



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PRILOGA 2

k Predlogu sklepa o Javno zasebnem partnerstvu za izvedbo
projekta »Mestne večnamenske dvorane
Portoval v Novem mestu«

INVESTICIJA:

**MESTNA VEČNAMENSKA DVORANA
PORTOVAL V NOVEM MESTU**

POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Novo mesto, maj 2011

Župan:
Alojzij Muhič

1. VSEBINA CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.4. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
1.5. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	5
2.1. CILJ INVESTICIJE	5
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG.....	5
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	6
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	9
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO	10
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve	10
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev.....	10
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti.....	11
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije.....	11
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja	12
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE.....	12
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV	15
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.1. SPLOŠNO O ŠPORTU V OBČINI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.2. STANJE ŠPORTNIH DVORAN V OBČINI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.3. ŠPORTNO-REKREACIJSKI PARK PORTOVAL.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.4. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.5. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.1. OSNOVNI ELEMENTI INVESTICIJE.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.2. DISPOZICIJA OBJEKTOV IN UREDITEV	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6.3. OPIS PROSTOROV.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.1. ZAPOSLENI V MESTNI VEČNAMENSKI DVORANI PORTOVAL	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7.2. OSEBE ZADOLŽENE ZA IZVEDBO INVESTICIJE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
8.2.1. Ocena vrednosti celotne investicije.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
8.2.2. Ocena vrednosti javnega dela investicije.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
8.2.3. Ocena vrednosti zasebnega dela investicije.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
8.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

9. ANALIZA LOKACIJE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
12.1. DINAMIKA FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.1. PRIHODKI.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.1.1. Uporaba prostorov Mestne večnamenske dvorane Portoval s strani društev in zainteresirane javnosti.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.1.2. Oddaja arene za organizacijo večjih prireditev.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.1.3. Gostinski lokal, gostinske niše in mobilni točilni pulti.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.1.4. Parkirnina	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.1.5. Oglaševanje.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.1.6. Skupna tabela prihodkov.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2. STROŠKI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.2.1. Energija.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.2. Strošek dela.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.3. Komunalne storitve	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.4. Materialni stroški	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.5. Tekoče vzdrževanje.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.6. Strošek storitev.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.7. Amortizacija	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.8. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.9. Vzdrževanje garaže	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.10. Plačilo stavbne pravice	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.2.11. Skupna tabela stroškov.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.3. SKUPNA TABELA PRIHODKOV IN STROŠKOV	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.3.1. Investicija skupaj.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.3.2. Javni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.3.3. Zasebni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.4. LIKVIDNOSTNI TOK	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.4.1. Investicija skupaj.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.4.2. Javni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.4.3. Zasebni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.5. FINANČNI TOK.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
13.5.1. Investicija skupaj.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.5.2. Javni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
13.5.3. Zasebni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
14.1. FINANČNA OCENA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
14.2. EKONOMSKA OCENA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
14.3. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
14.3.2. Neto sedanja vrednost.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
14.3.3. Interna stopnja donosnosti.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
14.3.4. Relativna neto sedanja vrednost	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
14.3.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
15.1. ANALIZA TVEGANJ.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
15.2.1. Investicija skupaj.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>

15.2.2. Javni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
15.2.3. Zasebni del investicije	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.1. OPREDELITEV CILJEV	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.2. IDENTIFIKACIJA PROJEKTA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI IN VARIANT	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.4. FINANČNA ANALIZA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.4.1. Časovno obdobje.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.2. Določitev skupnih stroškov.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.3. Prihodki in odhodki projekta.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.4. Ostanek vrednosti projekta.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.5. Upoštevanje inflacije.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.6. Finančna pokritost	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.7. Določitev diskontne stopnje	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.8. Opredelitev kazalnikov uspešnosti	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.9. Opredelitev maksimalnega sofinancerskega deleža EU.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.4.10. Skupne tabele denarnega toka.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.5. EKONOMSKA ANALIZA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.5.1. Faza 1 – davčni popravki.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.5.2. Faza 2 – popravki zaradi eksternalij.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.5.3. Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.5.4. Diskontiranje.....	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.5.5. Izračun ekonomske stopnje donosnosti	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
16.6. MULTIKRITERIJSKA ANALIZA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
16.7. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
17. SCENARIJ JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
19. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilj investicije

Cilj investicije je sledeč:

- *izgradnja večnamenske dvorane, tribune stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno ter garažne hiše v skladu z zmagovito rešitvijo iz arhitekturnega natečaja,*
- *ureditev zelenih površin na območju urejanja,*
- *izvedba zunanjih tlakovanih površin na območju urejanja (ploščad, peš poti...),*
- *rušitev obstoječega servisnega športnega objekta na južni strani stadiona in*
- *nabava in montaža vse opreme, potrebne za normalno funkcioniranje objektov glede na njihov namen.*

2.2. Spisek strokovnih podlag

Splošna zakonodaja

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010),*
- *Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Uradni list RS, št. 127/2006),*
- *Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007).*

Strokovne podlage za izvedbo investicije

- *natečajna naloga za javni arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Mestno večnamensko dvorano Portoval v Novem mestu,*
- *Arhitekturno-urbanistična študija umestitve športne dvorane v območje Portoval (Ciudad d.o.o., 2003),*
- *Prometna študija: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o., maj 2006),*
- *Sprememba in dopolnitev prometne študije: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o.; v izdelavi)*
- *Idejna rešitev prometne ureditve znotraj območja Sprememb in dopolnitev UN Portoval zaradi umestitve športne dvorane (Stia, d.o.o. Novo mesto, februar 2011),*
- *Geodetski načrt natečajnega območja / 3D (izdelal: GEODET d.o.o., Novo mesto, februar 2011).*

2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta so bile upoštewane naslednje variante:

- *varianta 0: investicija se ne izvede*
- *varianta 1: investicija se izvede v javno-zasebnem partnerstvu*
- *varianta 2: občina sama izvede investicijo*

Variantna 0: investicija se ne izvede

Brez nove večnamenske dvorane Novo mesto ne bi gostilo evropskega prvenstva v košarki, večje športne, kulturne in druge prireditve pa bi se še vedno odvijale v obeh večjih športnih dvoranah Leona Štuklja in Marof.

Variantna 0 bi pomenila, da bi se vrsta novomeških klubov, društev in rekreativcev še vedno borila za proste termine v obstoječih dvoranah, saj je te še posebej med šolskim letom zaradi polne zasedenosti zelo težko dobiti.

Variantna 1: investicija se izvede v javno-zasebnem partnerstvu

Z izgradnjo nove dvorane bi Novo mesto gostilo evropsko prvenstvo, ki bi novomeški in okoliškim občinam prineslo vrsto pozitivnih ekonomskih učinkov, hkrati pa omogočilo tudi izvedbo največjega športnega dogodka v zgodovini mesta.

Z novo večnamensko dvorano bi razbremenili obstoječo športno infrastrukturo ter dobili objekt za množične prireditve.

Realizacija investicije bi bila izrazito pozitivna tudi za vrsto novomeških klubov in društev, posredno pa tudi rekreativcev, ki bodo zapolnili sproščene termine v obstoječih dvoranah in ne bodo več iskali rešitev po sosednjih občinah.

Rezultati kriterijev, na podlagi katerih se projekti ocenjujejo v skladu z določili 3. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva so za varianto 1 sledeči (ekonomske kazalnike se lahko izračuna le za celotno investicijo):

Celotna investicija:

- življenjska doba: 40 let
- finančna neto sedanja vrednost: -13.669.208 EUR
- finančna interna stopnja donosnosti: ni izračunljiva oz. negativna
- ekonomska neto sedanja vrednost: 9.824.443 EUR
- ekonomska interna stopnja donosnosti: 11,85 %
- razmerje med koristmi in stroški (B/C) – ekonomska analiza: 1,4732

Javni del investicije:

- življenjska doba: 40 let
- finančna neto sedanja vrednost: -3.435.492 EUR
- finančna interna stopnja donosnosti: ni izračunljiva oz. negativna

Zasebni del investicije:

- življenjska doba: 40 let
- finančna neto sedanja vrednost: -10.233.716 EUR
- finančna interna stopnja donosnosti: 0,33 %

Varianta 2: občina sama izvede investicijo

Varianta 2 se od variante 1 razlikuje le po načinu (tradicionalni način – občina je investitor) izvedbe investicije, medtem ko so tehnični rezultati, cilji, namen, višina investicije, ocena prihodkov ter stroškov poslovanja in ostale predpostavke enake.

Po varianti 2 občina sama zgradi dvorano, kar pa brez zadolževanja ni možno. Glede na grobo oceno bi znašali stroški financiranja (ob predpostavkah višina posojila: 17.000.000 EUR, ročnost: 10 let, obrestna mera: 5 %) skupaj približno 8.500.000 EUR oziroma letno 850.000 EUR za dobo 10 let. Na tem mestu velja poudariti, da je zadolževanje v takem obsegu zgolj teoretičen scenarij, ki pa je v praksi verjetno neizvedljiv (tudi zaradi zakonskih omejitev, ki jih imajo občine pri zadolževanju), zato je ta varianta bolj kot ne prikazana samo zaradi zahtev zakonodaje, ki predpisuje obravnavanje tudi te opcije.

V primeru variante 2 bi morala občina projekt izvesti po klasičnem sistemu javnega naročanja, po katerem pa obstaja zaradi postopkovnih in časovnih ovir (predvsem določil Zakona o javnem naročanju) le malo možnosti, da bi bil realiziran pred začetkom evropskega prvenstva v košarki leta 2013.

Visoki stroški financiranja bi močno pokvarili finančne in ekonomske kazalnike.

Rezultati kriterijev, na podlagi katerih se projekti ocenjujejo v skladu z določili 3. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva so za varianto 2 sledeči:

- življenjska doba: 40 let
- finančna neto sedanja vrednost: -19.248.689 EUR
- finančna interna stopnja donosnosti: ni izračunljiva oz. negativna
- ekonomska neto sedanja vrednost: 4.244.962 EUR
- ekonomska interna stopnja donosnosti: 8,82 %
- razmerje med koristmi in stroški (B/C) – ekonomska analiza: 1,2044

Tabela: Primerjava vseh variant

Postavka	Varianta 0	Varianta 1 (investicija se izvede v JZP)	Varianta 2 (občina sama izvede inv.)
Infrastruktura za gostitev evropskega prvenstva v košarki	ne	da	da, vendar je časovno to varianto skoraj nemogoče izvesti pred začetkom EP
Vpliv na razvoj športa v Novem mestu in okolici	nevtralen	močno pozitiven	močno pozitiven
Vpliv na zdrav način življenja občanov	nevtralen	pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)	pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)
Omogočitev izvedbe večjih prireditev	težko	da	da
Vpliv na gospodarstvo (turizem, gostinstvo, trgovina)	nevtralen	pozitiven	pozitiven
Tehnologija za izvedbo investicijske operacije	ni potrebna	da	da
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta, v kolikor se bo našel zasebni partner	ni zaprta, zadolževanje za potrebe izvedbe projekta bi preseгло zmožnosti občine
Število neposredno zaradi investicije novo zaposlenih	0	10	10
Vpliv na življenjski standard	nevtralen	pozitiven	pozitiven
Število obiskovalcev, ki jih sprejme največja dvorana	2.000 (Športna dvorana Leona Štuklja)	5.000	5.000
Vpliv na razvoj Novega mesta in okoliških občin	nevtralen	pozitiven	pozitiven

Izbor variante

Glede na to, da je Košarkarska zveza Slovenije izbrala Novo mesto za enega od gostiteljev evropskega prvenstva v košarki je edina preostala varianta ta, ki predvideva izgradnjo nove dvorane v zamišljenih okvirih, in sicer pred začetkom evropskega prvenstva (možno le v JZP brez javnega naročanja). Ta varianta vsebuje obvezen predpogoj, da se občinski svet odloči za podporo projektu izgradnje dvorane v opredeljenih okvirih in da se bo našel zasebni partner, ki bo pripravljen na sodelovanje pod pogoji, ki bodo določeni v razpisu.

V nadaljevanju dokumenta podrobneje obravnavamo le izbrano varianto 1.

2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa je:

Blaž Malenšek, izdelovalec investicijskega programa

Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700; e-mail: blaz.malensek@espri.si

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

Projektna dokumentacija še ni bila izdelana, saj bo arhitekturni natečaj, katerega zmagovalec bo izdelovalec projektne dokumentacije zaključen junija 2011.

Odgovorni vodja za izvedbo investicije:

Alojzij Muhič, župan Mestne občine Novo mesto

Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-39-244; e-mail: mestna.obcina@novomesto.si

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Investitor je Mestna občina Novo mesto, predvidoma v sodelovanju z zasebnim partnerjem. Podrobnejši podatki so navedeni v točki 3.1. Za projekt obstaja naslednja organizacijska rešitev:

1. S strani investitorja je odgovorna oseba Alojzij Muhič, župan Mestne občine Novo mesto, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnik pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).
2. Investicijo vodi občinska uprava z enako organiziranostjo kot sicer. To pomeni, da posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo vodi direktor občinske uprave Borut Novak, glede na pomembnost in velikost investicije pa pri realizaciji aktivno sodelujejo tudi vsi ostali organi občinske uprave Mestne občine Novo mesto.
3. Za investicijo je bil oblikovan tudi Pripravljalni odbor za izgradnjo športne dvorane, ki ga sestavljajo: Borut Novak, mag. Mojca Špec Potočar, mag. Franci Bačar, Rafko Križman, Marjan Erpe, Stane Žagar, Smiljan Pavišič in Zvonimir Novak.

2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Nova večnamenska dvorana bo zgrajena v javno-zasebnem partnerstvu, natančneje v pogodbenem partnerstvu, v katerem je javni partner udeležen z manj kot 5.278.000 EUR brez DDV, zaradi česar nastali subjekt po splošnih pravilih ZJN-2 ni zavezan za izvajanje postopkov javnih naročanj. V primeru, da občina ne bi uspela najti zainteresiranega zasebnega partnerja, bi bile možnosti za izvedbo projekta po klasičnem sistemu javnega naročanja skorajda nične, tako zaradi postopkovnih, časovnih, kot tudi finančnih ovir.

2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Terminski plan je povzet po gradivu, ki ga je pripravila Mestna občina Novo mesto ob predstavitvi kandidature delegaciji Košarkarske zveze Slovenije.

Predviden je naslednji potek aktivnosti:

- | | |
|--|---------------------------|
| – Izvedba arhitekturnega natečaja | marec – junij 2011 |
| – Odlok o spremembah in dopolnitvah UN ŠRP Portoval | september 2011 |
| – Projektiranje | julij – oktober 2011 |
| – Pridobitev gradbenega dovoljenja za zemeljska dela | zadnji kvartal 2011 |
| – Zemeljska dela | zadnji kvartal 2011 |
| – Pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo | zadnji kvartal 2011 |
| – Razpis za izvajalca | nov. 2011 - januar 2012** |
| – Gradnja | v letu 2012 |
| – Oprema in zunanja ureditev | v letu 2013 |
| – Uporabno dovoljenje | drugi kvartal 2013 |
| – EP v košarki 2013 | avgust – september 2013 |

*** V primeru, da bo investicija izvedena po sistemu pogodbenega javno-zasebnega partnerstva po BOO modelu, razpis za izvajalca s strani občine ne bo potreben, saj bo izvedbo prevzel zasebni partner, ki bo sam poiskal izvajalca.*

2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo je bila izdelana naslednja dokumentacija:

1. Natečajna naloga za javni arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Mestno večnamensko dvorano Portoval v Novem mestu.
2. Arhitekturno-urbanistična študija umestitve športne dvorane v območje Portoval (Ciudad d.o.o., 2003).
3. Prometna študija: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o., maj 2006).
4. Sprememba in dopolnitev prometne študije: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o.; v izdelavi).
5. Idejna rešitev prometne ureditve znotraj območja Sprememb in dopolnitev UN Portoval zaradi umestitve športne dvorane (Stia, d.o.o. Novo mesto, februar 2011).
6. Geodetski načrt natečajnega območja / 3D (izdelal: GEODET d.o.o., Novo mesto, februar 2011).
7. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu«, ki ga je marca 2011 izdelal Espri d.o.o. iz Novega mesta.
8. Predinvesticijska zasnova »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu«, ki jo je aprila 2011 izdelal Espri d.o.o. iz Novega mesta.

Treba bo izdelati še vso projektno dokumentacijo, ki bo izdelana na podlagi zmagovite rešitve iz arhitekturnega natečaja, izdelovalec pa bo zmagovalec tega natečaja. Izdelava projektne dokumentacije je predvidena med julijem in oktobrom 2011.

2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Predvideno je, da bo po zaključku investicijskih del z novo večnamensko dvorano upravljal zasebni partner, kar je skladno z izbranim modelom javno-zasebnega partnerstva.

Obratovanje in vzdrževanje dvorane bo vzpostavljeno takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja, ki je predvideno v drugem kvartalu 2013. Podrobnosti o vzpostavitve obratovanja in upravljanju bodo sestavni del pogodbe med obema partnerjema.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Ocena stroškov izgradnje dvorane in spremljajočih ureditev je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški odkupa zemljišč so podani s strani občinske uprave Mestne občine Novo mesto. Gre za 19.677 m² zemljišča na robu območja, preostalo zemljišče je že v lasti občine. V tem trenutku še ni poznan točen obseg zemljišč, ki jih bo treba odkupiti, saj je to odvisno tudi od projektne rešitve, vendar je znano, da bo teh površin najmanj 14.707 m², razliko do 19.677 m² pa predstavljajo zemljišča ob nesporednem robu, za katera lahko domnevamo, da bo odkup le-njih verjetno tudi potreben, ni pa to še potrjeno.
2. Na podlagi ocenjenih gabaritov objektov in poznanega terena je bilo ocenjeno, da bo potrebno opraviti 63.600 m³ izkopov. Ti bodo večina tretje, četrte in pete kategorije. Ocenjujemo, da se bo strošek izkopov gibal v povprečju okoli 20 EUR/m³.
3. Ocenjene površine objektov so povzete po natečajni nalogi za izvedbo arhitekturnega natečaja. Pri tem je ocena stroškov izgradnje dvorane in prostor pod tribuno postavljena na 870 EUR/m², strošek izgradnje betonskega nadstreška na 150 EUR/m² in garažne hiše na 500 EUR/m².
4. Oprema objektov je ocenjena izkustveno glede na primerjane projekte na 15% stroškov izvedbenih del.
5. Izvedba zunanjih tlakovanih površin je ocenjena po formuli 10.000 m² x 70 EUR/m².
6. Ureditev zelenih površin je ocenjena po formuli 13.800 m² x 20 EUR/m².
7. Rušitev obstoječega servisnega objekta ob štadionu je ocenjena glede na velikost (720 m²) in strošek rušitve (30 EUR/m²).
8. Ocena stroška izdelave dokumentacije in gradbenega nadzora je podana s strani občinske uprave Mestne občine Novo mesto.
9. Vrednost zemljišča, ki je že v lasti Mestne občine Novo mesto in višina komunalnega prispevka, ki tudi pomeni prispevek občine sta bila podana s strani občinske uprave.
10. Vsi stroški so ocenjeni na datum maj 2011 in so navedeni v EUR.

11. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2011 za leto 2012 napoveduje 2,7 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2013.

12. Investicija bo izvedena v javno-zasebnem partnerstvu. V nadaljevanju prikazujemo tudi vložek posameznega partnerja po postavkah investicije. Mestna občina Novo mesto bo za realizacijo investicije prispevala zemljišče, projektno dokumentacijo in komunalni prispevek.

Tabela: Ocena vseh stroškov investicijske operacije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
1. Zemljišče - odkup	800.000	3,89%	800.000	3,79%
2. Izkopi	1.272.000	6,19%	1.306.344	6,19%
3. Objekti				
- arena	5.340.060	25,97%	5.484.242	25,99%
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno	2.156.730	10,49%	2.214.962	10,50%
- nadstrešek	150.000	0,73%	154.050	0,73%
- garažna hiša	2.812.500	13,68%	2.888.438	13,69%
4. Oprema objektov	1.124.519	5,47%	1.186.062	5,62%
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)	700.000	3,40%	738.310	3,50%
6. Ureditev zelenih površin	276.000	1,34%	291.105	1,38%
7. Rušitev obstoječega objekta	21.600	0,11%	22.183	0,11%
8. Dokumentacija	500.000	2,43%	504.086	2,39%
9. Nadzor	300.000	1,46%	309.486	1,47%
Skupaj	15.453.409	75,15%	15.899.268	75,36%
DDV	3.090.682	15,03%	3.179.854	15,07%
SKUPAJ	18.544.091	90,18%	19.079.122	90,43%
Komunalni prispevek	700.000	3,40%	700.000	3,31%
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000	6,42%	1.320.000	6,26%
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	20.564.091	100,00%	21.099.122	100,00%

Tabela: Vsi stroški investicijske operacije deljene na javni in zasebni del v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	Javni del	Zasebni del	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV
1. Zemljišče - odkup	800.000		800.000	160.000	960.000
2. Izkopi		1.272.000	1.272.000	254.400	1.526.400
3. Objekti - GOI dela		10.459.290	10.459.290	2.091.858	12.551.148
4. Oprema objektov		1.124.519	1.124.519	224.904	1.349.423
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)		700.000	700.000	140.000	840.000
6. Ureditev zelenih površin		276.000	276.000	55.200	331.200
7. Rušitev obstoječega objekta		21.600	21.600	4.320	25.920
8. Dokumentacija	500.000		500.000	100.000	600.000
9. Nadzor		300.000	300.000	60.000	360.000
<i>Skupaj</i>	<i>1.300.000</i>	<i>14.153.409</i>	<i>15.453.409</i>		
DDV	260.000	2.830.683		3.090.682	
SKUPAJ	1.560.000	16.984.092			18.544.091
Komunalni prispevek	700.000				700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000				1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	3.580.000	16.984.092			20.564.091
Delež posameznega partnerja	17,41%	82,59%			

Tabela: Vsi stroški investicijske operacije deljene na javni in zasebni del v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Javni del	Zasebni del	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV
1. Zemljišče - odkup	800.000		800.000	160.000	960.000
2. Izkopi		1.306.344	1.306.344	261.269	1.567.613
3. Objekti - GOI dela		10.741.692	10.741.692	2.148.338	12.890.030
4. Oprema objektov		1.186.062	1.186.062	237.212	1.423.274
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)		738.310	738.310	147.662	885.972
6. Ureditev zelenih površin		291.105	291.105	58.221	349.326
7. Rušitev obstoječega objekta		22.183	22.183	4.437	26.620
8. Dokumentacija	504.086		504.086	100.817	604.903
9. Nadzor		309.486	309.486	61.897	371.383
<i>Skupaj</i>	<i>1.304.086</i>	<i>14.595.182</i>	<i>15.899.268</i>		
DDV	260.817	2.919.036		3.179.853	
SKUPAJ	1.564.903	17.514.218			19.079.121
Komunalni prispevek	700.000				700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000				1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	3.584.903	17.514.218			21.099.121
Delež posameznega partnerja	16,99%	83,01%			

Tabela: Vira financiranja vseh stroškov investicijske operacije v stalnih in tekočih cenah

Vira financiranja	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
Mestna občina Novo mesto	3.580.000	17,41%	3.584.903	16,99%
Zasebni partner	16.984.091	82,59%	17.514.218	83,01%
Skupaj	20.564.091	100,00%	21.099.121	100,00%

V primeru, da ne bo možno pridobiti dovolj sredstev iz drugih virov bo Mestna občina Novo mesto svoj vložek povišala še s kakšnimi drugimi vlaganji, kar je možna in verjetna predpostavka, s čimer se bo njen delež ustrezno povešal. V tem primeru bo potrebno zagotoviti za ta namen v proračunu dodaten denar, za kar bo verjetno potrebno zadolževanje občine.

Preostanek sredstev naj bi zagotovili zasebni partnerji.

2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

V naslednjih tabelah so prikazani zbirni rezultati izračunov finančnih in ekonomskih kazalnikov za varianti 1 in 2.

Tabela: Primerjava finančnih kazalnikov variante 1 (investicija se izvede v JZP)

Finančni kazalniki	Inv. skupaj	Javni del	Zasebni del
Neto sedanja vrednost (v EUR)	-13.669.208	-3.435.492	-10.233.716
Interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva	ni izračunljiva	0,33%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,7088	-0,9627	-0,6512
Doba vračanja	se ne povrne	se ne povrne	v 37. letu

Tabela: Finančni kazalniki variante 2 (občina sama izvede investicijo)

Finančni kazalniki	Varianta 2
Neto sedanja vrednost (v EUR)	-19.248.689
Interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Relativna neto sedanja vrednost	-0,9982
Doba vračanja	se ne povrne

Tabela: Primerjava ekonomskih kazalnikov variant 1 (investicija se izvede v JZP) in 2 (občina sama izvede investicijo)

Ekonomski kazalniki	Varianta 1 (o	Varianta 2
Neto sedanja vrednost (v EUR)	9.824.443	4.244.962
Interna stopnja donosnosti	11,85%	8,82%
Relativna neto sedanja vrednost	0,5095	0,2201
Doba vračanja	v 8. letu	v 12. letu

Iz tabele finančnih kazalnikov variante 1 je razvidno, da se investicija ob upoštevanju le zasebnega dela investicije povrne v 37. letu življenjske dobe in ima pozitivno interno stopnjo donosnosti. Negativno finančno oceno imata obe varianti z vidika celotne investicije, saj je vrednost investicije previsoka, da bi presežek prihodkov nad stroški naredil investicijo tudi finančno privlačno.

Iz ekonomske analize, ki upošteva tako direktne, kot indirektno koristi je razvidno, da se investicija zaradi ocenjene visoke dodane vrednosti, ki jo ima nova dvorana za družbo v primeru variante 1 (investicija se izvede v JZP) povrne v 8. letu, v primeru variante 2 (občina sama izvede investicijo) pa v 12. letu življenjske dobe.

Za vse v tem dokumentu prikazane finančne rezultate velja opozorilo, da so ti močno odvisni od vhodnih podatkov oziroma od uspešnosti poslovanja z Mestno večnamensko dvorano Portoval ter od učinkovitosti izgradnje kompleksa.

Nova večnamenska dvorana bo preko zagotovitve ustreznih prostorov za dolgo obdobje rešila pereč problem pomanjkanja prostora za vadbo v občini, omogočila izvedbo evropskega košarkarskega prvenstva v Novem mestu ter prispevala k dvigu življenjskega standarda občanov.

Glede na navedene razloge in utemeljitve menimo, da daje iz finančnega vidika izvedba projekta negativne rezultate, kar je pri izvedbi športnih dvoran običajen in tudi pričakovan rezultat, zato pa so izrazito pozitivni nedenarni širše-družbeni učinki nove dvorane. Iz izračunov lahko tudi potegnemo zaključek, da je projekt v predlagani obliki izvedljiv samo v obliki javno-zasebnega partnerstva, tako zaradi velikosti investicije, ki je za samo občino brez zunanje pomoči pri financiranju prevelika, kot tudi zaradi racionalnosti in hitrosti izvedbe.

Opomba: vse analize in izračuni so bili opravljeni z vso skrbnostjo in na podlagi vseh trenutno razpoložljivih podatkov, pridobljenih s strani Mestne občine Novo mesto in z lastnim poizvedovanjem. Tako izračunani rezultati so močno odvisni od uporabljenih vhodnih podatkov in lahko kot taki v realnosti odstopajo od izračunanih vrednosti.

