopnost storitev ter spodbujajo socialno vključenost;
- krepijo prostorsko identiteto s krepitvijo lokalnega znanja, pripadnosti in vizije skupnosti ter s krepitvijo prepoznavnosti Slovenije kot države z visoko kakovostjo ohranjenih naravnih in kulturnih prvin krajine.

Cilji SPRS2050 so:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtrarno družbo.
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest.
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih.
4. Okrepiti prostorsko identiteto.
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe.

Projekt je skladen s cilji SPRS 2050, ki poudarja kakovost življenja na podeželju, revitalizacijo obstoječega stavbnega fonda in prehod v podnebno nevtrarno družbo.

V tem okviru projekt prispeva predvsem k:

- Cilju 1: Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtrarno družbo
 - prenova obstoječega objekta (namesto novogradnje) in energetska sanacija,
 - spodbujanje lokalne samooskrbe s hrano in s tem zmanjševanje transportnih poti in emisij.
- Cilju 3: Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih
 - ustvarjanje večnamenskega, sodobno opremljenega središča za prebivalce,
 - novi programi (izobraževanje, druženje, predelava, turizem) v osrčju naselja Tatre,
 - krepitev socialne vključenosti in medgeneracijskega sodelovanja.
- Cilju 4: Okrepiti prostorsko identiteto
 - ohranjanje in nadgradnja zadružnega doma kot ključnega objekta vaškega prostora, ohranjanje tradicije sadjarstva in lokalnih sort kot dela kulturne krajine in identitete območja.

4.6.3 Program Evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 (PEKP 21-27)

Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika Evropske unije. Z njeno pomočjo se je v Sloveniji uresničilo že številne projekte, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekujeta zeleni in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse.

Projekt Obnova Zadružnega doma na Tatrah se umešča v okvir ciljev kohezijske politike, zlasti v:

- ciljno politiko »zelenejša, nizkoogljična Evropa« – z energetske sanacije objekta, učinkovito rabo virov, kratkimi dobavnimi verigami, zmanjševanjem transporta hrane in spodbujanjem trajnostne pridelave in predelave,
- ciljno politiko »bolj socialna Evropa« – z ustvarjanjem novih možnosti za delo in podjetništvo na podeželju, vključevanjem ranljivih skupin in krepitev lokalne skupnosti,
- ciljno politiko »pametnejša Evropa« – z uvajanjem sodobnih tehnologij in znanja v pridelavo in predelavo sadja ter razvojem novih produktov in storitev.

Projekt s tem podpira prehod občine v trajnostno, konkurenčno in na znanju utemeljeno lokalno gospodarstvo, ki temelji na lokalnih virih, kratkih verigah in sodelovanju med kmetijstvom, turizmom in lokalno skupnostjo.

4.6.4 Regionalni razvojni program regije Obalno-kraške regije 2021–2027

Obalno-kraška regija je za programsko obdobje 2021–2027 sprejela Regionalni razvojni program (RRP) kot temeljni strateški in programski dokument regionalne ravni, ki opredeljuje ključne razvojne izzive, cilje, prioritete ter nabor ukrepov in projektov za usmerjanje razvoja regije. Izvedbeni instrument RRP so Dogovori za razvoj regij (DRR), ki določijo regijske in sektorske projekte ter vire financiranja.

V strateškem delu RRP so opredeljeni ključni cilji razvoja regije do leta 2027, med drugim:

- Cilj 1: hitrejši razvoj regije od povprečja EU (merjeno z BDP na prebivalca),
- Cilj 2: izboljšati inovacijski potencial regije,
- Cilj 3: izboljšati kakovost življenja v regiji,
- Cilj 4: ohraniti poseljenost, krepi identiteto in vitalnost podeželja,
- Cilj 5: regija z razvito prometno infrastrukturo,
- Cilj 6: regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem in prostorom.

RRP je strukturiran v 6 razvojnih prioritet, znotraj katerih so opredeljeni ukrepi. Za obravnavani projekt so vsebinsko najbolj relevantne predvsem naslednje prioritete in ukrepi:

1. Gospodarstvo močno in pametno (npr. podporno okolje, infrastruktura, digitalizacija, trajnostni turizem, znanje).
2. Družbeni razvoj / dvig kakovosti življenja (storitve splošnega pomena, programi za mlade, zdrav življenjski slog, kultura in dediščina, razvoj NVO).
3. Narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/marikultura (narava, podeželje, kmetijstvo).
4. Zelena regija (učinkovita raba energije in OVE, prilagajanje podnebnim spremembam, krožno gospodarstvo).
5. Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem (trajnostni prostorski razvoj območij Krasa/Brkinov ter krepitev sodelovanja).

Izvajanje RRP spremlja regionalna razvojna agencija; v programskem obdobju 2021–2027 je kot nosilec navedena Regionalni razvojni center Koper, spremljanje pa poteka skozi letna poročila in obravnavo na regijskih telesih.

Investicija obnove Zadrúžnega doma na Tatrach in vzpostavitev učno-pridelovalnega centra za predelavo sadja se glede na namen in cilje projekta vsebinsko umešča v več razvojnih prioritet RRP, predvsem:

- Prioriteta 3 (podeželje/kmetijstvo): projekt vzpostavlja infrastrukturo za lokalno predelavo pridelkov, krepi kratke dobavne verige in dodano vrednost kmetijskih proizvodov.
- Prioriteta 2 (družbeni razvoj): projekt zagotavlja večnamenske prostore za delovanje društev ter kulturne, izobraževalne in družabne programe v lokalni skupnosti, s poudarkom na socialni vključenosti in medgeneracijskem sodelovanju.
- Prioriteta 5 (zelena regija): predvidena je energetska sanacija in posodobitev sistemov, kar prispeva k zmanjšanju rabe energije in okoljskih vplivov obstoječega stavbnega fonda.
- Prioriteta 6 (prostorski razvoj – Kras/Brkini): projekt oživlja obstoječi objekt v naselju in krepi funkcije podeželskega središča, kar podpira vitalnost in poseljenost podeželja.

S tem je investicija skladna z usmeritvami RRP Obalno-kraške regije 2021–2027, ker hkrati naslavlja vitalnost podeželja, kakovost življenja, razvoj lokalnih verig hrane in trajnostno prenovo obstoječih objektov, kar je tudi jedro regijskih strateških ciljev in priorit.

4.6.5 Vključevanje načela Novega evropskega Bauhausa

Pobuda Novi evropski Bauhaus (NEB) je osnova za zeleni prehod evropske družbe in ekonomije s ciljem prispevati tako k podnebnim ciljem kot vsakodnevni kvaliteti življenja posameznikov. Osredotoča se na človeka in uporabniško izkušnjo v okolju.

Projekt prenove Zadružnega doma v Tatrah načela Novega evropskega Bauhausa vključuje celostno – kot preplet **lepega (estetika in doživetje prostora), trajnostnega (krožnost, energijska učinkovitost) in vključujočega (dostopnost, cenovna dosegljivost, skupnost)**. Osnovna usmeritev projekta je revitalizacija obstoječega objekta in njegova ponovna aktivacija kot vaškega središča (skupnostni in učni programi), pri čemer se tehnične zahteve ne obravnavajo kot minimum, temveč kot izhodišče za varno, zdravo in prijetno uporabo.

V dimenziji **LEPO** projekt izhaja iz lokalnega konteksta in identitete kraja: z odstranitvijo neustreznih prizidkov se objekt vrne k uravnoteženemu izvirnemu volumnu, zunanja podoba pa ostaja zadržana in skladna s primorsko-kraškim stavbnim izročilom (materiali, proporci, strešna kritina). Uporaba naravnih in lokalno prepoznavnih materialov (les, kamen, opeka) gradi topel ambient in boljšo uporabniško izkušnjo; pomemben element kakovosti bivanja so tudi naravna osvetlitev, prezračevanje, zvočna/termična izboljšava ovoja ter ureditev okolice z zasaditvijo, ki krepi mikroklimo in čutno zaznavo prostora.

V dimenziji **TRAJNOSTNO** je ključna odločitev **prenova namesto novogradnje**, s čimer se ohranja vgrajena energija in zmanjšuje ogljični odtis. Projekt predvideva celovito energijsko sanacijo (izboljššan toplotni ovoj), učinkovite sisteme ogrevanja (toplotna črpalka) ter uvajanje obnovljivih virov (sončna elektrarna za podporo e-mobilnosti). Trajnost se odraža tudi v podaljšanju življenjske dobe stavbe in elementov (ohranitev konstrukcije, sanacije, zamenjava le dotrajanih delov), v zasnovi prilagodljivih prostorov (večnamenskost, mobilna oprema) ter v ukrepih, ki zmanjšujejo vplive na okolje (zunanja ureditev, spodbujanje trajnostne mobilnosti, ločeno zbiranje odpadkov, kotiček ponovne uporabe). Poseben varnostno-zdravstveni vidik predstavlja odstranitev obstoječe azbestne kritine in zamenjava z okoljsko sprejemljivejšo rešitvijo.

V dimenziji **SKUPAJ** projekt krepi socialno vključenost in dostopnost: zaradi lege in urejenega dostopa je objekt jasno zaznaven in javno dostopen, predvideni so ukrepi univerzalne dostopnosti (parkirna mesta za invalide, neoviran dostop do pritličja, prilagojene sanitarije, stopniščna rešitev za dostop v nadstropje, signalizacija). Uporaba prostorov je zasnovana kot skupnostna in

cenovno dosegljiva (brezplačne aktivnosti, simbolično plačilo za uporabo predelovalnega centra za pokrivanje upravljanja/vzdrževanja), projekt pa ciljno naslavlja lokalne pridelovalce, mlade in starejše – z infrastrukturo za varno predelavo pridelkov, prostori druženja, prenosom znanj ter podporo podjetniškim iniciativam.

Na ravni procesa projekt upošteva tudi **participativnost in večnivojsko sodelovanje**: zasnova se je oblikovala z vključevanjem občine, krajevnih skupnosti, regionalnih/lokalnih mrež (npr. LAS) ter strokovnjakov, preko usklajevanj, terenskih ogledov in sprotne zbiranja pobud. Tak pristop zagotavlja, da program in prostorske rešitve izhajajo iz dejanskih potreb okolja, obenem pa projekt prepoznava možnost izključenosti posameznih skupin in to obravnava kot izhodišče za nadaljnje prilagoditve. V tem smislu prenova ni le gradbeni poseg, temveč dolgoročna platforma za soustvarjanje, upravljanje in oživljanje kraja.

4.6.6 Usklajenost s prostorskimi akti

Investicija obnove Zadrúžnega doma na Tatrah in vzpostavitev Učno-pridelovalnega centra za predelavo sadja je skladna z razvojnimi usmeritvami Občine Hrpelje-Kozina ter širšega območja Krasa in Brkinov na področju razvoja podeželja, kmetijstva, lokalne samooskrbe in družbene infrastrukture.

Občinski prostorski načrt Občine Hrpelje-Kozina (OPN) kot temeljni prostorski akt občine sprejet z *Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje-Kozina* (Uradni list RS, št. 51/15) ter kasnejšimi spremembami in dopolnitvami (npr. Uradni list RS, št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, 90/21, 161/21, 39/23, 118/23, 113/24), poudarja načela trajnostnega razvoja, uravnotežen prostorski razvoj ter ustvarjanje pogojev za uresničevanje razvojnih pobud na podeželju. Občina si prizadeva krepiti vlogo naselij kot lokalnih središč ter zagotavljati ustrezno družbeno, gospodarsko in komunalno infrastrukturo za kakovostno življenje prebivalcev.

Projekt sledi tej viziji, saj:

- ohranja in nadgrajuje obstoječi zadrúžni dom kot osrednji javni objekt v naselju Tatre,
- v obstoječi stavbi vzpostavlja sodoben, večnamenski program (učna, pridelovalna in predelovalna dejavnost, skupnostni prostori),
- izboljšuje energetska učinkovitost in funkcionalnost objekta ter ureja pripadajoče zunanje površine.

Na področju kmetijstva in podeželja je projekt skladen tudi z občinskim normativnim okvirom za državne pomoči v kmetijstvu, kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju državnih pomoči za ohranjanje in razvoj kmetijstva ter podeželja v Občini Hrpelje-Kozina v obdobju 2007–2013 (Uradni list RS, št. 109/07) ter z aktualnimi javnim razpisi Občine Hrpelje-Kozina za ohranjanje in razvoj kmetijstva, gozdarstva in podeželja, npr. Javni razpis za dodelitev državnih pomoči za ohranjanje in razvoj kmetijstva, gozdarstva in podeželja v Občini Hrpelje-Kozina za leto 2024 (Uradni list RS, št. 19/24).

Ti akti dokazujejo, da občina sistematično usmerja sredstva v:

- krepitev kmetijske dejavnosti (sadjarstvo in predelava sadja),
- razvoj dopolnilnih dejavnosti in lokalnih produktov,
- podporo društvom, zadrugam in drugim nosilcem razvoja na podeželju, s čimer prispeva k uresničevanju občinskih ciljev na tem področju.

Projekt je skladen tudi s cilji Strategije lokalnega razvoja za območje Krasa in Brkinov 2021–2027 (LAS Kras in Brkini), ki jo je LAS Krasa in Brkinov sprejel v okviru izvajanja lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost (LEADER/CLLD). Strategija prednostno usmerja sredstva v razvoj kmetijskih in prehranskih verig, kratkih dobavnih verig, lokalnih produktov ter razvoj podeželskega turizma in podjetništva.

S tem, ko center omogoča:

- učno in demonstracijsko pridelavo sadja,
- tehnološko ustrezno predelavo v izdelke višje dodane vrednosti,
- promocijo lokalnih produktov in podeželskega turizma, se neposredno vpenja v razvojne prioritete lokalnega območja.

Prenova Zadružnega doma na Tatrah in vzpostavitev Učno-pridelovalnega centra za predelavo sadja je tako v celoti usklajena z občinskimi in lokalnimi razvojnimi dokumenti, saj prispeva k ohranjanju poseljenosti podeželja, razvoju kmetijstva in podeželskega gospodarstva, izboljšanju družbene infrastrukture ter dvigu kakovosti življenja prebivalcev Občine Hrpelje-Kozina.

Glede na navedeno vidimo, da je operacija obnova Zadružnega doma na Tatrah usklajena z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA

Projekt v naselju Tatre vzpostavlja učno-pridelovalni center za predelavo sadja in zelenjave ter večnamenske skupnostne prostore. Tržna utemeljitev izhaja iz kombinacije: (1) razpoložljive surovinske baze, (2) potrebe po legalni, higiensko ustrezni (HACCP) in logistično dostopni infrastrukturi za male pridelovalce ter (3) povpraševanja po lokalnih, sledljivih izdelkih in storitvah, ki podpirajo kratke dobavne verige. Center je zasnovan kot skupna infrastruktura, ki zmanjšuje vstopne stroške za posameznega pridelovalca in pospešuje prehod od primarne pridelave k produktom z višjo dodano vrednostjo.

Na trgu lokalne pridelave je prisoten tipičen "vrzelni" problem: številni pridelovalci razpolagajo s surovino, vendar nimajo dostopa do ustrezno opremljenih prostorov in procesov zato je obseg predelave omejen ali pa se seli k oddaljenim izvajalcem.

Vzpostavitev centra v Tatrah neposredno zmanjšuje:

- stroške in čas transporta,
- stroške najema komercialnih kapacitet (kjer so pogosto zahtevane večje minimalne količine),
- investicijsko tveganje posameznega pridelovalca (skupna uporaba opreme/prostorov),
- administrativne in organizacijske ovire pri začetku predelave.

Projekt tako ustvarja pogoje za standardizirano, varno in ponovljivo predelavo npr. sokovi, marmelade, sušenje, fermentacije – odvisno od opreme in režima obratovanja ter za razvoj produktov, ki se lažje umestijo v lokalno prodajo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji in javne zavode.

Primarne ciljne skupine (jedrni trg):

- lokalni pridelovalci sadja in zelenjave ter nosilci dopolnilnih dejavnosti,
- mali podjetniki/obrtniki v živilstvu,
- društva in krajevna skupnost.

Sekundarne ciljne skupine (razširitev trga):

- šole, vrtci in interesne skupine,
- obiskovalci regije,

Povpraševanje bo imelo sezonski vrh (poletje–jesen), kar je pri tovrstnih centrih pričakovano in upravljivo z organizacijskimi mehanizmi (rezervacije terminov, podaljšani režimi v sezoni, predprodaja terminov) ter z oblikovanjem izvensezonskega programa (izobraževanja, razvoj produktov, dogodki).

Neposredni substituti so: (1) komercialne predelovalnice in registrirani obrati (pogosto višji stroški, manj fleksibilnosti, minimalne serije), (2) oddaljene kuhinje/obrti z najemom po tržnih cenah in (3) "ad-hoc" predelava v neustreznih pogojih (visoko tveganje in omejena možnost trženja).

Konkurenčna prednost centra Tatre je v kombinaciji:

- lokalne dostopnosti in nizkih logističnih stroškov,
- fleksibilnosti (manjše serije, testiranja, učenje),

- skupnostnega upravljanja in programov (učni in razvojni vidik, ne le proizvodnja),
- povezovanja predelave z večnamenskimi prostori (dogodki, delavnice, aktivacija skupnosti).

A. Predelovalne storitve (osnovna dejavnost)

- najem predelovalnih kapacitet po terminih (uporaba prostorov/opreme po pravilniku),
- osnovna tehnična podpora in uvaljalno usposabljanje uporabnikov,
- logistična podpora (časovni plan, režim čiščenja, evidenca uporabe).

B. Izobraževanje in razvoj produktov (dvig dodane vrednosti)

- delavnice (higiena in varnost živil, tehnike predelave, pakiranje/označevanje),
- mentorski programi za dopolnilne dejavnosti in mikro-podjetništvo.

C. Skupnostni program (stabilizacija izven sezone)

- najem večnamenskih prostorov za društva, predavanja, kulturne in izobraževalne vsebine,
- tematski dogodki povezani z lokalno identiteto hrane.

Ker gre za projekt namenjen javni uporabi, prihodki z naslova projekta niso predvideni.

Ključna tržna tveganja in ukrepi:

- Nezačetna začetna zasedenost → pilotni nabor “prvih uporabnikov”, promocijski dnevi, model članstva/terminskih paketov.
- Sezonskost → rezervacijski sistem, podaljšani režim v sezoni, izvensezonske delavnice in najem prostorov.
- Operativno-regulativna tveganja (higiena, odgovornost) → pravilnik uporabe, obvezno uvajanje, evidenca terminov, standardi čiščenja in sledljivosti.
- Organizacijska vzdržnost → opredeljena odgovornost upravljavca, letni program, partnerska mreža (občina, društva, razvojne organizacije).

Tržne možnosti projekta v Tatrah so utemeljene na realni in prepoznavni potrebi po dostopni skupni infrastrukturi za predelavo lokalnih pridelkov ter na večnamenski vlogi objekta kot platforme za učenje, podjetništvo in skupnostne programe. Projekt zmanjšuje ključne tržne ovire (kapital, higiena, logistika, organizacija) ter omogoča postopno širitev storitev in uporabniške baze, kar podpira tako ekonomsko kot družbeno vzdržnost investicije v srednjeročnem obdobju.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI OPIS

6.1 Opis del

Investitor želi odstraniti del obstoječega objekta etažnosti P ter rekonstruirati, prizidati in spremeniti namembnost obstoječega objekta, etažnosti K+P+1, z namenom umestitve novega programa v pritličje objekta – predelovalnice sadja in zelenjave. V okviru posega je predvidena tudi pripadajoča zunanja ureditev in priključki na GJl.

Investitor želi v delu obstoječega Zadružnega doma na Tatrah vzpostaviti center za predelavo sadja in zelenjave v okviru mednarodnega projekta RES-MAB, ki bo v pritličju obsegal center za predelavo sadja in zelenjave, skladišče, večnamensko kuhinjo in garderobo z WC-jem in prho. Preostali del Zadružnega doma se bo prenovil za potrebe širših družbenih aktivnosti Vaške skupnosti Tatre in v pritličju obsega predprostor, predavalnico oz. prostor za vaško volišče, stopnišče ter moške, ženske in sanitarije za invalide, ki se uredi v prvi fazi, v prvem nadstropju pa multimedijso sobo, prostor za druženje, sejno sobo, obnovo sanitarij ter prostore za ostale vsebine, ki se uredijo v 2. fazi.

V kletnih prostorih pa se nahajajo tehnični prostor, skladišče, shramba ter tehnični rov. Glavni vhod v objekt ostaja nespremenjen in se nahaja na jugovzhodni fasadi objekta, na severovzhodni fasadi pa se doda nov vhod v objekt, ki vodi neposredno v center za predelavo sadja in zelenjave.

CC-SI klasifikacija objekta: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, po delih:

64% - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

36% - 12510 Industrijske stavbe

Zaradi umestitve novega programa v pritličje objekta, je predvidena sprememba namembnosti dela objekta, tako da bo CC-SI klasifikacija objekta 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, v delih pa 64% - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo in 36% - 12510 Industrijske stavbe.

6.1.1 FAZA 1:

V sklopu izvedbe del 1. faze so predvideni sledeči posegi, v katerih se zagotovi ustrezne prostore za pridelavo sadja ter kuhinje s pripadajočo infrastrukturo:

• RUŠITVE:

- Odstranitev dela objekta, etažnosti P na severozahodni fasadi, BTP 16,00 m²,
- Odstranitev dela objekta, etažnosti P na jugozahodni fasadi, BTP 14,7 m²,
- Izvedba nove vhodne odprtine na severovzhodni strani objekta,
- Sprememba obstoječe vratne odprtine na jugovzhodni fasadi v okensko odprtino,
- V osrednjem delu pritličja rušitev obstoječega stopnišča in obstoječe medetažne konstrukcije,
- Rušitev obstoječe ter izvedba nove talne konstrukcije v predelu predelovalnice sadja in zelenjave,
- Rušitev notranjih nenosilnih predelnih sten,
- Odstranitev notranjih vrat,
- Izvedba novih vratnih prebojev v notranjosti objekta s prekladami,
- Odstranitev oz. menjava stavbnega pohištva,
- V kleti se izvedejo posegi vezani na umeščanje strojnih in el. Instalacij,

- Odstranitev talnih oblog ter slojev nad nosilno ploščo,
 - Statična sanacija nosilne konstrukcije objekta,
 - Sanacija talne konstrukcije tlaka v kleti,
 - Odstranitev obstoječega spuščenege stropa vključno s konstrukcijskim sklopom in Izvedba utorov za sidranje stropnikov nove stropne konstrukcije.
- **POZIDAVE:**
 - Izvedba novega fasadnega toplotnega ovoja,
 - Izvedba nove medetažne konstrukcije klet-pritličje in pritličje-nadstropje
 - Izvedba nove talne konstrukcije v predelu predelovalnice sadja in zelenjave,
 - Pozidava obstoječih vratnih odprtín,
 - Pozidava obstoječe okenske odprtine na jugozahodni fasadi,
 - Izvedba nove stropne konstrukcije v AB izvedbi
 - Pozidajo se nove stopnice v etažo
 - Izvedejo se pozidave za umestitev sanitarij za invalide.
- **PRIZIDAVE:**
 - Prizidava konzolnega nadstreška dimenzij 1,8 m x 3,00 m nad vhodnimi vrati na severovzhodni fasadi
- **FASADA IN STREHA:**
 - Predvidena je izvedba novega fasadnega ovoja z izvedbo 18 cm toplotne izolacije ter fasadnega ometa z zamenjavo zunanjega stavbnega pohištva ter izvedbo toplotne izolacije v predelu strehe. Na strehi e uredi strelovod.
- **OBRTNIŠKA DELA IN INSTALCIJE:**
 - Predvidena je izvedba spuščениh stropov, polaganje keramike v prostorih predelave in kuhinje.
 - V sklopu obdelave se izvedejo vse potrebna dela za ureditev prezračevanja ter izvedbe strojnih instalacij za objekt predelave sadja ter kuhinje vključno z dobavo toplotne črpalke, notranjih konvektorjev, izvedbo talnega gretja ter sistema za prezračevanje
 - V sklopu obdelave se poponoma obnovijo el. instalacije z ureditvijo razsvetljave v prostorih, ki so predmet obdelave.
- **INFRATSRUKTURA:**
 - Uredi se infrastrukturo za potrebe ureditve celotnega objekta, ki obsega izvedbo odvodnje padavinskih vod preko rezervoarja v ponikanje, ureditev MKČN, ureditev priključka na električno in TK omrežje
- **OKOLICA:**
 - Uredijo se površine ob objektu ter dostop do kleti. Pokrpa se obstoječe asfaltne površine in uredi zelenice.

Po končani 1. fazi , bo del ki se nanaša na predelavo sadja, skupni hodnik ter kuhinjo, končan in kot samostojni funkcionalni sklop objekta pripravljen za uporabo.

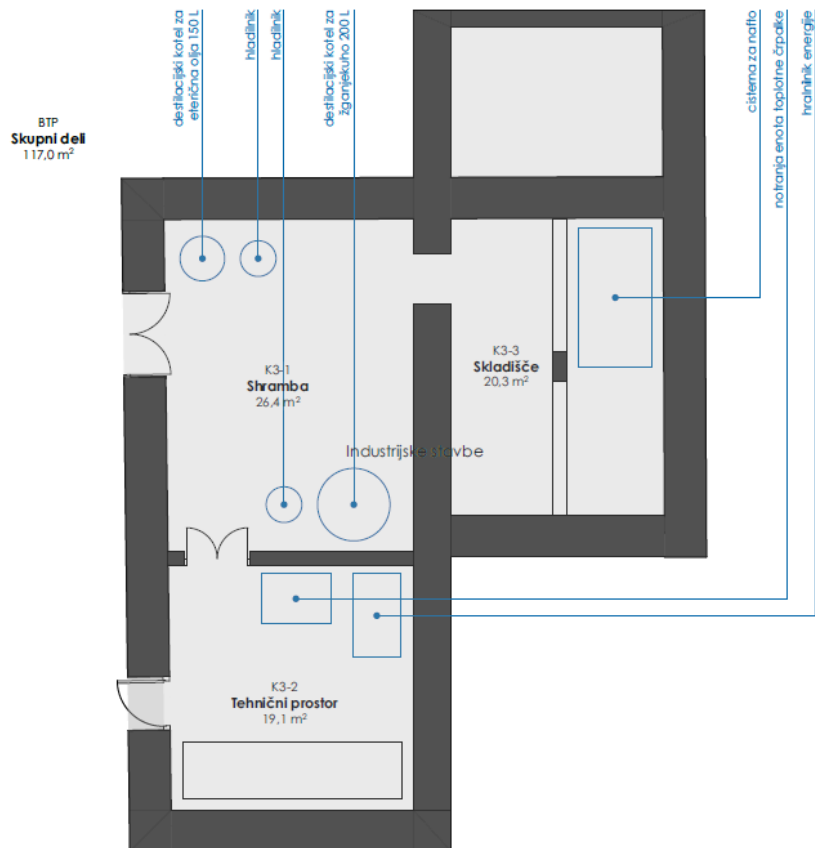
6.1.2 FAZA 2:

V sklopu izvedbe del 2. faze so predvideni sledeči posegi, v katerih se zagotovi ustrezne prostore za delovanje programa v delu pritličja ter etaži:

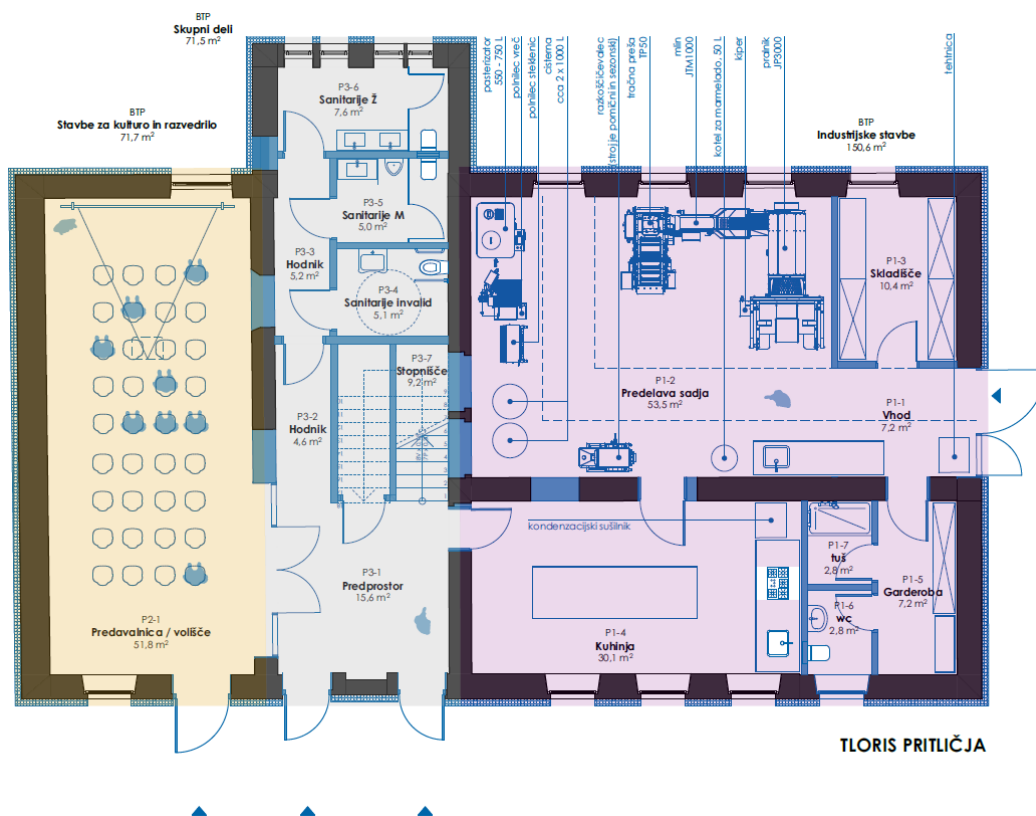
- **RUŠITVE:**
 - Izvedejo se manjše rušitve in preboji v etaži objekta ter preboji za umeščanje instalacij.
- **POZIDAVE:**
 - V sklopu pozidav se v etažnih prostorih izvede pozidave obstoječih odprtih, katere niso več v uporabi.
- **FASADA IN STREHA:**
 - Fasada je v celoti obdelana v 1. fazi. Na strehi je predvidena namestitev sončne elektrarne kapacitete do 10kW.
- **OBRTNIŠKA DELA IN INSTALCIJE:**
 - Predvidena je izvedba spuščanih stropov v etažnih prostorih, izvedba tlakov ter polaganje keramike oz. laminata v celotni etaži.
 - Predvidena je izvedba tlakov v kletni etaži.
 - V sklopu obdelave se izvedejo vse potrebna dela za ureditev prezračevanja ter izvedbe strojnih instalacij za etažne prostore vključno z dobavo toplotne črpalke, notranjih konvektorjev ter sistema za prezračevanje
 - V sklopu obdelave se poponoma obnovijo el. instalacije z ureditvijo razsvetljave v prostorih, ki so predmet obdelave.
- **INFRASTRUKTURA:**
 - Uredi se infrastrukturo, predvsem odvodnjo padavinskih vod s ponikanjem za preostanek zunanje ureditve dvoriščnega prostora objekta.
- **OKOLICA:**
 - Uredi se glavnina zunanjih površin z navezavo na regionalno cesto. Poleg ureditve asfaltnih površin je predvidena zasaditev z drevesi ter grmovnicami in zelišči. V sklopu ureditev se izvede priključek za polnjene električnih koles ter ostale vsebine vezane na zunanjo ureditev.

Po končani 2. fazi bo del ki se nanaša na preostale prostore pripravljen za uporabo.

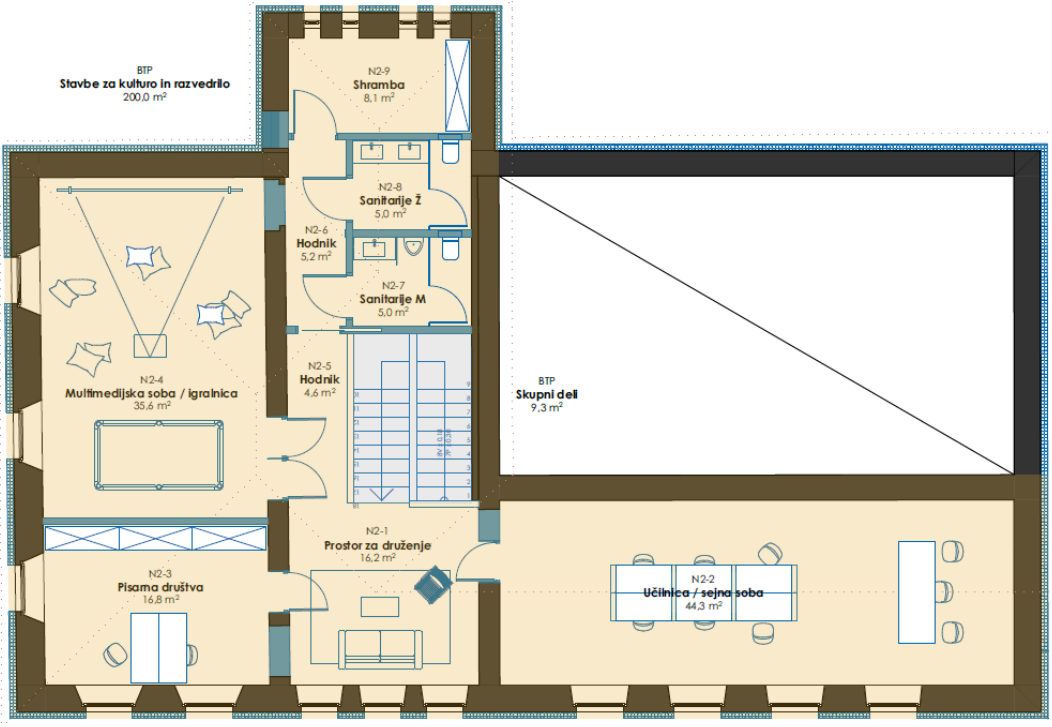
Slika 8: Tloris kleti



Slika 9: Tloris pritličenja



Slika 10: Tloris nadstropja



7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih

Pri varianti »brez investicije« ne bi bilo sprememb v številu zaposlenih na območju občine Kočevje, saj do investicije ne bi prišlo.

Tudi v primeru izvedbe projekta se ne predvideva dodatnih zaposlitev. Občina bo ob upoštevanju javnonaročniške zakonodaje izbrala zunanjega izvajalca za gradnjo in nadzor. Občina bo z aktivnim vključevanjem zaposlenih prispevala k izvedbi projekta.

Občina Hrpelje - Kozina bo za vodenje projekta in nadzor pri izvedbi investicije izvedla z obstoječim kadrom in zunanjimi sodelavci ter pomočjo in znanjem občine. Vodja projekta bo odgovoren za uspešno izvedbo določenih nalog projekta, pravočasna pridobitev projektne dokumentacije in upravne dokumentacije. Vodja projekta bo odgovoren tudi za zagon projekta, koordinacijo izvajanja projekta in izvajanje strokovnega nadzora ter ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje, razreševanje problemov in spremljanje finančnega plana. Vodja projekta bo svoje funkcije izvajal preko vodje gradbišča, projektanta in bosta odgovoren za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, strokovni gradbeni nadzor, kontrolo kakovosti in poročanje o stanju del.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna računovodska služba občine. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbela za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

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

8.1 Izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Ocena stroškov izvedbe temelji na sledečih osnovah:

- pri izračunu ocenjene vrednosti je bila kot predračunska osnova upoštevana vrednost izvajalske pogodbe,
- vrednost stroška projektantskega in gradbenega nadzora ter stroška koordinatorja za varnost pri delu je določena na podlagi sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic,
- izvedba GOI del se zaključi v letu 2026,
- referenčno obdobje je 15 let,
- diskontna stopnja 4%,
- zakonsko določen plačilni rok opravljenih del je 30 dni.

Vse ocenjene vrednosti so izračunane in podane v EUR in so prikazane brez DDV in z DDV (22 %).

8.2 Vrednost investicije po stalnih cenah in tekočih cenah

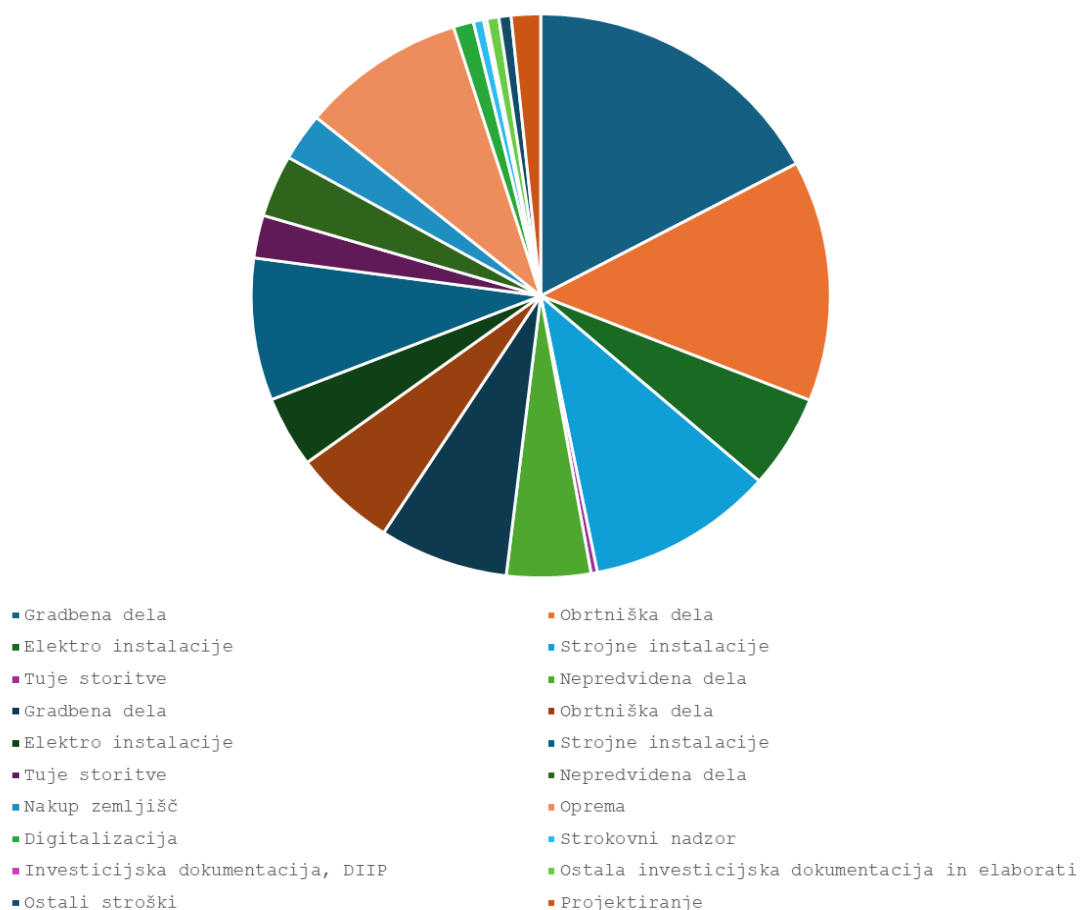
Tabela 8: Ocena vrednosti investicije v stalnih cenah v EUR

Postavka	Vrednost	DDV	Vrednost z DDV
1. FAZA			
Gradbena dela	152.981,89	33.656,02	186.637,91
Obrtniška dela	122.684,67	26.990,63	149.675,30
Elektro instalacije	47.657,73	10.484,70	58.142,43
Strojne instalacije	92.952,91	20.449,64	113.402,55
Tuje storitve	3.145,00	691,90	3.836,90
Nepredvidena dela	41.627,72	9.158,10	50.785,82
Skupaj GOI dela 1. faza	461.049,92	101.430,99	562.480,91
2. FAZA			
Gradbena dela	64.132,58	14.109,17	78.241,75
Obrtniška dela	51.610,12	11.354,23	62.964,35
Elektro instalacije	36.155,09	7.954,12	44.109,21
Strojne instalacije	72.409,64	15.930,12	88.339,76
Tuje storitve	21.760,23	4.787,25	26.547,48
Nepredvidena dela	31.630,74	6.958,76	38.589,50
Skupaj GOI dela 2. faza	277.698,40	61.093,65	338.792,05
Skupaj GOI dela	738.748,32	162.524,64	901.272,96
Nakup zemljišč	24.270,00	0,00	24.270,00
Oprema	82.000,00	18.040,00	100.040,00
Digitalizacija	10.000,00	2.200,00	12.200,00
Strokovni nadzor	5.060,00	1.113,20	6.173,20
Investicijska dokumentacija, DIIP	1.600,00	352,00	1.952,00
Ostala investicijska dokumentacija in elaborati	6.000,00	1.320,00	7.320,00
Ostali stroški	6.050,00	1.331,00	7.381,00
Projektiranje	14.528,00	3.196,16	17.724,16

Postavka	Vrednost	DDV	Vrednost z DDV
Skupaj brez DDV	888.256,32	190.077,00	1.078.333,32
Davek na dodano vrednost	190.076,99		
Skupaj z DDV	1.078.333,31		

Skupni stroški s pripadajočim davkom na dodano vrednost znašajo 1.078.333,31 EUR.

Graf 2: Prikaz stroškov projekta v stalnih cenah brez DDV (v EUR)



Ker je ocenjena vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic, preračun iz stalnih v tekoče cene ni izveden.

8.3 Vrednost investicije glede na upravičenost stroškov Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemstih območjih za leto 2026 (JR REVITAL. OPO 2026)

Upravičeni stroški se presojujejo, določajo in dokazujejo v skladu z določili javnega razpisa in razpisne dokumentacije.

Stroški, ki niso opredeljeni kot upravičeni, so neupravičeni stroški projekta. Davek na dodano vrednost ni upravičen strošek.

Upravičeni stroški tega javnega razpisa so:

1. obnova objekta,
2. oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva,

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

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

Tabela 9: Ocena investicije glede na upravičenost z naslova javnega razpisa JR REVITAL OPO 2026

Postavka	Vrednost	Upravičen strošek	Neupravičen strošek
1. FAZA			
Gradbena dela	152.981,89	152.981,89	0,00
Obrtniška dela	122.684,67	122.684,67	0,00
Elektro instalacije	47.657,73	47.657,73	0,00
Strojne instalacije	92.952,91	92.952,91	0,00
Tuje storitve	3.145,00	3.145,00	0,00
Nepredvidena dela	41.627,72	41.627,72	0,00
Skupaj GOI dela 1. faza	461.049,92	461.049,92	0,00
2. FAZA			
Gradbena dela	64.132,58	64.132,58	0,00
Obrtniška dela	51.610,12	51.610,12	0,00
Elektro instalacije	36.155,09	36.155,09	0,00
Strojne instalacije	72.409,64	72.409,64	0,00
Tuje storitve	21.760,23	21.760,23	0,00
Nepredvidena dela	31.630,74	31.630,74	0,00
Skupaj GOI dela 2. faza	277.698,40	277.698,40	0,00
Skupaj GOI dela	738.748,32	738.748,32	0,00
Nakup zemljišč	24.270,00	24.270,00	0,00
Oprema	82.000,00	82.000,00	0,00
Digitalizacija	10.000,00	10.000,00	0,00
Strokovni nadzor	5.060,00	5.060,00	0,00
Investicijska dokumentacija, DIIP	1.600,00	0,00	1.600,00
Ostala investicijska dokumentacija in elaborati	6.000,00	6.000,00	0,00
Ostali stroški	6.050,00	0,00	6.050,00
Projektiranje	14.528,00	0,00	14.528,00
Skupaj brez DDV	888.256,32	866.078,32	22.178,00

Postavka	Vrednost	Upravičen strošek	Neupravičen strošek
Davek na dodano vrednost	190.076,99	0,00	190.076,99
Skupaj z DDV	1.078.333,31	866.078,32	212.254,99

Za začetek projekta se šteje datum sklepa o potrditvi DIIP s strani pristojnega organa prijavitelja.

Za zaključek izvajanja projekta se šteje zaključek vseh predvidenih aktivnosti iz vloge. Skrajni rok za zaključek izvajanja projekta v okviru javnega razpisa je 30. 10. 2027.

Obdobje upravičenosti stroškov se začne s 1. 1. 2024, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP s strani pristojnega organa ter zaključi z dnem 6. 11. 2026.

Skrajni rok za predložitev zadnjega zahtevka za izplačilo (ZZI) v okviru javnega razpisa je 13. 11. 2026 (s pogodbo o sofinanciranju se lahko določi kasnejši rok, če le-ta omogoča izplačilo ZZI v letu 2026). Upravičenost javnih izdatkov se zaključi z dnem 31. 12. 2027.

Dinamika izvajanja posameznega projekta oziroma upravičenosti stroškov se določi v pogodbi o sofinanciranju na podlagi podatkov iz vloge prijavitelja.

Koriščenje nepovratnih sredstev bo možno v proračunskem letu 2026. Sredstva se morajo porabiti v navedenem proračunskem letu.

Z nepovratnimi sredstvi tega javnega razpisa se lahko sofinancira do 100 % upravičenih stroškov v okviru projekta.

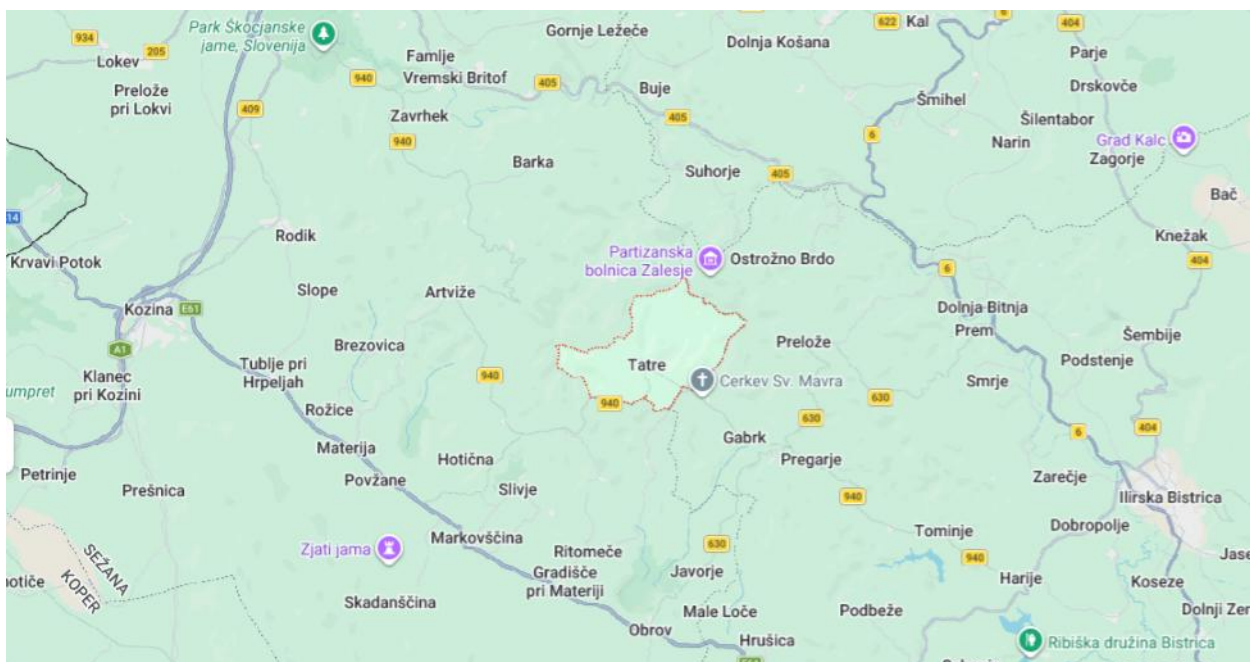
Najvišja možna vrednost sofinanciranja ne sme presegati 1.200.000,00 EUR. Neupravičene stroške krije upravičenec sam.

9 ANALIZA LOKACIJE

Lokacija se nahaja v Občini Hrpelje-Kozina, na začetku vasi Tatre, neposredno ob glavni cesti Zavrhek – Artviže – Pregarje.

Na parcelah št. 1099, 3, 739/7 vse k.o. 2563 - Tatre se nahaja obstoječi objekt št. 25, k.o. 2563 – Tatre – Zadržni dom na Tatrah.

Slika 11: Makrolokacija predmetne investicije



Slika 12: Lokacija izvedbe, parcelna številka



Slika 13: Prostorska ureditev



Projekt je zasnovan v skladu z:

- Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Ur. l. RS, št. 2/2018),
- Odlokom o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o OPN Občine Hrpelje – Kozina (Ur. l. RS, št. 77/2019),
- Odlokom o spremembah in dopolnitvah št. 3 Odloka o OPN Občine Hrpelje – Kozina (Ur. l. RS, št. 161/2021),
- Odlokom o spremembah in dopolnitvah št. 1 Odloka o OPN Občine Hrpelje – Kozina (Ur. l. RS, št. 39/2023).

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicijski projekt prenove Zadružnega doma na Tatrah je usmerjen v revitalizacijo obstoječega objekta in s tem v racionalno rabo prostora ter zmanjševanje pritiskov na nepozidana zemljišča. Projekt vključuje ukrepe energetske sanacije, učinkovite energetske sisteme, obnovljive vire energije ter modro-zelene rešitve upravljanja voda in zelenih površin, kar ima pretežno pozitivne vplive na okolje. Negativni vplivi so omejeni predvsem na obdobje izvedbe del in so obvladljivi z ustreznimi organizacijskimi in tehničnimi ukrepi.

Vplivi v fazi gradnje (začasni vplivi)

V času izvajanja gradbeno-obrtniških del se pričakujejo povečani vplivi zaradi gradbišča, predvsem hrup, prašnost, začasno povečanje prometa gradbene mehanizacije in nastajanje gradbenih odpadkov. Ti vplivi so časovno omejeni in se zmanjšajo z organizacijo gradbišča (omejevanje delovnega časa, vlaženje prašnih površin, pokrivanje sipkih materialov, urejene dostavne poti), z doslednim ločevanjem in odvozom odpadkov ter z varovanjem obstoječih zelenih površin. Pri izvedbi del je treba upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, varnosti in zdravja pri delu ter ravnanja z odpadki.

Vplivi v fazi obratovanja

Po zaključku projekta so pričakovani trajni pozitivni vplivi:

- **Zmanjšanje rabe energije in emisij:** Energetska sanacija ovoja stavbe ter vgradnja toplotne črpalke zmanjšujeta porabo energije in emisije toplogrednih plinov v primerjavi z izhodiščnim stanjem.
- **Raba obnovljivih virov:** Sončna elektrarna prispeva k lokalni proizvodnji električne energije in večji samooskrbi objekta ter podpira trajnostno mobilnost (polnilnica e-koles).
- **Učinkovitejša raba vode:** Zbiralnik deževnice zmanjšuje porabo pitne vode za splakovanje sanitarij in zalivanje. Ponikanje padavinskih vod zmanjšuje obremenitev odvodnje ter prispeva k bolj naravnemu vodnemu režimu.
- **Izboljšano ravnanje z odpadnimi vodami:** Vgradnja MKČN izboljšuje čiščenje komunalnih odpadnih vod in zmanjšuje potencialne vplive na tla in vode.
- **Modro-zelena infrastruktura in mikroklima:** Urejene zelene površine, zasaditve dreves in medonosnih rastlin ter visoke grede prispevajo k izboljšanju mikroklima, povečanju biodiverzitete in zmanjševanju poletnih temperaturnih obremenitev.
- **Trajnostna mobilnost:** Kolesarnica in polnilnica e-koles spodbujata uporabo koles in e-mobilnosti ter zmanjšujeta emisije, povezane z lokalnimi prevozi.
- **Krožno gospodarstvo:** Ekološki otok in kotichek za ponovno uporabo podpirata ločeno zbiranje, preprečevanje nastajanja odpadkov in ponovno uporabo, kar dolgoročno zmanjšuje količino mešanih komunalnih odpadkov.

Vplivi na prostor in rabo zemljišč

Ker projekt ne predvideva širjenja na nepozidana zemljišča, temveč prenovo znotraj obstoječega naselja, so vplivi na rabo tal minimalni. Projekt prispeva k **ohranjanju kakovosti poselitvene strukture**, urejenosti vaškega jedra in preprečuje degradacijo objekta.

Ocena pomembnosti vplivov in ukrepi za njihovo obvladovanje

Skupna ocena vplivov je ugodna: projekt ima pretežno pozitivne, dolgoročne vplive, medtem ko so negativni vplivi prehodni in obvladljivi. V fazi izvedbe je ključno izvajanje ukrepov za zmanjšanje prašenja in hrupa, urejeno ravnanje z odpadki, preprečevanje onesnaženja tal in voda ter varovanje zelenih površin. V fazi obratovanja je priporočljivo spremljanje energetskih kazalnikov in porabe vode (npr. z energetskim monitoringom) ter dosledno izvajanje ločenega zbiranja in programov ozaveščanja uporabnikov.

10.1 Okoljski vpliv

Oznaka projekta, ukrepa ali davčnega izdatka	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan
	X				
Okoljski cilji	Vpliv +1 / 0 / -1 / -2		Pojasnilo vpliva		
1. Blažitev podnebnih sprememb	+1		Energetska sanacija ovoja stavbe, vgradnja toplotne črpalke in sončna elektrarna zmanjšujejo rabo energije iz fosilnih virov in emisije TGP.		
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	+1		Urejeno zadrževanje/ponikanje padavinskih vod, zbiralnik deževnice ter povečanje zelenih površin in zasaditev izboljšujejo odpornost na vročinske obremenitve in intenzivne padavine.		
3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	+1		Zbiralnik deževnice zmanjšuje porabo pitne vode, MKČN izboljšuje ravnanje z odpadnimi vodami, ponikanje zmanjšuje obremenitev odvodnje in prispeva k naravnemu vodnemu režimu.		
4. Prehod na krožno gospodarstvo	+1		Kotiček za ponovno uporabo in ekološki otok spodbujata ponovno uporabo in ločeno zbiranje odpadkov ter zmanjšujeta količino mešanih komunalnih odpadkov.		
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	+1		MKČN zmanjšuje tveganje za onesnaževanje tal in voda z odpadnimi vodami; energetski ukrepi zmanjšujejo lokalne emisije; urejeno zbiranje odpadkov zmanjšuje tveganja raztrosa. (V fazi gradnje so vplivi obvladljivi z organizacijskimi ukrepi.)		
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	+1		Zasaditev dreves in medonosnih rastlin ter ureditev zelenih površin povečujejo habitatno pestrost in podpirajo opraševalce na lokalni ravni.		

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Terminski plan je narejen pod predpostavko, da se sredstva zagotavljajo v predvideni višini in planiranih rokih, saj pomanjkanje sredstev lahko upočasni in posledično tudi podraži investicijo.

Projekt se je s potrditvijo DIIP-a začel v junija 2024 in se bo zaključil decembra 2026, upravičeni stroški pa so le tisti, ki bodo nastali v letu 2025. Upravičeni stroški so začeli nastajati v letu 2025 z nakupom zemljišč. V letu 2026 se bo začel postopek izbora izvajalca del, ki bo predvidoma z deli začel v letu 2026, dela pa zaključil konec oktobra 2026. V letu 2026 se bo nabavila in montirala tudi vsa notranja oprema. V letu 2026 bo potekalo tudi obveščanje in informiranje javnosti, pripravila pa se bo tudi Vizija razvoja projekta. Projekt se bo zaključil 31.12.2026, upravičeni stroški pa so le tisti, ki bodo nastali v letu 2025.

Tabela 10: Terminski plan izvajanja projekta

Aktivnost	Začetek	Konec
Nakup zemljišča	06/2024	12/2025
Projektna dokumentacija	06/2024	12/2025
Gradbeno-obrtniška dela (GOI)	02/2026	12/2026
Strojne instalacije in oprema	02/2026	12/2026
Elektro instalacije in oprema	02/2026	12/2026
Oprema	05/2026	12/2026
Zeleno/modri ukrepi	05/2026	12/2026
Ostali stroški (nadzor, informiranje javnosti ipd.)	01/2026	12/2026

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Pogoj za uspešen potek posameznih faz projekta (gradnje in nadzora) je sofinanciranje projekta z Javnega razpisa.

V letu 2025 so bila izvedena javna naročila za izbor izvajalca, ki se fizično izvaja v letu 2025 in se bo končala predvidoma v letu 2026 in dobavo opreme. Izvedbi bo sledilo upravljanje.

Načrtovani stroški po posameznem letu izhajajo iz spodnje tabele.

Predvidena je izvedba projekta v letih 2025 in 2026 po finančnem planu kot izhaja iz spodnje tabele.

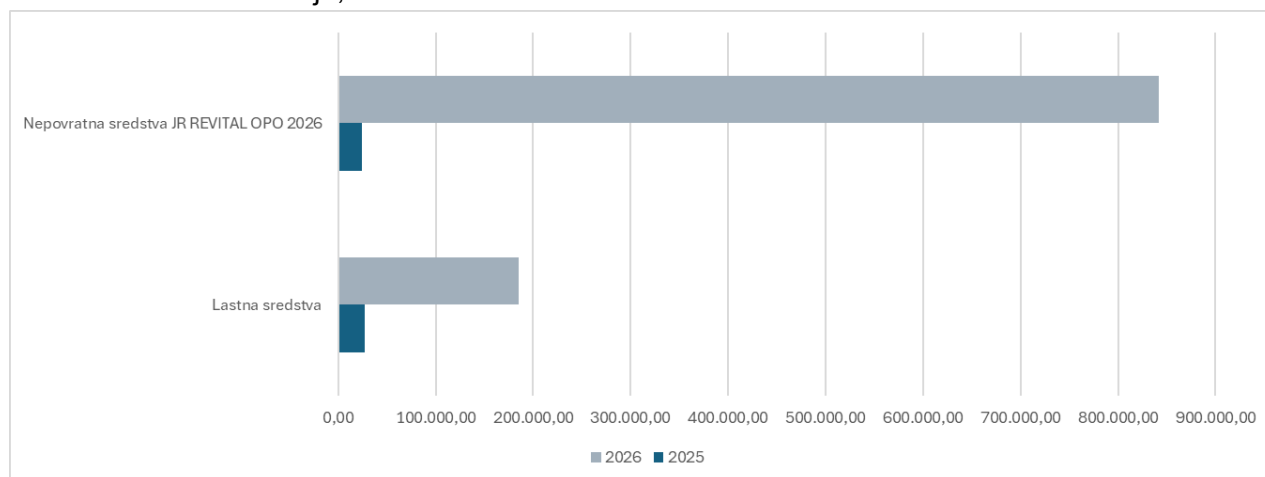
Tabela 11: Finančni terminski plan investicije v stalnih cenah

Postavka	Vrednost	2025	2026
1. FAZA			
Gradbena dela	152.981,89	0,00	152.981,89
Obrtniška dela	122.684,67	0,00	122.684,67
Elektro instalacije	47.657,73	0,00	47.657,73
Strojne instalacije	92.952,91	0,00	92.952,91
Tuje storitve	3.145,00	0,00	3.145,00
Nepredvidena dela	41.627,72	0,00	41.627,72
<i>Skupaj GOI dela 1. faza</i>	<i>461.049,92</i>	<i>0,00</i>	<i>461.049,92</i>
2. FAZA			
Gradbena dela	64.132,58	0,00	64.132,58
Obrtniška dela	51.610,12	0,00	51.610,12
Elektro instalacije	36.155,09	0,00	36.155,09
Strojne instalacije	72.409,64	0,00	72.409,64
Tuje storitve	21.760,23	0,00	21.760,23
Nepredvidena dela	31.630,74	0,00	31.630,74
<i>Skupaj GOI dela 2. faza</i>	<i>277.698,40</i>	<i>0,00</i>	<i>277.698,40</i>
Skupaj GOI dela	738.748,32	0,00	738.748,32
Nakup zemljišč	24.270,00	24.270,00	0,00
Oprema	82.000,00	0,00	82.000,00
Digitalizacija	10.000,00	0,00	10.000,00
Strokovni nadzor	5.060,00	0,00	5.060,00
Investicijska dokumentacija, DIIP	1.600,00	1.600,00	0,00
Ostala investicijska dokumentacija in elaborati	6.000,00	0,00	6.000,00
Ostali stroški	6.050,00	6.050,00	0,00
Projektiranje	14.528,00	14.528,00	0,00
Skupaj brez DDV	888.256,32	46.448,00	841.808,32
Davek na dodano vrednost	190.076,99	4.879,16	185.197,83
Skupaj z DDV	1.078.333,31	51.327,16	1.027.006,15

Tabela 12: Viri financiranja, stalne cene (EUR)

Viri financiranja	SKUPAJ	2025	2026	DELEŽ
Upravičen strošek	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%
Lastna sredstva - upravičen strošek	0,00	0,00	0,00	0,00%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%
Neupravičen strošek	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Lastna sredstva - neupravičen strošek	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	0,00	0,00	0,00	0,00%
SKUPAJ	1.078.333,31	51.327,16	1.027.006,15	100,00%
Lastna sredstva	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%

Za samo investicijo je glede na Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potreben dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

Slika 14: Viri financiranja, stalne cene

Za samo investicijo je glede na Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potreben dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program.

Investicija se bo financirala s strani RS – Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj in proračuna Občine Hrpelje-Kozina ter se bo zaključila v letu 2026.

12.1 Organizacija vodenja projekta

Zaradi izvedbe projekta se ne predvideva dodatnih zaposlitev. Občina bo ob upoštevanju javnonaročniške zakonodaje izbrala zunanjega izvajalca za gradnjo in nadzor. Občina bo z aktivnim vključevanjem zaposlenih prispevala k izvedbi projekta.

Občina Hrpelje - Kozina bo za vodenje projekta in nadzor pri izvedbi investicije izvedla z obstoječim kadrom in zunanjimi sodelavci ter pomočjo in znanjem občine. Vodja projekta bo odgovoren za uspešno izvedbo določenih nalog projekta, pravočasna pridobitev projektne dokumentacije in upravne dokumentacije. Vodja projekta bo odgovoren tudi za zagon projekta, koordinacijo izvajanja projekta in izvajanje strokovnega nadzora ter ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje, razreševanje problemov in spremljanje finančnega plana. Vodja projekta bo svoje funkcije izvajal preko vodje

gradbišča, projektanta in bosta odgovoren za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, strokovni gradbeni nadzor, kontrolo kakovosti in poročanje o stanju del.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna računovodska služba občine. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbela za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

Vpliv na zaposlenost

Realizacija investicijske operacije in posledično izoblikovanje novih kakovostnih vsebin zahteva dodatne človeške vire. Zaradi strokovnih kadrov, ki so povezani s predvidenimi vsebinami ocenjujemo, da bo operacija izboljšala pogoje za ustvarjanje novih delovnih mest.

Vzdrževanje in upravljanje

Po zaključku del bo z objektom upravljal investitor, ki ima za to usposobljen kader.

V kolikor bo prišlo do novih zaposlitev, bodo te povezane z novimi vsebinami.

Kadrovska sposobnost vlagatelja

Za izvedbo operacije bo odgovorna Občina Hrpelje-Kozina. Odgovorna oseba upravičenca je županja Saša Likavec Svetelšek.

12.2 Javna naročila

Vsa predvidena javna naročila so in bodo oddana skladno z javno naročniško zakonodajo.

12.3 Poročilo o izvajanju investicije

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti izdelana poročila o izvajanju investicije. V okviru poročil o izvajanju investicije se ugotavljajo odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavljajo med izvajanjem.

12.4 Zaključek

Projekt ima jasno časovno in organizacijsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv, ekonomsko pa upravičen.

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

13.1 Osnovna izhodišča za prikaz prihodkov in stroškov poslovanja projekta

13.1.1 Prihodki

Projekt je namenjen revitalizaciji in zagotavljanju kakovostne, večnamenske ter trajnostno zasnovane javne infrastrukture, ki bo dostopna širokemu krogu uporabnikov. Ker gre za javne storitve in programe, projekt ne ustvarja neposrednih tržnih prihodkov, vendar ustvarja pomembne družbene, okoljske in zdravstvene koristi, ki se kažejo v izboljšani dostopnosti in kakovosti storitev, večji socialni vključenosti, podpori ranljivim skupinam ter boljših pogojih za izvajanje programov izobraževanja, oskrbe in podpore v lokalni skupnosti. Hkrati celovita prenova in energetska sanacija prispevata k zmanjšanju rabe energije, nižjim obratovalnim stroškom, zmanjšanju emisij ter izboljšanemu notranjemu ugodju in kakovosti bivanja/uporabe prostorov, kar dodatno krepi javnozdravstvene učinke projekta.

13.1.2 Stroški

13.1.2.1 Investicijska vrednost

Pri finančni analizi je bila upoštevana investicijska vrednost z davkom na dodano vrednost brez nepredvidenih stroškov, ki za celotno obdobje znaša 856.625,58 EUR.

13.1.2.2 Obratovalni stroški

Zaradi izvedbe projekta bodo nastali novi stroški kot izhaja iz spodnje tabele. Skupni ocenjeni obratovalni stroški za obdobje enega leta znašajo 8.880,00 EUR.

Tabela 13: Obratovalni stroški v letni vrednosti

Vrsta stroška	Vrednost v EUR
električna energija	1.200,00
Voda in kanalščina	360,00
Odpadki	320,00
Zavarovanje	7.000,00
Skupaj	8.880,00

Občina bo sredstva za obratovalne stroške zagotovila v vsakoletnem proračunu.

13.1.2.3 Stroški amortizacije

Amortizacija je izračunana v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15).

Pri obračunu amortizacije so uporabljene zakonsko določene letne amortizacijske stopnje, ki so skladne z vrsto in predvideno dobo koristnosti posameznih osnovnih sredstev, vključenih v projekt.

Amortizacija se izkazuje kot vsakoletni, stroškovno priznan odpis vrednosti investicije skozi življenjsko dobo osnovnih sredstev. Namen obračuna je pravilno prikazati postopno prenašanje vrednosti investicije v stroške poslovanja ter omogočiti preglednost in primerljivost finančnih kazalnikov.

Vrednosti amortizacije so zato ocenjene na podlagi vrste objekta, njegove namembnosti in tehnične trajnosti, pri čemer so upoštevane standardne amortizacijske stopnje za javno infrastrukturo, ki jih določa navedeni pravilnik.

Tabela 14: Prikaz amortizacijske vrednosti

	Vrednost	Stopnja AM	Vrednost AM	Odpisana vrednost	Ostanek vrednosti
GOI dela	738.748,32	3%	22.162,45	310.274,30	428.474,03
Oprema	92.000,00	10%	9.200,00	92.000,00	0,00
Strokovni nadzor nad gradnjo in projektna dokumentacija	19.588,00	3%	587,64	8.226,96	11.361,04
SKUPAJ	850.336,32		31.950,09	410.501,26	439.835,07

13.1.2.4 Reinvestiranje

Reinvestiranje pomeni, da se sredstva, ki se postopno ustvarjajo z obračunom amortizacije (kot negotovinski odpis vrednosti), namenijo za financiranje novih vlaganj ali obnovo obstoječe infrastrukture.

Tak način financiranja zagotavlja trajnostno upravljanje premoženja občine, saj omogoča postopno obnavljanje javnih objektov in opreme brez povečanja zadolženosti ali odvisnosti od dodatnih nepovratnih sredstev.

V primeru projekta je potrebno reinvestiranje v opremo v letu 2037 v skupni vrednosti 92.000,00 EUR.

13.2 Finančna analiza projekta

13.2.1 Predpostavke finančne analize

Glavni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki je bila uporabljena je analiza diskontiranega denarnega toka (DCF).

Ugotavljala se je finančna donosnost investicije, katero se presodi, na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti NPV/C in finančne interne stopnje donosnosti investicije FRR/C. Ta kazalnika pokažeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani. Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti NPV/C negativna, FRR/C pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (vzdržnost - pokritost) projekta, se je ocenilo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Projekt je bil torej preučen iz vidika diskontiranih denarnih tokov, z uporabo inkrementalne metode. Opazovalo se je diskontirani neto denarni tok oz. kumulativen neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržljiv oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke, za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki ter prispevek Skupnosti. Ob tem se je upoštevalo sledeče predpostavke modela:

- Uporabljena je inkrementalna metoda (metoda diferenčnih vrednosti), kar pomeni, da je bil inkrementalni neto denarni tok določen na osnovi razlike med scenarijem »brez projekta« in scenarijem »s projektom« za izbrano optimalno varianto. V finančni analizi so tako upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije,
- Referenčno obdobje investicije v skladu z določili Guida znaša 15 let, denarni tokovi v okviru modela pa so razporejeni med leti 2025 in 2040,
- za finančno analizo je bila uporabljena 4% diskontna stopnja, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- vrednost investicije projekta, ki je bila upoštevana za izračun finančne stopnje primanjkljaja, vsebuje investicijsko vrednost v stalnih cenah brez nepredvidenih del,
- za ocenjeno vrednost investicije in finančno analizo so upoštevani podatki iz sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic,
- pri finančnih izračunih finančne stopnje primanjkljaja so bili upoštevani vsi dodatni stroški, ki bodo nastali v času ekonomske dobe,
- amortizacijske stopnje, ki so bile upoštevane so skladne z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16 in 172/21) in Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15),
- upoštevan je ostanek vrednosti določen na podlagi računovodske preostale vrednosti in znaša 439.835,07 EUR.

13.2.2 Referenčno obdobje

Pri določanju referenčnega obdobja projekta je potrebno upoštevati denarne tokove v letu, v katerem nastanejo, in za določeno referenčno obdobje (ekonomsko dobo). Z referenčno obdobje je potrebno zajeti največje možno število let, za katera je na voljo projekcija iz analize stroškov in koristi. Projektne napovedi je treba izdelati za obdobje, ki ustreza ekonomsko koristni življenjski dobi projekta in ki je dovolj dolgo, da še zajame verjetne dolgoročne vplive. Referenčno obdobje se spreminja glede na vrsto investicije.

Pri izračunih je bilo upoštevano 15 letno referenčno obdobje projekta.

13.2.3 Finančna analiza projekta

Pri finančni analizi in izračunu stopnje finančnega primanjkljaja je bila upoštevana investicijska vrednost v stalnih cenah brez upoštevanja nepredvidenih del.

13.3 Prikaz rezultatov finančne analize

Tabela 15: Finančna analiza

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Vrsta prihodka/stroška	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Prihodek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.835,07
SKUPAJ PRIHODKI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.835,07
Obratovalni stroški	0,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.000,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ STROŠKI	0,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00	100.880,00	8.880,00	8.880,00	8.880,00
Skupaj GOI dela	707.117,58	0,00	0,00	0,00											
Skupaj ostali stroški	149.508,00	0,00	0,00	0,00											
SKUPAJ INVESTICIJA	856.625,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NETO PRIHODKI	-856.625,58	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-100.880,00	-8.880,00	-8.880,00	430.955,07
NETO PRIHODKI POSLOVANJA	0,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-8.880,00	-100.880,00	-8.880,00	-8.880,00	430.955,07

13.4 Izračun finančnih kazalnikov

13.4.1 Finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Neto sedanja vrednost (Net present value, NPV) predstavlja znesek, ki ga dobimo, ko diskontirane vrednosti pričakovanih stroškov projekta odštejemo od diskontiranih vrednosti pričakovanih koristi. Ločimo ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in finančno sedanjo vrednost (FNPV).

Tako je finančna neto sedanja vrednost projekta določena kot:

$$NPV(S) = \sum_{t=0}^n a_t S_t = \frac{S_0}{(1+i)^0} + \frac{S_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{S_n}{(1+i)^n}$$

Pri tem je S_n finančni tok virov (neto priliv) v času n in a_t izbrani finančni diskontni faktor za diskontiranje. To je zelo zgoščen kazalnik učinkov celotnega projekta: je dejanska vsota vseh neto prilivov projekta, izražena v eni sami številki in v isti enoti mere uporabljena v obračunskih tabelah. Pomembno je poudariti, da je običajno bilanca celotnega projekta v prvih letih negativna in postane pozitivna šele pozneje. Kakor se negativne vrednosti sčasoma znižujejo, so v prvih letih bolj obremenjene z utežmi od pozitivnih v zadnjem obdobju. To pomeni, da je izbira časovnega obdobja ključna pri določanju NPV. Še več, na izračun NPV vpliva tudi izbira diskontnega faktorja. Ta kazalnik je lahko zelo preprosto in natančno merilo za izbor projekta: $NPV > 0$ pomeni, da projekt povzroči neto koristi (ker je vsota utežnih S_n še vedno pozitivna) in je na splošno sprejemljiv. Z drugimi besedami, lahko je dobro merilo za ugotavljanje dodane vrednosti, ki jo ustvari projekt družbi v denarnih enotah. Je tudi koristno za razvrščanje projektov na podlagi vrednosti NPV in odločanje, kateri je najboljši. Včasih pa se NPV ne more uporabiti za vsako vrednost i . V tem primeru pa opredelitev istega i za vsak projekt lahko vodi k jasni izbiri med projektoma. Poznamo finančno neto sedanjo vrednost – če je izračunana v finančni analizi s finančnimi spremenljivkami – in ekonomsko neto sedanjo vrednost, kadar jo računamo v ekonomski analizi.

Vse prihodnje pritoke in odtok (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe projekta) diskontiramo na sedanji termin t_0 , torej na leto, v katerem nastopijo prvi investicijski stroški.

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost projekta, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -756.193,77 EUR. Prav tako je negativna finančna neto sedanja vrednost kapitala in znaša -111.823,18 EUR.

Negativna finančna neto sedanja vrednost pomeni, da je sedanja vrednost vlaganj večja od sedanje vrednosti donosov.

Finančna neto sedanja vrednost projekta se izračuna z upoštevanjem celotne vrednosti projekta kot odliv (skupaj s odhodki poslovanja) in prihodki kot priliv.

Rezultati so povsem pričakovani in v skladu z ostalimi primerljivimi projekti.

13.4.2 Finančna interna stopnja donosnosti celotnega projekta

Finančna interna stopnja donosnosti je določena kot obrestna mera, ki izenači neto sedanjo vrednost investicije z nič, kar pomeni, da je obrestna mera IRR v spodnji enačbi:

$$NPV(S) = \sum_{t=0} S_t / (1 + FRR)^t = 0$$

Kakor je jasno že iz definicije IRR in njene formule, za izračun tega kazalnika ni treba določiti diskontnega faktorja. Tisti, ki pregleduje izračune, večinoma uporabi finančno stopnjo donosa zato, da bi presodil bodoče učinke investicije. Ob predpostavki, da i predstavlja oportunitetne stroške lastniškega kapitala, je IRR tista največja vrednost i , kjer bi brez investicije nastala neto izguba v primerjavi z alternativno rabo kapitala. Torej je lahko IRR ocenjevalni kriterij v oceni projekta: pod določeno vrednostjo IRR se investicija šteje za neprimerno. NPV in IRR lahko uporabimo za ocenjevalni kriterij pri razvrščanju projektov. Vendar pa je koristno vedno upoštevati NPV in IRR skupaj, ker lahko pride tudi do nejasnih primerov.

Finančna interna stopnja donosnosti (Internal rate of return) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja vrednost neto prilivov stroškov in koristi enaka nič. Finančna stopnja donosa (FRR), ko se vrednosti izrazijo po dejanskih cenah. Ekonomska stopnja donosa (ERR), ko se vrednosti ocenijo z obračunskimi cenami. Finančna interna stopnja donosa se primerja s podatkom, ki predstavlja merilo za primerjave, s čimer se ocenijo učinki predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se projekt investitorju ne povrne v življenjski dobi, je finančna interna stopnja donosnosti projekta neizračunljiva, prav tako je neizračunljiva finančna interna stopnja donosnosti kapitala.

13.4.3 Finančna relativna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Finančna relativna neto sedanja vrednost prikazuje sedanjo vrednost neto denarnih tokov v celotni ekonomski dobi projekta glede na sedanjo vrednost stroškov celotnega projekta.

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V tem primeru znaša RNSV = -0,88276.

Količnik je manjši od nič kar pomeni, da so skupni diskontirani neto denarni tokovi, ki nastanejo v letih poslovanja, manjši od stroškov investicije.

13.5 Povzetek rezultatov finančne analize

Finančna analiza zajema prikaz vseh prihodkovnih in odhodkovnih postavk po denarnem toku (izjema je amortizacija in ostale računovodske bilance, ki ne predstavljajo denarnega toka).

Prav tako najpomembnejši izračuni finančnih kazalnikov prikazujejo, ali je projekt upravičen do pridobitve sofinancerskih sredstev.

Tabela v nadaljevanju prikazuje povzetek preračunanih najpomembnejših finančnih kazalnikov.

Tabela 16: Kazalci finančne upravičenosti

Naziv	Kratika	Vrednost
Neto sedanja vrednost	FNPV/C	-756.193,77
Interna stopnja donosa	FIRR/C	-7,48%
Relativna neto sedanja vrednost	RNPV	-0,88276

Neto sedanja vrednost	FNPV/K	-111.823,18
Interna stopnja donosa	FIRR/K	0,27%

Vsi finančni kazalniki so negativni, kar pomeni, da projekt ni finančno smotrno brez nepovratnih sredstev, kar je logična posledica razloga, da projekt sploh ne ustvarja prihodkov oziroma ni trženjsko naravnano.

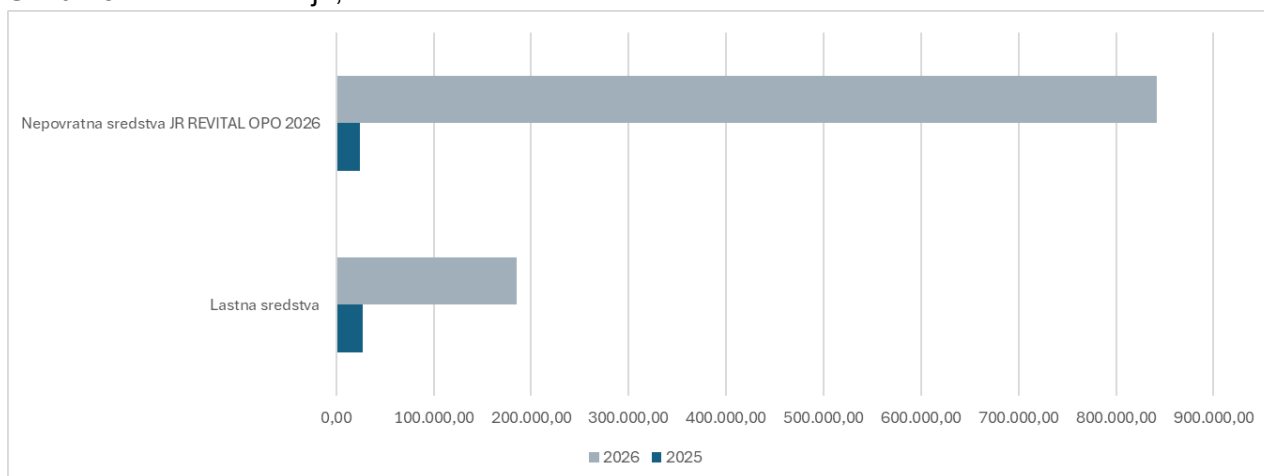
13.6 Prikaz virov financiranja

Tabela 17: Viri financiranja, stalne cene (EUR)

Viri financiranja	SKUPAJ	2025	2026	DELEŽ
Upravičen strošek	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%
Lastna sredstva - upravičen strošek	0,00	0,00	0,00	0,00%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%
Neupravičen strošek	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Lastna sredstva - neupravičen strošek	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	0,00	0,00	0,00	0,00%
SKUPAJ	1.078.333,31	51.327,16	1.027.006,15	100,00%
Lastna sredstva	212.254,99	27.057,16	185.197,83	19,68%
Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2026	866.078,32	24.270,00	841.808,32	80,32%

Za samo investicijo je glede na Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potreben dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

Slika 15: Viri financiranja, stalne cene



14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd.

Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta.

Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in ali se ga splača izvesti.

Smernice Economic Appraisal Vademecum 2021–2027 priporočajo uporabo 4 % realne diskontne stopnje kot referenčne vrednosti za vse sektorje v ekonomski oceni projektov, kadar ni posebnih razlogov za prilagoditev.

Tudi Commission Staff Working Document — CBA Guideline for Cost-Benefit Analysis of Investment Projects — Cohesion Policy 2021–2027 (SWD(2021) 429 final, Brussels, 2.12.2021) navaja, da se pri analizi koristi in stroškov uporablja social discount rate 4 %, pri čemer so koristi in stroški diskontirani v sedanje vrednosti, da se omogoči primerjava in agregacija prihodnjih tokov.

Zato je za družbeno analizo projekta uporabljena družbeno diskontno stopnjo 4 % (realno), na podlagi naslednjih predpostavk:

1. je skladna z najnovejšim Vademecumom DG REGIO, ki je aktuelen v programskem obdobju 2021–2027,
2. je potrjena v specifičnem CBA vodniku za projekte v energetiki (RES) kot smiselna vrednost za diskontiranje družbenih učinkov,
3. omogoča uravnoteženo vrednotenje prihodnjih koristi in stroškov (ne pretirano diskontira dolgoročne učinke),
4. je uporabljena kot referenčni parameter, kadar ni razloga za prilagoditev zaradi sektorja, tveganja ali posebnih lokalnih okoliščin.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na upravičenca, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

Ocenjujemo, da pozitivni nedenarni stroški projekta prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške projekta. Kot že sledi iz zgornjih navedb obstaja veliko nedenarnih vidikov projekta, ki so vsi po vrsti pozitivni.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s strani nepovratnih sredstev.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se vidi s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov:

- **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)**

Če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča.

➤ **Ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR)**

Da je projekt zaželen, mora biti ERR večja od družbene diskontne stopnje.

➤ **Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C)**

B/C količnik mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima direktne in ekonomske koristi na območju projekta. Investicijo je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov.

14.1 Opis metodologije in ključnih predpostavk

Pri ekonomski analizi se je izhajalo iz finančne analize in uporabilo standardno metodologijo diskontiranega denarnega toka.

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevane so bile vse predpostavke iz finančne analize (razen diskontne stopnje),
- investicijska vrednost je enaka investicijski vrednosti z finančne analize zmanjšani za davek na dodano vrednost in korigirani s korekcijskim faktorjem 0,67,
- za ekonomsko analizo je bila upoštevana 4,0% diskontna stopnja,
- finančni stroški so preoblikovani v ekonomske z množenjem s konverzijskimi faktorji.

14.2 Vrednotenje družbeno ekonomskih koristi

14.2.1 Faza I – davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v analizi stroškov in koristi (v nadaljevanju CBA), ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- cene v CBA vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- izpustiti je treba čista transferna plačila posameznikom;
- v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti, ki je navedena v nadaljevanju.

14.2.2 Faza II – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi. Na primer stroški in koristi, ki izhajajo iz prispevka k razvoju storitvenih dejavnosti in nevladnega sektorja, vključenosti območij gospodarstva, spodbujanju enakih možnosti za ciljne skupine in enakih možnosti žensk in moških, itd. Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.

Kot splošno pravilo velja, da je treba vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanji vplivom je treba določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nadenarnimi pokazatelji.

Mnogi veliki projekti, lahko koristijo tudi tretjim osebam in tako prispevajo k prihodkom družbe, ki ga projekt ustvarja.

V našem primeru je določitev eksternih koristi in stroškov za obravnavan projekt težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

14.2.3 Faza III – od tržnih do obračunskih cen

Cilj te faze je določiti vrednosti za pretvornike, s katerimi preoblikujemo tržne cene v popravljene, obračunske cene. To je mogoče storiti poleg upoštevanja davčnih in vplivov zunanjih dejavnikov še tedaj, ko:

- so dejanske cene inputov in outputov zaradi motenj na trgu popačene,
- plače niso odvisne od produktivnosti delavcev.

14.2.4 Določitev konverzijskih faktorjev

1.	Stroški celotnega projekta + Operativni stroški v referenčnem obdobju projekta	<p>Naložbeni izdatki (investicijski stroški): uporabljen je bil konverzijski faktor 0,7031.</p> <p>Ocenjuje se, da struktura investicije vključuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,35 \cdot 0,4 \cdot 0,833 = 0,1166$. Stroški materiala vsebujejo 22% DDV ($100/1,22 = 0,8197$). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako: $0,8197 \cdot 0,1166 = 0,7031$.</p> <p>Stroški obratovanja: uporabljen je bil konverzijski faktor v višini 0,5664. Stroški obratovanja vsebujejo 80% stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,8 \cdot 0,4 \cdot 0,833 = 0,26656$. Konverzijski faktor za stroške obratovanja je $0,833 \cdot 0,26656 = 0,56644$.</p>
----	--	--

14.2.5 Predstavitev ovrednotenih koristi

1.	Multiplikativni učinki na gospodarstvo	Izvedba projekta pomeni dodatni denarni tok v lokalno in širše gospodarstvo, saj se z gradbenimi deli in spremljajočimi storitvami poveča povpraševanje tako v gradbenem sektorju
----	--	---

		<p>kot tudi v povezanih dejavnostih (transport, trgovina, storitve, dobava materialov).</p> <p>Ta dodatni denarni tok ustvarja multiplikativne učinke: izvajalci del in dobavitelji zaradi pridobljenih prihodkov povečajo porabo pri drugih podjetjih, kar povzroči verižno povpraševanje in nadaljnjo gospodarsko aktivnost.</p> <p>Za oceno širših makroekonomskih učinkov investicije je uporabljen konservativen multiplikator javnih investicij 1,3, kar pomeni, da 1 EUR investicijske porabe povzroči približno 1,3 EUR dodatne gospodarske aktivnosti v dobavni verigi in povezanih dejavnostih. Izračun je upoštevan predvsem v letih izvedbe, referenčno obdobje ekonomske presoje pa je določeno na 15 let kot konservativno obdobje, skladno z načelom prilagoditve obdobja analize ekonomski dobi ključnih sredstev in negotovostim dolgoročnih projekcij.</p> <p>Skupna diskontirana vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi projekta (15 let) je ocenjena na 782.981,48 EUR.</p>
2.	Prihranek pri vzdrževanju neustreznih objektov	<p>Revitalizacija Zadrúžnega doma na Tatrah prinaša prihranek pri vzdrževanju neustreznega objekta, saj se z izvedbo investicije odpravijo najpogostejši stroški, povezani z dotrajanostjo in neustreznimi tehničnimi rešitvami (pogosta interventna popravila, sanacije poškodb zaradi zamakanja, lokalne sanacije instalacij, improvizirana vzdrževalna dela ter večja poraba materiala in dela pri manjših, ponavljajočih se posegih). Po prenovi je objekt tehnično posodobljen, energetsko saniran in opremljen z novejšimi sistemi, kar pomeni stabilnejše obratovanje in manj neplaniranih posegov.</p> <p>Na podlagi pričakovanega zmanjšanja interventnih popravil in rednega izrednega vzdrževanja se ocenjuje ekonomska korist (prihranek) v višini 2.000 EUR letno, ki izhaja iz prehoda iz režima "gašenja težav" na predvidljivo redno vzdrževanje ter iz zmanjšanja stroškov materiala, dela in zunanjih storitev. Prihranek se izkazuje skozi nižjo pogostost okvar in sanacij ter boljšo dolgoročno ohranjenost objekta.</p>

Skupno projekt prinaša pomembne neposredne in posredne koristi za okolje, gospodarstvo in družbo. Največji učinki so pričakovani na področju izboljšanja zdravja in kakovosti življenja prebivalcev. Obenem projekt prispeva k blaženju podnebnih sprememb, večji podnebni odpornosti ter dolgoročni gospodarski in družbeni vitalnosti lokalne skupnosti.

14.2.6 Faza IV – Diskontiranje

Procesa diskontiranja se lotimo tako kot v finančni analizi šele po opredelitvi elementov v tabeli za ekonomsko analizo.

Diskontna stopnja v ekonomski analizi projekta – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni.

V našem primeru določimo družbeno diskontno stopnjo, ki je enaka 4,00 %.

14.2.7 Prikaz ekonomskega toka v referenčnem obdobju projekta

Tabela 18: Ekonomska analiza (EUR)

Zap. št.				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto	Konv. faktor	SKUPAJ	NPV	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
SKUPNE KORISTI		1.250.816,55	987.640,53	0,00	784.981,48	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	441.835,07
1. Prihodki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ostanek vrednosti		439.835,07	222.146,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.835,07
3. Družbene koristi		810.981,48	765.493,93	0,00	784.981,48	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
a) Multiplikatorski učinek	0,20	782.981,48	745.696,65	0,00	782.981,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Prihranek pri vzdrževanju	2.000,00	28.000,00	19.797,28	0,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
SKUPNI STROŠKI		789.510,95	720.372,67	602.293,45	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	121.827,67	5.029,99	5.029,99	5.029,99
1. Obratovalni stroški	0,57	122.532,30	80.259,12	0,00	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	5.029,99	57.142,47	5.029,99	5.029,99	5.029,99
2. Stroški investicijskega	0,70	64.685,20	37.820,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.685,20	0,00	0,00	0,00
3. Stroški investicije	0,70	602.293,45	602.293,45	602.293,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		461.305,60	267.267,86	-602.293,45	779.951,49	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-3.029,99	-119.827,67	-3.029,99	-3.029,99	436.805,08

14.3 Izračun ekonomskih kazalnikov

14.3.1 Ekonomska neto sedanja vrednost celotnega projekta

Za analizo ekonomske neto sedanje vrednosti se priporoča uporaba letnega denarnega toka, pri čemer denarni tok predstavlja razliko med denarnimi pritoki in odtoki (vključno z vsemi izmerljivimi koristmi in stroški), povzročenimi s projektom.

Formula izračuna ekonomske neto sedanje vrednosti:

$$ENPV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

ENPV ali ENSV predstavlja ekonomsko neto vrednost v časovnem obdobju celotnega projekta, ki ostane investitorju ter širši družbi. Je razlika med vsoto sedanjih vrednosti denarnega prihodka za vsako posamezno leto (letni denarni tok) in začetnih investicijskih stroškov.

Posamezna investicija je ekonomsko upravičena, ko je ENPV ali ENSV večja od nič. ENPV ali ENSV je pozitivna v primeru, ko bodo pričakovani diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov in koristi investicije. Kadar je ENPV ali ENSV nič, zadostujejo neto denarni tokovi oz. koristi za pokritje investicijskih vlaganj ter vseh ostalih nastalih stroškov.

V našem primeru je izračunana ekonomska neto sedanja vrednost večja od 0 in znaša 267.267,86 EUR, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

14.3.2 Ekonomska stopnja donosnosti celotnega projekta

Parameter, s katerim ugotavljamo najvišjo dopustno obrestno mero, pri kateri je še smotno izvesti določeno naložbo, je parameter ERR ali ESD, ki nam prikazuje ocenjeno vrednost v odstotkih (%).

Formula izračuna ekonomske stopnje donosnosti:

$$\sum_{i=0}^T \frac{V_i}{(1+k)^i} = \sum_{i=0}^T \frac{D_i}{(1+k)^i}$$

ERR ali ESD je določena kot tista obrestna mera, kjer je ENPV ali ENSV investicije enaka nič. Prikazuje maksimalne obresti, pri katerih je investicija ekonomsko upravičena. Ekonomsko donosnejša investicija ima višjo ERR ali ESD. Naložba je ekonomsko upravičena, če je ERR ali ESD večja kot obrestna mera oz. diskontna stopnja (4 %).

Poudariti je potrebno, da ocenjevalni parameter ERR ali ESD pri odločitvi o izvedbi investicije ni odločujoči parameter, na podlagi katerega bi zavrnili ali sprejeli odločitev o izvedbi le-te. ERR ali ESD predstavlja neke vrste pomožni instrument v procesu ekonomske evalvacije projekta.

V našem primeru je izračunana ekonomska stopnja donosnosti večja od družbene diskontne stopnje (4,00 %) in znaša 27,95 %, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

14.4 Povzetek ekonomske analize

Ekonomska analiza zajema prikaz vseh prihodkovnih in odhodkovnih postavk po denarnem toku (izjema je amortizacija in ostale računovodske bilance, ki ne predstavljajo denarnega toka) kot finančna analiza, vendar so postavke nekoliko popravljene (izpuščen DDV, tržne cene se preoblikujejo v obračunske cene, itd.). Poleg finančnih postavk pa ekonomska analiza obsega tudi nekatere koristi in stroške, ki jih je potrebno najprej denarno oz. monetarno ovrednotiti.

Tabela v nadaljevanju prikazuje povzetek preračunanih najpomembnejših ekonomskih kazalnikov celotnega projekta.

Tabela 19: Prikaz najpomembnejših ekonomskih kazalnikov celotnega projekta

Ekonomska analiza	
Neto sedanja vrednost (ENSV)	267.267,86
Ekonomska stopnja donosa (ESD)	27,95%
Relativna neto sedanja vrednost (ErNSV)	0,44
Razmerje med koristmi in stroški (B/C_{ratio})	1,54

14.5 Koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti

Poleg ovrednotenih koristi (npr. novi zaposlitveni učinki, zmanjšanje socialnih transferov, zmanjšanje emisij CO₂, energetske prihranki ipd.) projekt ustvarja tudi številne koristi, ki jih zaradi narave učinkov, pomanjkanja primerljivih podatkov ali previsoke negotovosti ni mogoče zanesljivo in pregledno izraziti v denarni vrednosti. Gre predvsem za širše družbene, institucionalne in kakovostne učinke, ki so za lokalno skupnost pomembni, vendar se v ekonomskih kazalnikih praviloma pokažejo le posredno.

Izboljšanje kakovosti in dostopnosti javnih storitev.

Vzpostavitev sodobnih prostorov omogoča stabilno in kakovostno izvajanje javnih storitev (socialno-oskrbne, izobraževalne, karijerne, medgeneracijske). Korist se kaže v boljši organizaciji dela, večji dostopnosti storitev (lokacija v mestnem jedru), krajših administrativnih in logističnih poteh ter boljši uporabniški izkušnji, vendar je brez obsežnih uporabniških analiz ni mogoče neposredno monetizirati.

Večja socialna vključenost in zmanjšanje osamljenosti.

Programi večgeneracijskega centra, aktivnosti za starejše in ranljive skupine ter skupnostni dogodki povečujejo socialno povezanost, zmanjšujejo osamljenost in krepijo občutek pripadnosti. Učinki so dokazljivo pomembni, vendar njihova denarna vrednost ni zanesljivo določljiva na ravni posamezne investicije.

Javnofinančni učinki izven neposrednih transferov.

Poleg zmanjšanja socialnih transferov lahko projekt posredno vpliva na druge javne izdatke (npr. manj intervencij zaradi socialnih stisk, manj zdravstvenih zapletov zaradi boljše podpore starejšim, manj stroškov kriznega reševanja). Ker so ti učinki odvisni od številnih zunanjih dejavnikov in se uresničujejo posredno, jih ni mogoče verodostojno izkazati v EUR.

Krepitev znanj, kompetenc in dolgoročne zaposljivosti.

Izobraževalni programi, svetovanje odraslim in karierni center za mlade prispevajo k dvigu kompetenc, motivacije in socialnega kapitala. Koristi se pogosto uresničujejo v daljšem časovnem obdobju (boljši izobraževalni izidi, stabilnejša zaposlitev, manj tveganj izključenosti), vendar zahtevajo longitudinalno spremljanje, ki presega okvir IP.

Boljša institucionalna koordinacija in učinkovitost izvajalcev.

S koncentracijo ključnih izvajalcev javnih programov v istem objektu se izboljšata koordinacija in pretok informacij, kar omogoča bolj učinkovito obravnavo uporabnikov, hitrejše reševanje primerov in boljšo povezavo med programi. Učinek je pomemben organizacijsko, vendar ga je težko neposredno pretvoriti v finančno korist.

Revitalizacija mestnega jedra in izboljšanje podobe prostora.

Ponovna aktivacija prenovljenega objekta v mestnem jedru prispeva k dvigu urbanistične kakovosti, večji živosti območja in boljši podobi Kočevja. Gre za "place-making" učinke (več aktivnosti, več uporabnikov, manj degradacije), ki vplivajo tudi na percepcijo varnosti in privlačnost jedra, a jih brez posebnih študij ni mogoče ovrednotiti.

Ohranjanje kulturne dediščine in identitete prostora.

Celovita obnova objekta v varovanem (dediščinskem) kontekstu ohranja kulturne vrednote in identiteto prostora ter preprečuje nadaljnje propadanje. Denarno vrednotenje dediščinskih učinkov je metodološko zahtevno (odvisno od pristopa: WTP, turistični učinki ipd.), zato se učinek navaja kvalitativno.

Zmanjšanje tveganj (varnost, požar, tehnične okvare).

Sodobna prenova zmanjšuje tveganja, povezana z dotrajanostjo objekta, požarno varnostjo in okvarami sistemov. To pomeni manj izrednih vzdrževalnih posegov in manj tveganj prekinitve javnih storitev. Ker pa verjetnosti in stroški izrednih dogodkov niso dovolj zanesljivo ocenjeni, se korist navede opisno.

Izboljšanje notranjega ugodja in zdravja uporabnikov.

Učinki izboljšane kakovosti zraka, ustrežnejših temperatur in boljše osvetlitve se odražajo v boljšem počutju in potencialno manj zdravstvenih težavah uporabnikov ter zaposlenih. Neposredna monetizacija bi zahtevala podatke o zdravstvenih izidih, zato se učinek utemelji kvalitativno.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Druga tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med samo izvedbo projekta, ki bi lahko zakasnili ali podražili celotni projekt.

Ti dogodki bi imeli tako nizek vpliv na celoten projekt, prav tako je verjetnost teh dogodkov razmeroma malo verjetna, čeprav mogoča. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta, vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v spodnji tabeli »Analiza tveganj za obravnavan celotni projekt«.

Legenda:

*Stopnja tveganja:	1 = majhna verjetnost	**Ocena vpliva:	0 = ni vpliva
	3 = srednja verjetnost		1 = majhen vpliv
	5 = velika verjetnost		3 = srednji vpliv
			5 = velik vpliv

Tabela 20: Analiza tveganj za obravnavan celotni projekt

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Odgovorni za reševanje/obvladovanje posameznega tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
1. TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA					
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5 	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. 	<ul style="list-style-type: none"> - župan - direktor občinske uprave 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5 	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje. 	<ul style="list-style-type: none"> - direktor občinske uprave - vodja projekta - koordinator projektne skupine 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami; - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.
Tveganje zaradi neskladnosti projekta s strategijo občine.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklajenost projekta s strategijo; - Podaljšanje roka izvedbe zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - odgovoren za prostorsko načrtovanje pri investitorju - vodja projekta - župan 	<ul style="list-style-type: none"> - Sodelovanje investitorja z izvajalcem projekta ter obveščanje oz. informiranje o vseh veljavnih in sprejetih strategijah in merilih občine; - Upoštevanje sprejetih strategij in meril v fazi projektiranja ter kasneje v fazi izvedbe.

Tveganje zaradi spremembe zakonodaje.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo; - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - pravna služba pri investitorju - vodja projekta - zunanji svetovalec 	<ul style="list-style-type: none"> - Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta.
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Zastoj (ustavitev) projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - župan - občinski svet 	<ul style="list-style-type: none"> - Preveritev strateških odločitev države.
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - župan - vodja projekta - strokovni sodelavec za odnose z javnostmi / promocijo projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje zahtev oz. priporočil; - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta.
Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Odgovorni za reševanje/obvladovanje posameznega tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
2. TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA					
Tveganje v postopkih oddaje del.	3	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 3 - kakovost: 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del. 	<ul style="list-style-type: none"> - referent za javna naročila - vodja projekta - zunanji pravni svetovalec 	<ul style="list-style-type: none"> - Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd.)
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev.	3	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 5 	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - komisija za javna naročila, - vodja projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika; - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje.

Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe).	3	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 5 - Stroški: 5 - Kakovost: 3 	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20%, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta - vodja finančne službe - direktor občinske uprave - župan 	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov.
Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Odgovorni za reševanje/obvladovanje posameznega tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
3. TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA					
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov.	1	<ul style="list-style-type: none"> - Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 3 	<ul style="list-style-type: none"> - Poslabšanje kakovosti okolja; - Povečanje obremenitev okolja; - Povečanje stroškov izvedbe projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta - strokovni nadzor - zunanji okoljski svetovalec - izvajalec vzdrževanja 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja.

15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je narejena v treh korakih:

- **Opredelitev spremenljivk, ki se uporabijo pri izračunu outputov in inputov v finančni in ekonomski analizi:** Izračun se nanaša na spremenljivke oz. faktorje, katere spreminjamo na intervalu +/- 1%. Za projekt so bile preučene naslednje spremenljivke:
 - sprememba investicijske vrednosti,
 - sprememba obratovalnih stroškov,
 - sprememba prihodkov.

Vpliv teh sprememb je bil analiziran za interval med -1 % in +1 %.

Kritična spremenljivka je tista, katere 1 % sprememba povzroči več kot 5 % spremembo neto sedanje vrednosti oz. ekonomske neto sedanje vrednosti.

Kritična spremenljivka je tista, katere 1 % sprememba povzroči spremembo finančne stopnje donosa (IRR) oz. ekonomske stopnje donosa (ERR) za več kot 1 odstotno točko.

Tabela 21: Analiza občutljivosti za projekt varianto z izvedbo z sofinanciranjem

Kriterij	Brez spremembe	1%	-1%	1%	-1%	1%	-1%
		Investicijska vrednost	Investicijska vrednost	Prihodki	Prihodki	Obratovalni stroški	Obratovalni stroški
FIRR	-7,48%	-7,54%	-7,43%	-7,48%	-7,48%	-7,53%	-7,44%
FNPV	-756.194	-764.760	-747.628	-756.194	-756.194	-758.677	-753.730
EIRR	27,95%	27,97%	27,93%	29,31%	26,58%	27,89%	28,00%
ENPV	267.268	268.702	265.834	277.144	257.391	266.057	268.471

FIRR	-0,06	0,06	0,00	0,00	-0,05	0,05
FNPV	1,13	-1,13	0,00	0,00	0,33	-0,33
EIRR	0,02	-0,02	1,37	-1,37	-0,06	0,06
ENPV	0,54	-0,54	3,70	-3,70	-0,45	0,45

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicijski projekt celovite prenove in revitalizacije Zadrúžnega doma na Tatrah predstavlja strateško utemeljeno naložbo v obnovo obstoječega javnega stavbnega fonda na podeželju, s katero Občina Hrpelje – Kozina hkrati naslavlja potrebe po (i) vzpostavitvi tehnološko in higiensko ustrezne infrastrukture za lokalno predelavo sadja in zelenjave, (ii) zagotavljanju večnamenskih skupnostnih prostorov za delovanje vaških društev in izvedbo programov ter (iii) izboljšanju energetske učinkovitosti, varnosti in funkcionalnosti objekta.

Projekt je po vsebini izrazito javnega in razvojnega značaja. Primarni namen ni ustvarjanje neposrednih tržnih prihodkov, temveč zagotavljanje trajne javne infrastrukture za lokalno skupnost. Ključni učinki se odražajo v: izboljšanih pogojih za lokalno samooskrbo in razvoj kratkih dobavnih verig, povečanju dodane vrednosti lokalnih pridelkov, vzpostavitvi pogojev za souporabo opreme in organizirano upravljanje centra, izboljšani dostopnosti in kakovosti prostorov za društvene, kulturne in izobraževalne vsebine ter krepitvi socialne kohezije in medgeneracijskega sodelovanja (vključno z ranljivimi skupinami).

Okoljski in energetski učinki se bodo kazali predvsem v znižanju rabe energije in stroškov obratovanja ter v zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz stavbnega sektorja zaradi izvedene energetske sanacije in uporabe energetske učinkovitih sistemov ter možnosti vključevanja obnovljivih virov. Dodatne koristi prinaša trajnostno upravljanje z viri (voda) in ureditev odvajanja/čiščenja komunalnih vod, kar izboljšuje vplive objekta na okolje.

Projekt je skladen z nameni in cilji **JR Revitalizacija objektov javne infrastrukture – OPO 2026**, saj predstavlja revitalizacijo obstoječega objekta javne infrastrukture ter njegovo ponovno aktivacijo za izvajanje javnih programov in storitev v lokalni skupnosti. Projekt s tem celovito prispeva k trajnostni preobrazbi javne infrastrukture: zmanjšuje rabo energije in emisije, hkrati pa zagotavlja boljše pogoje za izvajanje javnih programov, dostopnost in kakovost storitev.

Finančna konstrukcija projekta je pripravljena realno in izvedljivo, pri čemer so stroški in viri financiranja opredeljeni tako, da je finančna konstrukcija zaprta (zagotovljeni lastni viri investitorja ter predvideni zunanji viri v okviru javnega razpisa). Pri načrtovanju financiranja se zagotavlja jasna razmejitev upravičenih stroškov po posameznih virih ter preprečuje dvojno financiranje, skladno z razpisnimi pravili. Terminalni plan in obseg investicijskih del sta zasnovana tako, da omogočata izvedbo v predvidenih rokih, ob upoštevanju organizacijskih in izvedbenih omejitev lokacije v mestnem jedru.

Na podlagi izvedenih analiz, tehničnih izhodišč in opredeljenega programa delovanja v obnovljenem objektu je izvedba projekta utemeljena in priporočljiva. Projekt predstavlja racionalno rabo prostora (ponovna uporaba obstoječega objekta v mestnem jedru), zmanjšuje tveganje nadaljnje degradacije objekta in okolice ter omogoča dolgoročno izvajanje javnih programov v sodobnih, varnih in dostopnih prostorih. Občina Hrpelje-Kozina zato predlaga nadaljevanje in dokončanje investicije v načrtovanem obsegu in terminalnem planu ter potrjuje, da je investicijski program ustrezna podlaga za nadaljnje postopke in uveljavljanje predvidenih virov sofinanciranja.