

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 20.3.2009

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: - **SKLEP O POTRITVI INVESTICIJSKI PROGRAM**
NOGOMETNI STADION AJDOVŠČINA
- **SKLEP O USKLADITVI NRP ZA LETA 2009, 2010 in 2011**

GRADIVO PRIPRAVIL: S.T.U. d.o.o. Lokavec, Samo Trebižan
Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne
službe – Alenka Čadež Kobol
Oddelek za družbene dejavnosti – Katarina Ambrožič

PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na 27. redni seji dne 26.03.2009 obravnava in sprejme:**

PREDLOG SKLEPA ŠT. 1:

Na podlagi 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06) ter 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list RS, št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 27. redni seji dnesprejel:

SKLEP O POTRITVI IP – NOGOMETNI STADION AJDOVŠČINA

1. Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Investicijski program - Nogometni stadion Ajdovščina št. 41031-13/2008, ki ga je marca 2009 izdelalo podjetje S.T.U. Ajdovščina.
2. Občinsko upravo se pooblašča, da za potrebe dostave dokumentacije na Ministrstvo za šolstvo in šport IP – Nogometni stadion Ajdovščina ustrezno dopolni.

Številka: 41031-13/2008
Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.

PREDLOG SKLEPA ŠT. 2:

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list RS, št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 27.redni seji dnesprejel:

**SKLEP O USKLADITVI NRP ZA LETA 2009, 2010 in 2011 Z IP –
NOGOMETNI STADION AJDOVŠČINA**

Občinski svet Občine Ajdovščina pooblašča župana za uskladitev načrta razvojnih programov za leto 2009, 2010 in 2011 skladno z Investicijskim programom - Nogometni stadion Ajdovščina.

Številka: 41031-13/2008

Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.

OBRAZLOŽITEV SKLEPOV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

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

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Občinski svet je dne 22.5.2008 sprejel DIIP: Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune, dne 30.10.2008 pa novelacijo DIIP – dopolnitev z drugo fazo – Pokritje zahodne tribune. Z navedeno investicijo, ocenjeno na 1055.676€ (z DDV, tekoče cene), naj bi se po navedenih dokumentih že v letih 2009 in 2010 obnovili stadion tako, da bi se v eni (prvi) fazi obnavljali igralna površina in zahodna tribuna, v drugi fazi pa te tribune pokrilo.

Projekt smo prijavi tako na razpis Ministrstva za šolstvo in šport kot tudi na razpis Fundacije za šport. Rezultati razpisa in predvideno sofinanciranje MŠŠ je bilo upoštevano že pri novelaciji DIIP; rezultati razpisa Fundacije pa so bili znani 13.3.2009. Fundacija je od skupno predvidenih 270.000€ v letih 2009 in 2010 odobrila skupaj 75.871€ in sicer od tega 2.062€ v letu 2009, 33.580€ v letu 2010 in 40.229€ v letu 2011. Glede na navedeno predlagamo, da se manjkajoča sredstva zagotovijo deloma v letu 2009, deloma pa v letu 2011.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Zaradi manjših sredstev, ki smo jih pridobili na javnem razpisu od Fundacije za šport in zaradi njihovega predvidenega sofinanciranja investicije tudi v letu 2011, bo potrebno v rebalansu proračuna leto 2009 zagotoviti manjkajočih 120.005€ iz lastnih sredstev ter uskladiti NRP za leta 2009, 2010 in 2011.

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.

**INVESTICIJSKI PROGRAM ZA:
NOGOMETNI STADION AJDOVŠČINA**

Naročnik: Občina Ajdovščina

Št. dokumenta: 41031-13/2008

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

Ajdovščina, marec, 2009

KAZALO

1.	Uvodno pojasnilo	4
1.1.	Predstavitev Investitorja in izdelovalcev Investicijskega programa	4
1.2.	Namen in cilji investicijskega projekta	5
1.3.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	7
1.3.1.	Analiza stanja.....	7
1.3.2.	Opis variant »Z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »BREZ« investicije	8
1.3.3.	Opredelitev vrste investicije, vrednosti investicije po stalnih cenah in potrebne investicijske dokumentacije	9
1.3.4.	Opredelitev temeljnih prvin, ki opredeljujejo investicijo.....	10
1.3.5.	Ugotovitev smiselnosti in možnosti izdelave predinvesticijske zasnove in investicijskega programa	13
2.	Povzetek investicijskega programa	15
2.1.	Cilje investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja),	15
2.2.	Spisek strokovnih podlag,	15
2.3.	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante,	15
2.4.	Navedbo odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta,.....	16
2.5.	Predvideno organizacijo in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije,	17
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije,	17
2.7.	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta;	18
3.	Osnovne podatke o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu z žigi in podpisi odgovornih oseb;	20
4.	Analizo obstoječega stanja	21
4.1.	Prikaz potreb.....	22
4.2.	Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti	23
5.	Analiza tržnih možnosti skupaj z analizo za tiste dele dejavnosti, ki se tržijo ali izvajajo v okviru javne službe oziroma s katerimi se pridobivajo prihodki s prodajo proizvodov in/ali storitev;	25
6.	Tehnično-tehnološki del (opredelitev investicijskega projekta na podlagi normativov in materialnih bilanc);	27
6.1.	Strokovne podlage za pripravo Investicijskega programa	27
6.2.	Navedba in opis lokacije.....	27
6.3.	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	27
6.4.	Obseg in specifikacija naložbe	27
7.	Analizo zaposlenih za alternativo “z” investicijo glede na alternativo “brez” investicije in/ali minimalno alternativo;	29
7.1.	Ocena delovnih mest brez investicije	29
7.2.	Ocena delovnih mest z investicijo	29

8.	Oceno vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah, ločeno za upravičene in preostale stroške, z navedbo osnov in izhodišč za oceno;.....	30
8.1.	Stroški izvedbe operacije po tekočih cenah	31
8.2.	Stroški izvedbe operacije po stalnih cenah	32
9.	Analizo lokacije, ki vsebuje tudi imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so objavljeni;	33
10.	Analizo vplivov investicijskega projekta na okolje ter oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno;	36
10.1.	Učinkovitost izrabe naravnih virov	36
10.2.	Okoljska učinkovitost	36
10.3.	Trajnostna dostopnost	36
10.4.	Zmanjševanje vplivov na okolje	37
11.	Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta	38
12.	Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja	40
13.	Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta.....	41
13.1.	Izračun najvišjega zneska sofinanciranja	42
13.2.	Finančna neto sedanja vrednost	43
13.3.	Relativna Neto sedanja vrednost	44
13.4.	Doba vračanja investicijskih stroškov	44
14.	Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presojo upravičenosti (ex-ante) v ekonomski dobi.....	45
14.1.	Statične metode ekonomske uspešnosti projekta.....	48
14.1.1.	Rentabilnost	48
14.1.2.	Doba vračanja	48
14.2.	Dinamične metode ekonomske uspešnosti projekta.....	48
14.2.1.	Interna stopnja donosnosti	48
14.2.2.	Ekonomska neto sedanja vrednost.....	48
14.2.3.	Relativna ekonomska neto sedanja vrednost	49
15.	Analizo tveganj in analizo občutljivosti	50
15.1.	Analiza občutljivosti	50
15.2.	Analiza tveganj	50
16.	Predstavitev in razlago rezultatov.	52

1. UVODNO POJASNILO

Investicijski program za Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune je izdelan skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in delovnim dokumentom Št. 4 – navodilom za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi.

1.1. Predstavitev Investitorja in izdelovalcev Investicijskega programa

INVESTITOR	
Naziv	Občina Ajdovščina
Naslov	Ulica 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Polšak, župan
Telefon	05-365-91-10
Telefax	05-365-91-33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Davčna številka	SI51533251
Transakcijski račun	01201-0100014597
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Alenka Čadež Kobol
Telefon	05-365-91-10
Telefaks	05-365-91-33
E- mail	alenka.kobol@ajdovscina.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Alenka Čadež Kobol
Telefon	05-365-91-10
Telefaks	05-365-91-33
E- mail	alenka.kobol@ajdovscina.si

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

LASTNIŠTVO					
Ime lastnika	Občina Ajdovščina				
Naslov	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina				
Vpis v zemljiško knjigo v KO	Vipavski Križ				
Št. vložka	1759	Št. parcele*	1074/2	Površina v m ²	21.380 m ²

1.2. Namen in cilji investicijskega projekta

Cilji investitorja - Občine Ajdovščina :

- pridobiti potrebne površine za nogometno vadbo in igranje tekem,
- izboljšati pogoje vadbe z izgradnjo primernih prostorov za igralce,
- doseganje standardov zahtevanih kot pogoj za igranje tekem v prvi Slovenski Nogometni ligi in tekmovanjih UEFA,
- zagotoviti pogoje za povečanje števila udeležencev v nogometni športni panogi,
- zagotoviti primerno igralno površino, ki bo primerna za igro tudi v slabših vremenskih pogojih,
- zagotoviti primerne pogoje za ogled tekem in posledično povečanje zanimanja za nogomet,
- nadaljevanje uspešnega delovanj NK Primorje in omogočanje igranja tekem(ne glede na vrsto tekmovanja) v Ajdovščini

Z izvedbo investicije se obenem zasledujejo tudi :

Splošni cilji Nogometne zveze Slovenije

- nadaljnji napredek in dvig ravni slovenskega in evropskega nogometa,
- skrb za mladinski nogomet,
- pridobitev kvalitetne nogometne infrastrukture,
- vzpodbujanje medsebojnega spoštovanja in sodelovanja med vsemi akterji nogometne igre - trenerji, igralci in sodniki ter funkcionarji,
- vzpostavitev temeljev za trdno finančno poslovanje klubov,
- zagotavljanje kontinuitete tekmovanj na nacionalni in mednarodni ravni,
- kvalitetna organiziranost nogometnih klubov.

Posebni cilji Nogometne zveze Slovenije

- dvig kvalitete slovenskega nogometa,
- izoblikovanje razvojnih programi za celovito šolanje mladih nogometašev,
- vlaganja prvoligaških klubov v mladinske pogone (vzor in primer za ostale klube),
- dvig ravni fair playja na igriščih in izven njih,
- uvrstitev v evropska tekmovanja pod okriljem UEFA na podlagi doseženih tekmovalnih uspehov v nacionalnem tekmovanju,

- sodelovanje nogometnih klubov pri vzpostavitvi strokovnih programov za boljše medsebojno razumevanje in spoštovanje vseh akterjev nogometne igre (igralci, trenerji, sodniki, funkcionarji),
- izboljšanje evropskih nogometnih objektov v skladu s potrebami modernega nogometa (varni, udobni in okolju prijazni nogometni stadioni),
- ustvarjanje primerne delovnega okolje za medije,
- izboljšanje pogojev za trening,
- zagotavljanje klubskega managementa v skladu s potrebami modernega nogometa (dobro izobraženi, usposobljeni in strokovni klubski delavci z znanjem specifičnega know-howa in izkušnjami),
- zagotavljanje visoke strokovnosti trenerskega kadra in drugega spremljajočega osebja,
- zagotavljanje medicinske podpore s strani usposobljenega osebja,
- vzpostavitev pravne podlage za delovanje klubov v okvirih nacionalne nogometne zveze in sodelovanje v nacionalnih tekmovanjih,
- pridobitev korektnih (točnih) informacij in dokumentov s strani klubov,
- izboljšanje ekonomske in finančne sposobnosti ter učinkovitosti klubov,
- povečanje popolnosti tekmovanj in zmanjšanje možnosti za morebitne nepredvidene bankrote,
- povečanje zmogljivosti, transparentnosti in verodostojnosti klubov,
- izboljšanje finančne slike o nogometnih klubih;

Dolgoročni cilji kluba NK Primorje:

- pridobiti stadion, ki bo nudil igralcem optimalne pogoje za igro,
- pridobiti primerne prostore za gledalce – pokrite tribune, razsvetljavo, pomožno igrišče,
- vzgojiti v lastni nogometni šolo dovolj veliko število mladih igralcev, da bo tvorili stabilno okostje kluba, ki bi jim za odmevnejše dosežke dodajali zvezdnike iz drugih okolij.

Kriteriji, ki jih mora izpolnjevati stadion kot pogoj za prirejanje tekem v 1. slovenski nogometni ligi:

Stadion mora imeti:

- varovan dostop do uradnih prostorov za ekipe, sodnike, druge uradne osebe, ter varovan dostop na igralno površino.
- lahko dostopen in dobro označen prostor za prvo pomoč, ki mora biti prostoren, dobro osvetljen, ogrevan, s pitno toplo in hladno vodo, WC-jem, z omarico za prvo pomoč, materialom in nosili,
- nadzorno (kontrolno) sobo s pogledom na igralno površino in tribune, opremljene najmanj z: mizo, 4 stoli, električni priključek, telefonski priključek, z možnostjo namestitve video nadzornega sistema. Za UEFA tekmovanja mora imeti stadion stalni interni video nadzor.
- Individualna sedišča morajo biti pritrjena, ločena drug od drugega, udobno anatomsko oblikovana, iz nezlomljivih in negorljivih materialov, za UEFA tekmovanja morajo imeti naslonjalo najmanj v višini 30 cm.
- Minimalna kapaciteta sedišč na pokritih tribunah znaša 1.000 sedežev za prvo slovensko nogometno ligo.

- Tribune na stadionu morajo biti deljive na več sektorjev z ustreznimi ograjami ali varnostnimi ukrepi, ki zagotavljajo ločevanje gledalcev.
- Na stadionu mora biti na voljo poseben sektor za gostujoče navijače, upoštevajoč primerne varnostne vidike, lokacijo in kapaciteto na podlagi veljavne zakonodaje in predpisov NZS. Za UEFA tekmovanja mora biti v posebnem sektorju za gostujoče navijače na voljo vsaj pet odstotkov odobrene celotne kapacitete stadiona,
- Stadion mora imeti VIP tribuno s pokritimi individualnimi sedišči za najmanj 30 gledalcev.
- Prostor za invalidne osebe mora biti označen in lahko dostopen ter mora omogočat dober, nemoten pogled na igrišče.
- Na voljo morajo biti garderobe za igralce, dve garderobi v izmeri 50m² in dve garderobi 20m²,
- V vsaki garderobi morajo biti sanitarije(3 individualna stranišča) in kopalnica z najmanj petimi tuši,
- Garderoba za sodnike v izmeri 12m² s sanitarijami in kopalnico s tušem,
- Stadion mora imeti tudi delegatsko pisarno v neposredni bližini z neposrednim dostopom do uradnih garderob,
- Urejen prostor za medije,
- Snemalna mesta na pokriti tribune z optimalnim pogledom na igralno površino.

1.3. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.3.1. Analiza stanja

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 350 km² in šteje 18.095 prebivalcev. Obsega 45 naselji, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje in tudi občinsko središče je Ajdovščina, ki šteje skoraj 7.000 prebivalcev. Mesto leži na nadmorski višini 103 m, ob vznožju strmih pobočij Trnovske planote ter ob vodotokih Hubelj in Lokavšček.

V nogometnem klubu Primorje igra 24 igralcev v članski ekipi, v mlajših selekcijah pa 160 igralcev različnih starosti vse od 6 do 18 let. V preteklih letih je članska selekcija dosegala dobre rezultate na državni ravni, igrala pa je tekme tudi v evropskih tekmovanjih.

Nogometni stadion je bil zgrajen leta 1929, ko so hoteli Italijani pridobiti na svojo stran čim več mladih, med katerimi bi lahko širili duh fašizma. Iz tistega časa je tudi pokrita tribuna. Ker je bilo igrišče ob Goriški cesti po vojni zapuščeno in neprimerno, se je aktivnost odvijala na Policah. Leta 1948 se je začela obnova današnjega igrišča, ekipa pa je medtem trenirala na travnati površini na letališču

Stadion je pozicioniran na obrobje mesta v smeri proti Novi Gorici, vpet pa med letališče in pokopališče.

Posodobljen, s pomočjo Primorja, d.d., je bil leta 1995 in 1998 zaradi nastopov v evropskih pokalih, ko je dobil današnjo podobo in premore skupaj z na novo postavljenimi sedeži nasproti pokrite tribune 3000 mest. Trenutni trend razvoja nogometa v Sloveniji in zahteve licenciranja, pa silijo lastnika Občino Ajdovščina in NK Primorje v dodatno prenovo stadiona.

Igralna površina ustreza standardom in zahtevam, je pa zaradi konfiguracije terena in neurejene drenaže podvržena nastajanju večjih luž med deževnimi obdobji in posledično neprimerna za treninge in tekmovanja.

Tribune in prostori namenjeni igralcem nogometa, sodnikom in drugemu osebju so neprimerni in ne zadovoljujejo zahtev nogometne zveze za igranje v prvi Slovenski nogometni ligi in na tekmovanjih UEFA.

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

Za pregled variantnih rešitev smo se odločilo za primerjavo variante z izvedbo investicije v Stadion Ajdovščina in ničelne variante, ki pomeni, da investicije ne izvedemo ter pustimo objekte in igrišče nadaljnji degradaciji.

Varianta brez investicije – ničelna varianta

V primeru, da investicije v objekte in igralno površino na stadionu v Ajdovščini ne izvedemo, to pomeni, da se bo že tako slabo stanje prostorov še poslabševalo. Prostori, ki so že sedaj neprimerni za izvajanje treningov in tekem, ne zadoščajo niti minimalnim kriterijem za izvajanje tekem v prvi Slovenski nogometni ligi. To pomeni, da klub v bodoče ne bo več dobil licence za igranje na domačem stadionu in bo moral tekme odigrati drugje, kjer stadion ustreza standardom in normativom. Kot posledica selitev klubskih tekmovanj izven Ajdovščine bo prav gotovo upadlo zanimanje za ta šport v lokalnem okolju. To pomeni manj mladih nogometašev, ki skrbijo za zdrav in aktiven način življenja. Veliko otrok, ki sedaj svoj prosti čas posvetijo nogometu bi ostalo brez aktivnosti in bi bili prepuščeni sami sebi.

Klub bi to občutil kot pomanjkanje mladih igralcev, ki predstavljajo nadaljnje igralce v prvi ekipi. Po drugi strani pa bi klub izgubil navijače, saj obisk bolj oddaljenih igrišč pomeni večjo izgubo časa pa tudi denarja.

Padcu zanimanja za nogomet sledi padec kvalitete igre in posledično tudi prihodki kluba, kar bi pomenilo, da uspehov, ki jih je klub dosegal v preteklosti, ko je že nastopil v UEFA tekmovanjih ne bi več mogel ponoviti.

Izguba kluba, ki ima na ajdovskem tradicijo od leta 1919 pa bi pomenila veliko izgubo za občino Ajdovščina in njene prebivalce.

Varianta z izvedbo investicije

Z izvedbo investicije bo Ajdovščina pridobila delno urejen sodoben športni objekt, ki bo zagotavljal primerne pogoje za izvajanje treningov tako članske ekipe, kot tudi mlajših selekcij nogometašev. To posledično pomeni, da se bo raven kakovosti nogometa na tem območju dvignila, ter omogočala doseganje boljših rezultatov nogometnega kluba. Z boljšimi rezultati članske ekipe pa je pogojeno zanimanje za ta šport pri mladini. Ko se bodo rezultati nogometnega kluba izboljšali in bo mogoč ogled tekem na primernem kakovostnem nivoju, se bo tudi več mladih odločalo za trening nogometa.

Pri večjem številu mladih, ki trenirajo pa je tudi več kakovostnih igralcev in ti predstavljajo bazo za člansko ekipo v prihodnosti.

Z boljšimi rezultati se bo klub lahko zopet uvrstil v tekmovanj UEFA in tekme bodo lahko tudi v Ajdovščini.

Z vidika športnikov so primerni prostori velik stimulator, prav tako pa velik obisk tekem, ki je pogojen tudi z urejenimi in pokritimi tribunami. Ker navijači pomenijo dodatno vzpodbudo igralcem lahko ob boljšem obisku gledalcev pričakujemo tudi boljšo igro nogometašev.

Drug vidik pa so kakovostnejši treningi, ki so temelj za boljšo igro.

Investicija v stadion pomeni tudi izenačevanje možnosti in kakovosti bivanja za vse ciljne skupine. Pomembno bi pridobili invalidi, ki sedaj nimajo pogojev za ogled tekem v živo, saj ni primernih mest za namestitev invalidnih oseb in njihovih spremljevalcev na tribune.

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

Predmet DIIP je:

1. **faza** : obnova vadbene površine in zahodne tribune s spremljajočimi prostori (garderobe, sanitarije, prostor za delegata, doping kontrolo, prostor za novinarje, kontrolno sobo in druge predpisane prostore).
2. **faza**: pokritje zahodne tribune.

Vrsta investicije:

VRSTA INVESTICIJE	Označi
1 manjkajoči športni objekti v lokalnih skupnostih do zadostitve minimalnega standarda športa	<input type="checkbox"/>
2 nadomestni športni objekt	<input type="checkbox"/>
3 šolski objekt - športni standard	<input type="checkbox"/>
4 ostali športni objekti in naprave	<input type="checkbox"/>
5 rekonstrukcija in tehnološka posodobitev objekta	<input checked="" type="checkbox"/>
6 športna – tehnološka oprema objekta	<input type="checkbox"/>

Vrednost investicije

DOKUMENT, KI JE OSNOVA ZA IZDELAVO OCENE INVESTICIJE	
Naziv dokumenta za 1 fazo:	Idejna zasnova IDZ: Obnova vadbene površine, Rekonstrukcija in gradnja novih tribun na nogometnem stadionu,
Datum veljavnosti:	Maj 2008
Naziv dokumenta za 2. fazo:	Idejna zasnova IDZ: Obnova vadbene površine, Rekonstrukcija in gradnja novih tribun na nogometnem stadionu, dopolnitev z 2. fazo Pokritje zahodne tribune
Datum veljavnosti:	Maj 2008

Dinamika izvedbe projekta po fazah

Faze	Opis	Vrednost v stalnih cenah v EUR	Vrednost v tekočih cenah v EUR
1. faza	Obnova vadbene površine in zahodne tribune	751.355	755.676
2. faza	Pokritje zahodne tribune	292.865	300.000
SKUPAJ:		1.044.220	1.055.676

Obnova igralne površine in zahodne tribune je zaključena funkcionalna celota in se bo izvajala v eni fazi. V drugi fazi je predvideno pokritje zahodne tribune, saj je že predvidena konstrukcija novih zahodnih tribun zasnovana kot konstrukcija ponavljajočih se predfabriciranih armiranobetonskih profilov, ki delujejo kot nosilci za tribune, na katere se vgradi streha. Dolgoročna ureditev stadiona predvideva tudi izgradnjo novih pokritih tribun na južni in vzhodni strani ter ureditev razsvetljave, kar pa ni predmet tega dokumenta.

1.3.4. Opredelitev temeljnih prvin, ki opredeljujejo investicijo

Strokovne podlage za pripravo DIIP

Strokovne podlage za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

- Načrt razvojnih programov občine Ajdovščina
- Proračun Občine Ajdovščina za leto 2008 in 2009
- Idejni projekt.

Navedba in opis lokacije

Stadion NK Primorje se nahaja na Goriški cesti v Ajdovščini, med pokopališčem in letališčem, pod močnim vplivom burje. Stadion je orientiran v smeri sever – jug.

Investicija v obnovo nogometnega stadiona se bo izvajala na parc. št. 1074/2 k.o. Vipavski Križ, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina.

Obseg in specifikacija naložbe, prikaz tehnično –tehnološke rešitve

Predstavitev posega:

1. faza

Obnova igralne površine

Zaradi neustrezno urejenega odvodnavanja igralne površine je potrebno na novo urediti odvodnavanje z drenažnimi cevmi, kar posledično pomeni tudi celotno menjavo travnate površine, hkrati se predvideva tudi ureditev namakanja igralne površine. Trenutno stanje igralne površine je ob slabem vremenu neprimerno za trening in igranje tekem. Z izvedbo investicije se bo pridobilo ustrezno vadbeno površino, ki bo onemogočila nastajanje luž in blatnih jezer na igrišču.

Obnova zahodne tribune s pomožnimi prostori

Obstoječa zahodna tribuna je uspešno kljubovala zobu časa, a jo je ta vseeno načel. Material je dotrajan, gledalci pa nezadovoljni s pogledom na igralno površino zaradi podpornih stebrov. Zato je nujno potrebna rušitev, saj prenova ne bi ustrezala vsem potrebam kluba in zahtevam Nogometne zveze Slovenije in UEFA. Rušitev bo omogočala tudi enostavnejšo prenovo prostorov kluba pod tribunami, kot tudi izgradnjo novih prostorov v nadstropju.

Investicija predvideva na novo ureditev zahodnih tribun in spremljajočih prostorov (garderobe, sanitarije, prostor za delegata, doping kontrolo, prostor za novinarje, kontrolno sobo in druge predpisane prostore).

2. faza

Pokritje zahodne tribune

Po obnovi zahodnih tribun s spremljajočimi se izvede tudi pokritje zahodne tribune s streho. Streha stadiona ima naslednjo sestavo: varjena bitumenska hidroizolacija s posipom (ki zagotavlja odpornost proti UV žarkom) in prednapete votle plošče 265cm. V strehi se predvidi pločevinaste obrobe na dvignjenem delu strehe in žlebove na nižjem delu strehe.

Varstvo okolja

Investicija se bo izvajala v okviru obstoječih površin, ki jih že sedaj uporabljajo za treninge in tekmovanja. Razen v času gradnje, ko bodo potekala rušitvena in zemeljska dela, investicija ne bo imela vplivov na okolje. Odpadni materiali bodo odstranjeni skladno s predpisi, ki določajo ravnanje z odpadki in jih je dolžan odstraniti izvajalec gradbenih del, drugih vplivov investicije na okolje pa ne predvidevamo.

Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Po predaji stadiona v uporabo bo z njim upravljal in ga vzdrževal Nogometni Klub Primorje, ki bo imel v njem tudi svoje prostore.

Upravljanje pomeni skrb za vzdrževanje tribun, prostorov in vadbenih površin s skrbnostjo dobrega gospodarja. Investicija ne pomeni potreb po dodatnih zaposlitvah, saj bo vzdrževanje izvajano v okviru sedanjih zaposlitev.

Viri financiranja

VIRI FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH V EUR				
LETO	2009	2010	2011	
1. FAZA				
LASTNA SREDSTVA	263.228,00	266.125,00		529.353,00
KANDIDATURA MŠŠ - ŠPORT	50.681,00	40.000,00		90.681,00
KANDIDATURA MŠŠ - ŠOLSKI DEL				
FUNDACIJA ZA ŠPORT	2.062,00	33.580,00		35.642,00
DRUGI VIRI	42.553,00	57.447,00		100.000,00
KREDITI				
SKUPAJ 1. FAZA	358.524,00	397.152,00		755.676,00
2. FAZA				
LASTNA SREDSTVA		165.642,00	94.129,00	259.771,00
FUNDACIJA ZA ŠPORT			40.229,00	40.229,00
SKUPAJ 2. FAZA		165.642,00	134.358,00	300.000,00
SKUPAJ 1. +2. FAZA	358.524,00	562.794,00	134.358,00	1.055.676,00

Viri financiranja po tekočih cenah za obe fazi skupaj

VIRI FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH V EUR				
LETO	2009	2010	2011	SKZUPAJ
1. +2. FAZA				
LASTNA SREDSTVA	263.228,00	431.767,00	94.129,00	789.124,00
KANDIDATURA MŠŠ - ŠPORT	50.681,00	40.000,00		90.681,00
KANDIDATURA MŠŠ - ŠOLSKI DEL				
FUNDACIJA ZA ŠPORT	2.062,00	33.580,00	40.229,00	75.871,00
DRUGI VIRI	42.553,00	57.447,00		100.000,00
KREDITI				
SKUPAJ	358.524,00	562.794,00	134.358,00	1.055.676,00
DDV	59.754,00	93.799,00	22.393,00	175.946,00
UPRAVIČENI STROŠKI	298.770,00	468.995,00	111.965,00	879.730,00

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

Glede na učinke, ki jih bo izvedba investicije imela na lokalno okolje je smiselno z investicijo nadaljevati. Pozitivni učinki se bodo kazali v priljubljenosti športa in zdravega načina življenja med mladimi ter koristno izkoriščanje prostega časa za aktivno življenje. Nogometni klub v Ajdovščini ima dolgoletno tradicijo in veliko občanov z njim živi ter spremlja njegove rezultate. Večje število mladih igralcev pomeni dobro bazo za kakovostno člansko ekipo nogometnega kluba. Z dobro igro članske ekipe in ponovitvijo rezultatov, ki so jih že dosegali se bo priljubljenost tega športa še povečala, to pa pomeni večjo obiskanost tekem. Eden od pogojev za obstojev in normalen razvoj tega športa v Ajdovščini pa so prav gotovo primerni prostori za izvajanje dejavnosti kluba ter stadion urejen skladno z normativi Nogometne zveze Slovenije in pravili UEFA.

Poleg koristi mladine in nogometnega kluba, ne moremo mimo urejenega izgleda stadiona, ki bo polepšal okolico in ji dal povsem nov videz.

Glede na velikost investicije je potrebno skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ izdelati poleg dokumenta identifikacije investicijskega projekta tudi investicijski program.

Tabela predvidenih aktivnosti z roki za izvedbo

AKTIVNOST	ODGOVORNA SLUŽBA	ROK
Priprava IP oz. dopolnitev DIIP	Oddelek za družbene dejavnosti, Oddelek za investicije	Marec 2009
Potrditev IP	Občinski svet občine Ajdovščina	April 2009
Priprava dokumentacije za dovoljenje za poseg v prostor	Oddelek za investicije	Junij 2009
Upravno dovoljenje za poseg v prostor	Oddelek za investicije	Julij 2009
Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)	Oddelek za finance	Julij 2009
Izvedba del – 1. faza	Oddelek za investicije	Avgust 2009 – Junij 2010
Izvedba del – 2. faza	Oddelek za investicije	Januar 2010 – Januar 2011
Prevzem in uporabno dovoljenje	Oddelek za investicije	Januar 2011

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan v fazah, saj je bila najprej predvidena ureditev igralne površine in obnova tribun, kasneje pa smo predvideli tudi pokritje tribune.

Sredstva posameznih sofinancerjev in terminski načrt izvajanja investicije se je spremenil skladno z odobrenimi sredstvi Ministrstva RS za šolstvo in šport in Fundacije za šport.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

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

Cilji izvedbe operacije Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune so:

- pridobiti potrebne površine za nogometno vadbo in igranje tekem,
- izboljšati pogoje vadbe z izgradnjo primernih prostorov za igralce,
- doseganje standardov zahtevanih kot pogoj za igranje tekem v prvi Slovenski Nogometni ligi in tekmovanjih UEFA,
- zagotoviti pogoje za povečanje števila udeležencev v nogometni športni panogi,
- zagotoviti primerno igralno površino, ki bo primerna za igro tudi v slabših vremenskih pogojih,
- zagotoviti primerne pogoje za ogled tekem in posledično povečanje zanimanja za nogomet,
- nadaljevanje uspešnega delovanj NK Primorje in omogočanje igranja tekem(ne glede na vrsto tekmovanja) v Ajdovščini

2.2. Spisek strokovnih podlag,

Strokovne podlage za izdelavo investicijskega programa so:

- Načrt razvojnih programov občine Ajdovščina
- Proračun Občine Ajdovščina za leto 2008 in 2009
- Idejni projekt.

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

Varianta brez investicije – ničelna varianta

V primeru, da investicije v objekte in igralno površino na stadionu v Ajdovščini ne izvedemo, to pomeni, da se bo že tako slabo stanje prostorov še poslabševalo. Prostori, ki so že sedaj neprimerni za izvajanje treningov in tekem, ne zadoščajo niti minimalnim kriterijem za izvajanje tekem v prvi Slovenski nogometni ligi. To pomeni, da klub v bodoče ne bo več dobil licence za igranje na domačem stadionu in bo moral tekme odigrati drugje, kjer stadion ustreza standardom in normativom. Kot posledica selitev klubskih tekmovanj izven Ajdovščine bo prav gotovo upadlo zanimanje za ta šport v lokalnem okolju. To pomeni manj mladih nogometašev, ki skrbijo za zdrav in aktiven način življenja. Veliko otrok, ki sedaj svoj prosti čas posvetijo nogometu bi ostalo brez aktivnosti in bi bili prepuščeni sami sebi.

Klub bi to občutil kot pomanjkanje mladih igralcev, ki predstavljajo nadaljnje igralce v prvi ekipi. Po drugi strani pa bi klub izgubil navijače, saj obisk bolj oddaljenih igrišč pomeni večjo izgubo časa pa tudi denarja.

Padcu zanimanja za nogomet sledi padec kvalitete igre in posledično tudi prihodki kluba, kar bi pomenilo, da uspehov, ki jih je klub dosegal v preteklosti, ko je že nastopil v UEFA tekmovanjih ne bi več mogel ponoviti.

Izguba kluba, ki ima na ajdovskem tradicijo od leta 1919 pa bi pomenila veliko izgubo za občino Ajdovščina in njene prebivalce.

Varianta z izvedbo investicije

Z izvedbo investicije bo Ajdovščina pridobila delno urejen sodoben športni objekt, ki bo zagotavljal primerne pogoje za izvajanje treningov tako članske ekipe, kot tudi mlajših selekcij nogometašev. To posledično pomeni, da se bo raven kakovosti nogometa na tem območju dvignila, ter omogočala doseganje boljših rezultatov nogometnega kluba. Z boljšimi rezultati članske ekipe pa je pogojeno zanimanje za ta šport pri mladini. Ko se bodo rezultati nogometnega kluba izboljšali in bo mogoč ogled tekem na primernem kakovostnem nivoju, se bo tudi več mladih odločalo za trening nogometa.

Pri večjem številu mladih, ki trenirajo pa je tudi več kakovostnih igralcev in ti predstavljajo bazo za člansko ekipo v prihodnosti.

Z boljšimi rezultati se bo klub lahko zopet uvrstil v tekmovanj UEFA in tekme bodo lahko tudi v Ajdovščini.

Z vidika športnikov so primerni prostori velik stimulator, prav tako pa velik obisk tekem, ki je pogojen tudi z urejenimi in pokritimi tribunami. Ker navijači pomenijo dodatno vzpodbudo igralcem lahko ob boljšem obisku gledalcev pričakujemo tudi boljšo igro nogometašev.

Drug vidik pa so kakovostnejši treningi, ki so temelj za boljšo igro.

Investicija v stadion pomeni tudi izenačevanje možnosti in kakovosti bivanja za vse ciljne skupine. Pomembno bi pridobili invalidi, ki sedaj nimajo pogojev za ogled tekem v živo, saj ni primernih mest za namestitev invalidnih oseb in njihovih spremljevalcev na tribune.

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

Projektni vodja na Občini Ajdovščina je Alenka Čadež Kobol.

Za izdelavo investicijskega program za Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne

tribune sodelujemo z zunanjimi izvajalci – podjetjem S.T.U. d.i.i, odgovorna oseba Samo Trebižan.

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

Projekt nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune bomo izvajali na ključ. Z javnim razpisom bomo izbirali enega izvajalca, ki bo izvedel izdelavo projektne in gradbene dokumentacije in vsa gradbena dela do pridobitve uporabnega dovoljenja.

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

Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti po fazah
Napaka! Neveljavna povezava.

Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti
Napaka! Neveljavna povezava.

Izračun najvišjega zneska sofinanciranja po razpisu Ministrstva RS za šolstvo in šport

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.044.220
Od tega upravičeni stroški (EC)		629.730
Diskontirani inv. stroški (DIC)	991.473	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	66.787	

	DNR>0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	924.685
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	93,26%
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	587.310
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja :	20
3 b Izračun najvišjega zneska:	117.462

Izračunani najvišji pripadajoči znesek 117.462 EUR je višji od odobrenega zneska sofinanciranja po Javnem razpisu za sofinanciranje športne infrastrukture s strani Ministrstva RS za šolstvo in šport v višini 90.681 EUR.

Izračun najvišjega zneska sofinanciranja po razpisu Fundacije za šport

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.044.220
Od tega upravičeni stroški (EC)		879.730
Diskontirani inv. stroški (DIC)	991.473	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	66.787	

	DNR>0
1 a Upravičeni izdatki ($EE=DIC-DNR$):	924.685
1 b Finančna vrzel ($R=EE/DIC$):	93,26%
2 Izračun pripadajočega zneska ($DA=EC*R$):	820.470
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja :	30
3 b Izračun najvišjega zneska:	246.141

Izračunani najvišji znesek sofinanciranja Po javnem razpisu za gradnjo športnih objektov - Fundacije za šport v višini 246.141 EUR je višji od odobrenega zneska po tem razpisu v višini 75.871 EUR.

Finančno konstrukcijo zapiramo s sredstvi:

- 789.124 EUR Lastne udeležbe
- 90.681 EUR Sofinanciranje Ministrstva RS za šolstvo in šport
- 75.871 EUR Sofinanciranje fundacij za šport
- 100.000 EUR Sofinanciranje donatorjev

Delež sofinanciranja po virih sredstev

- | | |
|-----------------------------------------------------|-------|
| ➤ Lastne udeležbe | 74,75 |
| ➤ Sofinanciranje Ministrstva RS za šolstvo in šport | 8,59 |
| ➤ Sofinanciranje fundacij za šport | 7,19 |
| ➤ Sofinanciranje donatorjev | 9,47 |

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

Projekt z finančnega vidika ne ustvarja dovolj velikih prihodkov, da bi upravičeval svoj obstoj oziroma izvedbo na prostem trgu, oziroma da bi bil zanimiv za privatne investitorje. Klub temu, da ne ustvarja pozitivnih finančnih rezultatov pa prinaša v okolje veliko koristi, zaradi katerih je izvedba investicije upravičena.

Celotni stroški izgradnje v stalnih cenah znašajo 1.044.220 EUR.

Pri ocenjevanju po statičnih merilih je razvidno, da vsak EUR vložen v obnovo stadiona in zagotavljanje njegove operativnosti v ekonomski dobi ustvari 1,72EUR koristi za okolje občine Ajdovščina in njene prebivalce.

Z vidika okolja pa ima projekt naslednje rezultate

	Vrednost v EUR
Vsota diskontiranih stroškov	1.513.748,76
Vsota diskontiranih koristi	1.799.501,54
Ekonomska NSV	285.752,78
Ekonomska interna stopnja donosnosti	10,54%

Vsota diskontiranih stroškov znaša 1.513.749 EUR, vsota diskontiranih koristi pa 1.799.501. Iz navedenega je razvidno, da ima operacija več koristi, kot stroškov v ekonomski dobi.

Interna stopnja donosnosti projekta znaša 10,54%. Koristi torej presegajo zahtevano 7% diskontno stopnjo.

Ker koristi presegajo stroške in je ekonomska interna stopnja donosa višja od diskontne stopnje ugotavljamo, da je projekt upravičen za izvedbo.

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

Osnovni podatki o projektu

Naziv investicijskega projekta

NOGOMETNI STADION AJDOVŠČINA – OBNOVA VADBENE POVRŠINE IN
ZAHODNE TRIBUNE Z 2. FAZO POKRITJE ZAHODNE TRIBUNE

Investitor

Občina Ajdovščina, Ulica 5. maja 6A, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba investitorja

Marjan Poljšak, Župan

žig

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

Skrbnik projekta

Alenka Čadež Kobil

žig

Izdelovalec

Samo Trebižan

žig

Upravljavec investicije

Nogometni klub Primorje
Vladimir Curk

žig

Datum izdelave dokumenta

Ajdovščina, 20.03.2009

4. ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in šteje 17.830 prebivalcev. Obsega 45 naselji, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje in tudi občinsko središče je Ajdovščina, ki šteje skoraj 7.000 prebivalcev. Mesto leži na nadmorski višini 103 m, ob vznožju strmih pobočij Trnovske planote ter ob vodotokih Hubelj in Lokavšček.

V nogometnem klubu Primorje igra 24 igralcev v članski ekipi, v mlajših selekcijah pa 160 igralcev različnih starosti vse od 6 do 18 let. V preteklih letih je članska selekcija dosegala dobre rezultate na državni ravni, igrala pa je tekme tudi v evropskih tekmovanjih.

Nogometni stadion je bil zgrajen leta 1929, ko so hoteli Italijani pridobiti na svojo stran čim več mladih, med katerimi bi lahko širili duh fašizma. Iz tistega časa je tudi pokrita tribuna. Ker je bilo igrišče ob Goriški cesti po vojni zapuščeno in neprimerno, se je aktivnost odvijala na Policah. Leta 1948 se je začela obnova današnjega igrišča, ekipa pa je medtem trenirala na travnati površini na letališču

Stadion je pozicioniran na obrobje mesta v smeri proti Novi Gorici, vpet pa med letališče in pokopališče.

Posodobljen, s pomočjo Primorja, d.d., je bil leta 1995 in 1998 zaradi nastopov v evropskih pokalih, ko je dobil današnjo podobo in premore skupaj z na novo postavljenimi sedeži nasproti pokrite tribune 3000 mest. Trenutni trend razvoja nogometa v Sloveniji in zahteve licenciranja, pa silijo lastnika Občino Ajdovščina in NK Primorje v dodatno prenovu stadiona.

Igralna površina ustreza standardom in zahtevam, je pa zaradi konfiguracije terena in neurejene drenaže podvržena nastajanju večjih luž med deževnimi obdobji in posledično neprimerna za treninge in tekmovanja.

Tribune in prostori namenjeni igralcem nogometa, sodnikom in drugemu osebju so neprimerni in ne zadovoljujejo zahtev nogometne zveze za igranje v prvi Slovenski nogometni ligi in na tekmovanjih UEFA.

Pomanjkljivosti stadiona so:

- Igralna površina nima primerne drenaže, zato se ob močnejših nalivih na igrišču zadržuje voda v lužah, kar onemogoča igro,
- Nima pokrite tribune za 1000 gledalcev (zahteve 1. SNL) ali za 3000 gledalcev, kot zahtevajo normativi za igranje tekem UEFA.
-

Pokrita je le manjša tribuna, ki je bila zgrajena leta 1929 in ne ustreza več nobenim standardom, ki določajo pogoje za izvajanje tekmovanj. Vse ostale tribune so montažne in niso pokrite.

- Nima prostora za izvajanje prve pomoči za igralce

Prostor, ki je zasilno urejen in se uporablja tako za fizioterapijo, kot tudi za prvo pomoč je neprimeren, premajhen, slabo opremljen in slabo osvetljen.

➤ Nima nadzorno kontrolnega prostora

➤ Nima prostora primerne za invalide

Dostop na stadion je za invalidne osebe neprimeren, prav tako ni primernih mest za invalide in njihove spremljevalce, ki bi imela dober pogled na igralno površino.

➤ Nima primernih sanitarij v zadostnem številu

Stadion nima primerno urejenih sanitarij za gledalce, ki bi jih morala imeti vsaka tribuna (na 1000 gledalcev 5 stranišč in 5 pisoarjev za moške in 5 stranišč za ženske)

➤ Število garderob je premajhno in njihova površina premajhna

➤ Prostor niso centralno ogrevani

➤ Nima pisarne za delegata,

➤ Nima kabine za novinarje,

➤ Nima primerno urejenih mest za snemanje tekem,

➤ Nima sobe za doping kontrolo.

Prostori, ki se nahajajo na stadionu, so v slabem stanju, neprimernih dimenzij in neustrezno opremljeni za normalno izvajanje športno rekreativnih aktivnosti, treningov in nogometnih tekem.

4.1. Prikaz potreb

Kriteriji, ki jih mora izpolnjevati stadion kot pogoj za prirejanje tekem v 1. slovenski nogometni ligi:

Stadion mora imeti:

- varovan dostop do uradnih prostorov za ekipe, sodnike, druge uradne osebe, ter varovan dostop na igralno površino.
- lahko dostopen in dobro označen prostor za prvo pomoč, ki mora biti prostoren, dobro osvetljen, ogrevan, s pitno toplo in hladno vodo, WC-jem, z omarico za prvo pomoč, materialom in nosili,
- nadzorno (kontrolno) sobo s pogledom na igralno površino in tribune, opremljene najmanj z: mizo, 4 stoli, električni priključek, telefonski priključek, z možnostjo namestitve video nadzornega sistema. Za UEFA tekmovanja mora imeti stadion stalni interni video nadzor.
- Individualna sedišča morajo biti pritrjena, ločena drug od drugega, udobno anatomsko oblikovana, iz nezlomljivih in negorljivih materialov, za UEFA tekmovanja morajo imeti naslonjalo najmanj v višini 30 cm.
- Minimalna kapaciteta sedišč na pokritih tribunah znaša 1.000 sedežev za prvo slovensko nogometno ligo.
- Tribune na stadionu morajo biti deljive na več sektorjev z ustreznimi ograjami ali varnostnimi ukrepi, ki zagotavljajo ločevanje gledalcev.

- Na stadionu mora biti na voljo poseben sektor za gostujoče navijače, upoštevajoč primerne varnostne vidike, lokacijo in kapaciteto na podlagi veljavne zakonodaje in predpisov NZS. Za UEFA tekmovanja mora biti v posebnem sektorju za gostujoče navijače na voljo vsaj pet odstotkov odobrene celotne kapacitete stadiona,
- Stadion mora imeti VIP tribuno s pokritimi individualnimi sedišči za najmanj 30 gledalcev.
- Prostor za invalidne osebe mora biti označen in lahko dostopen ter mora omogočati dober, nemoten pogled na igrišče.
- Na voljo morajo biti garderobe za igralce, dve garderobi v izmeri 50m² in dve garderobi 20m²,
- V vsaki garderobi morajo biti sanitarije(3 individualna stranišča) in kopalnica z najmanj petimi tuši,
- Garderoba za sodnike v izmeri 12m² s sanitarijami in kopalnico s tušem,
- Stadion mora imeti tudi delegatsko pisarno v neposredni bližini z neposrednim dostopom do uradnih garderob,
- Urejen prostor za medije,
- Snemalna mesta na pokriti tribune z optimalnim pogledom na igralno površino.

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

Cilji investitorja - Občine Ajdovščina :

- pridobiti potrebne površine za nogometno vadbo in igranje tekem,
- izboljšati pogoje vadbe z izgradnjo primernih prostorov za igralce,
- doseganje standardov zahtevanih kot pogoj za igranje tekem v prvi Slovenski Nogometni ligi in tekmovanjih UEFA,
- zagotoviti pogoje za povečanje števila udeležencev v nogometni športni panogi,
- zagotoviti primerno igralno površino, ki bo primerna za igro tudi v slabših vremenskih pogojih,
- zagotoviti primerne pogoje za ogled tekem in posledično povečanje zanimanja za nogomet,
- nadaljevanje uspešnega delovanja NK Primorje in omogočanje igranja tekem(ne glede na vrsto tekmovanja) v Ajdovščini

Z izvedbo investicije se obenem zasledujejo tudi :

Splošni cilji Nogometne zveze Slovenije

- nadaljnji napredek in dvig ravni slovenskega in evropskega nogometa,
- skrb za mladinski nogomet,
- pridobitev kvalitetne nogometne infrastrukture,
- vzpodbujanje medsebojnega spoštovanja in sodelovanja med vsemi akterji nogometne igre - trenerji, igralci in sodniki ter funkcionarji,

- vzpostavitev temeljev za trdno finančno poslovanje klubov,
- zagotavljanje kontinuitete tekmovanj na nacionalni in mednarodni ravni,
- kvalitetna organiziranost nogometnih klubov.

Posebni cilji Nogometne zveze Slovenije

- dvig kvalitete slovenskega nogometa,
- izoblikovanje razvojnih programi za celovito šolanje mladih nogometašev,
- vlaganja prvoligaških klubov v mladinske pogone (vzor in primer za ostale klube),
- dvig ravni fair playja na igriščih in izven njih,
- uvrstitev v evropska tekmovanja pod okriljem UEFA na podlagi doseženih tekmovalnih uspehov v nacionalnem tekmovanju,
- sodelovanje nogometnih klubov pri vzpostavitvi strokovnih programov za boljše medsebojno razumevanje in spoštovanje vseh akterjev nogometne igre (igralci, trenerji, sodniki, funkcionarji),
- izboljšanje evropskih nogometnih objektov v skladu s potrebami modernega nogometa (varni, udobni in okolju prijazni nogometni stadioni),
- ustvarjanje primerne delovnega okolje za medije,
- izboljšanje pogojev za trening,
- zagotavljanje klubskega managementa v skladu s potrebami modernega nogometa (dobro izobraženi, usposobljeni in strokovni klubski delavci z znanjem specifičnega know-howa in izkušnjami),
- zagotavljanje visoke strokovnosti trenerskega kadra in drugega spremljajočega osebja,
- zagotavljanje medicinske podpore s strani usposobljenega osebja,
- vzpostavitev pravne podlage za delovanje klubov v okvirih nacionalne nogometne zveze in sodelovanje v nacionalnih tekmovanjih,
- pridobitev korektnih (točnih) informacij in dokumentov s strani klubov,
- izboljšanje ekonomske in finančne sposobnosti ter učinkovitosti klubov,
- povečanje popolnosti tekmovanj in zmanjšanje možnosti za morebitne nepredvidene bankrote,
- povečanje zmogljivosti, transparentnosti in verodostojnosti klubov,
- izboljšanje finančne slike o nogometnih klubih;

Dolgoročni cilji kluba NK Primorje:

- pridobiti stadion, ki bo nudil igralcem optimalne pogoje za igro,
- pridobiti primerne prostore za gledalce – pokrite tribune, razsvetljavo, pomožno igrišče,
- vzgojiti v lastni nogometni šolo dovolj veliko število mladih igralcev, da bo tvorili stabilno okostje kluba, ki bi jim za odmevnejše dosežke dodajali zvezdnike iz drugih okolij.

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

Nameni in cilji investicije niso zagotoviti objekta za trženje ampak športni objekt. Glavni namen stadiona je zagotavljanje primernih pogojev za izvajanje športnih aktivnosti in nogometa na primernem kakovostnem nivoju. Nameni in cilji investicije niso zagotoviti objekta za trženje ampak športni objekt.

Z večnamensko uporabo površin stadiona se pojavlja prevelika škoda na infrastrukturi, opremi tribun in igralni površini, da bi bilo smiselno uporabljati stadion za namene, ki niso športne narave. Pri nenamenski uporabi oziroma izvajanju drugih dejavnosti na stadionu se velikokrat zgodi, da je poškodovan ali uničen del igralne površine, kar povzroča velike stroške za obnovo igralnih površin, velikokrat pa je uničena tudi oprema tribun. Zaradi navedenih razlogov bo stadion primarno namenjen izvajanju športnih aktivnosti:

- trening nogometa in
- nogometne tekme.

V okviru športne dejavnosti prinaša stadion upravitelju z objektom možnost za trženje v obliki prodaje vstopnic za ogled nogometnih tekem, ki se bodo odvijale na stadionu.

Prihodke od prodanih vstopnic smo predvideli na letni ravni:

2010	30.000 EUR
2011	31.000 EUR
2012	32.000 EUR
2013	33.000 EUR
2014	34.000 EUR
2015-2025	35.000 EUR

Višino vstopnin smo predvideli na podlagi dosedanjih izkušenj stadiona v Ajdovščini in smo vrednost dosedanjih letnih zneskov povečali za 50%. Večje zanimanje za nogometne tekme ocenjujemo zaradi urejenih tribun, ki bodo omogočale ogled športnih dogodkov tudi v slabem vremenu.

Prihodki od prodaje vstopnic bodo namenjeni pokrivanju stroškov obratovanja stadiona v nadaljnjih letih uporabe objekta.

Poleg samega trženja vstopnin bosta na stadionu dva poslovna prostora v katera bo vstop iz zunanje strani objekta in jih bomo lahko oddali v najem zainteresiranim strankam po tržnih pogojih. Skupna velikost posameznega poslovnega prostor je 190m² v dveh etažah in so primerni za storitvene dejavnosti.

Prihodek od najemnine posameznega poslovnega prostora ocenjujemo na vrednost 4.800 EUR na letni ravni. Skupni prihodek od najemnin poslovnih prostorov torej ocenjujemo na 9.600 EUR na leto.

Prihodke od najemnin bomo namenili za vzdrževanje stadiona in okolice.

Za druge tržne dejavnosti je glavna ovira možnost nastanka škode na objektu, opremi ali igralni površini in jih zato nismo predvideli za izvajanje na stadionu.

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL (OPREDELITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA PODLAGI NORMATIVOV IN MATERIALNIH BILANC);

6.1. Strokovne podlage za pripravo Investicijskega programa

Strokovne podlage za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

- Načrt razvojnih programov občine Ajdovščina
- Proračun Občine Ajdovščina za leto 2008 in 2009
- Idejni projekt,
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih.

6.2. Navedba in opis lokacije

Stadion se nahaja na zahodnem delu mesta Ajdovščina ob Goriški cesti, ki je regionalna cestna povezava z Novo gorico. Zaradi svoje lege je stadion pod močnim vplivom burje. Stadion je orientiran v smeri sever – jug.

Investicija v obnovo nogometnega stadiona se bo izvajala na parc. št. 1074/2 k.o. Vipavski Križ, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina.

6.3. Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Projekt nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo faz pokritje zahodne tribune bomo izvajali na ključ. Z javnim razpisom bomo izbirali enega izvajalca, ki bo izvedel izdelavo projektne in gradbene dokumentacije in vsa gradbena dela do pridobitve uporabnega dovoljenja.

V okviru Občine Ajdovščina bo projekt vodil oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske službe.

Vsa potrebna gradbena dela se bodo izvajala na lokaciji stadiona.

Po izvedbi projekta bo upravljanje in zagotavljanje funkcionalnosti objekt prešlo na upravitelja – Nogometni klub Primorje Ajdovščina, ki bo gospodaril s stadionom in ga vzdrževal.

6.4. Obseg in specifikacija naložbe

1. faza

Obnova igralne površine

Zaradi neustrezno urejenega odvodnavanja igralne površine je potrebno na novo urediti odvodnavanje z drenažnimi cevmi, kar posledično pomeni tudi celotno menjavo travnate površine, hkrati se predvideva tudi ureditev namakanja igralne površine. Trenutno stanje igralne površine je ob slabem vremenu neprimerno za trening in igranje tekem. Z izvedbo investicije se bo pridobilo ustrezno vadbeno površino, ki bo onemogočila nastajanje luž in blatnih jezer na igrišču.

Obnova zahodne tribune s pomožnimi prostori

Obstoječa zahodna tribuna je uspešno kljubovala zobu časa, a jo je ta vseeno načel. Material je dotrajan, gledalci pa nezadovoljni s pogledom na igralno površino zaradi podpornih stebrov. Zato je nujno potrebna rušitev, saj prenova ne bi ustrezala vsem potrebam kluba in zahtevam Nogometne zveze Slovenije in UEFA. Rušitev bo omogočala tudi enostavnejšo prenovo prostorov kluba pod tribunami, kot tudi izgradnjo novih prostorov v nadstropju.

Investicija predvideva na novo ureditev zahodnih tribun in spremljajočih prostorov (garderobe, sanitarije, prostor za delegata, doping kontrolo, prostor za novinarje, kontrolno sobo in druge predpisane prostore).

2. faza

Pokritje zahodne tribune

Po obnovi zahodnih tribun s spremljajočimi se izvede tudi pokritje zahodne tribune s streho. Streha stadiona ima naslednjo sestavo: varjena bitumenska hidroizolacija s posipom (ki zagotavlja odpornost proti UV žarkom) in prednapete votle plošče 265cm. V strehi se predvidi pločevinaste obrobe na dvignjenem delu strehe in žlebove na nižjem delu strehe.

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

Z investicijo bo po dokončanju objekta upravljal Nogometni klub Primorje Ajdovščina. Zaradi same izvedbe investicije ne predvidevamo dodatnih potrebnih zaposlitev, saj nogometni klub že sedaj upravlja s stadionom in bo v enakem obsegu deloval in upravljal tudi po izvedeni investiciji.

7.1. Ocena delovnih mest brez investicije

Sama izvedba investicije ne pomeni dodatnih potrebnih zaposlitev. Prispeva pa k ohranjanju delovnih mest. v primeru, da stadion ne bi dobil dovoljenja za prirejanje tekem 1. SNL, bi se morale tekme igrati na drugih lokacijah. To bi pomenilo manjšo priljubljenost tega športa v okolju občine Ajdovščina. Posledično obstaja možnost, da bi klub izpadel iz prve SNL in bi bila ogrožena delovna mesta direktorja kluba in tajnice.

7.2. Ocena delovnih mest z investicijo

Z izvedbo investicije predvidevamo povečanje zanimanja za nogomet v Ajdovščini. Zato bo klub imel dovolj mladih igralcev za nadaljevanje uspešnega nastopanja v 1. SNL in investicija posredno ustvarja pogoje za ohranitev dveh delovnih mest.

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

Projekt Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z 2. fazo pokritje tribune je zasnovan dvofazno in je bil prijavljen na dva javna razpisa za sofinanciranje športne infrastrukture. Zato moramo obravnavati tudi stroškovni vidik v dveh delih.

Za razpis Ministrstva RS za šolstvo in šport so upravičeni stroški projekta v višini prve faze brez DDV.

Za razpis Fundacije za šport so upravičeni stroški – stroški celotne investicije brez DDV.

Celoten DDV je neupravičen strošek projekta in bo v celoti pokrit iz proračuna Občine Ajdovščina.

Za potrebe preračunov iz tekočih v stalne cene smo uporabili koeficiente inflacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj, ki v ažurirani jesenski napovedi z dne 19.12.2008 napoveduje inflacijo za leti 2009 in 2010 v stopnjah:

v letu 2009	1,1%
v letu 2010	3,0%

Ocenjena vrednost temelji na projektantskem popisu del zmanjšanjem za 15% glede na oblikovanje cen in recesijo na področju gradbenega sektorja.

8.1. Stroški izvedbe operacije po tekočih cenah

Upravičeni Stroški izvedbe prve faze projekta po tekočih cenah

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Ureditev igralne površine	228.724,17	120.198,33	0,00	348.922,50
Gradbeno obrtniška dela	70.045,83	210.761,67	0,00	280.807,50
Skupaj	298.770,00	330.960,00	0,00	629.730,00
DDV	59.754,00	66.192,00	0,00	125.946,00
Skupaj z DDV	358.524,00	397.152,00	0,00	755.676,00

Upravičeni stroški izvedbe druge faze projekta po tekočih cenah

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Gradbeno Pokritje tribune gradbeno obrtniška dela	0,00	138.035,00	111.965,00	250.000,00
Skupaj	0,00	138.035,00	111.965,00	250.000,00
DDV	0,00	27.607,00	22.393,00	50.000,00
Skupaj z DDV	0,00	165.642,00	134.358,00	300.000,00

Celotni stroški izvedbe projekta po tekočih cenah

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Stroški 1+2 faza skupaj	298.770,00	468.995,00	111.965,00	879.730,00
DDV	59.754,00	93.799,00	22.393,00	175.946,00
Celoten projekt z DDV	358.524,00	562.794,00	134.358,00	1.055.676,00

8.2. Stroški izvedbe operacije po stalnih cenah

Upravičeni Stroški izvedbe prve faze projekta po stalnih cenah na dan 20.03.2009

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Ureditev igralne površine	228.724,17	118.890,54	0,00	347.614,70
Gradbeno obrtniška dela	70.045,83	208.468,51	0,00	278.514,35
Skupaj	298.770,00	327.359,05	0,00	626.129,05
DDV	59.754,00	65.471,81	0,00	125.225,81
Skupaj z DDV	358.524,00	392.830,86	0,00	751.354,86

Upravičeni stroški izvedbe druge faze projekta po stalnih cenah na dan 20.03.2009

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Gradbeno Pokritje tribune gradbeno obrtniška dela	0,00	136.533,14	107.521,15	93.304,17
Skupaj	0,00	136.533,14	107.521,15	93.304,17
DDV	0,00	27.306,63	21.504,23	18.660,83
Skupaj z DDV	0,00	163.839,76	129.025,38	111.965,00

Celotni stroški izvedbe projekta po stalnih cenah na dan 20.03.2009

Namen/Leto	2009	2010	2011	
Stroški 1+2 faza skupaj	298.770,00	463.892,19	107.521,15	870.183,34
DDV	59.754,00	92.778,44	21.504,23	174.036,67
Celoten projekt z DDV	358.524,00	556.670,62	129.025,38	1.044.220,00

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

Stadion NK Primorje se nahaja na Goriški cesti v Ajdovščini, med pokopališčem in letališčem, pod močnim vplivom burje. Stadion je orientiran v smeri sever – jug.

Investicija v obnovo nogometnega stadiona se bo izvajala na parc. št. 1074/2 k.o. Vipavski Križ, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina.

Obravnavano območje je stavbno zemljišče in leži v poselitvenem območju naselja Ajdovščina. Sodi v ureditveno območje tipa I, kjer je dopustna gradnja objektov infrastrukture in spremljajočih objektov.

Napaka! Neveljavna povezava.

Grafični prikaz območja izvajanja investicije



Prostorski akti, ki urejajo območje stadiona

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur.l. RS, št. 96/2004;
- Prostorski ureditveni pogoji: ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur.gl.št. 1/98, ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina - Ur.l. RS, št. 92/2005; kartografski del: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur.l. RS, št. 96/2004; ODLOK o dopolnitvi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Ajdovščina (Ur.l. RS, št. 108/06);

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: rekonstrukcija nogometnega stadiona, odstranitev in novogradnja tribun;
- velikost in zmogljivost objekta: Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam, oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%.
- Odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.
- Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji videz.
- oblikovanje zunanje podobe objekta: Za graditev novih centralnih objektov ter za oblikovanje objektov, ki se dograjujejo in prenavljajo v ta namen velja, da je potrebno pri oblikovanju posebej poudariti elemente, ki prikazujejo javen značaj objekta (zasteklitev, zaprte-odprte površine, navezava na osrednjo komunikacijo,...).
- lega objekta na zemljišču: Objekt športnega igrišča mora biti od sosednjih parcelnih mej oddaljen najmanj 2 m, v soglasju z lastnikom oz. lastniki mejaši lahko tudi manj.
- ureditev okolice objekta: Ureditev zunanjih površin mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem.
- stopnja izkoriščenosti zemljišča:
- velikost in oblika gradbene parcele: Velikost gradbene parcele se določi glede na namembnost objekta, njegovo velikost in lego ter ob upoštevanju ustreznih površin za dostop, dovoz, parkiranje,

Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- komunalna infrastruktura: Meteorne strešne vode ter vode iz makadamskih in podobnih utrjenih površin je treba speljati preko peskolovov; meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, garaž in podobnih površin je treba speljati preko lovilcev olj in maščob.
- meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, garaž in podobnih površin je treba speljati preko lovilcev olj in maščob.
- prometna infrastruktura: Vsi novi objekti morajo imeti zagotovljen priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi. Če se priključek izvaja preko zemljišča drugega lastnika, je pravice glede njegove izvedbe in uporabe potrebno urediti s pogodbo.
- Pri določanju parkirnih mest je na nivoju podrobnejše urbanistične dokumentacije potrebno upoštevati naslednji normativ za športne objekte in igrišča: 1PM/7-17 gledalcev.

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

Investicija se bo izvajala v okviru obstoječih površin, ki jih že sedaj uporabljajo za treninge in tekmovanja. Razen v času gradnje, ko bodo potekala rušitvena in zemeljska dela, investicija ne bo imela vplivov na okolje. Odpadni materiali bodo odstranjeni skladno s predpisi, ki določajo ravnanje z odpadki in jih je dolžan odstraniti izvajalec gradbenih del, drugih negativnih vplivov investicije na okolje pa ne predvidevamo.

10.1. Učinkovitost izrabe naravnih virov

Sedanji prostori stadiona so dotrajani, grajeni pa so bili leta 1919. Izolacija je slaba in objekt ima velike izgube energije. Poraba goriv je zato prevelika in posledično je nizka učinkovitost izrabe naravnih virov.

S sodobno gradnjo in dobro izolacijo prostorov namenjenih za športnike in spremljevalno osebje bomo zagotovili učinkovitejšo porabo naravnih virov, saj bo potrebnih manj goriv za ogrevanje prostorov.

Drugi vidik porabe naravnih virov pa je dejstvo, da če nogometni klub ne bi mogel več igrati tekem doma, bi se morali navijači voziti iz Ajdovščine na bolj oddaljena igrišča. kar pomeni, da bi bila velika poraba goriv za potrebe prevozov navijačev na tekme.

10.2. Okoljska učinkovitost

Izvedba investicije je okoljsko učinkovita z dveh vidikov.

- Zaradi boljših izolativnih lastnosti materialov, ki bodo vgrajeni v nov objekt bo poraba energentov nižja,
- Zaradi lokacije, ki je v neposredni bližini centra Ajdovščine je majhna poraba goriv za prevoz gledalcev do stadiona.

10.3. Trajnostna dostopnost

Stadion NK Primorje se nahaja na Goriški cesti v Ajdovščini, med pokopališčem in letališčem, pod močnim vplivom burje. Stadion je orientiran v smeri sever – jug.

Investicija v obnovo nogometnega stadiona se bo izvajala na parc. št. 1074/2 k.o. Vipavski Križ, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina.

Trajna dostopnost je zagotovljena, saj se stadion nahaja v neposredni bližini Goriške ceste, od koder je urejen dostop na parkirišče stadiona. Z ureditvijo tribun se bo dostopnost do objekta izboljšala tudi za invalidne osebe.

10.4. Zmanjševanje vplivov na okolje

S prenovno tribun in sodobnim načinom gradnje bo zagotovljena boljša izolacija prostorov, s čemer se bo zmanjšala poraba goriv potrebnih za ogrevanje prostorov in posledično tudi emisije izpušnih plinov v okolje.

Stadion bo priključen na kanalizacijsko omrežje mesta Ajdovščina, kar preprečuje emisije kanalizacijskih vod v okolje.

Zaradi lokacije stadiona, ki se nahaja na obrobju mesta Ajdovščina je poraba goriv za potrebe prevoza navijačev na tekme majhna, veliko navijačev pa lahko pride na tekmo tudi peš. Iz tega vidika je za zmanjševanje vplivov na okolje pomembno, da je stadion v Ajdovščini primeren in ustreza normativom za igranje tekem 1. SNL na tem igrišču.

Drugih vplivov stadiona na okolje ne predvidevamo.

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

Investicija se bo izvajala v letih 2009, 2010 in 2011.

Prvo fazo investicije načrtujemo za leti 2009 in 2010. Druga faza pa bo sledila prvi fazi in jo bomo izvajali v letih 2010 in 2011.

Občina Ajdovščina

Aktivnost	Leto 2009				Leto 2010				Leto 2011			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Četrtoletje												
Potrditev investicijskega programa												
Upravno dovoljenje za poseg v prostor												
Oddaja del, javni razpis in podpis pogodbe												
Izvedba del												
Uporabno dovoljenje in predaja v uporabo												

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

Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti po fazah

Napaka! Neveljavna povezava.

Načrtovani viri financiranja skladno z dinamiko izvajanja projektnih aktivnosti

Napaka! Neveljavna povezava.

Finančno konstrukcijo projekta v skupni vrednosti 1.055.676 EUR zapiramo z:

- 789.124 EUR Lastne udeležbe
- 90.681 EUR Sofinanciranje Ministrstva RS za šolstvo in šport
- 75.871 EUR Sofinanciranje fundacij za šport
- 100.000 EUR Sofinanciranje donatorjev

DDV kot neupravičen strošek bo v celoti financirala Občina Ajdovščina iz sredstev lastne udeležbe.

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

Vsi izračuni v investicijskem programu so narejeni skladno z enotno metodologijo za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in delovnim dokumentom 4 o pripravi analiz stroškov in koristi.

Pri vseh izračunih je upoštevana 7% diskontna stopnja.

Za projekcije prihodkov in stroškov smo upoštevali Investicijo v stalnih cenah v skupni vrednosti 1.044.220 EUR.

Prihodke od prodaje vstopnic za ogled nogometnih tekem po letih:

➤ Leta 010	30.000 EUR
➤ leta 2011	31.000 EUR
➤ leta 2012	32.000 EUR
➤ leta 2013	33.000 EUR
➤ leta 2014	34.000 EUR
➤ leta 2015-2025	35.000 EUR

Prihodke od najemnine poslovnih prostorov v letnem znesku 9.600 EUR.

Stroški vzdrževanja so ocenjeni in razdelani na kategorije:

➤ stroški plač dveh vzdrževalcev	30.000 EUR
➤ stroški materialov potrebnih za vzdrževanje	1.500 EUR
➤ stroški ogrevanja	21.000 EUR
➤ stroški vode	6.000 EUR
➤ stroški elektrike	5.400 EUR

Skupna vrednost stroškov je na letni ravni ocenjena na 63.900 EUR.

13.1. Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

Tabela stroškov in prihodkov operacije v stalnih cenah

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2009	358.524	0	0	0	-358.524
1	2010	556.671	0	0	0	-556.671
2	2011	129.025	63.900	39.600	0	-153.325
3	2012	0	63.900	40.600	0	-23.300
4	2013	0	63.900	41.600	0	-22.300
5	2014	0	63.900	42.600	0	-21.300
6	2015	0	63.900	43.600	0	-20.300
7	2016	0	63.900	44.600	0	-19.300
8	2017	0	63.900	44.600	0	-19.300
9	2018	0	63.900	44.600	0	-19.300
10	2019	0	63.900	44.600	0	-19.300
11	2020	0	63.900	44.600	0	-19.300
12	2021	0	63.900	44.600	0	-19.300
13	2022	0	63.900	44.600	0	-19.300
14	2023	0	63.900	44.600	0	-19.300
15	2024	0	63.900	44.601	652.638	633.339
	Skupaj	1.044.220	894.600	609.401	652.638	-676.782

Diskontirane vrednosti stroškov in prihodkov

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	358.524	0	0	0	-358.524
2010	520.253	0	0	0	-520.253
2011	112.696	55.813	34.588	0	-133.920
2012	0	52.161	33.142	0	-19.020
2013	0	48.749	31.736	0	-17.013
2014	0	45.560	30.373	0	-15.187
2015	0	42.579	29.053	0	-13.527
2016	0	39.794	27.775	0	-12.019
2017	0	37.190	25.958	0	-11.233
2018	0	34.757	24.259	0	-10.498
2019	0	32.484	22.672	0	-9.811
2020	0	30.358	21.189	0	-9.169
2021	0	28.372	19.803	0	-8.569
2022	0	26.516	18.507	0	-8.009
2023	0	24.782	17.297	0	-7.485
2024	0	23.160	16.165	236.546	229.551
Skupaj	991.473	522.276	352.518	236.546	-924.685

Izračun najvišjega zneska sofinanciranja po razpisu Ministrstva RS za šolstvo in šport

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.044.220
Od tega upravičeni stroški (EC)		629.730
Diskontirani inv. stroški (DIC)	991.473	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	66.787	

	DNR>0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	924.685
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	93,26%
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	587.310
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja :	20
3 b Izračun najvišjega zneska:	117.462

Izračunani najvišji pripadajoči znesek 117.462 EUR je višji od odobrenega zneska sofinanciranja po Javnem razpisu za sofinanciranje športne infrastrukture s strani Ministrstva RS za šolstvo in šport v višini 90.681 EUR.

Izračun najvišjega zneska sofinanciranja po razpisu Fundacije za šport

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.044.220
Od tega upravičeni stroški (EC)		879.730
Diskontirani inv. stroški (DIC)	991.473	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	66.787	

	DNR>0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	924.685
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	93,26%
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	820.470
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja :	30
3 b Izračun najvišjega zneska:	246.141

Izračunani najvišji znesek sofinanciranja Po javnem razpisu za gradnjo športnih objektov - Fundacije za šport v višini 246.141 EUR je višji od odobrenega zneska po tem razpisu v višini 75.871 EUR.

Maksimalen možen znesek sofinanciranja iz javnih sredstev ob predpostavki 100% financiranja upravičenih stroškov bi bil 820.470 EUR.

13.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti smo upoštevali:

- investicijske stroške v stalnih cenah in skupni višini 1.044.220 EUR,
- Odhodke v ekonomski dobi na letni ravni 63.900 EUR
- Prihodke od prodaje vstopnic v ekonomski dobi na letni ravni
 - Leta 010 30.000 EUR
 - leta 2011 31.000 EUR
 - leta 2012 32.000 EUR
 - leta 2013 33.000 EUR
 - leta 2014 34.000 EUR
 - leta 2015-2025 35.000 EUR

- prihodke od najemnin poslovnih prostorov na letni ravni 9.600 EUR.

Izračunana neto sedanja vrednost operacije je negativna in znaša -924.685 EUR.

13.3. Relativna Neto sedanja vrednost

Ker je finančna neto sedanja vrednost negativna je tudi relativna neto sedanja vrednost negativna in znaša -0,93, kar pomeni, da projekt ne ustvarja pozitivnih denarnih tokov in tudi ne more ustvarjati pozitivnega poslovnega rezultata.

13.4. Doba vračanja investicijskih stroškov

Investicija ostaja negativna in se z finančnega vidika ne povrne, zato ne moremo govoriti o dobi vračanja investicije.

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

Pri opazovanju koristi, ki jih v okolje prinaša izvedba operacije smo pregledali dosedanje delovanje kluba, obiskanost nogometnih tekem in priljubljenost nogometa med mladimi.

Predvidene ocenjene vrednosti posameznih stroškov in koristi, ki jih prinaša izvedba operacije v okolje so prikazane v tabelah stroškov in ekonomskih koristi operacije Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune.

Tabela stroškov in ekonomskih koristi operacije Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune 1/2

Leta	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Diskontirani stroški vzdrževanja			55.813	52.161	48.749	45.560	42.579	39.794
Diskontirani stroški izgradnje	358.524	520.253	112.696					
Stroški izgradnje	358.524	556.671	129.025					
Stroški vzdrževanja			63.900	63.900	63.900	63.900	63.900	63.900
Diskontirana vrednost bodočih koristi			163.941	154.032	144.718	135.964	127.735	120.001
Koristi			187.696	188.696	189.696	190.696	191.696	192.696
Prodaja vstopnic			30.000	31.000	32.000	33.000	34.000	35.000
Lepše urejen vstop v mesto Ajdovščina			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Bolj zdravo življenje maldih, ki se ukvarjajo s športom			35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Boljši rezultati kluba			55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Manjša fluktuacija igralcev iz kluba			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Manjši stroški prevoza zaradi možnosti ogleda tekem na domačem stadionu			8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Prihodki od najemnin poslovnih prostorov			9.696	9.696	9.696	9.696	9.696	9.696
Ostanek vrednosti								
Ekonomske koristi v stalnih cenah	-358.524	-556.671	-5.229	124.796	125.796	126.796	127.796	128.796
Diskontirane vrednosti ekonomskih koristi	-358.524	-520.253	-4.568	101.871	95.969	90.404	85.156	80.208
Ekonomska netosedanja vrednost po letih	-358.524	-878.777	-883.344	-781.474	-685.505	-595.101	-509.945	-429.737

Tabela stroškov in ekonomskih koristi operacije Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune 2/2

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
37.190	34.757	32.484	30.358	28.372	26.516	24.782	23.160
63.900	63.900	63.900	63.900	63.900	63.900	63.900	63.900
112.151	104.814	97.957	91.548	85.559	79.962	74.731	306.388
192.696	192.696	192.696	192.696	192.696	192.696	192.696	845.334
35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
9.696	9.696	9.696	9.696	9.696	9.696	9.696	9.696
							652.638
128.796	128.796	128.796	128.796	128.796	128.796	128.796	781.434
74.960	70.056	65.473	61.190	57.187	53.446	49.949	283.228
-354.777	-284.720	-219.247	-158.057	-100.870	-47.424	2.525	285.753

14.1. Statične metode ekonomske uspešnosti projekta

14.1.1. Rentabilnost

Rentabilnost je opredeljena kot razmerje med seštevkom vseh koristi in seštevkom vseh stroškov vloženih v projekt.

Seštevek vseh koristi	1.938.820
Seštevek vseh stroškov	3.335.382

Rentabilnost znaša 1,72, kar pomeni da vsak EUR vložen v operacijo Nogometni stadion Ajdovščina – obnova vadbene površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune, prinaša 1,72 EUR koristi v okolje občine Ajdovščina.

14.1.2. Doba vračanja

Pri dobi vračanja investicije gledamo kdaj bodo koristi, ki jih operacija povzroči v okolju povrnile investicijska vlaganja. V primeru Nogometnega stadiona Ajdovščina – obnova igralne površine in zahodne tribune z drugo fazo pokritje zahodne tribune znaša doba vračanja 14 let.

14.2. Dinamične metode ekonomske uspešnosti projekta

14.2.1. Interna stopnja donosnosti

Ekonomске koristi od izvedbe projekta so mnogo večje, kot so neposredni finančni rezultati, ki jih je mogoče s stadionom ustvarjati. Ekonomske koristi, kot so prikazane v tabeli izračunov dokazujejo da je projekt koristen in utemeljen za izvedbo v okolju občine Ajdovščina.

Interna stopnja donosa znaša 10,54% in je višja od zahtevane 7% diskontne stopnje.

14.2.2. Ekonomska neto sedanja vrednost

Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna in znaša 284.968 EUR. To pomeni da koristi od izvedbe projekta v ekonomski dobi operacije presegajo investicijska vlaganja in vse stroške, ki jih bo povzročal urejen stadion v ekonomski dobi.

14.2.3. Relativna ekonomska neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost znaša 1,19. Koristi od izvedene operacije so torej 19% višje od vrednosti investicijskih vlaganj in stroškov ki jih operacija povzroča v ekonomski dobi.

15. ANALIZO TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza občutljivosti

Vse spremenljivke vključene v ekonomsko analizo smo opazovali in ugotavljali vpliv posamezne spremenljivke na ekonomsko neto sedanjo vrednost eNSV.

Tabela obnašanja eNSV ob spremembah spremenljivk

Spremenljivka	Sprememba NSV pri odstotni spremembi spremenljivke	Potreben odstotek spremembe spremenljivke, da bi bila NSV 0
Stroški vzdrževanja	-1,83%	-54,64%
Prodaja vstopnic	0,96%	104,17%
Lepše urejen vstop v mesto ajdovščina	0,57%	175,44%
Bolj zdravo življenje maldih, ki se ukvarjajo s športom	1,00%	100,00%
Boljši rezultati kluba	1,58%	63,29%
Manjša fluktuacija igralcev iz kluba	0,86%	116,28%
Manjši stroški prevoza zaradi možnosti ogleda tekem na domačem stadionu	0,23%	434,78%
Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0,28%	357,14%

Pri cetetris paribus eno odstotni spremembi posamezne spremenljivke se je eNSV različno spremenila. Relativne spremembe se gibljejo med vrednostmi - 0,23% in 1,83%. Ker nobena spremenljivka nima tolikšnega vpliva, da bi eno odstotna sprememba spremenljivke povzročila 5 odstotno spremembo eNSV, ugotavljamo da nobena spremenljivka ni kritična spremenljivka.

15.2. Analiza tveganj

Tveganja, da bi posamezna spremenljivka lahko povzročila padec eNSV na 0 so minimalna oziroma pri nekaterih spremenljivkah ne obstajajo.

Stroški vzdrževanja bi se morali povečati za 54,64 % na letno vrednost 98,815 EUR. Tveganje za takšen porast stroškov ne obstaja.

Koristi od boljših rezultatov kluba bi se morale zmanjšati za 63,29%. Tveganje za takšno zmanjšanje koristi ne obstaja, ker je posledica boljše

infrastrukture, večja motiviranost in boljši rezultati igralcev, ter posledično tudi več sponzorjev.

Preostale koristi bi se morale zmanjšati za več kot 100%. Ker pa se korist lahko zmanjša za največ 100%, to pomeni, da tveganja za takšen vpliv posamezne spremenljivke ne obstaja.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGO REZULTATOV.

Projekt z finančnega vidika ne ustvarja dovolj velikih prihodkov, da bi upravičeval svoj obstoj oziroma izvedbo na prostem trgu, oziroma da bi bil zanimiv za privatne investitorje. Kljub temu, da ne ustvarja pozitivnih finančnih rezultatov pa prinaša v okolje veliko koristi, zaradi katerih je izvedba investicije upravičena.

Celotni stroški izgradnje v stalnih cenah znašajo 1.044.220 EUR.

Pri ocenjevanju po statičnih merilih je razvidno, da vsak EUR vložen v obnovo stadiona in zagotavljanje njegove operativnosti v ekonomski dobi ustvari 1,72EUR koristi za okolje občine Ajdovščina in njene prebivalce.

Z vidika okolja pa ima projekt naslednje rezultate

	Vrednost v EUR
Vsota diskontiranih stroškov	1.513.748,76
Vsota diskontiranih koristi	1.799.501,54
Ekonomska NSV	285.752,78
Ekonomska interna stopnja donosnosti	10,54%

Vsota diskontiranih stroškov znaša 1.513.749 EUR, vsota diskontiranih koristi pa 1.799.501. Iz navedenega je razvidno, da ima operacija več koristi, kot stroškov v ekonomski dobi.

Interna stopnja donosnosti projekta znaša 10,54%. Koristi torej presegajo zahtevano 7% diskontno stopnjo.

Ker koristi presegajo stroške in je ekonomska interna stopnja donosa višja od diskontne stopnje ugotavljamo, da je projekt upravičen za izvedbo.