



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

INVESTICIJA:

**MESTNA VEČNAMENSKA DVORANA
PORTOVAL V NOVEM MESTU**

**INVESTICIJSKI PROGRAM Z VKLJUČENO
ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI**

Novo mesto, maj 2011

Župan:
Alojzij Muhič

PODPISI

INVESTITOR¹:

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Župan:

Novo mesto, maj 2011

Žig in podpis

UPRAVLJAVEC²:

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba upravljavca: župan Alojzij Muhič

Župan:

Novo mesto, maj 2011

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

NAZIV: ESPRI d.o.o.
NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto
Direktor: Blaž Malenšek

Direktor:

Novo mesto, maj 2011

Žig in podpis

¹ Predvideno je, da se investicija izvede ob pomoči zasebnega investitorja. V ta namen bo izveden javni razpis za izbiro zasebnega partnerja. Ker v tem trenutku ta še ni znan, v tem dokumentu zaenkrat prikazujemo kot investitorja samo Mestno občino Novo mesto.

² V tem trenutku upravljalec še ni znan, zato zaenkrat v tem dokumentu navajamo še Mestno občino Novo mesto.

VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	6
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	7
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	7
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
1.4. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	8
1.5. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE.....	12
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	14
2.1. CILJ INVESTICIJE	14
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG.....	14
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	15
2.4. NAVEDA ODGOVORNIH OSEB	18
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO	19
2.5.1. <i>Podatki o investitorju in organizacijske rešitve</i>	19
2.5.2. <i>Način in postopek izbire izvajalcev</i>	19
2.5.3. <i>Časovni načrt vseh aktivnosti</i>	20
2.5.4. <i>Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije</i>	20
2.5.5. <i>Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja ter vzdrževanja</i>	21
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE.....	21
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV	24
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU	26
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	26
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	27
3.3. NAVEDA UPRAVLJAVCA	28
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	29
4.1. SPLOŠNO O ŠPORTU V OBČINI	29
4.2. STANJE ŠPORTNIH DVORAN V OBČINI	30
4.3. ŠPORTNO-REKREACIJSKI PARK PORTOVAL	31
4.4. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	32
4.5. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI	32
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	33
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL.....	35
6.1. OSNOVNI ELEMENTI INVESTICIJE.....	35
6.2. DISPOZICIJA OBJEKTOV IN UREDITEV	36
6.3. OPIS PROSTOROV.....	39
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	53
7.1. ZAPOSLENI V MESTNI VEČNAMENSKI DVORANI PORTOVAL	53
7.2. OSEBE ZADOLŽENE ZA IZVEDBO INVESTICIJE	53
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	54
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA.....	54
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	55
8.2.1. <i>Ocena vrednosti celotne investicije</i>	55
8.2.2. <i>Ocena vrednosti javnega dela investicije</i>	56
8.2.3. <i>Ocena vrednosti zasebnega dela investicije</i>	57
8.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE	58
9. ANALIZA LOKACIJE	59
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	61

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	62
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....	64
12.1. DINAMIKA FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	64
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....	65
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	66
13.1. PRIHODKI	66
13.1.1. Uporaba prostorov Mestne večnamenske dvorane Portoval s strani društev in zainteresirane javnosti.....	66
13.1.2. Oddaja arene za organizacijo večjih prireditev.....	77
13.1.3. Gostinski lokal, gostinske niše in mobilni točilni pulti.....	78
13.1.4. Parkirnina	78
13.1.5. Oglasovanje.....	78
13.1.6. Skupna tabela prihodkov.....	79
13.2. STROŠKI	80
13.2.1. Energija.....	80
13.2.2. Strošek dela	81
13.2.3. Komunalne storitve	82
13.2.4. Materialni stroški	82
13.2.5. Tekoče vzdrževanje.....	82
13.2.6. Strošek storitev	83
13.2.7. Amortizacija	84
13.2.8. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)	84
13.2.9. Vzdrževanje garaže	84
13.2.10. Plačilo stavbne pravice	84
13.2.11. Skupna tabela stroškov.....	85
13.3. SKUPNA TABELA PRIHODKOV IN STROŠKOV	86
13.3.1. Investicija skupaj.....	87
13.3.2. Javni del investicije	88
13.3.3. Zasebni del investicije	89
13.4. LIKVIDNOSTNI TOK	90
13.4.1. Investicija skupaj.....	90
13.4.2. Javni del investicije	91
13.4.3. Zasebni del investicije	92
13.5. FINANČNI TOK	93
13.5.1. Investicija skupaj.....	93
13.5.2. Javni del investicije	94
13.5.3. Zasebni del investicije	95
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI	96
14.1. FINANČNA OCENA	96
14.2. EKONOMSKA OCENA	96
14.3. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	97
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	97
14.3.2. Neto sedanja vrednost.....	98
14.3.3. Interna stopnja donosnosti	101
14.3.4. Relativna neto sedanja vrednost	101
14.3.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem	102
15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	103
15.1. ANALIZA TVEGANJ	103
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	104
15.2.1. Investicija skupaj.....	104
15.2.2. Javni del investicije	105
15.2.3. Zasebni del investicije	105
16. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	107
16.1. OPREDELITEV CILJEV	107
16.2. IDENTIFIKACIJA PROJEKTA	108

16.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI IN VARIANT	109
16.4. FINANČNA ANALIZA	110
16.4.1. Časovno obdobje.....	110
16.4.2. Določitev skupnih stroškov.....	110
16.4.3. Prihodki in odhodki projekta.....	111
16.4.4. Ostanek vrednosti projekta.....	113
16.4.5. Upoštevanje inflacije.....	113
16.4.6. Finančna pokritost	113
16.4.7. Določitev diskontne stopnje	115
16.4.8. Opredelitev kazalnikov uspešnosti	115
16.4.9. Opredelitev maksimalnega sofinancerskega deleža EU.....	116
16.4.10. Skupne tabele denarnega toka.....	117
16.5. EKONOMSKA ANALIZA	121
16.5.1. Faza 1 – davčni popravki	121
16.5.2. Faza 2 – popravki zaradi eksternalij.....	122
16.5.3. Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen	123
16.5.4. Diskontiranje.....	123
16.5.5. Izračun ekonomske stopnje donosnosti	124
16.6. MULTIKRITERIJSKA ANALIZA	126
16.7. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ.....	126
17. SCENARIJ JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	127
19. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	128

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Mestna občina Novo mesto namerava v javno-zasebnem partnerstvu zgraditi večnamensko dvorano, ki bo leta 2013 gostila najboljše košarkarje stare celine.

Dvorana bo sprejela 5.000 obiskovalcev in s svojimi tehničnimi značilnostmi v celoti ustreza zahtevam FIBA za organizacijo evropskega prvenstva v košarki. Z dvorano bosta Novo mesto in širša okolica pridobila večnamenski sodoben športni objekt za izvedbo množičnih prireditev, za potrebe različnih športnih klubov in rekreativnega športa. V sklopu investicije je predvidena tudi celostna ureditev območja Portoval, kar vključuje izgradnjo parkirne hiše, ureditev zunanjih površin in izgradnjo pomožnih prostorov sosednjega stadiona.

Vložek Mestne občine Novo mesto pri izvedbi projekta po trenutno znanih podatkih predstavlja zemljišče, komunalni prispevek, rešitev izbrana z arhitekturnim natečajem in projektna dokumentacija. Izvedbena dela in vodenje postopkov v zvezi s projektom prevzame zasebni partner, katerega vloga predstavlja več kot 50 % projekta, tako v finančnem kot v lastniškem in upravljalškem smislu, kar pomeni, da po izgradnji z dvorano tudi v celoti upravlja in jo vzdržuje na svoj račun, brez dodatnega sodelovanja občine.

Glede na pozicijo občine v projektu je za izvedbo predvideno pogodbeno javno-zasebno partnerstvo po modelu BOO (Build & Own & Operate) s podelitvijo stavbne pravice.

Večnamenska športna dvorana je umeščena v športno-rekreacijski park Portoval. Glede izbire lokacije se je opredelil tudi občinski svet Mestne občine Novo mesto, ki je na 4. seji dne 26. 1. 2011 soglasno sprejel sklep št. 54, s katerim je med več možnimi variantami kot najboljšo izbral lokacijo v Portovalu. Za realizacijo obravnavane investicije bo treba spremeniti tudi prostorski akt, ki se nanaša na območje dvorane, in sicer Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01), ki bo spremenjen predvidoma najkasneje do septembra 2011.

Skupna vrednost investicije je ocenjena na 20,5 mio EUR v stalnih cenah in obsega:

- zagotovitev zemljišč,
- izvedbo izkopov,
- izgradnjo arene, trubune stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno, nadstreška in garažne hiše,
- nakup in montažo opreme objektov,
- ureditev zunanjih tlakovanih in zelenih površin,
- rušitev obstoječega objekta ob stadionu,
- izdelavo vse dokumentacije,
- komunalni prispevek in
- strokovni nadzor.

Glede na to, da ta investicijski program vsebuje analizo vključitve javno-zasebnega partnerstva, je v nadaljevanju investicija prikazana iz treh zornih kotov, in sicer javnega, zasebnega in investicije kot celote, prikazana pa je tudi varianta, po kateri občina sama zgradi dvorano.

Gradnja je predvidena v letu 2012, nakup opreme in izvedba zunanje ureditve pa v začetku leta 2013.

1.1. Predstavitev investitorja

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

 (07) 39-39-244 E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

 (07) 39-39-268

Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

1.2. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

NAZIV: ESPRI d.o.o.

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

 (07) 39-35-700 E-mail: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: SI56 0297 0001 2424 119

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

Izpolnjevalec podatkov: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicijske naložbe je izgradnja večnamenske športne dvorane za potrebe organizacije evropskega prvenstva v košarki kot tudi za ostale športne potrebe na območju občine in tudi širše.

Cilj investicije je sledeč:

- *izgradnja večnamenske dvorane, tribune stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno ter garažne hiše v skladu z zmagovalno 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.*

1.4. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan marca 2011.

V tem investicijskem programu navedena javni partner in izdelovalec investicijske dokumentacije sta enaka kot v dokumentu identifikacije, medtem ko zasebni partner, ki bo tudi bodoči upravljač športne dvorane v tem trenutku še ni znan oziroma bo znan po izvedenem javnem razpisu za izbiro zasebnega partnerja.

Ta investicijski program se od dokumenta identifikacije v osnovnih parametrih ne razlikuje, saj v vmesnem času ni bilo sprememb z vidika financiranja, časovnega načrta, dinamike financiranja, tehničnih značilnosti investicije ali investicijske vrednosti v stalnih cenah. Nekoliko se razlikuje le v investicijski vrednosti v tekočih cenah, saj je v času med izdelavo obeh dokumentov izšla Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2011, po kateri se je spremenilo v jesenski napovedi predvideno gibanje cen.

V skladu z metodologijo ta dokument v primerjavi z dokumentom identifikacije investicije podrobneje obravnava, predvsem z vidika prihodkov in stroškov, vključuje pa tudi analizo vključenosti javno-zasebnega partnerstva.

Pri pripravi dokumenta identifikacije sta bili upoštevani naslednji varianti:

- *varianta 0: investicija se ne izvede*
- *varianta 1: investicija se izvede*

Variant 0

V primeru, da se investicija ne bi izvedla, bi stanje ostalo tako kot je. To zelo preprosto pomeni, da Novo mesto ne bi dobilo nove dvorane, ne bi gostilo evropskega prvenstva v košarki in bi kot glavni mestni dvorani za dvoranske športe ostali dvorana Leona Štuklja in dvorana Marof, v stanju, v kakršnem sta.

Varianta 1

Z realizacijo investicije bi Novo mesto pridobilo novo, sodobno, večnamensko športno dvorano, ki bi lahko sprejela 5.000 obiskovalcev in ustrezala FIBA standardom in kot taka gostila eno izmed predtekmovalnih skupin evropskega prvenstva v košarki, ki bo leta 2013 v Sloveniji.

Nova dvorana bi s svojimi kapacitetami razbremenila obstoječo športno infrastrukturo in služila kot prizorišče množičnih prireditev (tako športnih kot tudi kulturnih, zabavnih in ostalih) in postala za naslednja desetletja središče športnega dogajanja v tem delu Slovenije.

V primeru variante 1 bi prišlo do celostne ureditve območja Portovala, kar vključuje tudi izgradnjo parkirne hiše, ureditev zunanjih površin in izgradnjo pomožnih prostorov sosednjega stadiona.

Na podlagi podanih dejstev in ocene, da je investicija tehnično, finančno in organizacijsko izvedljiva na način, kot je zamišljena, je bila izbrana varianta 1.

Ocena stroškov investicije je bila v dokumentu identifikacije investicijskega projekta izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški odkupa zemljišč so podani s strani občinske uprave Mestne občine Novo mesto. Gre za 19.677 m^2 zemljišča na robu območja, ki ga je še potrebno odkupiti, preostalo zemljišče je že v lasti občine.
2. Na podlagi ocenjenih gabaritov objektov in poznanega terena je bilo ocenjeno, da bo potrebno opraviti 63.600 m^3 izkopov. Ti bodo večina tretje, četrte in pete kategorije. Ocenujemo, da se bo strošek izkopov gibal v povprečju okoli 20 EUR/m^3 .
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/m^2 , strošek izgradnje betonskega nadstreška na 150 EUR/m^2 in garažne hiše na 500 EUR/m^2 .
4. Oprema objektov je ocenjena izkustveno glede na primerjane projekte na 15% stroškov izvedbenih del.
5. Izvedba zunanjih tlakovanih površin je ocenjena po formuli $10.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ EUR/m}^2$.
6. Ureditev zelenih površin je ocenjena po formuli $13.800 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2$.
7. Rušitev obstoječega servisnega objekta ob štadionu je ocenjena glede na velikost (720 m^2) in strošek rušitve (30 EUR/m^2).
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 marec 2011 in so navedeni v EUR.

11. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svojem ažuriranem jesenskem poročilu 2010 za leto 2012 napoveduje 2,3 % porast cen, za leto 2013 pa 2,4%.

Tabela: Dinamika izvedbe investicijske operacije v stalnih cenah, kot je bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (vsi stroški v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.272.000		1.272.000
3. Objekti				
- arena		5.340.060		5.340.060
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.156.730		2.156.730
- nadstrešek		150.000		150.000
- garažna hiša		2.812.500		2.812.500
4. Oprema objektov			1.124.519	1.124.519
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			700.000	700.000
6. Ureditev zelenih površin			276.000	276.000
7. Rušitev obstoječega objekta		21.600		21.600
8. Dokumentacija	400.000	50.000	50.000	500.000
9. Nadzor		250.000	50.000	300.000
Skupaj	1.200.000	12.052.890	2.200.519	15.453.409
DDV	240.000	2.410.578	440.104	3.090.682
SKUPAJ	1.440.000	14.463.468	2.640.623	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:	2.760.000	14.463.468	3.340.623	20.564.091

Tabela: Dinamika izvedbe investicijske operacije v tekočih cenah, kot je bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (vsi stroški v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.301.256		1.301.256
3. Objekti				
- arena		5.462.881		5.462.881
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.206.335		2.206.335
- nadstrešek		153.450		153.450
- garažna hiša		2.877.188		2.877.188
4. Oprema objektov			1.177.992	1.177.992
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			733.286	733.286
6. Ureditev zelenih površin			289.124	289.124
7. Rušitev obstoječega objekta		22.097		22.097
8. Dokumentacija	400.000	51.150	52.378	503.528
9. Nadzor		255.750	52.378	308.128
Skupaj	1.200.000	12.330.107	2.305.158	15.835.265
DDV	240.000	2.466.021	461.032	3.167.053
SKUPAJ	1.440.000	14.796.128	2.766.190	19.002.318
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE:	3.460.000	14.796.128	2.766.190	21.022.318

V času priprave dokumenta identifikacije investicijskega projekta finančna konstrukcija investicije še ni bila znana, vendar pa je bilo že takrat nakazano, da bo investicija najverjetneje izvedena v javno-zasebnem partnerstvu.

Predvideno je bilo, da bo Mestna občina Novo mesto pri projektu sodelovala najmanj z:

- zemljiščem, tako tistim, ki ga že ima v lasti kot tistim, ki ga je še treba odkupiti,
- projektno dokumentacijo in
- komunalnim prispevkom.

Tabela: Vrednost vložka Mestne občine Novo mesto, kot je bila podana v dokumentu identifikacije investicijskega projekta

Vložek MoNm	v EUR
zemljišča	2.280.000,00
projektna dokumentacija	600.000,00
komunalni prispevek	700.000,00
Skupaj	3.580.000,00

Glede na oceno vrednosti celotne investicije (20.564.091 EUR), to pomeni 17,41 % delež.

V dokumentu identifikacije je bilo tudi zapisano, da v primeru, če ne bo možno pridobiti dovolj sredstev iz drugih virov, bo Mestna občina Novo mesto svoj vložek povišala še s kakšnimi drugimi vlaganji, s čimer se bo njen delež ustrezno povišal. 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.

1.5. Povzetek predinvesticijske zasnove

Predinvesticijsko zasnovo je aprila 2011 izdelal Espri d.o.o. iz Novega mesta.

Kot v dokumentu identifikacije sta bili tudi v predinvesticijski zasnovi obravnavani dve varianti, in sicer:

- *varianta 0: investicija se ne izvede in*
- *varianta 1: investicija se izvede.*

Varianta 0

Varianta 0 pomeni, da bi se športne aktivnosti in prireditve v Novem mestu še naprej odvijale v obstoječih športnih dvoranah, ki so polno zasedene in večinoma v slabem stanju.

Brez nove večnamenske dvorane bi bila Mestna občina Novo mesto primorana odstopiti od izvedbe tekmovanj v sklopu evropskega prvenstva v košarki, saj obstoječi večji športni dvorani Leona Štuklja in Marof ne ustrezata zahtevam FIBA.

Varianta 1

Z realizacijo investicije bi Novo mesto gostilo evropsko prvenstvo v košarki, zaradi česar bi bilo lokalno gospodarstvo (še posebej turizem, gostinstvo in trgovina) deležno pozitivnih ekonomskih učinkov. Evropsko prvenstvo ni pomembno le z vidika Novega mesta, kot gostitelja, temveč tudi z vidika sosednjih, nekaterih tudi izrazito turistično usmerjenih občin, ki bodo z učinkovito promocijo in kvalitetno turistično ponudbo med prvenstvom pozitivno vplivale na prepoznavnost tega dela Slovenije in na dvig povpraševanja po turističnih storitvah tudi v letih po prvenstvu.

Z novo večnamensko dvorano bi razbremenili obstoječo športno infrastrukturo ter dobili objekt, ki bo služil kot prizorišče množičnih prireditiv (tako športnih kot tudi kulturnih, zabavnih in ostalih) in postal za naslednja desetletja središče športnega dogajanja v tem delu Slovenije.

Glede na to, da se v predinvesticijski zasnovi podana investicijska vrednost v stalnih cenah ne razlikuje od tiste, podane v dokumentu identifikacije, ostajajo enake tudi osnove za določitev vrednosti. Nekoliko se razlikuje le investicijska vrednost v tekočih cenah, saj je v času med izdelavo obeh dokumentov izšla Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2011 (UMAR), ki za leto 2012 napoveduje 2,7 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2013.

Finančna konstrukcija investicije v predinvesticijski zasnovi se v primerjavi z dokumentom identifikacije ni spremojala z izjemo vrednosti v tekočih cenah

Predinvesticijska zasnova je tako kot ta investicijski program investicijo že obravnavala ločeno, iz javnega in iz zasebnega vidika.

Tabela: Dinamika celotne investicijske operacije v tekočih cenah, kot je bila navedena v predinvesticijski zasnovi (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.306.344		1.306.344
3. Objekti				
- arena		5.484.242		5.484.242
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.214.962		2.214.962
- nadstrešek		154.050		154.050
- garažna hiša		2.888.438		2.888.438
4. Oprema objektov			1.186.062	1.186.062
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			738.310	738.310
6. Ureditev zelenih površin			291.105	291.105
7. Rušitev obstoječega objekta		22.183		22.183
8. Dokumentacija	400.000	51.350	52.736	504.086
9. Nadzor		256.750	52.736	309.486
Skupaj	1.200.000	12.378.319	2.320.949	15.899.268
DDV	240.000	2.475.664	464.190	3.179.854
SKUPAJ	1.440.000	14.853.983	2.785.139	19.079.122
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	3.460.000	14.853.983	2.785.139	21.099.122

Tabela: Vira financiranja vseh stroškov investicijske operacije po letih v tekočih cenah, kot sta bila navedena v predinvesticijski zasnovi (v EUR)

Vira financiranja	2011	2012	2013	Skupaj	Delež
Mestna občina Novo mesto	3.460.000	61.620	63.283	3.584.903	16,99%
Zasebni partner	0	14.792.363	2.721.856	17.514.219	83,01%
Skupaj	3.460.000	14.853.983	2.785.139	21.099.122	100,00 %

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 zmagovalno 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: Kapacetetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o., maj 2006),
- Sprememba in dopolnitev prometne študije: Kapacetetna 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 dopolnitiv 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 upoštevane naslednje variante:

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

Varianta 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.

Varianta 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.

Varianta 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 ekonomskega učinkov, hkrati pa omogočilo tudi izvedbo največjega športnega dogodka v zgodovini mesta.

Z novo večnamensko dvorano bi razbremenili obstoječe 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 sprošcene 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:

- | | |
|---|-------------------------------|
| – življenska 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:

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

Zasebni del investicije:

- | | |
|--|-----------------|
| – življenska 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 kazalnice.

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:

- | | |
|---|-------------------------------|
| – življenska 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 pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)	močno pozitiven pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)
Vpliv na zdrav način življenja občanov	nevtralen		
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 ni zaprta, zadolževanje za potrebe izvedbe projekta bi preseglo zmožnosti občine
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta, v kolikor se bo našel zasebni partner	
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 podrobnejše 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 zavezан 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 dopolnitve 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 vzpostavitev 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 vzpostavitev 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 m^2 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 m^2 , razliko do 19.677 m^2 pa predstavlja 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 m^3 izkopov. Ti bodo večina tretje, četrte in pete kategorije. Ocenujemo, da se bo strošek izkopov gibal v povprečju okoli 20 EUR/m^3 .
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/m^2 , strošek izgradnje betonskega nadstreška na 150 EUR/m^2 in garažne hiše na 500 EUR/m^2 .
4. Oprema objektov je ocenjena izkustveno glede na primerjane projekte na 15% stroškov izvedbenih del.
5. Izvedba zunanjih tlakovanih površin je ocenjena po formuli $10.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ EUR/m}^2$.
6. Ureditev zelenih površin je ocenjena po formuli $13.800 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2$.
7. Rušitev obstoječega servisnega objekta ob štadionu je ocenjena glede na velikost (720 m^2) in strošek rušitve (30 EUR/m^2).
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	Tekoče cene v EUR	Delež
1. Zemljišče - odkup	800.000	800.000	3,79%
2. Izkopi	1.272.000	1.306.344	6,19%
3. Objekti			
- arena	5.340.060	5.484.242	25,99%
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno	2.156.730	2.214.962	10,50%
- nadstrešek	150.000	154.050	0,73%
- garažna hiša	2.812.500	2.888.438	13,69%
4. Oprema objektov	1.124.519	1.186.062	5,62%
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)	700.000	738.310	3,50%
6. Ureditev zelenih površin	276.000	291.105	1,38%
7. Rušitev obstoječega objekta	21.600	22.183	0,11%
8. Dokumentacija	500.000	504.086	2,39%
9. Nadzor	300.000	309.486	1,47%
Skupaj	15.453.409	15.899.268	75,36%
DDV	3.090.682	3.179.854	15,07%
SKUPAJ	18.544.091	19.079.122	90,43%
Komunalni prispevek	700.000	700.000	3,31%
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000	1.320.000	6,26%
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	20.564.091	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	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	
<i>SKUPAJ</i>	<i>1.560.000</i>	<i>16.984.092</i>			<i>18.544.091</i>
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	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	
<i>SKUPAJ</i>	<i>1.564.903</i>	<i>17.514.218</i>			<i>19.079.121</i>
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 povišal. 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 variante 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 varianci z vidika celotne investicije, saj je vrednost investicije previsoka, da bi presežek prihodkov nad stroški naredil investicijo tudi finančno privlačno.

Iz ekomske analize, ki upošteva tako direktne, kot indirektne 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.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

3.1. Osnovni podatki o investitorju

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

 (07) 39-39-244 E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

 (07) 39-39-268

Župan: Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Opomba: Predvideno je, da se investicija izvede ob pomoči zasebnega investitorja. V ta namen bo izведен javni razpis za izbiro zasebnega partnerja. Ker v tem trenutku le-ta še ni znan, v tem dokumentu zaenkrat prikazujemo kot investitorja samo Mestno občino Novo mesto.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

3.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

NAZIV: ESPRI d.o.o.

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

 (07) 39-35-700 E-mail: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: SI56 0297 0001 2424 119

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

Izpolnjevalec podatkov: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

3.3. Navedba upravljalca

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

 (07) 39-39-244

E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

 (07) 39-39-268

Župan: Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Opomba: V tem trenutku še ni poznano, kdo bo bodoči upravljalec športne dvorane, saj je to odvisno tudi od načina izbire zasebnega partnerja oz. pravnoorganizacijske oblike projekta. V tem trenutku zato na tem mestu navajamo Mestno občino Novo mesto, s pripombo, da je možno, da bo na koncu upravljalec kdo drug.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Splošno o športu v občini³

Novo mesto je nedvomno občina, kjer igra šport pomembno vlogo. To se kaže tako preko števila prebivalstva, ki se rekreacijsko ukvarja s katero izmed športnih panog kot tudi preko dejavnosti klubov in posameznikov, ki se s športom ukvarjajo na višjem nivoju ali kar poklicno in dosegajo vidnejše uspehe tako na državni kot mednarodni ravni.

V letu 2009 je v Novem mestu delovalo 55 športnih klubov in društev, ki pokrivajo široko paleto športov – od večine olimpijskih športov do različnih neolimpijskih, borilnih in miselnih športov. Po podatkih o izvajjanju letnega programa športa v MoNm za leto 2009 se s športom (na rekreativni, kakovostni ali vrhunski ravni) v teh klubih in društih skupaj ukvarja 6.590 občanov in občank, kar je slaba petina vseh občanov Mo Novo mesto (18,38 % od 35.848 prebivalcev).

Kategorija	Število športnikov in športnic	Odstotek (glede na vse prebivalce MO Novo mesto)
Kakovostni in vrhunski šport - otroci do 15 let	820	2,29
Kakovostni in vrhunski šport - mladina do 20 let	300	0,84
Kakovostni in vrhunski šport - odrasli	1.720	4,80
Športna rekreacija	3.450	9,61
Veterani in starostniki	300	0,84
Skupaj	6.590	18,38

Za strokovno delo skrbi 340 vaditeljev in trenerjev, sodnikov, medicinskih delavcev, menedžerjev, administrativnih ter tehničnih delavcev ipd. V povprečju to pomeni, da je v vsakem klubu vsaj pet strokovnih delavcev (seveda pa ima predvsem nekaj klubov v ekipnih športih bistveno več strokovnjakov od ostalih). Po razpoložljivih podatkih je med njimi 90 prostovoljcev, 205 honorarnih sodelavcev in 7 profesionalno zaposlenih.

Večina klubov in društev (razen tistih, ki delujejo le na rekreativni ravni) tekmuje v ekipnih tekmovanjih državnih panožnih športnih zvez (skupaj 103 ekipe - odvisno od organizacije panožne športne zveze imajo nekateri klubi celo do 11 tekmovalnih selekcij) in na posamičnih prvenstvih (kjer je število konkurenč ſe večje – po posameznih disciplinah, starostnih ali drugih kriterijih nekateri klubi tekmujejo celo v 14 kategorijah). Ostali klubi zaradi narave športa, preskromne konkurence v državi in organizacije tekmovanj športne panoge tekmujejo v mednarodnih ligaških ali pokalnih tekmovanjih in na odprtih mednarodnih prvenstvih. Praktično vsi športni klubi in društva dajejo velik poudarek pri svojem delovanju čim večji množičnosti (in tako vključujejo čim več mladih – ne samo iz novomeške občine, ampak tudi iz bližnjih manjših občin ter širše Dolenjske). Ob tem s svojimi ekipami pretežno nastopajo v najvišji ligaški stopnji tekmovanj (nekateri pa celo v mednarodnih ligah sosednjih držav). Nekaj individualnih športnikov dosega mednarodno primerljive rezultate in športne dosežke, žal pa manjkajo najbolj vrhunski dosežki. Tako število novomeških športnikov, olimpijskih kandidatov za zadnje tri olimpijske cikluse, upada (zimske OI v italijanskem Torinu in kanadskem Vancouveru in poletne OI v kitajskem Pekingu).

³ Poglavlje je povzeto po podatkih Agencije za šport

Približno polovica delajočih športnih klubov in društev ni zadovoljna s športno infrastrukturo v Novem mestu in meni, da to omejuje napredok v delovanju in doseganju boljših rezultatov. Posledično od MoNm pričakujejo, da bo zgradila primerne športne objekte in omogočila nadaljnji razvoj.

Znaten del športnih vlaganj je financiranih iz občinskega proračuna, pri čemer pa je v zadnjih letih zaznati opazno zniževanje sredstev za ta namen, tako nominalno (v EUR) kot relativno (delež v proračunu):

Tabela: Pregled odhodkov Mestne občine Novo mesto za športno dejavnost in vlaganje v športno infrastrukturo:

Leto	Realizacija sredstev (v EUR)	Delež realiziranega proračuna MoNm (v odstotkih)
2006	1.501.113	4,03
2007	1.187.497	4,20
2008	1.385.885	3,59
2009	935.359	2,08

4.2. Stanje športnih dvoran v občini

Trenutno sta v Novem mestu dve večji dvorani, ki sta primerni tudi za organiziranje tekem in večjih prireditev.

Najstarejša je športna dvorana Marof, ki je bila zgrajena leta 1975 in obnovljena leta 1991. Dvorana je velika 1.860 m^2 in obsega poleg glavne dvorane tudi še nekaj pomožnih prostorov (plesno dvorano, strelšče, fitness...). Objekt je uporaben za vse dvoranske športe (košarka, rokomet, odbojka...), pri čemer pa je težko spregledati močno dotrajano in splošno slabo stanje objekta. V dopoldanskem času je na voljo tudi šolski športni vzgoji. Maksimalna kapaciteta dvorane je 1200 sedežev.

Dvorana sicer izpolnjuje pogoje za igranje tekem nižjega ranga (državno prvenstvo), ne pa tudi za mednarodne prireditve.

Nekoliko mlajša (iz leta 1998) je dvorana Leona Štuklja s kapaciteto približno 2000 sedežev. Trenutno je to osrednja novomeška dvorana, v kateri se odvijajo vse pomembnejše ali bolj obiskane prireditve, kot svojo pa jo uporablja tudi KK Krka pri igranju domačih tekem. V primeru organiziranja evropskega prvenstva v košarki v Novem mestu pa je dvorana premajhna glede na standarde FIBA in kot taka ne more biti uporabljena za ta namen.

Poleg teh je v občini tudi še nekaj šolskih telovadnic, ki tudi sodijo pod športno infrastrukturo in so v času izven pouka na voljo tudi širši javnosti, niso pa namenjene množičnim prireditvam in nimajo tribun za gledalce, čeprav imajo nekatere med njimi licenco za uradne tekme in v njih potekajo tekmovanja v mlajših kategorijah do 14 let.

Med večje športne centre sodita tudi Športno-rekreacijski park Portoval in Športni park Češča vas – velodrom.

Statistični podatki kažejo, da ima MoNm približno $2,6 \text{ m}^2$ športnih površin na prebivalca in se s tem podatkom med mestnimi občinami v Sloveniji uvršča v zlato sredino. Pri interpretaciji podatka je treba upoštevati dejstvo, da se je MoNm v zadnjih nekaj letih teritorialno in po številu prebivalcev precej zmanjšala. Kljub temu MoNm prebivalcem novonastalih okoliških občin še vedno zagotavlja uporabo svojih športnih objektov, kar pomeni, da je ob upoštevanju tega dejstva statistični podatek športnih površin na prebivalca lahko zavajajoč.

Mnogi športni klubi in društva uporabljajo tudi dvorane izven občine, v kar so praviloma prisiljeni zaradi pomanjkanja vadbenih prostorov in primernih terminov.

Velika večina športnih objektov v občini je v lasti Mestne občine Novo mesto.

Za vse dvorane je značilno, da so polno zasedene in je v njih težko dobiti prosti termin.

4.3. Športno-rekreacijski park Portoval

Športno-rekreacijski park Portoval je eno osrednjih mestnih športnih središč za oddih in rekreacijo, v katerem se nahaja atletski stadion z nogometnim igriščem in servisnim objektom, pomožno nogometno igrišče z umetno travo in reflektorji, teniška igrišča in keglijšče.

Območje se prometno navezuje na Topliško cesto kot eno glavnih mestnih vpadnic, preko obeh mostov prek Krke pa tudi na jedro Novega mesta. S severa in vzhoda ga obkroža gozd Portoval, ki je priljubljeno območje za rekreativce, celotnemu območju pa daje pečat reka Krka.

V neposredni bližini se nahaja mestna avtobusna postaja in dve železniški postaji, pa tudi trgovsko-zabaviščni center z manjšo parkirno hišo.

Nad stadionom je dovolj prostora, da se da tja umestiti tudi športno dvorano. Trenutno veljavni ureditveni načrt za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01) sicer ne predvideva izgradnje dvorane, je pa v procesu spremenjanja na način, ki bo tozadovno uskladil ureditveni načrt.

4.4. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Obstaja več potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija, med katerimi izstopata potreba po zagotovitvi zadostnega števila športnih objektov in površin za vadbo ter potreba po zagotovitvi infrastrukture za gostitev evropskega prvenstva v košarki.

Natančneje opredeljene potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija so:

- potreba po pridobitvi dvorane, ki bo ustreza zahtevam FIBA in s katero bo lahko Novo mesto gostilo evropsko prvenstvo v košarki,
- potreba po izboljšanju pogojev za kakovostni in vrhunski šport,
- potreba po izboljšanju možnosti za rekreacijo,
- potreba po zagotovitvi infrastrukture za omogočanje zdravega načina življenja,
- potreba po razbremenitvi obstoječih športnih površin in omogočitvi športnega udejstvovanja čim večjemu številu občanov,
- potreba po infrastrukturi za organizacijo večjih športnih, kulturnih, zabavnih in ostalih prireditev,
- potreba po pridobitvi športne infrastrukture, ki bo ustreza tehničnim standardom za organizacijo dogodkov višjega ranga,
- potreba po celostni ureditvi športno-rekreacijskega parka Portoval,
- potreba po izboljšanju splošnega življenskega standarda občanov.

Prav tako bo investicija zaradi organizacije evropskega prvenstva v košarki pozitivno vplivala na lokalno gospodarstvo (še posebej turizem, gostinstvo in trgovina). Učinkovita promocija in kvalitetna turistična ponudba med prvenstvom lahko pozitivno vplivata na prepoznavnost tega dela Slovenije in na dvig povpraševanja po turističnih storitvah tudi v letih po prvenstvu.

4.5. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

Investicija je skladna z **Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji**, ki je krovna nacionalna razvojna strategija in ki posebno pozornost namenja gradnji in vzdrževanju kakovostnih športnih objektov in spremljajoče infrastrukture pri čemer priporoča večnamenskost le-teh, govorí pa tudi o vlaganju države in lokalnih skupnosti za zagotavljanje pogojev za razvoj športnih dejavnosti.

Investicija je skladna tudi z **Regionalnim razvojnim programom razvojne regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2007 – 2013**, in sicer z ukrepom »Izboljševanje kakovosti življenja za vse generacije in družbene skupine – izboljšanje prostorskih pogojev za institucije, ki delujejo na področju družbene blaginje v regiji – projekt: Večnamenski športni center Portoval«.

Investicija bo opredeljena v **Načrtu razvojnih programov občine** in v **proračunu občine**.

V **Strategiji športa Mestne občine Novo mesto za obdobje 2010-2020**, ki jo je sprejel Mestni občinski svet na seji dne 15. 7. 2010 je v poglavju »razvojne smernice in prioritete« navedena tudi »izgradnja nove mestne športne dvorane za vsaj 6.000 gledalcev«.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Prostori Mestne večnamenske dvorane imajo naslednje tržne možnosti:

a) Arena (velika dvorana):

Arena ima zmerne tržne možnosti, za upravljalca pa bo prihodek generirala iz plačila za uporabnino s strani društev (treningi in tekme) in zainteresirane javnosti ter plačila za najem ob organizaciji večjih prireditev.

Ocenjene zmerne tržne možnosti so predvsem posledica dejstva, da dvorana v dopoldanskem času ne bo polno zasedena, saj imajo sedaj izmed vseh ekipnih dvoranskih kolektivov v Mestni občini Novo mesto dopoldne treninge le člani KK Krka-Telekom.

Zasedenost arene je v pomembni meri odvisna tudi od letnega časa. Nekateri meseci so polno zasedeni (zimski), nekateri nekoliko slabše (konec pomlad in začetek jeseni), nekateri pa slabo (poletje, čas dopustov).

Prireditve so posebna postavka, ki jo je težko oceniti, saj lahko število prireditv med leti močno variira, vendar pa glede na povprečno letno število prireditv v dosedaj največjih dvoranah v Novem mestu (Marof in Leona Štuklja) in dejstvo, da bo v novi dvorani moč izvesti večje in prestižnejše prireditve ocenujemo, da bo teh v novi dvorani v povprečju 25 na leto.

b) Ogrevalna dvorana:

Tržne možnosti ogrevalne dvorane ocenujemo na zmerne, saj bo namenjena predvsem treningu novomeških športnih društev (mlajšim selekcijam) in rekreaciji zainteresirane javnosti. Zaradi dopoldanskih obveznosti potencialnih uporabnikov (služba, šola, študij) ocenujemo, da bo dvorana med tednom zasedena predvsem v popoldanskem in večernem času, kar je tudi vzrok ocenjenih zmernih tržnih možnosti.

c) Fitnes:

Tudi tržne možnosti fitnessa ocenujemo kot zmerne, saj je po informacijah strokovnjaka na področju delovanja fitnessov stanje na trgu ponudbe tovrstnih storitev pod vplivom splošne gospodarske krize, kar se pozna predvsem na strani povpraševanja po teh storitvah.

d) Atletski in nogometni del:

Prostori atletskega in nogometnega dela pod predvideno tribuno imajo zmerne tržne možnosti, saj bodo zgrajeni in opremljeni za točno določena društva, ki imajo sedaj prostore v obstoječem objektu ob stadionu Portoval, ki je v sklopu celostne ureditve športno-rekreacijskega parka Portoval predviden za rušitev.

V obstoječem objektu imajo atleti in nogometaši klubske prostore (pisarne ter garderobe) za kar plačujejo upravljalcu objekta Agenciji za šport Novo mesto najemnino v višini približno 1,50 EUR/m². Ocenujemo, da bodo bodočemu upravljalcu plačevali višjo najemnino, saj gre za izgradnjo najsodobnejših prostorov, ki bodo bistveno bolj funkcionalni od obstoječih.

e) Gostinski lokal, gostinske niše in mobilni točilni pulti:

Gostinski lokal ima zaradi ugodne lokacije in dobre dostopnosti dobre tržne možnosti, kakršne imajo zaradi velikega pretoka obiskovalcev in majhnih stroškov postavite tudi gostinske niše in mobilni točilni pulti, ki pa bodo aktualni le ob pomembnejših prvenstvenih tekmaš novomeških športnih klubov in ob večjih prireditvah.

f) Garaža:

V sklopu Mestne večnamenske dvorane Portoval je predvidena izgradnja garaže z 250 parkirnimi mesti. Glede na to, da sta sedaj garažna hiša ob stadionu in garaža ob trgovskem centru Tuš brezplačni, obstajajo resne ovire za uspešno pobiranje parkirnine po komercialnih cenah, kar pa ne pomeni, da bi bila garažna hiša povsem brez tržnih možnosti, saj obstaja opazna množica ljudi, ki vsakodnevno iščejo prosto parkirno mesto na tem območju z namenom celodnevnega parkiranja v času službe. V nadaljevanju dokumenta predvidevamo, da bo lahko bodoči upravljalec pobiral skromno parkirnino, in sicer 1,50 EUR na dan na parkirno mesto ob delovnih dneh in 1,50 EUR na parkirno mesto ob večjih prireditvah, ki se bodo odvijale v areni.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

V primeru izvedbe projekta bo treba narediti tudi še vso projektno dokumentacijo. V tem dokumentu navajamo samo tiste tehnične karakteristike, ki so trenutno že poznane oz. so navedene kot usmeritev v arhitekturnem natečaju. Gre za splošne informacije, ki bodo podrobnejše konkretizirane v projektni dokumentaciji.⁴

6.1. Osnovni elementi investicije

Osnovni elementi investicije so naslednji:

- a.) Osrednje mesto v investiciji zaseda arena kot osrednja dvorana kapacitete 5.000 obiskovalcev na sediščih, namenjena prvenstveno športu ter sekundarno kulturnim in zabavnim prireditvam. Izhodišče za projektiranje so standardi Mednarodne košarkarske zveze FIBA (igrišče za košarko). Ostali športi, ki potrebujejo več tlorisnega prostora, so prej navedeni zahtevi podrejeni oziroma se prilagajajo s spremembom postavitev izvlečnih tribun.
- b.) Tribuna stadiona, pod katero so pomožni prostori. Ti se navezujejo na celotno ureditev mestne večnamenske dvorane, atletskega stadiona in nogometnih igrišč. Konstrukcijska zasnova tribune mora omogočiti fazno izvedbo nadkritja tribun. Število sedežev na tribuni ni definirano in se prilagodi funkcionalni zasnovi prostorov pod tribuno.
- c.) Garažna hiša med objektoma, opisanimi v točkah a in b ter Topliško cesto. Kapaciteta garažne hiše je cca 250 parkirnih mest, kar lahko vključuje tudi parkirišča na strehi objekta.
- d.) Zunanje ureditve v natečajnem območju urejanja, ki v čim večji meri ohranljajo obstoječe, pred kratkim zgrajene ureditve in se na obstoječe ureditve čim bolj smiselno navezujejo oz. jih dopolnjujejo. Zunanje ureditve obsegajo zelene, prometne in servisne površine. Med servisne površine sodi tudi rezervacija prostora za postavitev reflektorjev stadiona na vseh štirih vogalih. Prometne površine obsegajo peš komunikacije, dimenzionirane na občasno popolno zasedenost dvorane, osebni promet ob vsakodnevni in izredni rabi ter servisne dostope, ki vključujejo avtobusni promet za nastopajoče ekipe in navijače gostujočih ekip, tovorni servisni dostop z neposredno navezavo v parter dvorane (mobilno dvigalo, oprema gostujočih glasbenih skupin, gledališč ipd.).
- e.) Obstojec pomožni športni objekt na južni strani stadiona, zgrajen okoli leta 1960, se v celoti podre. Funkcionalna vsebina se prestavi v prostore pod predvideno tribuno stadiona, lokacija pa se nameni delno za peš dostop do dvorane, delno pa za hodnik za tekmovalce in osebje ob stadionu. V natečajnem projektu je potrebno s fizično bariero smiselno ločiti obe peščevi površini.
- f.) Obstojeca dvoetažna garažna hiša ob Topliški cesti se ohrani in funkcionalno vklopi v nove predvidene ureditve.

⁴ Vsi tehnični podatki v tem poglavju so povzeti po natečajni nalogi za večnamensko dvorano Portoval v Novem mestu

g.) Posamezni sklopi morajo biti zasnovani tako, da lahko samostojno funkcirajo, ko drugi niso v obratovanju. Za ta namen morajo biti zagotovljeni primerni dostopi do teh prostorov, ob omejitvi dostopa do ostalih prostorov. Prostori, ki se bodo tržili, morajo imeti samostojne vhode (npr. ogrevalna dvorana, gostinski lokal ipd.).

Omrežja gospodarske javne infrastrukture se nahajajo bodisi v območju opremljanja (vodovod in fekalna kanalizacija) ali v neposredni bližini (Topliška cesta).

6.2. Dispozicija objektov in ureditev

Dispozicija objektov in ureditev je sledeča:

Mestna večnamenska dvorana je kompleks objektov, sestavljen iz naslednjih sklopov:

- A: Arena
- B: Tribuna stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno
- C: Garažna hiša
- D: Vstopna ploščad

Obrazložitev:

A: Arena je samostojen sklop za športne in kulturno-zabavne prireditve ter ima kapaciteto 5.000 sedišč. S skupnim delom (B1) tvori zaključeno celoto.

B: Tribuna stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno

B1: Skupni del je sklop prostorov, namenjenih vsem športnikom in drugim funkcionalnim uporabnikom mestne večnamenske dvorane. Obsega prostore za sodnike in predstavnike športnih zvez, prvo pomoč, doping kontrolo ipd. V sklopu je tudi večnamenski press center, ki se v času izven tekem lahko uporabi za druge namene, kot so klubski občni zbori, rekreacija ipd in se lahko tržijo.

B2: Ogrevalna dvorana je samostojen prostor s spremljajočimi prostori (garderobe ipd. funkcionalno povezan s skupnimi prostori), ki lahko funkcionira v sklopu arene, atletskega oz. nogometnega programa ali je popolnoma samostojen prostor, namenjen trženju (npr. rekreaciji).

B3: Atletski del je samostojen sklop prostorov za delovanje atletov, ki vključuje garderobe, sanitarije, skladišče in pisarne. Preko zunanjega in/ali notranjega hodnika je povezan s skupnim delom. Atletski del ima neposredno navezavo na stadion.

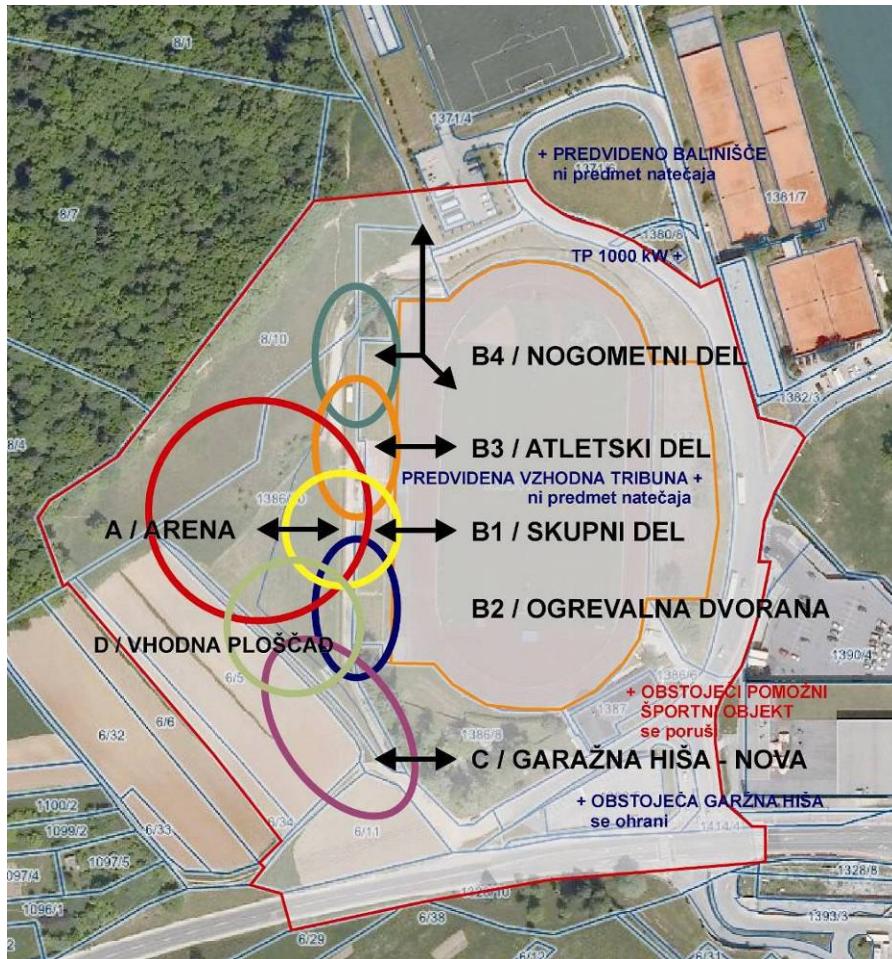
B4: Nogometni del je samostojen sklop prostorov za delovanje nogometalcev, ki obsega garderobe, sanitarije, skladišče, čajno kuhinjo v skupnem prostoru za oddih itd.

C: Garažna hiša kapacitete min. 250 PM je namenjena dnevнемu parkiranju vseh uporabnikov mestne večnamenske dvorane. V času prireditve je namenjena tekmovalcem, sodnikom, VIP in drugemu pooblaščenemu osebju, zato mora imeti kontrolirane vhode in izhode. Min. število PM naj se čim bolj približa zahtevanim površinam iz Občinskega prostorskoga načrta, ki določa 1 PM / 30 m² (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne

občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009; 83. člen, Preglednica št. 3, 12650 Športne dvorane s prostori za gledalce).

D: Vhodna ploščad je namenjena zbiranju obiskovalcev v času prireditev (pred, med in po prireditvah). Locirana je južno od arene in smiselno funkcionalno povezana na vhode arene, tribune stadiona ter gostinskega lokala in ostale ureditve.

Slika 1: Funkcionalna shema mestne večnamenske dvorane Portoval:



V spodnji tabeli so prikazani obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval.

Tabela 2: Obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval

OZNAKA	PROSTOR	PREDVIDENO [m ²]
A	ARENA	
A1	*A1.1 igrišče za košarko: 28 x 15 m (neto), 36 x 23 m (bruto)	*828
	**A1.2 igrišče za rokomet: 40 x 20 m (neto), 48 x 28 m (bruto)	** 1.344
A2	tribune (fiksne + izvlečne) za 5.000 obiskovalci na sedežih s hodniksi	2.500
A1-2	strop in streha	
A3	garderoba za tekmovalce 1 (unisex)	60
A4	garderoba za tekmovalce 2 (unisex)	60
A5	garderoba za tekmovalce 3 (unisex)	50
A6	garderoba za tekmovalce 4 (unisex)	50
A7	prostor za sodnike (garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž)	30

A8	skladišče opreme	800
A9	zaodrje (skupni prostor + sanitarije)	300
A10	sanitarije za obiskovalce (glavne + razpršene)	250
A11	vhodna / vhodne avle	600
A12	gostinske niše	60
A13	VIP loža	250
A14	gostinski lokal	150
A15	nadstrešek – lupina arene – skladišča mobilnih pultov	150
A16	servisna garaža – manipulacijski prostor (nivo stadion)	
B	TRIBUNA STADIONA Z NADSTREŠKOM IN PROSTORI POD TRIBUNO	cca ***1.000
B1	SKUPNI DEL	
B1/1	prostor za sodnike (garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž)	30
B1/2	prostor za vodstvo tekmovanj in delegate	60
B1/3	prostor za prvo pomoč	30
B1/4	prostor za doping kontrolo	60
B1/5	prostor za fizioterapijo	40
B1/6	press center	100
B1/7	prostori za poročevalce	60
B1/8	uprava dvorane in pisarne (gospodarski del)	300
B1/9	fitness	150
B2	OGREVALNA DVORANA	500
B3	ATLETSKI DEL	
B3/1	skladišče atletske opreme	200
B3/2	garderoba za atlete 5 (M)	50
B3/3	garderoba za atlete 6 (Ž)	50
B3/4	avlja atletika	20
B3/5	sanitarije za atlete	20
B3/6	pisarne atletskega kluba	40
B4	NOGOMETNI DEL	
B4/1	skladišče nogometne opreme	100
B4/2	garderoba za nogometaše 7 / unisex	50
B4/3	garderoba za nogometaše 8 / unisex	50
B4/4	garderoba za nogometaše 9 / unisex	50
B4/5	garderoba za nogometaše 10 / unisex	50
B4/6	garderoba za mlajše nogometaše 11 / unisex (dva sklopa)	100
B4/7	garderoba za mlajše nogometaše 12 / unisex (dva sklopa)	100
B4/8	prostor za sodnike (garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž)	30
B4/9	avlja nogomet	20
B4/10	čajna kuhinja z društveno sobo	20
B4/11	pralnica in sušilnica	20
B4/12	sanitarije za nogometaše	20
B4/13	pisarne nogometnega kluba (člani)	25
B4/14	pisarne nogometnega kluba (članice)	25
B4/15	VIP loža	50
B4/16	prostor za kontrolno tribun in komentiranje tekem	20
B4/17	prostor za snemanje tekem (3 x 3 m)	9
B4/18	sanitarije za obiskovalce	30
C	GARAŽNA HIŠA (cca 250 PM)	5.625
D	VHODNA PLOŠČAD	Smiselno v sklopu zunanje ureditve

6.3. Opis prostorov

Podrobnejši opis prostorov, kot je naveden v natečajni nalogi za arhitekturni natečaj:

A: ARENA

Lokacija arene ima horizontalne in vertikalne omejitve, zato bo treba poiskati optimalno razmerje med tlorisno površino in višino objekta. Horizontalne omejitve so omejen prostor ter vzpenjajoč teren proti gozdu Portoval na zahodu. Vertikalna omejitev je vedutna izpostavljenost iz smeri na levem bregu reke Krke. Streha oz. sleme dvorane naj ne presega kote 202 m.n.v. oziroma jo lahko presega kar se da malo. Svetla višina dvorane do stropne konstrukcije oz. opreme je 19 m (odbojka).

Izhodišče za višinsko koto parterja arene je višinska kota nogometnega igrišča z dovoljenimi manjšimi odstopanjimi. Izhodišče za višinsko koto pričetka fiksnih tribun znotraj arene je višinska kota obstoječega platoja zahodno od obstoječih tribun stadiona z dovoljenimi manjšimi odstopanjimi. Med obema nivojema se predvidi izvlečne tribune. Optimalna oz. maksimalna je izvedba izvlečnih tribun kapacitete 11 vrst ($H = \text{cca } 5,0 \text{ m}$). V čim večji meri naj se, v izogib prečrpavanja, ob zasnovi višinskih kot upošteva priključek na fekalno kanalizacijo ob obstoječem pomožnem športnem objektu na južnem delu stadiona, ki je predviden za rušenje.

Arena mora imeti več vhodov, kar vključuje tudi evakuacijske izhode:

- a) vhod za obiskovalce; približno na nivoju kote platoja zahodno od obstoječih tribun stadiona,
- b) servisni vhod z velikostjo odprtine cca $4 \times 4 \text{ m}$ (tovorno vozilo z dvigalom); v nivoju parterja,
- c) vhod za tekmovalce, tekmovalno osebje ipd.,
- d) vhod za nastopajoče ob kulturno-zabavnih prireditvah,
- e) vhod za novinarje (vhodi c/, d/ in e/ so lahko združeni),
- f) vhod za VIP osebje.

Nivoje vhodov za c/, d/, e/ in f/ se prilagodi funkcionalni zasnovi objekta in zunanjih ureditev.

A1: IGRIŠČE ZA KOŠARKO

Osnova za tloris arene je igralna površina za igranje košarke v velikosti $28 \times 15 \text{ m}$. Okrog igrišča je 2 metrski stranski del igrišča (skupaj $32 \times 19 \text{ m}$). Na tej liniji je z ene od vzdolžnih strani locirana sodniška miza s klopmi ali stoli za tekmovalce. Na ostalih treh stranicah so locirani reklamni panoji predpisane višine. Do linije tribun je treba predvideti še varnostno območje, prostor za snemalce in fotografje v širini cca $1,5 \text{ m}$. Tlorisna osnova za postavitev izvlečnih tribun je $35 \times 22 \text{ m}$.

Slika: Shematski prikaz igralne površine za košarko po zahtevah FIBE

 FIBA
OFFICIAL BASKETBALL RULES 2010
Rule Two – Court and equipment
April 2010
Page 7 of 81

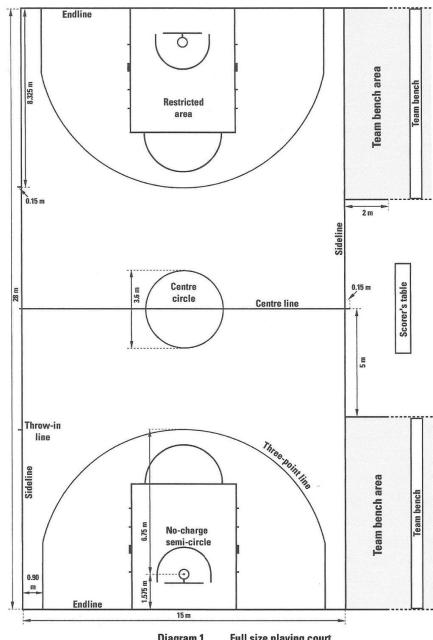


Diagram 1 Full size playing court

Slika: Shematski prikaz igralne in reklamne površine po zahtevah FIBE

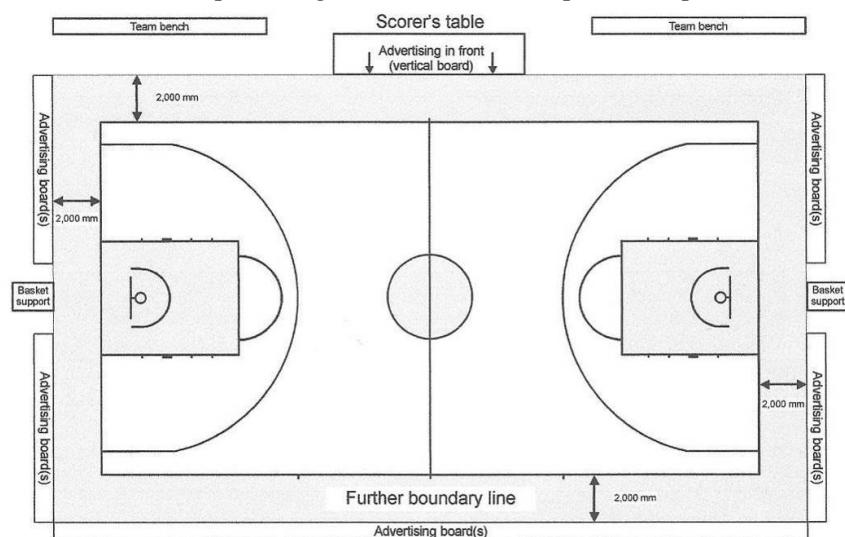
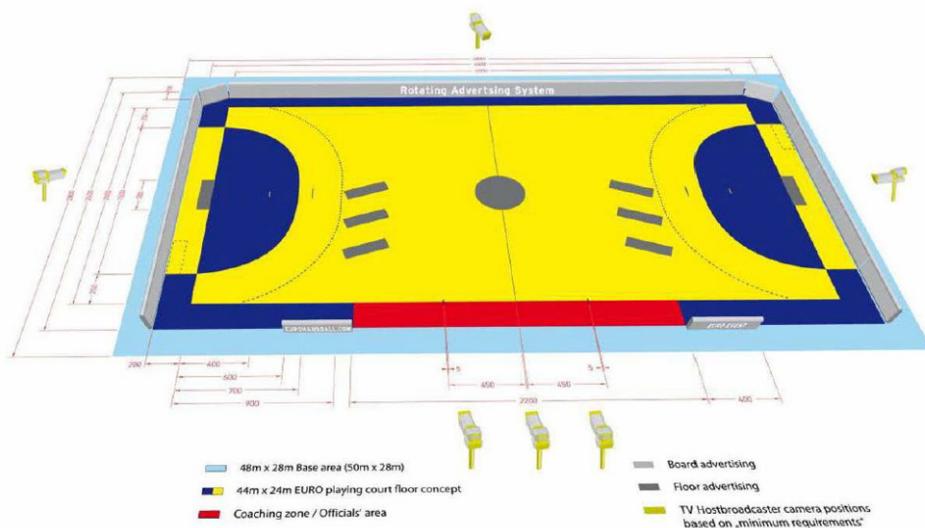


Diagram 12 Advertising in the playing court area

Svetla višina dvorane od parterja do stropne strešne konstrukcije oz. do elementov dvoranske opreme je 19 m.

Drugi ekipni športi, kot so rokomet, odbojka ipd., so zgoraj opisani tlorisni zasnovi podrejeni in se prilagajajo z vsakokratno preureditvijo premičnih tribun. Predvideti je potrebno tudi druge, individualne športe, kot so borilni športi, namizni tenis, tenis, aerobika, gimnastika ipd.

Slika: Igralna površina za rokomet z reklamnimi panoji in stranskim delom igrišča



Arena mora s svojo zasnovjo in spremljajočimi prostori omogočati izvedbo tekem na najvišjem nivoju (Evropsko prvenstvo v košarki, tekme evropskih lig v okviru FIBE in drugih športnih zvez).

Predvideti je potrebno športni pod (leseni) na parterju arene. V primeru nešportnih prireditev se športni pod zaščiti z zaščitno plastjo, ki se hrani v skladišču, neposredno navezanem na parter. Prav tako se nadomesti pod v odvisnosti od potrebe posameznih tekmovanj.

Koši za pomembne košarkarske tekme ne smejo biti obešeni na stropno konstrukcijo arene, temveč se pripeljejo iz skladišča (ob parterju).

Arena mora biti opremljena vsaj z dvema velikima semaforjema, nameščenima tako, da sta jasno vidna s slehernega sedeža. Izjemoma je lahko nameščen le štiristranski centralni semafor na sredini strehe arene (jumbotron).

Osvetlitev parterja mora zadostiti zahtevam TV prenosov. Eventualna okna morajo imeti možnost zasenčenja, za preprečevanje bleščanja tako za športnike kot za TV kamere, ki prenašajo tekme. Okna oz. drugačne fasadne odprtine za naravno prezračevanje so sicer zaželen element zasnove arene.

Vhod na igralno površino za tekmovalce in tekmovalno osebje je na nivoju parterja, običajno z ločenimi vhodi z mobilnimi tuneli. Vhod za novinarje in poročevalce je ločen, vstop pa jim je dovoljen v mešani coni. Arena mora zagotavljati funkcionalno delovanje športnikov-invalidov in zagotavljati mesta za funkcionalno ovirane obiskovalce.

Parter arene mora imeti servisni vhod velikosti 4×4 m iz skladišča mobilne opreme arene. Skozi ta vhod se predvidi tudi vstop specialnih dvigal za servisiranje stropa arene in neposredno povezavo s prometnimi ureditvami zunaj objekta.

Ob organizaciji kulturnih in zabavnih prireditev ali morebitnih sejmov ipd. se izvlečne tribune skrije pod konzolni zaključek fiksnih tribun.

Izvedba oz. sestava talne konstrukcije mora biti taka, da je zagotovljena temeljna nosilnost ter vgraditev razvoda talnega ogrevanja in zgornje AB plošče, ki zagotavlja nosilnost obremenitve mobilnega dvigala za vzdrževanje stropa dvorane. V zgornjem delu morajo biti zagotovljene tudi odprtine za demontažne športne rekvizite, kot so stebri odbojkarske mreže ipd.

A2: TRIBUNE

Prostor za gledalce je organiziran s sediči na izvlečnih in fiksni tribunah. Skupno število sedežev za obiskovalce ob košarkarski tekmi je 5.000.

Sedežna mesta je moč zagotoviti tudi na prenosnih oz. zložljivih sedežih, ki se jih razpostavi po parterju. V tem primeru je potrebno zagotoviti dovolj velik prostor za njihovo deponiranje v skladišču. Zaželeno je, da reorganizacija arene oz. vzpostavitev sedežnih mest zahteva čim manj dela in čim manj časa.

V areni se bo odvijalo več vrst športov, vendar ima tradicionalno v Novem mestu največ gledalcev košarka. Z redukcijo izvlečnih tribun se zmanjša število sedežnih mest, kar še vedno zagotavlja več kot 4.000 sedežnih mest za rokometne prireditve. Razmerje med fiksni in izvlečni tribuni naj se prilagodi višinski razliku med parterjem dvorane in vstopno etažo na nivoju platoja na zahodnem delu obstoječih tribun stadiona s tolerancami. Izvlečni tribun naj bo kar največ. Na tribunah je potrebno zagotoviti 200 mest za VIP, od tega 50 za super VIP, ki morajo imeti dober pregled nad dvorano. VIP tribune morajo biti na isti strani kot sodniška miza. VIP tribuna mora biti navezana na VIP ložo in VIP vhod. Potrebno je zagotoviti evakuacijo gledalcev za vse primere postavitve izvlečnih tribun.

Na tribunah je potrebno omogočiti ločene sektorje, ki zagotavljajo učinkovito ločevanje različnih navijaških skupin.

Naklon tribun mora biti načrtovan v skladu z zahtevami FIBE in mora zagotavljati enako preglednost na igrišče za vse obiskovalce. Pri načrtovanju naklona je potrebno zagotoviti zahteve preglednosti igrišča tako za rokometne kot za košarkarske tekme. Naklon naj bo ugoden, to je med 32° in 35° . Zaželen je večji naklon zaradi občutka zapoljenosti dvorane ob manjšem številu obiskovalcev.

Najvišji plato arene (stojišča) nad fiksni tribunami se po možnosti izvede kot hodnik širine min. 2,5 m (brez ovir), ki lahko služi kot tekaška proga za trening ogrevanje in kondicijski trening.

Na tribunah mora biti zagotovljeno normativno število sedežev za funkcionalno ovirane osebe. Lokacija mest za osebe na invalidskem vozičku mora biti zagotovljena z ustreznim dostopom.

A1-2: STROP IN STREHA

Stropna konstrukcija arene mora biti izdelana kot samonosilna konstrukcija za predpisane obremenitve, poleg tega pa mora biti točkovno ojačana za obremenitve naslednjih elementov opreme, ki mora zagotoviti optimalno postavitev sistema: stranski in glavni semaforji, viseče pregradne stene (predelitev arene in mreža za golom rokometnega igrišča), mostovži, morebitna nadodrska konstrukcija za prireditve ipd. Na stropni strešni konstrukciji se pred montažo v čim večji meri predvidi ušesa za zgoraj navedene funkcionalne elemente dvoranske opreme. Predvideti je potrebno izvedbo mostovžev za dostop do vitalnih elementov opreme, kot so reflektorji ipd..

Na strehi je potrebno predvideti obtežbe za postavitev fotovoltaičnih celic ter nemoteč in za vzdrževanje prijazen dostop do razsmernikov fotovoltaičnega sistema (prevornikov iz enosmerne v izmenično napetost). Zaradi hrupa ob delovanju razsmernikov mora biti prostor ločen od arene oz. se za razsmernik predvidi poseben prostor, skladno s tehnološkimi zahtevami (ventilacija ipd.).

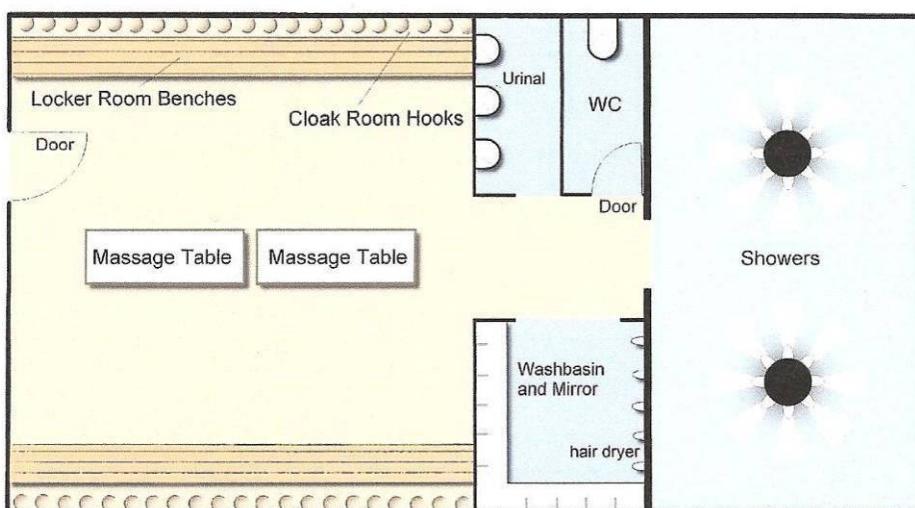
Na položno oz. ravno streho objekta mora biti zagotovljen omejen in zavarovan servisni dostop (poleg servisiranja tehnoloških ureditev na strehi tudi za čiščenje odmrlega listja iz bližnjega gozda Portoval), zato je potrebno zagotoviti tudi mesta za varovalno opremo.

A 3,4,5,6: GARDEROBE ZA TEKMOVALCE

Garderobe za tekmovalce naj bodo dveh velikosti, in sicer dve večji z masažnimi mizami za potrebe tekmovalnega športa in dve manjši za potrebe rekreativnega športa, na osnovi česar se lahko izvede tudi turnirska tekmovanja. Vse naštete garderobe naj bodo v unisex izvedbi, kar pomeni, da imajo vse garderobe WC-je in pisoarje.

Do garderob morajo voditi "nečiste" poti, od garderob do parterja pa "čiste" poti, ki naj se čim manj križajo. Vsaj dve od garderob morata zagotavljati uporabo športnikov-invalidov na vozičkih.

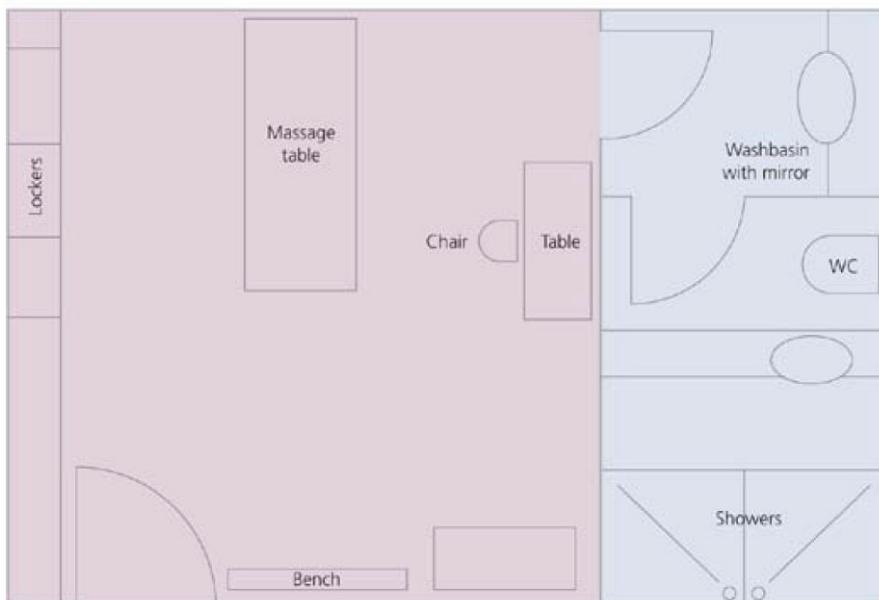
Slika: Shematski prikaz garderob za tekmovalce. Povzeto po EHF priročniku.



A7: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na garderobe za igralce v sklopu arene, hkrati pa mora biti ta prostor kar se da neposredno navezan na igralno površino. Garderobe sodnikov s tuši in sanitarijami morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

Slika: Prostor za sodnika. Povzeto po FIFA priročniku za načrtovanje stadionov



A8: SKLADIŠČE OPREME

Skladišče opreme predstavlja oceanski tloris minimalne površine 800 m^2 , v katerem so izven transportnih poti lahko postavljeni konstrukcijski stebri. V skladišču se deponira vsa športna in druga prireditvena oprema, kot npr. koši, goli, ograje, mreže, tepihi tekači po posameznih športnih zvrsteh in zaščitni tepihi tekači za prireditve, morebitni montažni parket za košarko, hišni prireditveni oder, stoli za prireditve, mize za namizni tenis in druga oprema za običajno uporabo. Višina prostora je cca 5 m.

Prostor mora imeti zaradi lažje logistike čim bolj neposreden, izjemoma delno posreden vhod v parter arene. Povezan mora biti z zunanjimi servisnimi prometnimi (A 16) površinami, ki so cca na nivoju terena obstoječega stadiona. Dimenzioniran mora biti za tovorni promet (širina vozišč, radiji, višine stropov), kar vključuje tudi točkovne obtežbe. Odprtine vrat so velikosti $4 \times 4\text{ m}$. Ob prostoru morajo biti zagotovljene površine za manipulacijo tovornih vozil večjih dimenzijs. Prostor ima lahko še druge funkcionalne osebne vhode.

A9: ZAODRJE

Na eni od krajših stranic mora biti izveden prehod iz arene v zaodrje. Zaodrje je prostor za zbiranje nastopajočih pred in med kulturno ali zabavno prireditvijo. Imeti mora lastne sanitarije, garderobe in čajno kuhinjo. V času športnih tekmovanj se prostor uporablja za nastopajoče med odmori (plesalke, mažoretke, akrobati ipd.).

A10: SANITARIJE ZA OBISKOVALCE

Predvideti je potrebno zadostno število sanitarij za gledalce ter za tekmovalce, organizatorje in zaposlene v dvorani. Število sanitarij za tekmovalce, novinarje, VIP osebje ipd. je potrebno dimenzionirati glede na projektirane kapacitete. Preferira se večje število manjših sanitarnih sklopov.

Sanitarije za obiskovalce morajo biti ločene po spolih. Najmanj en WC mora biti na 100 SM ter en pisoar na 150 SM. Sanitarije za gledalce morajo biti enakomerno razporejene po celotni areni. Predvideti je potrebno tudi zadostno število sanitarij za funkcionalno ovirane, ki naj se čim bolj neposredno navezujejo na lokacijo mest za funkcionalno ovirane.

A11: VHODNA / VHODNE AVLE

Arena ima lahko en centralen, lahko tudi dva vhoda za obiskovalce. V sklopu vhoda je manjši prostor za prodajo vstopnic, ki je jasno viden in od vhoda v avlo rahlo dislociran zaradi morebitne gneče pri vhodu. Glavnina prodaje vstopnic je predvidena preko medmrežja.

Iz avle so vhodi v arenou in sanitarije za obiskovalce. Avla ne sme biti funkcionalno povezana z drugimi vhodi, kot so vhod za tekmovalce in sodnike, novinarje in VIP osebje.

Arena mora sicer imeti več smiselno ločenih vhodov kar vključuje zasilne izhode: uslužbenci in osebje, tekmovalci in sodniki. Vhodi za tekmovalce in sodnike ter VIP morajo bili samostojno ločeni.

A12: GOSTINSKE NIŠE

Sestavni del avle in morebitnih razširjenih hodnikov so gostinske niše za prodajo osvežilnih pijač in prigrizkov, ki se v času, ko ni prireditev, fizično zaprejo z rolojem ali izkustveno drugače.

A13: VIP LOŽA

VIP loža mora biti dostopna preko ločenega vhoda v dvorano, navezana na VIP parkirne prostore. Z lože mora biti neposreden dostop do VIP tribun. Loža mora sprejeti cca 200 oseb.

VIP loža mora biti v času, ko ni tekmovanj, uporabna za druge programe, kot so seminarji, tečaji ali kakšen drug nemoteč program. Loža se lahko povezuje tudi s press centrom in z njim v času brez tekmovanj tvori večjo dvorano za izobraževalne, kulturne ali športne programe.

A14: GOSTINSKI LOKAL

Na južni strani arene se na višinskem nivoju vhoda v arenou za obiskovalce predvidi gostinski lokal z manjšo ponudbo hrane in pijače, ki ni fizično povezan z arenou in ima zagotovljeno obratovanje, ko mestna večnamenska dvorana ni v funkciji. Zagotovljeno mora imeti lastno skladišče, priročno kuhinjo, sanitarije, prostor za ločene odpadke ipd. Vhod v lokal je z vhodne ploščadi in ne sme biti povezan z arenou ali drugimi prostori mestne večnamenske dvorane. Pred gostinskim lokalom se uredi gostinsko teraso.

A15: NADSTREŠEK – LUPINA ARENE – SKLADIŠČA MOBILNIH PULTOV

Lupina arene pod fiksним tribunama se v čim večji meri oblikuje kot nadstrešek za obiskovalce v času slabih vremenskih razmer, kot so dež in pripeka. Nadstrešek je namenjen čakajočim na vstop v arenino ter kot osvežitev med prireditvami. V tem sklopu se na utrjenih površinah predvidi lokacije manjših mobilnih gostinskih pultov ali fiksnih paviljonov, katerih skladiščenje se predvidi v sklopu arenine.

A16: SERVISNA GARAŽA – MANIPULACIJSKI PROSTOR (NIVO STADION)

Na severnem delu arenine v stiku z tribuno se v višinskem nivoju stadiona izvede funkcionalna garaža za dovoz mobilne opreme s kamioni, dostop avtovigala ali samohodnega dvigala ipd. Površina mora zagotavljati manipulacijo tovornih vozil. Usmeritev je, da se zagotovi enosmerni tovorni promet za manipulacijo tovornjaka – polpriklonika z ustreznimi radii in višinami prostora.

Nad servisno garažo na nivoju vstopne ploščadi se predvidi plato za vsakdanje parkiranje oz. VIP parkiranje v času prireditv ipd.

B: TRIBUNA STADIONA Z NADSTREŠKOM IN PROSTORI POD TRIBUNO

Tribuna stadiona se izvede primerno oddaljena od športnih oz. tekmovalnih površin. Med zaletiščem za skok v daljino in objektom se predvidi funkcionalni hodnik širine min. 3 m in max. 4 m.

Funkcionalni zunanji hodnik povezuje stadion in nogometno igrišče s skupnim delom (ogrevalni prostor, sodniki, prva pomoč, doping kontrola ipd.) ter s prostori atletskega in nogometnega kluba. Hodnik se izvede v dilatirani AB izvedbi in se lahko izven natečajnega območja urejanja nadaljuje okrog celotnega stadiona.

Število sedežnih mest na tribuni ni fiksno določeno - sedeži se bodo izvedli fazno in smiselno po potrebi. V prvi fazi se predvidi 500 montiranih sedišč. Za posamezne vrste klopi je potrebno zagotoviti terasasto oblikovanost, ustrezno dimenzionirano vodonepropustno streho oz. armirano-betonsko ploščo, na katero se bo montiralo sedeže kasneje.

V konstrukcijski zasnovi se predvidi nadkritje tribun stadiona po celotni dolžini, za kar morajo biti načrtovani in izvedeni nosilni konstrukcijski elementi v prvi fazi izvedbe objekta.

Montaža konzolnega nadstreška mora biti zagotovljena fazno ločeno od ostalih ureditev, razen v primeru, da je nadstrešek že del dvorane.

Pod tribuno stadiona se izvede prostore, naštete v tabeli 1: Obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval.

Tribune stadiona se pričnejo na višini cca 3 m nad nivojem stadiona. Začetek tribune je 1,5 do 3 m konzolno pomaknjen proti stadionu, kar zagotavlja nadstrešek nad vratnimi in okenskimi odprtinami objekta oz. zavetje proti vremenskim vplivom. Pri tem je potrebno upoštevati preglednost dogajanja na stadionu in nogometnem igrišču s tribun. Za skok v daljino in troskok neposredno ob tribuni so pogoji variabilni s ciljem čim večje preglednosti za obiskovalce. Pogoji za vidnost s tribun so enaki kot pogoji za vidnost s tribun v arenini.

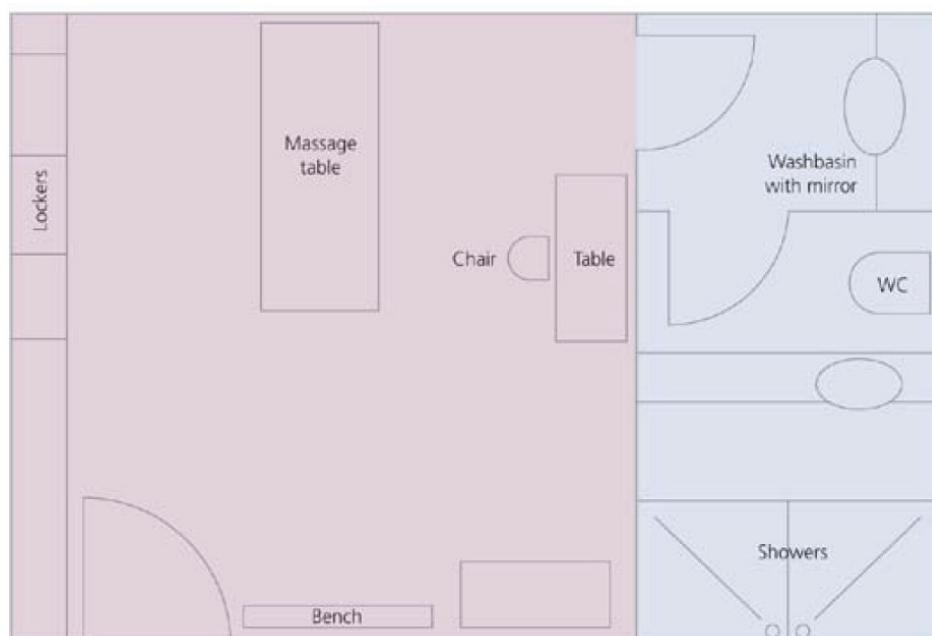
S funkcionalnega zunanjega hodnika so vstopi v posamezne sektorje podtribunja - v skupni del (sodniki, prva pomoč, doping, fizioterapija) itd..

B1: SKUPNI DEL

B1/1: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na arenou in stadion, pri čemer se poskuša zagotoviti tudi souporabo prostorov za sodnike ekipnih in drugih športov v celotnem ŠRP Portoval. Hkrati mora biti prostor kar se da neposredno navezan na igralne površine v areni ter na stadionu. Garderobe sodnikov s tuši morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

Slika: Prostor za sodnike. Povzeto po FIFA priročniku za načrtovanje stadionov



B1/2: PROSTOR ZA VODSTVO TEKMOVANJ IN DELEGATE

Prostor ima lastne sanitarije in je čim bolj neposredno navezan na prostor za sodnike, garderobe in igralne površine. Ta prostor se lahko zagotavlja z začasno spremembijo namembnosti prostorov drugih uporabnikov (večnamenska sejna soba).

B1/3: PROSTOR ZA PRVO POMOČ

Prostor se primerno uredi z ležiščem in osnovno opremo za prvo pomoč. V sobi morajo biti zagotovljeni umivalnik in lastne sanitarije s tušem.

B1/4: PROSTOR ZA DOPING KONTROLU

Lociran mora biti v bližini garderob za tekmovalce. Sestavlja ga testna soba, čakalnica ter WC. Čakalnica mora imeti sedeže za 8 oseb, prostor za garderobo (obešalnike) ter hladilnik. V testni sobi mora biti, poleg delovne mize s štirimi stoli, na razpolago umivalnik. WC mora biti neposredno navezan na testno sobo (odvzem vzorcev).

B1/5: PROSTOR ZA FIZIOTERAPIJO

Prostor ima eno do dve masažni mizi, umivalnik in lastne sanitarije s tušem. Namenjen je vsem uporabnikom ŠRP Portoval.

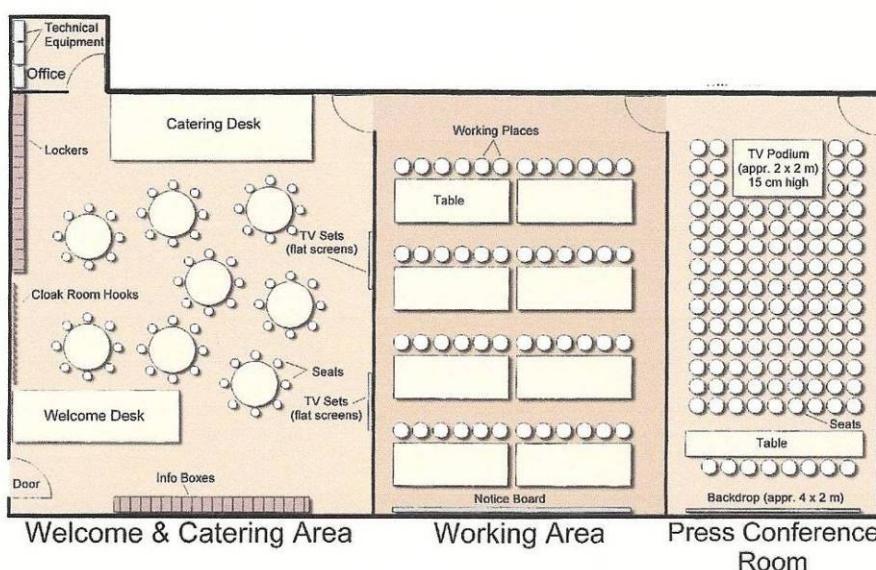
B1/6: PRESS CENTER

Press center sestavljajo trije sklopi, ki se med seboj lahko povezujejo ali ločujejo. Delovna mesta za novinarje morajo omogočiti delo novinarjem; opremljena so s stoli in mizami. Potrebno je zagotoviti približno 20 delovnih mest za novinarje. Soba za novinarske konference mora imeti kapaciteto cca 30 novinarjev. Do nje mora biti dostop z območja garderob tekmovalcev. Press loža je prostor za akreditacije, okrepčila in zadrževanja novinarjev.

V sklopu press centra so tudi delovni prostori za TV tehniko in tehnične delavce.

Prostori press centra morajo biti ločeni od obiskovalcev, vendar povezani s prostori tekmovalcev, mešano cono in vodstvom tekmovanj.

Slika: Shematski prikaz press centra. Povzeto po EHF priročniku.



B1/7: PROSTORI ZA POROČEVALCE

Na spodnjem delu tribune je potrebno zagotoviti 30 delovnih mest za pišoče novinarje. Območje z mesti za pišoče novinarje je običajno za sodniško mizo na tribunah. Mesta sestavlja sedišče ter delovna miza s komunikacijskimi povezavami. Povezava do press centra in mešane cone naj bo kratka.

Morebitne reporterske kabine na vrhu tribun morajo biti zagotovljene kot fiksne ali montažne kabine, dimenziije približno 3 x 3 m. Iz njih mora biti neoviran pogled na parter arene. Kabine morajo biti zvočno izolirane, sprednje okno mora imeti možnost odpiranja.

MEŠANA CONA (večfunkcionalno)

Mešana cona je območje neposredno ob igrišču, praviloma na poti igralcev do garderob. Na tem območju se igralci in novinarji "mešajo" oz. lahko novinarji intervjuvajo igralce takoj po zaključku tekme. Mešana cona mora omogočati ločene dele za delovanje TV novinarjev, radijskih novinarjev in časopisnih novinarjev. Za TV novinarje mora biti omogočeno reklamno ozadje. Mešana cona mora imeti kontroliran dostop (samo akreditirani novinarji).

TV / PROSTORI ZA POSTAVITEV SNEMALNIH KAMER

Glavne TV kamere morajo biti locirane na nasprotni strani parterja, kjer je sodniška miza za košarko in na strani parterja, kjer je sodniška miza za rokomet. Podest za kamero je dimenzijs 3 x 3 m, zavarovan z ograjo. V zaledju objekta morajo biti locirani še delovni prostori za TV ekipe (mobilne enote). Konstrukcijski podesti kamer naj v čim manjši meri posegajo v območje sedišč obiskovalcev. V primeru posebnih zahtev se stranski podesti za kamere izvedejo za posamezna večja tekmovanja po potrebi.

B1/8: UPRAVA DVORANE IN PISARNE (GOSPODARSKI DEL)

Za logistično delovanje mestne večnamenske dvorane se predvidi prostore za upravitelja oz. skrbnika dvorane z dvema manjšima pisarnama in skupnim prostorom z manjšo sejno mizo. Zagotovljene morajo biti sanitarije in manjše priročno skladišče.

B1/9: FITNES

V skupnem delu podtribunja se zagotovi prostor za fitnes. Skupaj z ogrevalno dvorano tvori skupen samostojen sklop s souporabo garderob, tušev in sanitarij. S samostojnim vhodom (skupaj z ogrevalno dvorano) se zagotovi pogoje za samostojno trženje fitnes prostorov izven časa obratovanja arene, nogometnega ali atletskega dela.

B2: OGREVALNA DVORANA

Ogrevalna dvorana je preko skupnega dela in hodnikov namenjena vsem športnikom oz. tekmovalcem v kompleksu mestne večnamenske dvorane, torej poleg uporabnikom arene tudi atletom in nogometnemu (pod terminskim nadzorom upravnika). Minimalna višina dvorane je cca 5 m. Finalni tlak je parket.

Ogrevalna dvorana se locira na južni strani tribune stadiona in ima s fitnesom skupne garderobe, tuše in sanitarije ter možnost ločenega vhoda za namen trženja.

Zaželena je tlorisna velikost košarkarskega igrišča.

B3: ATLETSKI DEL

B3/1: SKLADIŠČE ATLETSKE OPREME

Pod tribuno stadiona se izvede skladišče atletske opreme, kot npr.: blazine za skok v višino in skok s palico, tekaške ovire, semaforji, sodniške mize in vsa druga drobna oprema.

Prostor mora imeti neposreden dostop na stadion, v avlo atletika in po možnosti na zunanje servisne prometne površine. Skladišče atletske opreme in drugi atletski prostori so locirani v osrednjem delu tribune stadiona, približno v osi nogometnega igrišča.

B3/2,3: GARDEROBE ZA ATLETE

Garderobe so namenjene tekmovalnim in rekreativnim športnikom. Ločene so za moške in ženske športnike (lahko za vsake po dva, ločena sklopa). Dimenzionirane morajo biti tako, da omogočajo hkrati večje število uporabnikov, kar je zlasti pomembno v času tekmovanj. Zaželeno je, da imajo garderobe zagotovljeno naravno prezračevanje.

B3/4: AVLA ATLETIKA

Avla ali predprostor predstavlja prehod med stadionom in notranjimi prostori. Povezan je s skupnim delom mestne večnamenske dvorane (sodniki, prva pomoč, doping kontrola ipd.).

B3/5: SANITARIJE ZA ATLETE

Iz avle je vhod v sanitarije uporabnikov atletskega stadiona, ločeno za moške in ženske.

B3/6: PISARNE ATLETSKEGA KLUBA

Namenjene so za administracijo in manjše sestanke. Večji sestanki se izvajajo v skupni sejni sobi (prostor za vodstvo tekmovanj in delegate).

B4: NOGOMETNI DEL

Prostori nogometnega dela so locirani v severnem delu podtribunja. Do skupnega dela so lahko povezani s posebnim hodnikom.

B4/1: SKLADIŠČE NOGOMETNE OPREME

Pod tribuno stadiona se izvede skladišče nogometne opreme, kot npr.: manjši premični goli, kornerske zastavice, oprema za trening ipd.

Prostor mora imeti neposreden dostop na stadion, v avlo nogomet in po možnosti na zunanje servisne prometne površine ter preko njih do pomožnega nogometnega igrišča severno od natečajnega območja.

B4/2,3,4,5: GARDEROBE ZA NOGOMETAŠE

Garderobe so namenjene tekmovalnim in rekreativnim športnikom. Zaradi razvitega ženskega nogometa v Novem mestu (članice NK Krka so večletni prvak nacionalne lige) se izvedejo v unisex izvedbi, kar pomeni da so vse sanitarije z WC-ji in pisoarji.

B4/6,7: GARDEROBE ZA MLAJŠE NOGOMETAŠE

Garderobe so namenjene mlajšim selekcijam in vsebujejo tuše, pisoarje, WC-je in umivalnike v unisex izvedbi.

B4/8: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na sklop garderob nogometnika. Hkrati mora biti prostor kar se da neposredno navezan na igralne površine na stadionu in pomožnem nogometnem igrišču. Garderobe sodnikov s tuši morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

B4/9: AVLA NOGOMET

Avla ali predprostor predstavlja prehod med stadionom oz. nogometnim igriščem in notranjimi prostori. Sestavni del prostora je lahko čajna kuhinja z društvenim prostorom.

B4/10: ČAJNA KUHINJA

Čajna kuhinja z društvenim prostorom je namenjena regeneraciji športnikov, ki trenirajo in tekmujejo v izjemnih vremenskih zimskih ali poletnih razmerah.

B4/11: PRALNICA IN SUŠILNICA

V sklopu nogometnih prostorov se organizira pralnica dresov in trenirk ter športne obutve, ki obsega tudi naravno in umetno prezračevano sušilnico z vsemi potrebnimi napravami.

B4/12: SANITARIJE ZA NOGOMETAŠE

Iz avle je vhod v sanitarije uporabnikov nogometnih igrišč, ločeno za moške in ženske.

B4/13, 14: PISARNE NOGOMETNEGA KLUBA

Namenjene so za administracijo in manjše sestanke. Večji sestanki se izvajajo v skupni sejni sobi (prostor za vodstvo tekmovanj in delegate).

B4/15: VIP LOŽA

Na vrhu centralnega dela tribun, približno v osi nogometnega igrišča, se izvede VIP prostor z dostopom iz prostorov skupnega dela ali neposredno iz zaledja dvorane in tribun. Imeti mora lastne sanitarije, ločene za moške in ženske.

VIP loža mora biti neposredno povezana z VIP sedeži na tribuni, lahko tudi preko stopnišč. Število VIP sedežev je 200 in so razvrščeni simetrično glede na os nogometnega igrišča.

B4/16: PROSTOR ZA KONTROLU TRIBUN IN KOMENTIRANJE TEKEM

Na vrhu centralnega dela tribun, približno v osi nogometnega igrišča nad VIP sedeži, se izvede prostor za kontrolu tribun in uradno komentiranje tekem. Dostop iz prostorov skupnega dela ali neposredno iz zaledja dvorane in tribun (lahko VIP vhod).

B4/17: PROSTOR ZA SNEMANJE TEKEM

Na vrhu tribun se predvidi mesta za konstrukcije snemalnih mest velikosti cca 3 x 3 m, in sicer:

1. v osi nogometnega igrišča,
2. v višini šestnajstometerskega prostora oz. na ciljni črti tekaških prog stadiona / simetrično na obeh straneh nogometnega igrišča.

B4/18: SANITARIJE ZA OBISKOVALCE

Za obiskovalce nogometnih ter atletskih prireditev je potrebno zagotoviti normativno število sanitarij, vsaj v dveh sklopih.

C: GARAŽNA HIŠA

Garažna hiša se umesti med mestno večnamensko dvorano in Topliško cesto. Kapaciteta parkirne hiše je min. 250 parkirnih mest oz. naj se približa določilom OPN MONM , ki določa 1 PM/30 m² površine športne dvorane. Natančno upoštevanje tega določila nad minimalnim številom 250 PM ni izključevalno, saj so zagotovljena obstoječa in še predvidena parkirna mesta, kot je opisano v poglavju C.2.3.3. Garažno hišo bodo vsakodnevno uporabljali športniki in drugi športni delavci, zato mora imeti čim bolj neposredne dostope do službenih in drugih funkcionalnih vhodov v arenو in na stadion.

Garažna hiša naj bo zasnovana racionalno. V primeru ugodnih in nemotečih poti pešcev proti jugovzhodu se lahko za parkiranje uporabi tudi razširjena streha garažne hiše.

D: VSTOPNA TERASA

Vhodna ploščad je namenjena zbiranju obiskovalcev v času prireditev (pred, med in po prireditvah). Locirana je južno od arene in smiselno funkcionalno povezana na vhode arene, tribune stadiona ter gostinskega lokala in ostale ureditve.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1. Zaposleni v Mestni večnamenski dvorani Portoval

Po zaključku investicije se predvideva zaposlitev večjega števila oseb, ki bodo skrbele za upravljanje in tekoče obratovanje dvorane. "Izkustveni standardi in normativi" Združenja športnih centrov Slovenije predvidevajo, da bi lahko imel upravljač Mestne večnamenske dvorane Portoval za namen vzdrževanja in vodenja le-te zaposlenih 12,5 delavcev, vendar pa je podrobnejša organizacija dela stvar samega upravljalca.

Opozarjam na ugotovitev, da lažje izvajajo dejavnost tisti upravljavci, ki imajo poleg športnih objektov v upravljanju tudi druge stavbe ali imajo še kakšno drugo dejavnost, kjer imajo zaposlen tehnični kader, saj tako lažje organizirajo dejavnost ob konicah (npr. postavitev odra in priprava dvorane ob kakšnem koncertu ipd.). Takšni upravljavci praviloma tudi lažje najdejo sinergije z obstoječim kadrom in izvajajo dejavnost s kakšnim zaposlenim manj, kot bi ga sicer imeli po standardu.

Glede na izkušnje nekaterih upravljalcev z upravljanjem športnih dvoran pa ocenujemo, da bi bilo moč dejansko upravljanje izvajati tudi z nekoliko manj zaposlenimi, kot predvideva normativ, pri čemer ocenujemo število zaposlenih za potrebe vzdrževanja in vodenja dvorane na 10 oseb. Konkretno gre za naslednja delovna mesta:

– direktor, vodja objekta in programa	1 oseba
– tajnica, računovodja	1 oseba
– vzdrževalec, teh. delavec, receptor	5 oseb
– <u>čistilec</u>	<u>3 osebe</u>
– Skupaj	10 oseb

7.2. Osebe zadolžene za izvedbo investicije

Investicijo vodi občinska uprava z enako organiziranostjo kot sicer. To pomeni, da je odgovorna oseba za realizacijo investicije že po funkciji župan Alojzij Muhič skupaj z direktorjem občinske uprave Borutom Novakom. Glede na pomembnost in velikost investicije pri tem aktivno sodelujejo tudi vsi ostali organi občinske uprave Mestne občine Novo mesto.

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.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1. Izhodišča vrednotenja

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 m^2 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 m^2 , razliko do 19.677 m^2 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 m^3 izkopov. Ti bodo večina tretje, četrte in pete kategorije. Ocenjujemo, da se bo strošek izkopov gibal v povprečju okoli 20 EUR/m^3 .
3. Ocencene 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/m^2 , strošek izgradnje betonskega nadstreška na 150 EUR/m^2 in garažne hiše na 500 EUR/m^2 .
4. Oprema objektov je ocenjena izkustveno glede na primerjane projekte na 15% stroškov izvedbenih del.
5. Izvedba zunanjih tlakovanih površin je ocenjena po formuli $10.000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ EUR/m}^2$.
6. Ureditev zelenih površin je ocenjena po formuli $13.800 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2$.
7. Rušitev obstoječega servisnega objekta ob štadionu je ocenjena glede na velikost (720 m^2) in strošek rušitve (30 EUR/m^2).
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.

8.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

8.2.1. Ocena vrednosti celotne investicije

Tabela: Vsi stroški investicije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.272.000		1.272.000
3. Objekti				
- arena		5.340.060		5.340.060
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.156.730		2.156.730
- nadstrešek		150.000		150.000
- garažna hiša		2.812.500		2.812.500
4. Oprema objektov			1.124.519	1.124.519
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			700.000	700.000
6. Ureditev zelenih površin			276.000	276.000
7. Rušitev obstoječega objekta		21.600		21.600
8. Dokumentacija	400.000	50.000	50.000	500.000
9. Nadzor		250.000	50.000	300.000
Skupaj	1.200.000	12.052.890	2.200.519	15.453.409
DDV	240.000	2.410.578	440.104	3.090.682
SKUPAJ	1.440.000	14.463.468	2.640.623	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	2.760.000	14.463.468	3.340.623	20.564.091

Tabela: Vsi stroški investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.306.344		1.306.344
3. Objekti				
- arena		5.484.242		5.484.242
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.214.962		2.214.962
- nadstrešek		154.050		154.050
- garažna hiša		2.888.438		2.888.438
4. Oprema objektov			1.186.062	1.186.062
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			738.310	738.310
6. Ureditev zelenih površin			291.105	291.105
7. Rušitev obstoječega objekta		22.183		22.183
8. Dokumentacija	400.000	51.350	52.736	504.086
9. Nadzor		256.750	52.736	309.486
Skupaj	1.200.000	12.378.319	2.320.949	15.899.268
DDV	240.000	2.475.664	464.190	3.179.854
SKUPAJ	1.440.000	14.853.983	2.785.139	19.079.122
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE	3.460.000	14.853.983	2.785.139	21.099.122

8.2.2. Ocena vrednosti javnega dela investicije

Tabela: Stroški javnega dela investicije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi				
3. Objekti				
4. Oprema objektov				
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)				
6. Ureditev zelenih površin				
7. Rušitev obstoječega objekta				
8. Dokumentacija	400.000	50.000	50.000	500.000
9. Nadzor				
Skupaj	1.200.000	50.000	50.000	1.300.000
DDV	240.000	10.000	10.000	260.000
SKUPAJ	1.440.000	60.000	60.000	1.560.000
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA JAVNEGA DELA INVESTICIJE	3.460.000	60.000	60.000	3.580.000

Tabela: Stroški javnega dela investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi				
3. Objekti				
4. Oprema objektov				
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)				
6. Ureditev zelenih površin				
7. Rušitev obstoječega objekta				
8. Dokumentacija	400.000	51.350	52.736	504.086
9. Nadzor				
Skupaj	1.200.000	51.350	52.736	1.304.086
DDV	240.000	10.270	10.547	260.817
SKUPAJ	1.440.000	61.620	63.283	1.564.903
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA JAVNEGA DELA INESTICILJE	3.460.000	61.620	63.283	3.584.903

8.2.3. Ocena vrednosti zasebnega dela investicije

Tabela: Stroški zasebnega dela investicije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup				
2. Izkopi	1.272.000			1.272.000
3. Objekti	10.459.290			10.459.290
4. Oprema objektov		1.124.519		1.124.519
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)		700.000		700.000
6. Ureditev zelenih površin		276.000		276.000
7. Rušitev obstoječega objekta	21.600			21.600
8. Dokumentacija			50.000	300.000
9. Nadzor	250.000			
Skupaj	12.002.890	2.150.519	14.153.409	
DDV	2.400.578	430.104	2.830.682	
OCENA ZASEBNEGA DELA INVESTICIJE	14.403.468	2.580.623	16.984.091	

Tabela: Stroški zasebnega dela investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup				
2. Izkopi	1.306.344			1.306.344
3. Objekti	10.741.692			10.741.692
4. Oprema objektov		1.186.062		1.186.062
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)		738.310		738.310
6. Ureditev zelenih površin		291.105		291.105
7. Rušitev obstoječega objekta	22.183			22.183
8. Dokumentacija				
9. Nadzor	256.750	52.736		309.486
Skupaj	12.326.969	2.268.213		14.595.182
DDV	2.465.394	453.643		2.919.037
OCENA ZASEBNEGA DELA INVESTICIJE	14.792.363	2.721.856		17.514.219

8.3. Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške

Glede na to, da bo investicijska operacija predvidoma izvedena v javno-zasebnem partnerstvu in da v tem trenutku v finančni konstrukciji ni predvidenega nobenega drugega vira, ki bi operacijo sofinanciral glede na upravičenost posameznih postavk, so vsi stroški investicijske operacije hkrati tudi upravičeni stroški investicijske operacije.

9. ANALIZA LOKACIJE

Območje leži nad reko Krko, proti kateri se teren terasasto spušča. Orientacija območja je proti vzhodu in delno proti severovzhodu. Reka Krka in gozd Portoval sta naravni meji ŠRP Portoval. Gozd Portoval je opredeljen za gozd s posebnim namenom na podlagi Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 74/00 in 6/05).

Slika Lokacija Mestne večnamenske dvorane Portoval (pogled iz stadiona)



Gre za lokacijo na območju športno-rekreacijskega parka Portoval. Celotno ureditveno območje obsega parcele številka 1414/4, 1414/5, 1388/5, 13388/6, 1328/10-del, 1341/2-del, 6,5, 6/34, 1386/10, 8/10-del, 1386/11-del, 1371/4, del, 1371/7-del, 1379/1, 1372/1-del, 1386/6, 1387 in 1386/8, vse k.o. Šmihel.

Slika: Pogled iz lokacije bodoče Mestne večnamenske dvorane Portoval



Slika: Območje urejanja



Po OPN MoNm so vsa zemljišča znotraj območja urejanja po osnovni namenski rabi stavbna zemljišča. Zemljišča in objekti v osrednjem delu natečajnega območja oziroma območja gradnje dvorane so v lasti Mestne občine Novo mesto, tri zemljišča z obstoječo kmetijsko rabo na zahodnem delu pa so v zasebni lasti in jih namerava občina za namen gradnje dvorane odkupiti.

Trenutno predvidene ureditve na območju urejanja določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 in 76/10 – tehnična popravka; v nadaljevanju OPN MONM), prostorske izvedbene pogoje pa Odlok o ureditvenem načrtu za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01). Za slednjega se trenutno vodi postopek sprememb in dopolnitve Ureditvenega načrta za športno-rekreacijski park Portoval, saj veljavni UN nima predvidene mestne večnamenske dvorane. S spremembami in dopolnitvami UN bo na izravnem platoju v zahodnem delu območja urejanja določena lokacija za dvorano s pogoji za gradnjo, izhajajočimi iz izbrane natečajne rešitve. Predviden rok za sprejem dokumenta je september 2011, tako da bodo v dokument vključeni vsi prostorski pogoji v skladu z izbrano arhitekturno rešitvijo.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Operacija nima posebnih vplivov na okolje, zato tudi ne bo posebnih stroškov odprave negativnih vplivov na okolje. Iz velikosti objekta sicer izhaja velika količina izkopov in s tem povezan poseg v prostor, vendar pa narava investicije ni taka, da bi po zaključku del bile s tem povezane kakšne naravovarstvene dileme.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča (obvezna vsebina):

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Obravnavani objekti bodo morali biti zasnovani tako, da bodo zasnovani racionalno in energetsko učinkovito, z energijsko učinkovito zasnova ovoja stavbe, uporabo energijsko varčnih sistemov ogrevanja, hlajenja in prezračevanja ter z zagotovitvijo zakonsko določene količine energetske samooskrbe (npr. fotovoltaika, toplotne črpalki ipd.).

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri gradnji uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Trajnostna dostopnost

Z izvedbo investicije se bodo uredile tudi dostopne poti.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Investicija nima posebnega vpliva na zmanjšanje vplivov na okolje. Posebna poročila o vplivih na okolje ali strokovne ocene po veljavnih predpisih niso potrebne.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDEBE

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.*

Organizacija vodenja

Vodenje investicije bo organizirano tako, da bo omogočalo kakovostno delo in kar se da učinkovito izvedbo investicije.

Organizacija vodenja bo sledeča:

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.

Analiza izvedljivosti

Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov investicije.

Tabela: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Trajanje
<i>Priprava</i>	
Investicijska dokumentacija	do maja 2011
Projektna dokumentacija	od zaključka arh. natečaja do oktobra 2011
Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	v 2011
Izbor izvajalca gradnje	odvisno od sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu
<i>Izvedba</i>	
Gradnja	vse aktivnosti bi bile zaključene do konca leta 2012, le oprema in zunanja ureditev v začetku leta 2013
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregledi in uporabna dovoljenja	v roku 1 meseca po izgradnji
Predaja v obratovanje	po pridobitvi uporabnega dovoljenja
<i>Analiza izvajanja</i>	
Poročilo o izvajanjju investicije	mesečno v času gradnje
Poročila o učinkih projekta	v okviru letnega poročila upravljalca

Javna naročila

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.

Storitve, ki so bile že oddane, so bile oddane izbranim ponudnikom skladno z zakonodajo po postopku javnih naročil male vrednosti.

Poročilo o izvajanjju investicije

Investitor mora zagotoviti ustrezni nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti (vsaj mesečno) izdelana poročila o izvajanjju investicije. V okviru poročil o izvajanjju investicije se ugotavlja odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavitjo med izvajanjem.

Poročilo o spremljanju učinkov

Poročilo o spremljanju učinkov investicije pripravi upravljač za spremljanje kazalnikov, nato to poročilo preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe. Upravljač je dolžan spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe projekta.

Zaključek

Investicija ima definirano časovno in organizacijsko strukturo, zato menimo, da je pod pogojem pridobitve zasebnega partnerja projekt izvedljiv.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

12.1. Dinamika financiranja v tekočih cenah

Dinamika financiranja sledi opredeljenemu časovnemu načrtu in razdelitvi financiranja med javnim in zasebnim partnerjem.

Tabela: Dinamika financiranja celotne investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče	
	v EUR	Delež	cene v EUR	Delež
2011	3.460.000	16,83%	3.460.000	16,40%
2012	14.463.468	70,33%	14.853.983	70,40%
2013	2.640.623	12,84%	2.785.139	13,20%
Skupaj	20.564.091	100,00 %	21.099.122	100,00 %

Tabela: Dinamika financiranja javnega dela investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče	
	v EUR	Delež	cene v EUR	Delež
2011	3.460.000	96,65%	3.460.000	96,52%
2012	60.000	1,68%	61.620	1,72%
2013	60.000	1,68%	63.283	1,77%
Skupaj	3.580.000	100,00 %	3.584.903	100,00 %

Tabela: Dinamika financiranja zasebnega dela investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče	
	v EUR	Delež	cene v EUR	Delež
2011	0	0,00%	0	0,00%
2012	14.403.468	84,81%	14.792.363	84,46%
2013	2.580.623	15,19%	2.721.856	15,54%
Skupaj	16.984.091	100,00 %	17.514.219	100,00 %

12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

Glede na to, da naj bi se projekt izvajal kot javno-zasebno partnerstvo, bo pri zapiranju finančne konstrukcije poleg Mestne občine Novo mesto moral sodelovati tudi eden ali več zasebnih partnerjev.

Mestna občina Novo mesto bo pri projektu sodelovala z:

- zemljiščem, tako tistim, ki ga že ima v lasti kot tistim, ki ga je še treba odkupiti,
- projektno dokumentacijo in
- komunalnim prispevkom.

Vrednostno to pomeni:

Vložek MoNm	v EUR
zemljišča	2.280.000,00
projektna dokumnetacija	600.000,00
komunalni prispevek	700.000,00
Skupaj	3.580.000,00

Tabela: Vira financiranja investicijske operacije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Vira financiranja	2011	2012	2013	Skupaj	Delež
Mestna občina Novo mesto	3.460.000	60.000	60.000	3.580.000	17,41%
Zasebni partner	0	14.403.468	2.580.623	16.984.091	82,59%
Skupaj	3.460.000	14.463.468	2.640.623	20.564.091	100,00%

Tabela: Vira financiranja investicijske operacije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Vira financiranja	2011	2012	2013	Skupaj	Delež
Mestna občina Novo mesto	3.460.000	61.620	63.283	3.584.903	16,99%
Zasebni partner	0	14.792.363	2.721.856	17.514.219	83,01%
Skupaj	3.460.000	14.853.983	2.785.139	21.099.122	100,00%

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

V tem trenutku to za občino ni opcija, saj obstajajo omejitve tako na strani proračuna kot tudi pravno formalne ovire glede statusa projekta, če bi vložek občine presegel 5.278.000 EUR, ker bi bil potreben drugačen postopek vodenja projekta.

Preostanek sredstev naj bi zagotovili zasebni partnerji.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1. Prihodki

Prihodki Mestne večnamenske dvorane Portoval bodo generirani iz naslednjih postavk:

- plačila za uporabo prostorov Mestne večnamenske dvorane Portoval s strani društev in zainteresirane javnosti (arena - velika dvorana, ogrevalna dvorana, fitnes ter atletski in nogometni prostori)
- oddaje arene za organizacijo večjih prireditev,
- najemnine za gostinski lokal, gostinske niše in mobilne točilne pulte,
- parkirnine in
- oglaševanja.

13.1.1. Uporaba prostorov Mestne večnamenske dvorane Portoval s strani društev in zainteresirane javnosti

Ta postavka pomeni glavnino vseh prihodkov upravljalca in je zanj najpomembnejša. Prostori, za katere bo upravljač lahko zaračunaval najemnino so:

- arena (velika dvorana),
- ogrevalna dvorana (velikost košarkarskega igrišča),
- fitnes ter
- atletski in nogometni prostori (pisarne, garderobe, skladišča opreme idr.).

Arena (velika dvorana)

Uporabniki arene bodo predvsem društva v t.i. dvoranskih ekipnih športih s sedežem v Mestni občini Novo mesto. Seveda bodo areno lahko najela tudi druga športna društva, vendar pa v projekciji zasedenosti v nadaljevanju upoštevamo le društva v dvoranskih ekipnih športih, in sicer:

- Košarkarski klub Krka Telekom,
- Moški odbojkarski klub Krka Novo mesto
- Moški rokometni klub Krka,
- Ženski košarkarski klub Novo mesto,
- Ženski odbojkarski klub TPV Novo mesto in
- Ženski rokometni klub Krka Novo mesto.

Navedeni klubi predstavljajo v fondu porabljenih ur v obeh sedanjih mestnih dvoranah (Marof in Štukelj) več kot 90 % vseh ur.

V nadaljevanju so za pomoč pri projekciji zasedenosti arene za vsakega izmed naštetih klubov podani podatki o številu selekcij in številu ur treninga na teden.⁵

⁵ Podatke smo pridobili v sodelovanju s predstavniki klubov. Opozarjam, da gre za okvirne podatke, saj je točno število ur treninga odvisno od večih dejavnikov (priprav na tekmovanja, tekem, zasedenosti dvoran idr.).

Košarkarski klub Krka-Telekom

Košarkarski klub Krka-Telekom ima 9 selekcij, in sicer:

- člane (NLB liga, 1. SKL in Eurochallenge cup),
- mlajše člane (2. SKL),
- mladince (1. SKL za mladince),
- kadete A (1. SKL za kadete)
- kadete B (2. SKL za kadete),
- pionirje A U-14 (1. SKL za pionirje U-14)
- pionirje B U-14 (2. SKL za pionirje U-14),
- pionirje U-12 in
- pionirje U-10.

Poleg 9 selekcij, ki nastopajo v tekmovanjih pod okriljem Košarkarske zveze Slovenije oziroma člani tudi v ligi NLB in evropskem pokalu Eurochallenge ima klub tudi šolo košarke, ki je namenjena najmlajšim in predstavlja bazo, iz katere igralci prehajajo v mlajše selekcije kluba.

Tabela: Povprečno število ur treninga na teden po selekcijah KK Krka-Telekom⁶

Selekcija KK Krka Telekom	Št. ur treninga na teden
Člani	20
Mlajši člani	9
Mladinci	9
Kadeti A	9
Kadeti B	6
Pionirji A U-14	6
Pionirji B U-14	6
Pionirji U-12	6
Pionirji U-10	6
Šola košarke	3
Skupaj	80

Moški odbojkarski klub Krka Novo mesto

Moški odbojkarski klub Krka Novo mesto ima 5 selekcij, in sicer:

- člane (1. DOL),
- mladince,
- kadete,
- starejše dečke in
- mlajše dečke.

⁶ Vir: Jernej Bobič, sekretar KK Krka-Telekom.

Moški odbojkarski klub Krka Novo mesto ima tudi odbojkarsko šolo, ki je namenjena najmlajšim in jo v okviru krožka izvaja po osnovnih šolah v Novem mestu (Šmihel, Center, Grm, Bršljin, Drska). Ker je odbojkarska šola vezana na osnovne šole je v nadaljevanju ne upoštevamo.

Tabela: Povprečno število ur treninga na teden po selekcijah MOK Krka Novo mesto⁷

Selekcija MOK Krka Novo mesto	Št. ur treninga na teden*
Člani	12
Mladinci	7,5
Kadeti	7,5
Starejši dečki	7,5
Mlajši dečki	4,5
Skupaj	39

* V kolikor treningi potekajo v večji dvorani, v kateri se lahko postavita 2 odbojkarski igrišči, lahko v enem terminu trenirata 2 selekciji.

Moški rokometni klub Krka

Moški rokometni klub Krka ima 6 selekcij, in sicer:

- člane (1.A DRL za moške),
- mladince,
- kadete,
- starejše dečke A,
- mlajše dečke A in
- mlajše dečke B.

V okviru Moškega rokometnega kluba Krka se dvakrat na teden izvaja tudi rokometna šola za dečke, mlajše od 12 let.

⁷ Vir: Sebastjan Mikša, trener kadetske selekcije, pomočnik trenerja mladinske selekcije, igralec članske selekcije in mentor odbojkarske šole na OŠ Grm, Bršljin in Drska.

Tabela: Število ur treninga na teden po selekcijah MRK Krka⁸

Selekcija MRK Krka	Št. ur treninga na teden
Člani	10
Mladinci	
Kadeti	7,5*
Starejši dečki A	
Mlajši dečki A	
Mlajši dečki B	6**
Rokometna šola	3
Skupaj	26,5

*Vsaka izmed selekcij mladincev in kadetov bi morala imeti 5 treningov na teden po uro in pol, vendar imajo zaradi prostorske stiske skupaj 5 treningov na teden. Problem rešujejo tako, da nekaj igralcev mladinske ekipe trenira tudi s člani, nekaj igralcev kadetske ekipe pa trenira z mladinsko ekipo.

** Starejši dečki A, ml. dečki A in ml. dečki B imajo skupaj 4 treninge na teden, od katerih sta 2 namenjena starejšim dečkom A, v 2 terminih pa kombinirajo ali trenirajo selekcije skupaj.

Zaradi prostorske stiske se člani MRK Krka vozijo na treninge celo v 50 km oddaljeno Dobovo.

Ženski košarkarski klub Novo mesto

Ženski košarkarski klub Novo mesto ima 4 selekcije, in sicer:

- kadetinje,
- pionirke U-14,
- pionirke U-12 in
- pionirke U-10.

Klub sedaj nima članske ekipe, vendar pa je eden izmed ciljev kluba, da z načrtnim delom v bližnji prihodnosti vzpostavi tudi člansko selekcijo, ki bo temeljila na doma vzgojenih igralkah.

Tabela: Število ur treninga na teden po selekcijah ŽKK Novo mesto⁹

Selekcija ŽKK Novo mesto	Št. ur treninga na teden
Kadetinje	
Pionirke U-14	7,5*
Pionirke U-12	
Pionirke U-10	6**
Skupaj	13,5

* Kadetinje in pionirke U-14 trenirajo skupaj.

** Pionirke U-12 in U-10 imajo skupaj 4 treninge na teden.

⁸ Vir: Marjan Kukman, predsednik MRK Krka.

⁹ Vir: Sašo Rebernik, trener kadetinj in pionirk U-14 ŽKK Novo mesto.

Ženski odbojkarski klub TPV Novo mesto

Ženski odbojkarski klub TPV Novo mesto ima 6 selekcij, in sicer:

- članice (1. DOL),
- mlinanke,
- kadetinje,
- starejše deklice,
- mlajše deklice in
- mini deklice.

Tabela: Število ur treninga na teden po selekcijah ŽOK TPV Novo mesto¹⁰

Selekcija ŽOK TPV Novo mesto	Št. ur treninga na teden
Članice	10
Mlinanke	6*
Kadetinje	6
Starejše deklice	4,5
Mlajše deklice	4,5
Mini deklice	3
Skupaj	34

* Zaradi prostorske stiske mlinanke 2 treninga tedensko opravijo skupaj s članicami.

Ženski rokometni klub Krka Novo mesto

Ženski rokometni klub Krka Novo mesto ima 6 selekcij, in sicer:

- članice (1.A DRL za ženske),
- mlinanke,
- kadetinje,
- starejše deklice,
- mlajše deklice A in
- mlajše deklice B.

¹⁰ Vir: Jana Vernig, predstavnica kluba in trenerka selekcije mini deklice.

Tabela: Število ur treninga na teden po selekcijah ŽRK Krka Novo mesto¹¹

Selekcija ŽRK Krka Novo mesto	Št. ur treninga na teden
Članice	
Mladinke	10*
Kadetinje	
Starejše deklice	7,5**
Mlajše deklice A	
Mlajše dklice B	4,5***
Skupaj	22

* Članice in mladinke trenirajo z izjemo enega treninga skupaj.

** Kadetinje in starejše deklice trenirajo z izjemo enega treninga skupaj.

*** Mlajše deklice A in mlajše deklice B trenirajo skupaj.

Poleg naštetih selekcij ima ŽRK Krka Novo mesto tudi dekliško rokometno šolo, ki pa poteka po osnovnih šolah v Novem mestu in okolici (Trebnje, Vavta vas, Škocjan, Mirna) in je vezana na te osnovne šole, zaradi česar je v skladu ur vseh selekcij ne upoštevamo.

Zaradi prostorske stiske se članice 2-krat tedensko vozijo na trening v Šentjernej.

Izračun prihodkov arene iz naslova uporabe za treninge in tekme glede na projekcijo zasedenosti z novomeškimi športnimi klubi dvoranskih ekipnih športov

Med vsemi novomeškimi klubji dvoranskih ekipnih športov po številu ur, ki jih porabi na teden za trening vseh selekcij izstopa KK Krka-Telekom, ki izstopa tudi po tedenskem številu ur, ki ga za trening porabi članska ekipa (približno 20 ur), ki je tudi edina selekcija, ki ima v času rednega treniranja 2 treninga dnevno, kar pomeni, da bi ta članska ekipa dvorano uporabljala tudi v dopoldanskem času.

V projekciji zasedenosti upoštevamo, da bodo za redno treniranje areno uporabljale vse članske selekcije dvoranskih športnih kolektivov v Mestni občini Novo mesto, ki nastopajo v 1. slovenski ligi.

¹¹ Vir: www.zrk-krka.si

Tabela: Tedensko število ur treninga članskih selekcij dvoranskih ekipnih športov iz MoNm

Športni klub	Št. ur treninga na teden (dopoldan)	Št. ur treninga na teden (popoldan)	Št. ur treninga na teden
KK Krka Telekom	10	10	20
MRK Krka Novo mesto	0	10	10
MOK Krka Novo mesto	0	12	12
ŽOK TPV Novo mesto	0	10	10
ŽRK Krka Novo mesto	0	10	10
Skupaj	10	52	62

Kot termin za dopoldanske aktivnosti je upoštevan čas med 8:00 in 14:00, za popoldanski termin je upoštevan čas med 14:00 in 22:00 uro.

Za vikend se bodo v areni odvijala tekmovanja članskih in nekaterih mlajših selekcij omenjenih klubov. Upoštevamo, da je za tekmovanja v soboto in nedeljo na voljo 20 ur, za treninge pa 8 ur.

Tabela: Sklad ur arene glede na čas v tednu in namen

Čas v tednu in namen	Možno št. ur
Ponedeljek - petek (dopoldan) - treningi	30
Ponedeljek - petek (popoldan) - treningi	40
Sobota, nedelja - treningi	8
Sobota, nedelja - tekme	20
Skupaj	98

Zasedenost arene je v pomembni meri odvisna od letnega časa. Nekateri meseci so polno zasedeni (zimski), nekateri nekoliko slabše (konec pomladi, in začetek jeseni), nekateri pa slabo (poletje, čas dopustov).

Za potrebe izračuna predpostavimo v sezoni (od septembra do maja) 100 % izkoriščenost opredeljenega urnika¹² in 50 % zasedenost terminov, ki so namenjeni tekmovanjem. V mesecih juniju, juliju in avgustu upoštevamo 30 % siceršnje zasedenosti terminov za trening ter brez prihodkov iz naslova tekem, saj v teh mesecih ni rednih tekem državnih prvenstev.

¹² Potrebe članskih selekcij novomeških klubov v dvoranskih ekipnih športih.

Pri izračunu prihodkov za najem arene upoštevamo naslednje cene:¹³

- uporaba dvorane do 14:00 ure: 55 EUR/uro,
- uporaba dvorane po 14:00 uri: 90 EUR/uro,
- najem dvorane za tekmo do 14:00 ure: 75 EUR/uro,
- najem dvorane za tekmo po 14:00 uri: 110 EUR/uro.

Tabela: Ocenjeni tedenski prihodek arene iz naslova uporabe dvorane za treninge in tekme novomeških klubov v dvoranskih ekipnih športih med septembrom in majem

Čas v tednu in namen (sept. - maj)	Št.				Prihodek v EUR
	Možno št. ur	zasedenih ur	Cena v EUR/uro		
Ponedeljek - petek (dopoldan) - treningi	30	8	55	440	
Ponedeljek - petek (popoldan) - treningi	40	40	90	3.600	
Sobota, nedelja - treningi	8	2	55	110	
Sobota, nedelja (dopoldan) - tekme	8	4	75	300	
Sobota, nedelja (popoldan) - tekme	12	6	110	660	
Skupaj	98	60			5.110

Tabela: Ocenjeni tedenski prihodek arene iz naslova uporabe dvorane za treninge in tekme novomeških klubov v dvoranskih ekipnih športih v juniju, juliju in avgustu

Čas v tednu in namen (sept. - maj)	Št.				Prihodek v EUR
	Možno št. ur	zasedenih ur	Cena v EUR/uro		
Ponedeljek - petek (dopoldan) - treningi	30	2	55	110	
Ponedeljek - petek (popoldan) - treningi	40	12	90	1.080	
Sobota, nedelja - treningi	8	1	55	55	
Sobota, nedelja (dopoldan) - tekme	8	0	75	0	
Sobota, nedelja (popoldan) - tekme	12	0	110	0	
Skupaj	98	15			1.245

¹³ Pri izračunih upoštevani ceni za uporabo dvorane za treninge sta enaki, kot v podobno veliki dvorani Zlatorog v Celju.

Tabela: Ocenjeni letni prihodek arene iz naslova uporabe dvorane za treninge in tekme novomeških klubov dvoranskih ekipnih športov

Obdobje v letu	Tedenski prihodek v EUR	Št. tednov	Letni prihodek v EUR
Od 1. septembra do 31. maja	5.110	39	199.290
Od 1. junija do 31. avgusta	1.245	13	16.185
Skupaj	215.475		

Glede na vse upoštevane predpostavke ocenjujemo možne prihodke iz naslova uporabe arene s strani novomeških klubov na 215.475 EUR letno.

Ogrevalna dvorana

Ogrevalna dvorana bo manjša, velikosti košarkarskega igrišča, imela bo svoj vhod, namenjena pa bo treningu novomeških športnih društev (predvsem mlajšim selekcijam) in rekreaciji zainteresirane javnosti.

Izračun prihodkov ogrevalne dvorane temelji na naslednjih predpostavkah:

1. Glede na velikost dvorane in cene za najem dvoran po Mestni občini Novo mesto upoštevamo, da bo znašala ura najema ogrevalne dvorane 25 EUR.
2. Zaradi dopoldanskih obveznosti potencialnih uporabnikov (služba, šola, študij) upoštevamo, da bo dvorana med tednom zasedena le med 14:00 in 22:00 uro oziroma maksimalno 8 ur dnevno, za vikende upoštevamo, da bo zasedena med 8:00 in 22:00 uro oziroma maksimalno 14 ur dnevno.
3. Zasedenost ogrevalne dvorane je v veliki meri odvisna tudi od letnega časa in od povpraševanja po prostih terminih. Glede na obstoječo polno zasedenost dvoran po Mestni občini Novo mesto in glede na letni čas (dobro pozimi, slabo poleti) upoštevamo v obdobju med 1. septembrom in 31. majem 90 % zasedenost med tednom in 70 % zasedenost med vikendi, v obdobju med 1. junijem in 31. avgustom pa 20 % zasedenost med tednom in 10 % zasedenost med vikendi.

Tabela: Ocenjeni letni prihodki ogrevalne dvorane

Obdobje v letu	Skupno št. ur na teden	Zased. v %	Zasedeno št. ur na teden	Cena v EUR/uro	Tedenski prihodek v EUR	Št. tednov	Letni prihodek v EUR
Od 1. sept. do 31. maja (med tednom)	40	90,00%	36	25	900	39	35.100
Od 1. sept. do 31. maja (za vikend)	28	70,00%	20	25	500	39	19.500
Od 1. junija do 31. avg.(med tednom)	40	20,00%	8	25	200	13	2.600
Od 1. junija do 31. avg. (za vikend)	28	10,00%	3	25	75	13	975
Skupaj					1.675		58.175

Fitnes

Po natečajni nalogi, ki služi kot usmeritev v arhitekturnem natečaju, bo v novi dvorani tudi fitnes.

Prihodki iz naslova fitnesa so izračunani ob predpostavki, da ga bo dal bodoči upravljač večnamenske dvorane v najem.

Po informacijah, ki smo jih pridobili od strokovnjaka na področju delovanja fitnesov, je stanje na trgu ponudbe tovrstnih storitev pod vplivom splošne gospodarske krize, kar se pozna predvsem na strani povpraševanja po teh storitvah.

V zadnjem času se je skušal v Novem mestu fitnes podobnih površin, kot je predviden v novi dvorani oddati po ceni 2.000 EUR na mesec. Glede na razmere na trgu in dejstvo, da bo v novi dvorani povsem nov, sodoben fitnes v nadaljevanju upoštevamo, da bo imel bodoči upravljač 2.000 EUR mesečnih prihodkov iz naslova najemnine za fitnes, kar znaša na letnem nivoju 24.000 EUR.

Atletski in nogometni del

V sklopu izgradnje Mestne večnamenske dvorane Portoval je predvidena tudi izgradnja tribune stadiona z nadstreškom in prostorov pod tribuno stadiona, kjer sta predvidena atletski in nogometni del.

Sedaj imajo novomeški atleti in nogometniki prostore v obstoječem objektu ob stadijonu Portoval, ki je v sklopu celostne ureditve športno-rekreacijskega parka Portoval predviden za rušitev.

V obstoječem objektu imajo atleti in nogometniki klubske prostore, in sicer pisarne ter garderobe, za kar plačujejo upravljavcu objekta Agenciji za šport Novo mesto najemnino, v višini približno 1,50 EUR/m².

Ocenujemo, da bodo bodočemu upravljavcu plačevali najemnino 5 EUR/m², saj gre za izgradnjo najsodobnejših prostorov, ki bodo bistveno bolj funkcionalni od obstoječih. Navedena cena je še vedno nižja od komercialnih cen na trgu.

Glede na podatke iz natečajne naloge bo imel atletski del naslednje prostore:

–skladišče atletske opreme:	200 m ²
–garderobo za atlete (M):	50 m ²
–garderobo za atlete (Ž):	50 m ²
–avlo:	20 m ²
–sanitarije za atlete:	20 m ²
– <u>pisarne atletskega kluba:</u>	<u>40 m²</u>
–skupaj:	380 m²

Nogometni del bo po podatkih iz natečajne naloge obsegal:

– skladišče atletske opreme:	100 m ²
– 4 garderobe za nogometnika: (4 x 50 m ²)	200 m ²
– 2 garderobi za mlajše nog.: (2 x 100 m ²)	200 m ²
– prostor za sodnike:	30 m ²
– avlo:	20 m ²
– čajno kuhinjo z društveno sobo:	20 m ²
– pralnico in sušilnico:	20 m ²
– sanitarije za nogometnika:	20 m ²
– pisarno nogometnega kluba (člani):	25 m ²
– pisarno nogometnega kluba (članice):	25 m ²
– VIP ložo:	50 m ²
– prostor za kontrolu tribun in komentiranje:	20 m ²
– prostor za snemanje tekem:	9 m ²
– <u>sanitarije za obiskovalce:</u>	<u>30 m²</u>
– skupaj:	769 m²

Za izračun mesečne najemnine pri atletskem delu upoštevamo vse predvidene površine, pri nogometnem delu pa od vseh površin odštejemo površine VIP lože, prostor za kontrolu tribun in komentiranje, prostor za snemanje tekem in sanitarije za obiskovalce.

Tabela: Ocenjeni letni prihodki od najemnine za atletski in nogometni del

Del prostorov pod tribuno	Površine po natečajni nalogi v m ²	Upoštevane površine v m ²	Cena v EUR/m ²	Mesečni prihodki v EUR	Letni prihodki v EUR
Atletski del	380	380	5	1.900	22.800
Nogometni del	769	660	5	3.300	39.600
Skupaj				5.200	62.400

13.1.2. Oddaja arene za organizacijo večjih prireditev

Prireditve so posebna postavka, ki jo je težko oceniti, saj lahko število prireditev med leti močno variira.

Letno število prireditev v novi novomeški dvorani je ocenjeno na podlagi povprečnega letnega števila prireditev v dosedaj največjih dvoranah v Novem mestu, in sicer Športne dvorane Marof in Športne dvorane Leona Štuklja.

V Športni dvorani Marof se letno odvije približno ¹⁴ 15 prireditev, in sicer koncerti, kulturne prireditve, dobrodelni koncerti, sejmi ipd. V Športni dvorani Leona Štuklja letno število prireditev variira med 8 in ¹⁵ 10. Ker bo v novi dvorani moč izvesti večje in prestižnejše prireditve ocenujemo, da bo teh v povprečju 25 na leto.

Cena za prireditev v novi dvorani je ocenjena glede na velikost dvorane, ceno obstoječih dvoran po Sloveniji in geografsko lego dvorane (cene v Ljubljani so višje, v manjših krajih nižje).

Tabela: Cene za prireditev v nekaterih športnih dvoranah po Sloveniji¹⁶

Sportni objekt	Cena za prireditve v EUR na dan
Športna dvorana Police - Ajdovščina	1.555
Športna dvorana Marof - Novo mesto	1.200
Športna dvorana Leona Štuklja - Novo mesto	2.400
Velika dvorana Tivoli - Ljubljana	15.000
Mala dvorana Tivoli - Ljubljana	7.500
Dvorana Kodeljevo - Ljubljana	5.100
Dvorana Galjevica	2.400
Stožice - Ljubljana	30.000

Ceno za prireditev v Mestni večnamenski dvorani Portoval ocenujemo na 6.000 EUR na dan.

Glede na ocenjenih 25 prireditev letno in ceno 6.000 EUR za prireditev, bodo znašali tako ocenjeni prihodki 150.000 EUR letno.

¹⁴ Vir: Agencija za šport Novo mesto.

¹⁵ Vir: Šolski center Novo mesto.

¹⁶ Cene so pridobljene od upravljavcev dvoran.

13.1.3. Gostinski lokal, gostinske niše in mobilni točilni pulti

V sklopu Mestne večnamenske dvorane Portoval bo na južni strani arene, na višinskem nivoju vhoda v arenou zgrajen gostinski lokal površine približno 150 m². Lokal bo imel manjšo ponudbo hrane in pihače in fizično ne bo povezan z arenou ter bo tako imel zagotovljeno obratovanje tudi ko mestna večnamenska dvorana ne bo v funkciji. Pred gostinskim lokalom bo urejena gostinska terasa.

Sestavni del avle in morebitnih razširjenih hodnikov velike dvorane bodo gostinske niše (približno 60 m²), namenjene prodaji osvežilnih pihač in prigrizkov, ki se v času, ko ni prireditv, fizično zaprejo.

Lupina arene pod fiksнимi tribunami bo oblikovana kot nadstrešek, ki bo namenjen čakajočim na vstop v arenou ter osvežitvi med prireditvami. V tem sklopu bodo na utrjenih površinah postavljeni manjši mobilni gostinski pulti, ki se skladiščijo v sklopu arene, v približno 150 m² velikem prostoru.

Predvidevamo, da bo dal upravljač dvorane gostinski lokal, gostinske niše in točilne pulte skupaj v najem. Glede na lokacijo, predvideno velikost lokalov, obstoječe tržne cene in fluktuacijo ljudi ocenujemo, da bo znašala najemnina 4.000 EUR mesečno, kar znaša na letnem nivoju 48.000 EUR.

13.1.4. Parkirnina

V sklopu Mestne večnamenske dvorane Portoval je predvidena izgradnja garaže z 250 parkirnimi mesti. Glede na to, da sta sedaj garažna hiša ob stadionu in garaža ob trgovskem centru Tuš brezplačni, obstajajo resne ovire za uspešno pobiranje parkirnine po komercialnih cenah, kar pa ne pomeni, da bi bila garažna hiša povsem brez tržnih možnosti, saj obstaja opazna množica ljudi, ki vsakodnevno iščejo prosto parkirno mesto na tem območju z namenom celodnevnega parkiranja v času službe. V nadaljevanju dokumenta predvidevamo, da bo lahko bodoči upravljač pobiral skromno parkirnino, in sicer 1,50 EUR na dan na parkirno mesto ob delovnih dneh in 1,50 EUR na parkirno mesto ob večjih prireditvah, ki se bodo odvijale v areni.

Tabela: Ocenjeni letni prihodki od parkirnine

	Št. PM	Cena v EUR na dan oz. prireditv	Št. delovnih dni oz. prireditv	Letni prih. v EUR
Parkirnina med tednom	250	1,5	261	97.875
Parkirnina med prireditvami	250	1,5	25	9.375
Skupaj				107.250

13.1.5. Oglasevanje

Bodoči upravljač bo lahko del prihodkov generiral tudi z oddajanjem oglasnega prostora zainteresiranim pravnim osebam. Glede na velikost dvorane, ocenjeno število večjih

prireditev in predvideno število pomembnejših tekem, kar vse vpliva na število obiskovalcev, ki vidijo oglas, ocenujemo te prihodke na 50.000 EUR letno.

13.1.6. Skupna tabela prihodkov

Na podlagi izhodišč in ocen, ki so podrobneje predstavljene v poglavjih med 13.1.1. in 13.1.5. so skupni letni prihodki Mestne večnamenske dvorane Portoval sledeči:

Tabela: Ocenjeni prihodki Mestne večnamenske dvorane Portoval po postavkah

Postavka	Letni prihodek v EUR
1. Arena (treningi in tekme)	215.475
2. Ogrevalna dvorana	58.175
3. Fitnes	24.000
4. Atletski in nogometni del	62.400
5. Večje prireditve	150.000
6. Gostinski lokal, niše, točilni pulti	48.000
7. Parkirnina	107.250
8. Oglasevanje	50.000
Skupaj	715.300

13.2. Stroški

Stroške Mestne večnamenske dvorane Portoval ocenujemo po naslednjih postavkah:

- energija (ogrevanje in elektrika),
- delo,
- komunalne storitve,
- material (pisarniški material, čistila ipd.),
- tekoče vzdrževanje,
- storitve (zavarovanje, telefon, ipd.),
- amortizacija in
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ).

13.2.1. Energija

Strošek energije ocenujemo na podlagi povprečnih mesečnih stroškov energije dveh večjih slovenskih športnih dvoran, in sicer dvorane Zlatorog v Celju in dvorane Poden v Škofji Loki. Podatki v nadaljevanju so približni in pridobljeni od upravljalcev teh dvoran.

Tabela: Mesečni strošek energije dveh slovenskih dvoran¹⁷

Športni objekt	Površina dvorane v m ²	Energija na mesec v EUR	Strošek energije v EUR/m ²
Športna dvorana Zlatorog - Celje	10.000	7.200	0,72
Športna dvorana Poden - Škofja Loka	4.610	3.800	0,82

Dvorana Zlatorog v Celju je bila zgrajena leta 2003 in je bila ena izmed gostiteljc evropskega rokometnega prvenstva 2004, športna dvorana Poden pa ima nekaj manj kot 5.000 m² površin in je bila obnovljena pred petimi leti. Strošek energije, ki zajema tako strošek elektrike, kot strošek ogrevanja znaša v teh dveh dvoranah 0,72 oziroma 0,82 EUR/m². Glede na velikost in dejstvo, da bo novomeška dvorana povsem nova, pri gradnji pa bo uporabljena najsodobnejša tehnologija ocenujemo in v nadaljnih izračunih upoštevamo, da bo znašal mesečni strošek energije v novi novomeški dvorani 0,70 EUR/m².

Tabela: Ocenjeni mesečni strošek energije

Športni objekt	Površina dvorane v m ²	Št. gledalcev	Energija na mesec v EUR	Strošek energije v EUR/m ²
Mestna večnamenska dvorana Portoval	9.000	5.000	6.300	0,70

Ocenjeni strošek energije nove novomeške dvorane znaša na letnem nivoju 75.600 EUR.

¹⁷ Podatki so zaokroženi.

13.2.2. Strošek dela

Po zaključku investicije se predvideva zaposlitev večjega števila oseb, ki bodo skrbele za upravljanje in tekoče obratovanje dvorane. "Izkustveni standardi in normativi" Združenja športnih centrov Slovenije predvidevajo, da bi lahko imel upravljavec Mestne večnamenske dvorane Portoval za namen vzdrževanja in vodenja le-te zaposlenih 12,5 delavcev, vendar pa je podrobnejša organizacija dela stvar samega upravljavca.

Opozarjam na ugotovitev, da lažje izvajajo dejavnost tisti upravljavci, ki imajo poleg športnih objektov v upravljanju tudi druge stavbe ali imajo še kakšno drugo dejavnost, kjer imajo zaposlen tehnični kader, saj tako lažje organizirajo dejavnost ob konicah (npr. postavitev odra in priprava dvorane ob kakšnem koncertu ipd.). Takšni upravljavci praviloma tudi lažje najdejo sinergije z obstoječim kadrom in izvajajo dejavnost s kakšnim zaposlenim manj, kot bi ga sicer imeli po standardu.

Glede na izkušnje nekaterih upravljalcev z upravljanjem športnih dvoran pa ocenujemo, da bi bilo moč dejansko upravljanje izvajati tudi z nekoliko manj zaposlenimi, kot predvideva normativ, pri čemer ocenujemo število zaposlenih za potrebe vzdrževanja in vodenja dvorane na 10 oseb. Konkretno gre za naslednja delovna mesta:

– direktor, vodja objekta in programa	1 oseba
– tajnica, računovodja	1 oseba
– vzdrževalec, teh. delavec, receptor	5 oseb
– <u>čistilec</u>	<u>3 osebe</u>
– Skupaj	10 oseb

Bruto plače, uporabljene pri izračunu stroška dela so prav tako vzete iz podatkov Združenja športnih centrov Slovenije in predstavljajo državno povprečje za tovrstne profile delavcev.

Tabela: Ocenjeni letni strošek dela za upravljavca Mestne večnamenske dvorane Portoval

Delovno mesto	Število zaposlenih	Mesečna bruto plača v EUR	Letni strošek dela v EUR
direktor, vodja objekta in programa	1 oseba	2.520	30.240
tajnica, računovodja	1 oseba	1.275	15.300
vzdrževalec, tehnični delavec, receptor	5 oseb	950	57.000
čistilec	3 osebe	750	27.000
Skupaj	10 oseb		129.540

Letni strošek dela Mestne večnamenske dvorane Portoval v Novem mestu ocenujemo na 129.540 EUR.

13.2.3. Komunalne storitve

Strošek komunalnih storitev je ocenjen na podlagi povprečnih mesečnih stroškov komunalnih storitev športnih dvoran, za katere so bili pridobljeni podatki.

Glede na predvideno velikost nove dvorane ocenujemo strošek komunalnih storitev na 0,06 EUR/m², kar znaša 540 EUR na mesec oziroma 6.480 EUR na leto.

13.2.4. Materialni stroški

Strošek materiala zajema pisarniški material, čistila, toaletni material (wc papir, papirnate brisačke, mila), manjše potrošne zadeve, drobni inventar ipd.

Na podlagi podatkov o stroških materiala podobne športne dvorane Zlatorog Celje ocenujemo, da bi lahko ti stroški v novi novomeški dvorani znašali približno 500 EUR mesečno, kar na letni ravni pomeni 6.000 EUR.

13.2.5. Tekoče vzdrževanje

Strošek vzdrževanja zajema vzdrževanje opreme in vzdrževanje objekta (inštalacije, stene, tla, streha itd.).

Strošek vzdrževanja sestavljajo redna in izredna vzdrževalna dela. Redna vzdrževalna dela prispevajo k ohranjanju in funkcionalnosti športnih dvoran (vzdrževanje parketa, opreme, beljenje sten, vzdrževanje inštlacij ipd.), izredna vzdrževalna dela pa nastanejo ob izrednih dogodkih in so nujna za nadaljno odvijanje aktivnosti v dvoranah, tu gre npr. za popravilo strehe, če ta pušča, za popravilo vodovodnih inštalacij, če uhaja voda itd.

Za višino teh stroškov so značilna velika odstopanja med posameznimi leti, saj izrednih vzdrževalnih del in njihovih vrednosti ni moč predvideti vnaprej, ravno tako se nekatera redna vzdrževalna dela izvajajo na nekaj let oziroma tudi na 10 ali 15 let.

Strošek vzdrževanja je odvisen tudi od stanja ohranjenosti objekta, ki se praviloma z leti slabša, posledično pa se povečuje strošek vzdrževanja.

Zaradi narave stroškov vzdrževanja je skoraj nemogoče natančno vnaprej oceniti njihovo višino na letni ravni, lahko pa glede na podatke iz primerljivih dvoran podamo okvirno oceno.

Ocenujemo, da bi bil lahko povprečni letni strošek vzdrževanja novomeške dvorane približno 4.000 EUR letno. Opozarjam, da gre za grobo oceno, katere odstopanja so lahko v realnosti občutna.

13.2.6. Strošek storitev

Med stroške storitev spadajo:

- varovanje,
- telefon,
- bančne storitve,
- zavarovanje in
- druge storitve.

Strošek telefona, ki bi ga lahko imel upravljalec športnih dvoran ocenujemo na 150 EUR mesečno za vse zaposlene skupaj. Narava dela ni tako, da bi glede telefonskih pogovorov kaj posebej izstopala, neka komunikacija pa je vendarle potrebna in se pri večjem številu zaposlenih tudi tu nabere nekaj stroška.

Glede na obseg poslovanja in cene bančnih storitev za podobno velika podjetja le-te ocenujemo na 30 EUR mesečno.

Strošek zavarovanja predvidene dvorane je ocenjen na podlagi informativne ponudbe zavarovalnice Adriatic-Slovenica. Tako ocenjeni letni strošek zavarovanja znaša približno 8.500 EUR.

Za stroške drugih storitev velja podobno kot za stroške vzdrževanja, in sicer da lahko močno variirajo med leti in da je njihovo natančno vrednost zelo težko oceniti. Tu gre predvsem za stroške odvetniških storitev, specializiranih obrtnih storitev, ipd. Tovrstne stroške ocenujemo na 2.500 EUR letno.

Tabela: Ocenjeni stroški storitev za novo športno dvorano v Novem mestu

Stroški storitev	Ocenjen mesečni strošek v EUR	Ocenjeni letni strošek v EUR
1. Stroški varovanja		10.000
2. Stroški telefona	150	1.800
3. Stroški bančnih storitev	30	360
4. Stroški zavarovanja		8.500
5. Stroški drugih storitev		2.500
Skupaj		23.160

13.2.7. Amortizacija

Amortizacija je odvisna od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove.

Za potrebe izračuna stroškov amortizacije upoštevamo sledeča izhodišča:

- amortizacijska osnova za objekte (arena, tribuna z nadstreškom in prostori pod tribuno, nadstrešek in garažna hiša) znaša 12.551.148 EUR,
- za objekte je uporabljena 3 % amortizacijska stopnja,
- amortizacijska osnova za opremo nove dvorane znaša 1.349.422 EUR,
- za opremo je uporabljena 20 % amortizacijska stopnja.

Tako ocenjena letna amortizacija bi v prvih petih letih znašala 646.419 EUR, od šestega leta dalje pa 376.534 EUR.

13.2.8. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Na podlagi sedaj znanih podatkov o parcelah je strokovna služba Mestne občine Novo mesto ocenila strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na 3.700 EUR letno.

13.2.9. Vzdrževanje garaže

Strošek vzdrževanja garaže ocenjujemo na 1.000 EUR mesečno, kar znaša na letnem nivoju 12.000 EUR. Glavnino stroška predstavlja strošek energije, upoštevani pa so tudi stroški vzdrževanja talnih označb, zamenjave žarnic ipd.

13.2.10. Plačilo stavbne pravice

Glede na to, da je občini v velikem interesu, da se najde zasebni partner za izvedbo projekta in da gre za veliko investicijo, ki bo že sama po sebi pomenil veliko finančno obremenitev, občina ne bo zahtevala še dodatnega plačila za podelitev stavbne pravice.

13.2.11. Skupna tabela stroškov

Glede na navedena izhodišča in podane ocene prikazujemo skupno tabelo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja Mestne večnamenske dvorane Portoval, ki znašajo brez amortizacije 260.480 EUR.

Tabela: Ocenjeni letni strošek obratovanja in vzdrževanja Mestne večnamenske dvorane Portoval po postavkah

Postavka	Ocenjena letna vrednost v EUR	Delež
1. Energija	75.600	29,02%
2. Strošek dela	129.540	49,73%
3. Komunalne storitve	6.480	2,49%
4. Materialni stroški	6.000	2,30%
5. Tekoče vzdrževanje	4.000	1,54%
6. Stroški storitev	23.160	8,89%
7. NUSZ	3.700	1,42%
8. Vzdrževanje garaže	12.000	4,61%
9. Nadomestilo za podelitev stavbne pravice	0	0,00%
Strošek poslovanja	260.480	100,00%
Amortizacija*	646.419	
STROŠKI SKUPAJ	1.002.629	

* Od šestega leta dalje 376.534 EUR.

13.3. Skupna tabela prihodkov in stroškov

Glede na ocenjene stroške in prihodke bi bila tabela poslovnega izida bodočega upravljavca sledeča:

Tabela: Ocenjena tabela poslovnega izida Mestne večnamenske dvorane Portoval

Postavka	v EUR
1. Arena (treningi in tekme)	215.475
2. Ogrevalna dvorana	58.175
3. Fitnes	24.000
4. Atletski in nogometni del	62.400
5. Veče prireditve	150.000
6. Gostinski lokal, niše, točilni pulti	48.000
7. Parkirnina	107.250
8. Oglasevanje	50.000
<u>Prihodki skupaj</u>	<u>715.300</u>
1. Energija	-75.600
2. Strošek dela	-129.540
3. Komunalne storitve	-6.480
4. Materialni stroški	-6.000
5. Tekoče vzdrževanje	-4.000
6. Stroški storitev	-23.160
7. NUSZ	-3.700
8. Vzdrževanje garaže	-12.000
<u>Stroški poslovanja skupaj</u>	<u>-260.480</u>
<u>Rezultat</u>	<u>454.820</u>
Amortizacija (prvih pet let)	-646.419
<u>Rezultat z upoštevanjem amortizacije (prvih pet let)</u>	<u>-191.599</u>
Amortizacija (od šestega leta dalje)	-376.534
<u>Rezultat z upoštevanjem amortizacije (od šestega leta dalje)</u>	<u>78.286</u>

13.3.1. Investicija skupaj

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov celotne investicije

Leto	Prihodki iz poslovanja	Amortizacija	Stroški upravljanja in vzdrževanja	RAZLIKA
2011				0
2012				0
2013	357.650	323.209	130.240	-95.799
2014	715.300	646.419	260.480	-191.599
2015	715.300	646.419	260.480	-191.599
2016	715.300	646.419	260.480	-191.599
2017	715.300	646.419	260.480	-191.599
2018	715.300	511.477	260.480	-56.657
2019	715.300	376.534	260.480	78.286
2020	715.300	376.534	260.480	78.286
2021	715.300	376.534	260.480	78.286
2022	715.300	376.534	260.480	78.286
2023	715.300	376.534	260.480	78.286
2024	715.300	376.534	260.480	78.286
2025	715.300	376.534	260.480	78.286
2026	715.300	376.534	260.480	78.286
2027	715.300	376.534	260.480	78.286
2028	715.300	376.534	260.480	78.286
2029	715.300	376.534	260.480	78.286
2030	715.300	376.534	260.480	78.286
2031	715.300	376.534	260.480	78.286
2032	715.300	376.534	260.480	78.286
2033	715.300	376.534	260.480	78.286
2034	715.300	376.534	260.480	78.286
2035	715.300	376.534	260.480	78.286
2036	715.300	376.534	260.480	78.286
2037	715.300	376.534	260.480	78.286
2038	715.300	376.534	260.480	78.286
2039	715.300	376.534	260.480	78.286
2040	715.300	376.534	260.480	78.286
2041	715.300	376.534	260.480	78.286
2042	715.300	376.534	260.480	78.286
2043	715.300	376.534	260.480	78.286
2044	715.300	376.534	260.480	78.286
2045	715.300	376.534	260.480	78.286
2046	715.300	313.779	260.480	141.041
2047	715.300	0	260.480	454.820
2048	715.300	0	260.480	454.820
2049	715.300	0	260.480	454.820
2050	715.300	0	260.480	454.820
2051	715.300	0	260.480	454.820
2052	715.300	0	260.480	454.820
2053	357.650	0	130.240	227.410
Skupaj		13.900.570		

13.3.2. Javni del investicije

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov javnega dela investicije

Leto	Prihodki iz poslovanja	Amortizacija	Stroški upravljanja in vzdrževanja	RAZLIKA
2011				0
2012				0
2013	0	56.267	0	-56.267
2014	0	112.535	0	-112.535
2015	0	112.535	0	-112.535
2016	0	112.535	0	-112.535
2017	0	112.535	0	-112.535
2018	0	89.043	0	-89.043
2019	0	65.551	0	-65.551
2020	0	65.551	0	-65.551
2021	0	65.551	0	-65.551
2022	0	65.551	0	-65.551
2023	0	65.551	0	-65.551
2024	0	65.551	0	-65.551
2025	0	65.551	0	-65.551
2026	0	65.551	0	-65.551
2027	0	65.551	0	-65.551
2028	0	65.551	0	-65.551
2029	0	65.551	0	-65.551
2030	0	65.551	0	-65.551
2031	0	65.551	0	-65.551
2032	0	65.551	0	-65.551
2033	0	65.551	0	-65.551
2034	0	65.551	0	-65.551
2035	0	65.551	0	-65.551
2036	0	65.551	0	-65.551
2037	0	65.551	0	-65.551
2038	0	65.551	0	-65.551
2039	0	65.551	0	-65.551
2040	0	65.551	0	-65.551
2041	0	65.551	0	-65.551
2042	0	65.551	0	-65.551
2043	0	65.551	0	-65.551
2044	0	65.551	0	-65.551
2045	0	65.551	0	-65.551
2046	0	54.626	0	-54.626
2047	0	0	0	0
2048	0	0	0	0
2049	0	0	0	0
2050	0	0	0	0
2051	0	0	0	0
2052	0	0	0	0
2053	0	0	0	0
Skupaj		2.419.949		

13.3.3. Zasebni del investicije

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov zasebnega dela investicije

Leto	Prihodki iz poslovanja	Amortizacija	Stroški upravljanja in vzdrževanja	RAZLIKA
2011				0
2012				0
2013	357.650	266.942	130.240	-39.532
2014	715.300	533.884	260.480	-79.064
2015	715.300	533.884	260.480	-79.064
2016	715.300	533.884	260.480	-79.064
2017	715.300	533.884	260.480	-79.064
2018	715.300	422.434	260.480	32.386
2019	715.300	310.984	260.480	143.836
2020	715.300	310.984	260.480	143.836
2021	715.300	310.984	260.480	143.836
2022	715.300	310.984	260.480	143.836
2023	715.300	310.984	260.480	143.836
2024	715.300	310.984	260.480	143.836
2025	715.300	310.984	260.480	143.836
2026	715.300	310.984	260.480	143.836
2027	715.300	310.984	260.480	143.836
2028	715.300	310.984	260.480	143.836
2029	715.300	310.984	260.480	143.836
2030	715.300	310.984	260.480	143.836
2031	715.300	310.984	260.480	143.836
2032	715.300	310.984	260.480	143.836
2033	715.300	310.984	260.480	143.836
2034	715.300	310.984	260.480	143.836
2035	715.300	310.984	260.480	143.836
2036	715.300	310.984	260.480	143.836
2037	715.300	310.984	260.480	143.836
2038	715.300	310.984	260.480	143.836
2039	715.300	310.984	260.480	143.836
2040	715.300	310.984	260.480	143.836
2041	715.300	310.984	260.480	143.836
2042	715.300	310.984	260.480	143.836
2043	715.300	310.984	260.480	143.836
2044	715.300	310.984	260.480	143.836
2045	715.300	310.984	260.480	143.836
2046	715.300	259.153	260.480	195.667
2047	715.300	0	260.480	454.820
2048	715.300		260.480	454.820
2049	715.300		260.480	454.820
2050	715.300		260.480	454.820
2051	715.300		260.480	454.820
2052	715.300		260.480	454.820
2053	357.650		130.240	227.410
Skupaj		11.480.622		

13.4. Likvidnostni tok

13.4.1. Investicija skupaj

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so kot viri financiranja upoštevani vsi stroški investicije. Ostanek vrednosti predstavlja zemljišče, ki se ne amortizira.

Tabela: Likvidnostni tok celotne investicije

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Stroški vzdrževanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2011		3.460.000		3.460.000	3.460.000		3.460.000	0
2012		14.463.468		14.463.468	14.463.468		14.463.468	0
2013	357.650	2.640.623		2.998.273	2.640.623	130.240	2.770.863	227.410
2014	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2015	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2016	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2017	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2018	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2019	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2020	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2021	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2022	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2023	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2024	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2025	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2026	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2027	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2028	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2029	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2030	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2031	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2032	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2033	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2034	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2035	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2036	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2037	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2038	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2039	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2040	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2041	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2042	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2043	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2044	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2045	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2046	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2047	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2048	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2049	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2050	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2051	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2052	715.300		715.300			260.480	260.480	454.820
2053	357.650		2.280.000	2.637.650		130.240	130.240	2.507.410
Skupaj		20.564.091	2.280.000		20.564.091			

13.4.2. Javni del investicije

Tabela: Likvidnostni tok javnega dela investicije

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Stroški vzdrževanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2011		3.460.000		3.460.000	3.460.000		3.460.000	0
2012		60.000		60.000	60.000		60.000	0
2013	0	60.000		60.000	60.000	0	60.000	0
2014	0			0		0	0	0
2015	0			0		0	0	0
2016	0			0		0	0	0
2017	0			0		0	0	0
2018	0			0		0	0	0
2019	0			0		0	0	0
2020	0			0		0	0	0
2021	0			0		0	0	0
2022	0			0		0	0	0
2023	0			0		0	0	0
2024	0			0		0	0	0
2025	0			0		0	0	0
2026	0			0		0	0	0
2027	0			0		0	0	0
2028	0			0		0	0	0
2029	0			0		0	0	0
2030	0			0		0	0	0
2031	0			0		0	0	0
2032	0			0		0	0	0
2033	0			0		0	0	0
2034	0			0		0	0	0
2035	0			0		0	0	0
2036	0			0		0	0	0
2037	0			0		0	0	0
2038	0			0		0	0	0
2039	0			0		0	0	0
2040	0			0		0	0	0
2041	0			0		0	0	0
2042	0			0		0	0	0
2043	0			0		0	0	0
2044	0			0		0	0	0
2045	0			0		0	0	0
2046	0			0		0	0	0
2047	0			0		0	0	0
2048	0			0		0	0	0
2049	0			0		0	0	0
2050	0			0		0	0	0
2051	0			0		0	0	0
2052	0			0		0	0	0
2053	0		2.280.000	2.280.000		0	0	2.280.000
Skupaj		3.580.000	2.280.000		3.580.000			

13.4.3. Zasebni del investicije

Tabela: Likvidnostni tok zasebnega dela investicije

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Stroški vzdrževanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2011		0		0	0		0	0
2012		14.403.468		14.403.468	14.403.468		14.403.468	0
2013	357.650	2.580.623		2.938.273	2.580.623	130.240	2.710.863	227.410
2014	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2015	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2016	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2017	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2018	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2019	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2020	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2021	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2022	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2023	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2024	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2025	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2026	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2027	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2028	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2029	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2030	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2031	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2032	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2033	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2034	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2035	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2036	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2037	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2038	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2039	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2040	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2041	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2042	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2043	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2044	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2045	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2046	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2047	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2048	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2049	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2050	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2051	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2052	715.300			715.300		260.480	260.480	454.820
2053	357.650		0	357.650		130.240	130.240	227.410
Skupaj		16.984.091	0		16.984.091			

13.5. Finančni tok

13.5.1. Investicija skupaj

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela: Finančni tok celotne investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2011	0	3.460.000	-3.460.000
2012	0	14.463.468	-14.463.468
2013	357.650	2.770.863	-2.413.213
2014	715.300	260.480	454.820
2015	715.300	260.480	454.820
2016	715.300	260.480	454.820
2017	715.300	260.480	454.820
2018	715.300	260.480	454.820
2019	715.300	260.480	454.820
2020	715.300	260.480	454.820
2021	715.300	260.480	454.820
2022	715.300	260.480	454.820
2023	715.300	260.480	454.820
2024	715.300	260.480	454.820
2025	715.300	260.480	454.820
2026	715.300	260.480	454.820
2027	715.300	260.480	454.820
2028	715.300	260.480	454.820
2029	715.300	260.480	454.820
2030	715.300	260.480	454.820
2031	715.300	260.480	454.820
2032	715.300	260.480	454.820
2033	715.300	260.480	454.820
2034	715.300	260.480	454.820
2035	715.300	260.480	454.820
2036	715.300	260.480	454.820
2037	715.300	260.480	454.820
2038	715.300	260.480	454.820
2039	715.300	260.480	454.820
2040	715.300	260.480	454.820
2041	715.300	260.480	454.820
2042	715.300	260.480	454.820
2043	715.300	260.480	454.820
2044	715.300	260.480	454.820
2045	715.300	260.480	454.820
2046	715.300	260.480	454.820
2047	715.300	260.480	454.820
2048	715.300	260.480	454.820
2049	715.300	260.480	454.820
2050	715.300	260.480	454.820
2051	715.300	260.480	454.820
2052	715.300	260.480	454.820
2053	2.637.650	130.240	2.507.410

13.5.2. Javni del investicije

Tabela: Finančni tok javnega dela investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2011	0	3.460.000	-3.460.000
2012	0	60.000	-60.000
2013	0	60.000	-60.000
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0
2021	0	0	0
2022	0	0	0
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	0	0	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
2029	0	0	0
2030	0	0	0
2031	0	0	0
2032	0	0	0
2033	0	0	0
2034	0	0	0
2035	0	0	0
2036	0	0	0
2037	0	0	0
2038	0	0	0
2039	0	0	0
2040	0	0	0
2041	0	0	0
2042	0	0	0
2043	0	0	0
2044	0	0	0
2045	0	0	0
2046	0	0	0
2047	0	0	0
2048	0	0	0
2049	0	0	0
2050	0	0	0
2051	0	0	0
2052	0	0	0
2053	2.280.000	0	2.280.000

Priliv v zadnjem letu življenske dobe investicije predstavlja vrednost zemljišča, ki se ne amortizira in po metodologiji predstavlja priliv v zadnjem letu.

13.5.3. Zasebni del investicije

Tabela: Finančni tok zasebnega dela investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2011	0	0	0
2012	0	14.403.468	-14.403.468
2013	357.650	2.710.863	-2.353.213
2014	715.300	260.480	454.820
2015	715.300	260.480	454.820
2016	715.300	260.480	454.820
2017	715.300	260.480	454.820
2018	715.300	260.480	454.820
2019	715.300	260.480	454.820
2020	715.300	260.480	454.820
2021	715.300	260.480	454.820
2022	715.300	260.480	454.820
2023	715.300	260.480	454.820
2024	715.300	260.480	454.820
2025	715.300	260.480	454.820
2026	715.300	260.480	454.820
2027	715.300	260.480	454.820
2028	715.300	260.480	454.820
2029	715.300	260.480	454.820
2030	715.300	260.480	454.820
2031	715.300	260.480	454.820
2032	715.300	260.480	454.820
2033	715.300	260.480	454.820
2034	715.300	260.480	454.820
2035	715.300	260.480	454.820
2036	715.300	260.480	454.820
2037	715.300	260.480	454.820
2038	715.300	260.480	454.820
2039	715.300	260.480	454.820
2040	715.300	260.480	454.820
2041	715.300	260.480	454.820
2042	715.300	260.480	454.820
2043	715.300	260.480	454.820
2044	715.300	260.480	454.820
2045	715.300	260.480	454.820
2046	715.300	260.480	454.820
2047	715.300	260.480	454.820
2048	715.300	260.480	454.820
2049	715.300	260.480	454.820
2050	715.300	260.480	454.820
2051	715.300	260.480	454.820
2052	715.300	260.480	454.820
2053	357.650	130.240	227.410

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

14.1. Finančna ocena

Investicija skupaj

Finančna ocena investicije kot celote je negativna, saj je kljub presežku prihodkov nad stroški vrednost investicije previsoka, da bi bila finančno pozitivna.

Negativna finančna ocena investicije je pričakovana, kar potrjuje tudi poslovanje nekaterih drugih večjih dvoran. Višina sredstev, s katerimi razpolagajo slovenska športna društva v dvoranskih športih je prenizka, da bi lahko lastniki in upravljavci športnih dvoran za najem postavili tako visoke cene, da bi bila izgradnja dvorane finančno privlačna, saj je velika večina športnih kolektivov polprofesionalnih, kar pomeni, da trenirajo enkrat dnevno in dvoran ne morejo zapolniti v dopoldanskem času.

Javni del investicije

Finančna ocena javnega dela investicije je negativna, kar je glede na dejstvo, da bo javni partner prispeval sredstva za realizacijo investicije, po zaključku del pa ne bo generiral nobenih prihodkov ali imel dodatnih stroškov, tudi razumljivo.

Zasebni del investicije

Finančna ocena zasebnega dela investicije je pozitivna, saj se povrne v življenjski dobi in ima rahlo pozitivno interno stopnjo donosnosti. Rezultat je posledica ocene, da prihodki ne pokrivajo le stroškov tekočega poslovanja, temveč tudi amortizacijo, ki je v primeru le zasebnega dela investicije nižja od investicije kot celote.

Glede na to, da je finančna ocena le rahlo pozitivna velja opozorilo, da je ta močno odvisna od vhodnih podatkov oziroma v realnosti od uspešnosti poslovanja z Mestno večnamensko dvorano Portoval ter od učinkovitosti izgradnje kompleksa.

14.2. Ekonombska ocena

Ekonombska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja ampak tudi na širšo družbo.

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti. Glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna. (Uredba, 26. člen).

V tem kontekstu je investicija v izgradnjo Mestne večnamenske dvorane Portoval vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- organizacija evropskega prvenstva v košarki,
- pridobitev športnih površin, ki jih sedaj primanjkuje,
- izboljšanje delovnih pogojev za novomeške športnike,
- izboljšanje možnosti za rekreacijo (razbremenitev obstoječe športne infrastrukture in sprostitev terminov v obstoječih dvoranah),
- dvig kakovosti življenja občanov,
- omogočitev zdravega načina življenja večjemu številu občanov,
- pridobitev infrastrukture za organizacijo večjih športnih, kulturnih, zabavnih in ostalih prireditev,
- pridobitev športne infrastrukture, ki bo ustreza tehničnim standardom za organizacijo prireditev višjega ranga,
- celostna ureditev športno-rekreacijskega parka Portoval,
- pozitivni učinki na turizem (evropsko prvenstvo v košarki),
- izboljšanje prepoznavnosti tega dela Slovenije
- in še mnogi drugi pozitivni učinki.

14.3. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Investicija skupaj

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije in stroške vzdrževanja se investicija ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v izgradnjo večje večnamenske dvorane, katere vrednost je previsoka, da bi se ob ocenjenem presežku prihodkov nad stroški povrnila v življenjski dobi.

Javni del investicije

Glede na to, da javni del prispeva le del sredstev za realizacijo investicije, po zaključku izvedbenih del pa ne generira nobenih prihodkov in tudi nima stroškov, se investicija ne povrne v življenjski dobi.

Zasebni del investicije

Glede na to, da je zasebni del investicije rahlo pozitiven, se povrne v 37. letu življenjske dobe.

14.3.2. Neto sedanja vrednost

Investicija skupaj

Za izračun neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 7 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Neto sedanja vrednost investicije kot celote

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2011	-3.460.000	-3.460.000	1,0000	-3.460.000
2012	-14.463.468	-17.923.468	0,9346	-13.517.260
2013	-2.413.213	-20.336.681	0,8734	-2.107.793
2014	454.820	-19.881.861	0,8163	371.269
2015	454.820	-19.427.041	0,7629	346.980
2016	454.820	-18.972.221	0,7130	324.280
2017	454.820	-18.517.401	0,6663	303.066
2018	454.820	-18.062.581	0,6227	283.239
2019	454.820	-17.607.761	0,5820	264.709
2020	454.820	-17.152.941	0,5439	247.392
2021	454.820	-16.698.121	0,5083	231.207
2022	454.820	-16.243.301	0,4751	216.082
2023	454.820	-15.788.481	0,4440	201.946
2024	454.820	-15.333.661	0,4150	188.734
2025	454.820	-14.878.841	0,3878	176.387
2026	454.820	-14.424.021	0,3624	164.848
2027	454.820	-13.969.201	0,3387	154.063
2028	454.820	-13.514.381	0,3166	143.984
2029	454.820	-13.059.561	0,2959	134.565
2030	454.820	-12.604.741	0,2765	125.762
2031	454.820	-12.149.921	0,2584	117.534
2032	454.820	-11.695.101	0,2415	109.845
2033	454.820	-11.240.281	0,2257	102.659
2034	454.820	-10.785.461	0,2109	95.943
2035	454.820	-10.330.641	0,1971	89.666
2036	454.820	-9.875.821	0,1842	83.800
2037	454.820	-9.421.001	0,1722	78.318
2038	454.820	-8.966.181	0,1609	73.194
2039	454.820	-8.511.361	0,1504	68.406
2040	454.820	-8.056.541	0,1406	63.931
2041	454.820	-7.601.721	0,1314	59.748
2042	454.820	-7.146.901	0,1228	55.840
2043	454.820	-6.692.081	0,1147	52.187
2044	454.820	-6.237.261	0,1072	48.772
2045	454.820	-5.782.441	0,1002	45.582
2046	454.820	-5.327.621	0,0937	42.600
2047	454.820	-4.872.801	0,0875	39.813
2048	454.820	-4.417.981	0,0818	37.208
2049	454.820	-3.963.161	0,0765	34.774
2050	454.820	-3.508.341	0,0715	32.499
2051	454.820	-3.053.521	0,0668	30.373
2052	454.820	-2.598.701	0,0624	28.386
2053	2.507.410	-91.291	0,0583	146.254
Skupaj				-13.669.208

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je v primeru celotne investicije negativna, konkretno znaša -13.669.208 EUR.

Javni del investicije

Tabela: Neto sedanja vrednost javnega dela investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2011	-3.460.000	-3.460.000	1,0000	-3.460.000
2012	-60.000	-3.520.000	0,9346	-56.075
2013	-60.000	-3.580.000	0,8734	-52.406
2014	0	-3.580.000	0,8163	0
2015	0	-3.580.000	0,7629	0
2016	0	-3.580.000	0,7130	0
2017	0	-3.580.000	0,6663	0
2018	0	-3.580.000	0,6227	0
2019	0	-3.580.000	0,5820	0
2020	0	-3.580.000	0,5439	0
2021	0	-3.580.000	0,5083	0
2022	0	-3.580.000	0,4751	0
2023	0	-3.580.000	0,4440	0
2024	0	-3.580.000	0,4150	0
2025	0	-3.580.000	0,3878	0
2026	0	-3.580.000	0,3624	0
2027	0	-3.580.000	0,3387	0
2028	0	-3.580.000	0,3166	0
2029	0	-3.580.000	0,2959	0
2030	0	-3.580.000	0,2765	0
2031	0	-3.580.000	0,2584	0
2032	0	-3.580.000	0,2415	0
2033	0	-3.580.000	0,2257	0
2034	0	-3.580.000	0,2109	0
2035	0	-3.580.000	0,1971	0
2036	0	-3.580.000	0,1842	0
2037	0	-3.580.000	0,1722	0
2038	0	-3.580.000	0,1609	0
2039	0	-3.580.000	0,1504	0
2040	0	-3.580.000	0,1406	0
2041	0	-3.580.000	0,1314	0
2042	0	-3.580.000	0,1228	0
2043	0	-3.580.000	0,1147	0
2044	0	-3.580.000	0,1072	0
2045	0	-3.580.000	0,1002	0
2046	0	-3.580.000	0,0937	0
2047	0	-3.580.000	0,0875	0
2048	0	-3.580.000	0,0818	0
2049	0	-3.580.000	0,0765	0
2050	0	-3.580.000	0,0715	0
2051	0	-3.580.000	0,0668	0
2052	0	-3.580.000	0,0624	0
2053	2.280.000	-1.300.000	0,0583	132.989
Skupaj				-3.435.492

Zasebni del investicije

Tabela: Neto sedanja vrednost zasebnega dela investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2011	0	0	1,0000	0
2012	-14.403.468	-14.403.468	0,9346	-13.461.185
2013	-2.353.213	-16.756.681	0,8734	-2.055.387
2014	454.820	-16.301.861	0,8163	371.269
2015	454.820	-15.847.041	0,7629	346.980
2016	454.820	-15.392.221	0,7130	324.280
2017	454.820	-14.937.401	0,6663	303.066
2018	454.820	-14.482.581	0,6227	283.239
2019	454.820	-14.027.761	0,5820	264.709
2020	454.820	-13.572.941	0,5439	247.392
2021	454.820	-13.118.121	0,5083	231.207
2022	454.820	-12.663.301	0,4751	216.082
2023	454.820	-12.208.481	0,4440	201.946
2024	454.820	-11.753.661	0,4150	188.734
2025	454.820	-11.298.841	0,3878	176.387
2026	454.820	-10.844.021	0,3624	164.848
2027	454.820	-10.389.201	0,3387	154.063
2028	454.820	-9.934.381	0,3166	143.984
2029	454.820	-9.479.561	0,2959	134.565
2030	454.820	-9.024.741	0,2765	125.762
2031	454.820	-8.569.921	0,2584	117.534
2032	454.820	-8.115.101	0,2415	109.845
2033	454.820	-7.660.281	0,2257	102.659
2034	454.820	-7.205.461	0,2109	95.943
2035	454.820	-6.750.641	0,1971	89.666
2036	454.820	-6.295.821	0,1842	83.800
2037	454.820	-5.841.001	0,1722	78.318
2038	454.820	-5.386.181	0,1609	73.194
2039	454.820	-4.931.361	0,1504	68.406
2040	454.820	-4.476.541	0,1406	63.931
2041	454.820	-4.021.721	0,1314	59.748
2042	454.820	-3.566.901	0,1228	55.840
2043	454.820	-3.112.081	0,1147	52.187
2044	454.820	-2.657.261	0,1072	48.772
2045	454.820	-2.202.441	0,1002	45.582
2046	454.820	-1.747.621	0,0937	42.600
2047	454.820	-1.292.801	0,0875	39.813
2048	454.820	-837.981	0,0818	37.208
2049	454.820	-383.161	0,0765	34.774
2050	454.820	71.660	0,0715	32.499
2051	454.820	526.480	0,0668	30.373
2052	454.820	981.300	0,0624	28.386
2053	227.410	1.208.710	0,0583	13.265
Skupaj				-10.233.716

Neto sedanja vrednost zasebnega dela investicije je negativna in znaša -10.233.716EUR.

14.3.3. Interna stopnja donosnosti

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Investicija skupaj

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da je investicija s finančnega vidika negativna, interna stopnja donosnosti ni izračunljiva ozziroma je negativna.

Javni del investicije

Ugotovitve, navedene za investicijo kot celoto veljajo tudi za javni del investicije

Zasebni del investicije

Glede na to, da ocenjeni prihodki, ki jih bo general zasebni partner pokrivajo tako stroške poslovanja, kot tudi amortizacije, je interna stopnja donosnosti tega dela investicije pozitivna in znaša 0,33 %.

14.3.4. Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjem vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

Investicija skupaj

RNSV celotne investicije je negativna in znaša -0,7088.

Javni del investicije

V tem primeru je RNSV negativna in znaša -0,9627.

Zasebni del investicije

RNSV javnega dela investicije znaša -0,6512.

14.3.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Gre predvsem za učinke, ki smo jih našteli že v ekonomski oceni investicije. Stroškov, ki se jih ne da vrednotiti z denarjem praktično ni, pri opredeljenih koristih pa gre za:

- organizacija evropskega prvenstva v košarki,
- pridobitev športnih površin, ki jih sedaj primanjkuje,
- izboljšanje delovnih pogojev za novomeške športnike,
- izboljšanje možnosti za rekreacijo (razbremenitev obstoječe športne infrastrukture in sprostitev terminov v obstoječih dvoranah),
- dvig kakovosti življenja občanov,
- omogočitev zdravega načina življenja večjemu številu občanov,
- pridobitev infrastrukture za organizacijo večjih športnih, kulturnih, zabavnih in ostalih prireditev,
- pridobitev športne infrastrukture, ki bo ustrezala tehničnim standardom za organizacijo prireditev višjega ranga,
- celostna ureditev športno-rekreativskega parka Portoval,
- pozitivni učinki na turizem (evropsko prvenstvo v košarki),
- izboljšanje prepoznavnosti tega dela Slovenije.

Poleg naštetih je moč najti še vrsto ostalih, nedenarnih učinkov, ki jih ima velika večnamenska dvorana za neko mesto.

15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza tveganj

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

V primeru odločitve Mestne občine Novo mesto o pristopu k investiciji obstaja nizko tveganje za opustitev izvedbe projekta, saj je bilo Novo mesto s strani Košarkarske zveze Slovenije izbrano za enega izmed gostiteljev evropskega prvenstva v košarki, za obravnavano investicijsko operacijo že poteka arhitekturni natečaj, izdelana pa je tudi že investicijska dokumentacija. Rešiti je potrebno še vprašanje plačila kotizacije s strani Mestne občine Novo mesto Košarkarski zvezi Slovenije.

Zato pa obstaja znatno tveganje pri zagotavljanju ustreznih virov financiranja, saj gre za finančno izredno velik zalogaj. Za rešitev tega problema sicer Mestna občina Novo mesto načrtuje povezavo s zasebnim partnerjem in izvedbo investicije v sklopu javno-zasebnega partnerstva, vendar se kot povsem realna možnost pojavlja tudi nevarnost, da se na razpis ne bo javil noben zasebni partner, kar bi pomenilo opustitev projekta v taki obliki, kot je sedaj zastavljen.

Druga tveganja so tveganja organizacijske in fizične izvedbe investicije. Ta tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka izbrane variante, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med gradnjo, ki bi lahko zakasnili ali podražili projekt. Tudi ta tveganja niso zanemarljiva, saj gre za izjemno velik in tehnično ter organizacijsko zahteven projekt.

15.2. Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- povečanje in zmanjšanje investicijskih stroškov za 5 % in 10 %,
- povečanje in zmanjšanje prihodkov za 5 % in 10 % ter
- povečanje in zmanjšanje stroškov poslovanja za 5 % in 10 %.

15.2.1. Investicija skupaj

Tabela: Analiza občutljivosti na spremembe investicijskih stroškov za celotno investicijo

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-13.669.208	ni izračunljiva	-0,7088	se ne povrne
+5%	-14.633.392	ni izračunljiva	-0,7227	se ne povrne
+10%	-15.597.577	ni izračunljiva	-0,7353	se ne povrne
-5%	-12.705.024	ni izračunljiva	-0,6935	v 40. letu
-10%	-11.740.840	ni izračunljiva	-0,6765	v 40. letu

Tabela: Analiza občutljivosti na spremembe prihodkov za celotno investicijo

Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-13.669.208	ni izračunljiva	-0,7088	se ne povrne
+5%	-13.238.169	ni izračunljiva	-0,6865	v 40. letu
+10%	-12.807.130	ni izračunljiva	-0,6641	v 39. letu
-5%	-14.100.248	ni izračunljiva	-0,7312	se ne povrne
-10%	-14.531.287	ni izračunljiva	-0,7536	se ne povrne

Tabela: Analiza občutljivosti na spremembe stroškov za celotno investicijo

Stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-13.669.208	ni izračunljiva	-0,7088	se ne povrne
+5%	-13.826.173	ni izračunljiva	-0,7170	se ne povrne
+10%	-13.983.139	ni izračunljiva	-0,7251	se ne povrne
-5%	-13.512.243	ni izračunljiva	-0,7007	v 40. letu
-10%	-13.355.278	ni izračunljiva	-0,6926	v 40. letu

Iz rezultatov analize občutljivosti je razvidno, da je celotna investicija le rahlo negativna in bi se v primeru 5 % znižanja vrednosti investicije ali stroškov poslovanja oziroma 5 % povišanja prihodkov povrnila v življenjski dobi. Investicija je najbolj občutljiva na spremembo

prihodkov, nekoliko manj na spremembo investicijske vrednosti, najmanj pa na spremembo stroškov poslovanja.

15.2.2. Javni del investicije

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov javnega dela investicije

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-3.435.492	ni izračunljiva	-0,9627	se ne povrne
+5%	-3.613.916	ni izračunljiva	-0,9645	se ne povrne
+10%	-3.792.340	ni izračunljiva	-0,9661	se ne povrne
-5%	-3.257.068	ni izračunljiva	-0,9608	se ne povrne
-10%	-3.078.644	ni izračunljiva	-0,9586	se ne povrne

V primeru javnega dela investicije prikazujemo le spremembe rezultatov finančnih kazalnikov v primeru spremembe investicijskih stroškov, saj javni partner po zaključku investicije ne bo upravljal z dvorano ter tako ne bo generiral prihodkov ali imel dodatnih stroškov.

15.2.3. Zasebni del investicije

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov zasebnega dela investicije

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-10.233.716	0,33%	-0,6512	v 37. letu
+5%	-11.019.476	ni izračunljiva	-0,6678	v 38. letu
+10%	-11.805.237	ni izračunljiva	-0,6829	se ne povrne
-5%	-9.447.956	0,59%	-0,6328	v 35. letu
-10%	-8.662.196	0,86%	-0,6124	v 34. letu

Tabela: Rezultati spremembe prihodkov zasebnega dela investicije

Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-10.233.716	0,33%	-0,6512	v 37. letu
+5%	-9.802.677	0,71%	-0,6238	v 35. letu
+10%	-9.371.638	1,07%	-0,5963	v 32. letu
-5%	-10.664.756	ni izračunljiva	-0,6786	se ne povrne
-10%	-11.095.795	ni izračunljiva	-0,7061	se ne povrne

Tabela: Rezultati spremembe stroškov poslovanja zasebnega dela investicije

Stroški poslovanja / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-10.233.716	0,33%	-0,6512	v 37. letu
+5%	-10.390.682	0,19%	-0,6612	v 38. letu
+10%	-10.547.647	ni izračunljiva	-0,6712	v 40. letu
-5%	-10.076.751	0,47%	-0,6412	v 36. letu
-10%	-9.919.786	0,61%	-0,6312	v 35. letu

Iz rezultatov analize občutljivosti je razvidno, da je zasebni del investicije najbolj občutljiv na spremembe prihodkov, saj bi bila interna stopnja donosnosti ob 10 % višjih prihodkih 1,07 %, ta del investicije pa bi se povrnil v 32. letu življenjske dobe. Ob predpostavki 10 % nižjih investicijskih stroškov pa bi bila interna stopnja donosnosti 0,86 %, zasebni del pa bi se povrnil v 34. letu življenjske dobe. Tudi občutljivost na spremembe v negativno stran je pri prihodkih in investicijskih stroških najvišja, saj se zasebni del investicije ob 5 % nižjih prihodkih oziroma 5 % višjih investicijskih stroških ne povrne v življenjski dobi. Najmanj je investicija občutljiva na spremembe stroškov poslovanja.

16. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

16.1. Opredelitev ciljev

Družbeno-ekonomski cilji projektov v večnamenske dvorane se nanašajo predvsem na zagotavljanje pogojev za izvajanje športnih aktivnosti in organizacijo večjih prireditev.

Najpomembnejši družbeno-ekonomski cilji so:

- *izboljšanje pogojev za kakovostni in vrhunski šport,*
- *gostitev evropskega prvenstva v košarki,*
- *izboljšanje možnosti za rekreacijo in zdrav način življenja,*
- *omogočitev športnega udejstvovanja čim večjemu številu občanov,*
- *omogočitev organizacije večjih športnih, kulturnih, zabavnih in ostalih prireditev,*
- *izboljšanje prepoznavnosti tega dela Slovenije (EP v košarki),*
- *pozitiven vpliv na lokalno gospodarstvo (EP v košarki),*
- *višji življenjski standard občanov.*

V tem konkretnem primeru so fizični cilji projekta naslednji:

- *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.*

Projekt je usklajen z naslednjimi EU in slovenskimi strategijami ter politikami:

- *Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji,*
- *Regionalnim razvojnim programom razvojne regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2007 – 2013, in sicer z ukrepom »Izboljševanje kakovosti življenja za vse generacije in družbene skupine – izboljšanje prostorskih pogojev za institucije, ki delujejo na področju družbene blaginje v regiji – projekt: Večnamenski športni center Portoval«,*
- *Strategijo športa Mestne občine Novo mesto za obdobje 2010-2020,*
- *opredeljen pa je tudi v načrtu razvojnih programov občine in v*
- *proračunu občine.*

16.2. Identifikacija projekta

Da bi dosegli opredeljene cilje je potrebno določiti:

- **Vrsto investicije:**
Izgradnja Mestne večnamenske dvorane Portoval v Novem mestu.
- **Izboljšave zaradi investicije:**
 - 1.) rešitev problema pomanjkanja športnih površin v občini,
 - 2.) izboljšanje pogojev za novomeški šport,
 - 3.) izboljšanje pogojev za rekreacijo in zdrav način življenja,
 - 4.) gostitev evropskega prvenstva v košarki,
 - 5.) pridobitev dvorane za organizacijo večjih prireditev.
- **Vpliv na okolje:**
Vplivi na okolje so podrobneje obravnavani v poglavju 10 tega dokumenta in jih v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.
- **Geografski okvir:**
Projekti so lahko sestavni del nacionalnih, regionalnih ali lokalnih planov, lahko pa jih predlagajo drugi predlagatelji. Investicija ima nacionalni okvir, saj je bilo Novo mesto s strani Košarkarske zveze Slovenije izbrano za enega izmed gostiteljev evropskega prvenstva v košarki, zato je izgradnja za to potrebne dvorane v nacionalnem interesu.
- **Tehnično tehnološke podatke:** Mestna občina Novo mesto namerava zgraditi večjo večnamensko dvorano v javno-zasebnem partnerstvu. Za investicijo sedaj poteka arhitekturni natečaj, ki bo končan junija. Zmagovalec tega natečaja bo izdelovalec projektne dokumentacije, v kateri bodo navedene tehnične podrobnosti projekta.
- **Pomembne tehnične elemente:**
Glede na to, da projektna dokumentacija še ni narejena ni znano ali bo imel novi kompleks kakšno posebno gradbeno konstrukcijo ali eksperimentalno tehnologijo.

16.3. Analiza izvedljivosti in variant

Ciklusi in faze projekta

Predvideno je, da bo dvorana zgrajena do konca leta 2012, zaključna faza investicije, kamor sodita oprema in zunanjia ureditev pa bo izvedena v začetku leta 2013.

Časovni načrt je podan že v poglavju 11 tega dokumenta in ga v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.

Analiza variant

Pri pripravi dokumenta so bile upoštevane naslednje variante:

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

Vse tri variante so podrobneje predstavljene že v poglavju 2.3. tega dokumenta in jih v izogib ponavljanju ne navajamo ponovno.

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 pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)	močno pozitiven pozitiven (lažje do termina za rekreacijo)
Vpliv na zdrav način življenja občanov	nevtralen	da	da
Omogočitev izvedbe večjih prireditev	težko		
Vpliv na gospodarstvo (turizem, gostinstvo, trgovina)	nevtralen	pozitiven	pozitiven
Tehnologija za izvedbo investicijske operacije	ni potrebna	da	da ni zaprta, zadolževanje za potrebe izvedbe projekta bi preseglo zmožnosti občine
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta, v kolikor se bo našel zasebni partner	
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
Vpliv na razvoj Novega mesta in okoliških občin	nevtralen	pozitiven	pozitiven

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.

16.4. Finančna analiza

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in lastnega vloženega kapitala (FRR/K) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV).

Za natančno opredelitev kazalcev je potrebno določiti naslednje parametre:

16.4.1. Časovno obdobje

S časovnim obdobjem zajamemo največje možno število let, za katera razpolagamo z napovedmi. Te napovedi morajo biti primerno oblikovane za obdobje, ki ustreza njegovi ekonomski koristni življenski dobi in ki je dovolj dolgo, da še zajame srednjeročne oz. dolgoročne vplive.

V tem primeru za časovno obdobje določamo **časovno obdobje 40 let**.

16.4.2. Določitev skupnih stroškov

Podatki o stroških projekta so podani s seštevkom vseh stroškov investicije in stroškov poslovanja.

Formula za vlogo za pridobitev evropskih sredstev zahteva specifikacijo zneskov po upravičenih stroških in vseh stroških. Razlika med obema stroškovnima postavkama izhaja predvsem iz:

- izdatkov, nastalih pred predstavitvijo predloga projekta z vlogo in
- pripadajočih stroškov dela ter drugih spremljajočih stroškov.

Ostanek vrednosti je treba vedno vključiti v zadnjem letu. Je priliv in se prikazuje kot negativna vrednost, ker so drugi elementi odlivi.

Za obravnavano investicijsko operacijo so skupni in hkrati upravičeni stroški v stalnih cenah podani že v poglavju 8 in jih v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.

16.4.3. Prihodki in odhodki projekta

Nekateri projekti ustvarjajo tudi svoje prihodke, in sicer s prodajo blaga in storitev. V projekcijah je potrebno te prihodke upoštevati. Običajno v izračun bodočih prihodkov ne vključujemo naslednjih elementov:

- stroški in koristi ne smejo vključevati davka na dodano vrednost,
- katerih koli drugih donacij.

V finančni analizi je treba upoštevati tiste prihodke, ki pripadajo lastniku infrastrukture. V primeru, da je upravljačec nekdo drug, se upoštevajo prihodki, ki jih lastnik dobiva kot uporabnino investicije.

V izračunu stroškov poslovanja je zato, da bi določili finančno interno stopnjo donosnosti, treba izključiti postavke, ki ne prispevajo k učinkovitosti denarnih izdatkov, čeprav so te postavke običajno upoštevane v računovodskih izkazih (bilanca stanja in izkaz uspeha). Še zlasti pa je pri metodi DCF treba izločiti naslednje elemente:

- amortizacijo, ker ne predstavlja dejanskih denarnih odlivov,
- vse rezervacije za bodoča nadomestna vlaganja, saj prav ne predstavljajo dejanske porabe blaga in storitev,
- vse rezerve za nepredvideno, ker je negotovost bodočih tokov upoštevana že v analizi tveganja, ne pa z oceno stroškov.

V tem konkretnem primeru gre za izgradnjo večnamenske dvorane, zaradi česar ocenjujemo, da bo upravljačec generiral letni prihodek v višini 715.300 EUR (osnove za oceno so podrobneje predstavljene v poglavju 13.1.) in imel 260.480 EUR letnih stroškov upravljanja in vzdrževanja (podrobnosti v poglavju 13.2.).

Kot začetek obratovanja nove dvorane upoštevamo drugo polovico leta 2013, saj bo morala biti zaradi evropskega prvenstva v košarki do takrat že nared.

Investicija skupaj

Tabela: Operativni prihodki in odhodki celotne investicije

Leto	Operativni stroški poslovanja	Operativni prihodki iz poslovanja	Neto prihodek iz poslovanja	Diskontni faktor	Disk. neto prihodek iz poslovanja
2011	0	0	0	1,0000	0
2012	0	0	0	0,9346	0
2013	130.240	357.650	227.410	0,8734	198.629
2014	260.480	715.300	454.820	0,8163	371.269
2015	260.480	715.300	454.820	0,7629	346.980
2016	260.480	715.300	454.820	0,7130	324.280
2017	260.480	715.300	454.820	0,6663	303.066
2018	260.480	715.300	454.820	0,6227	283.239
2019	260.480	715.300	454.820	0,5820	264.709
2020	260.480	715.300	454.820	0,5439	247.392
2021	260.480	715.300	454.820	0,5083	231.207
2022	260.480	715.300	454.820	0,4751	216.082
2023	260.480	715.300	454.820	0,4440	201.946
2024	260.480	715.300	454.820	0,4150	188.734
2025	260.480	715.300	454.820	0,3878	176.387
2026	260.480	715.300	454.820	0,3624	164.848
2027	260.480	715.300	454.820	0,3387	154.063
2028	260.480	715.300	454.820	0,3166	143.984
2029	260.480	715.300	454.820	0,2959	134.565
2030	260.480	715.300	454.820	0,2765	125.762
2031	260.480	715.300	454.820	0,2584	117.534
2032	260.480	715.300	454.820	0,2415	109.845
2033	260.480	715.300	454.820	0,2257	102.659
2034	260.480	715.300	454.820	0,2109	95.943
2035	260.480	715.300	454.820	0,1971	89.666
2036	260.480	715.300	454.820	0,1842	83.800
2037	260.480	715.300	454.820	0,1722	78.318
2038	260.480	715.300	454.820	0,1609	73.194
2039	260.480	715.300	454.820	0,1504	68.406
2040	260.480	715.300	454.820	0,1406	63.931
2041	260.480	715.300	454.820	0,1314	59.748
2042	260.480	715.300	454.820	0,1228	55.840
2043	260.480	715.300	454.820	0,1147	52.187
2044	260.480	715.300	454.820	0,1072	48.772
2045	260.480	715.300	454.820	0,1002	45.582
2046	260.480	715.300	454.820	0,0937	42.600
2047	260.480	715.300	454.820	0,0875	39.813
2048	260.480	715.300	454.820	0,0818	37.208
2049	260.480	715.300	454.820	0,0765	34.774
2050	260.480	715.300	454.820	0,0715	32.499
2051	260.480	715.300	454.820	0,0668	30.373
2052	260.480	715.300	454.820	0,0624	28.386
2053	130.240	357.650	227.410	0,0583	13.265
Skupaj					5.265.166

Javni del investicije

Po zaključku izgradnje javni partner, Mestna občina Novo mesto ne bo upravljal z dvorano in ne bo generirala nobenih prihodkov ali imela dodatnih stroškov, tako je diskontirani neto prihodek iz poslovanja javnega dela 0 EUR.

Zasebni del investicije

Operativni prihodki in odhodki celotne investicije veljajo tudi za zasebni del investicije, saj bo z novim kompleksom v celoti upravljal zasebni partner. Diskontirani neto prihodek iz poslovanja zasebnega dela tako znaša 5.265.166 EUR.

16.4.4. Ostanek vrednosti projekta

V zadnjem letu obravnavanega obdobja je treba med prilivi upoštevati tudi ostanek vrednosti investicije. Preostala vrednost se v tabeli finančnih tokov upošteva le, če gre za dejanski priliv za investitorja.

Med preostanek vrednosti mora biti zajeta tudi diskontirana vrednost vseh prihodnjih neto prejemkov po preteklu časovnega obdobja. Z drugimi besedami, ostanek vrednosti predstavlja likvidacijsko vrednost.

V tem konkretnem primeru znaša ostanek vrednosti projekta 2.280.000 EUR in predstavlja vrednost za izgradnjo kompleksa potrebnega zemljišča.

16.4.5. Upoštevanje inflacije

V analizi projektov se po navadi uporabljam stalne cene, torej cene, ki upoštevajo inflacijo do tedaj, ko se opredeli bazno obdobje (leto). Vendar pa so za analizo finančnih tokov primernejše tekoče cene; torej nominalne, kakor jih pričakujemo iz leta v leto. Učinek inflacije, ali bolje, splošen vpliv rasti na indeks cen ozziroma nihanja relativnih cen, lahko vpliva na izračun finančnega donosa investicije.

V tem primeru je upoštevana napoved 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.

16.4.6. Finančna pokritost

Finančni načrt investicije mora odražati sposobnost pokritja izdatkov z viri, kar pomeni, da se projekt ne znajde pred tveganjem, da bi zmanjkalo sredstev. Finančna pokritost je zagotovljena, ko je v vseh obravnavanih letih kumulativa neto prilivov finančnih tokov pozitivna.

Tabela: Vira financiranja in finančni tokovi

Leto	MoNM	Zasebni partner	Investicijski stroški	Neto prihodek iz poslovanja	Neto priliv
2011	3.460.000	0	3.460.000	0	0
2012	60.000	14.403.468	14.463.468	0	0
2013	60.000	2.580.623	2.640.623	227.410	227.410
2014				454.820	454.820
2015				454.820	454.820
2016				454.820	454.820
2017				454.820	454.820
2018				454.820	454.820
2019				454.820	454.820
2020				454.820	454.820
2021				454.820	454.820
2022				454.820	454.820
2023				454.820	454.820
2024				454.820	454.820
2025				454.820	454.820
2026				454.820	454.820
2027				454.820	454.820
2028				454.820	454.820
2029				454.820	454.820
2030				454.820	454.820
2031				454.820	454.820
2032				454.820	454.820
2033				454.820	454.820
2034				454.820	454.820
2035				454.820	454.820
2036				454.820	454.820
2037				454.820	454.820
2038				454.820	454.820
2039				454.820	454.820
2040				454.820	454.820
2041				454.820	454.820
2042				454.820	454.820
2043				454.820	454.820
2044				454.820	454.820
2045				454.820	454.820
2046				454.820	454.820
2047				454.820	454.820
2048				454.820	454.820
2049				454.820	454.820
2050				454.820	454.820
2051				454.820	454.820
2052				454.820	454.820
2053				227.410	227.410
Skupaj	3.580.000	16.984.091	20.564.091		

16.4.7. Določitev diskontne stopnje

Za diskontiranje finančnih tokov na zdajšnjo raven in izračun neto sedanje vrednosti je treba določiti primerno diskontno stopnjo.

Slovenska zakonodaja v svoji »Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« predpisuje 7 % diskontno stopnjo.

16.4.8. Opredelitev kazalnikov uspešnosti

Kazalniki, ki so uporabljeni pri finančni analizi so:

- finančna interna stopnja donosnosti,
- finančna neto sedanja vrednost.

Finančna interna stopnja donosnosti investicije se izračuna z upoštevanjem vrednosti investicije kot odliv skupaj s stroški poslovanja in prihodki kot priliv.

Finančna interna stopnja investiranega kapitala se izračuna z vloženim kapitalom, krediti tedaj, ko so vrnjeni, in skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Donacije EU niso upoštevane.

Izračunati je treba oba kazalnika, in sicer za investicijo in vloženi kapital. Glede na to, da finančne kazalnike prikazujemo za investicijo kot celoto, za javni del in za zasebni del investicije, sta rezultata posameznega dela investicije tudi rezultata vloženega kapitala posameznega partnerja. Glede na vhodne podatke, ki so vsi že opredeljeni v predhodnih točkah so rezultati sledeči:

Investicija skupaj

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	ni izračunljiva
Finančna neto sedanja vrednosti investicije (FNPV/C)	-13.669.208 EUR

Javni del investicije

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	ni izračunljiva
Finančna neto sedanja vrednosti investicije (FNPV/C)	-3.435.492 EUR

Zasebni del investicije

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	ni izračunljiva
Finančna neto sedanja vrednosti investicije (FNPV/C)	-10.233.716 EUR

Rezultati so povsem pričakovani in primerljivi z rezultati podobno velikih dvoran, saj je skoraj nemogoče, da bi zgradili dvorano in od tega imeli na dolgi rok neko konkretno finančno korist. Razlog gre iskati tako v visokem znesku investicije, kot tudi v ocenjenih nizkih prihodkih, ki sicer v najboljšem primeru presegajo tekoče stroške poslovanja, ne pa tudi amortizacije.

16.4.9. Opredelitev maksimalnega sofinancerskega deleža EU

Delež sofinanciranja se opredeli v odstotku, ki določa, kolikšen delež upravičenih stroškov je pokritih s subvencijo EU.

Predpisi določajo zgornjo mejo, ki se uporablja za vsakega od skladov in urejajo splošna pravila za oblikovanje njihovega deleža.

Po trenutno veljavnih postopkih, ki jih je določila Komisija, se izračunava vrzel, ki nastane na podlagi upravičenih stroškov. Finančno vrzel računamo le za celotno investicijo, kot upravičene stroške pa upoštevamo celotno investicijsko vrednost.

Postopek je sledeč:

a.) Izračun finančne vrzeli

EE (upravičeni izdatki) = DIC (diskontirani inv. stroški) – DNR (diskontirani neto prihodki)

EE = 19.283.682 EUR - 5.614.473 EUR

EE = 13.669.208 EUR

R (finančna vrzel) = EE / DIC

R = 13.669.208 EUR / 19.283.682 EUR

R = 0,7088

b.) Izračun pripadajočega zneska (DA)

DA = EC (upravičeni stroški) * R

DA = 21.099.122 EUR * 0,7088

DA = 14.956.080 EUR

c.) Izračun najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU

donacija = DA x CR_{pa},

pri čemer je CR_{pa} najvišja stopnja sofinanciranja, določena za prednostno os v odločitvi Komisije o sprejetju operativnega programa.

Nepovratna sredstva = 14.956.080 EUR x 85% = 12.712.668 EUR

Zgornji znesek predstavlja matematični maksimum možnih sredstev, ki jih investitor ob upoštevanih predpostavkah (vsi stroški so upravičeni) lahko pridobi iz sredstev EU in ne upošteva morebitnih ostalih omejitve ali omejenosti denarnih sredstev v razpisu. V tem

primeru je omejitev tudi opredeljena oblika javno-zasebnega partnerstva s prevladujočim zasebnim partnerjem, kar dejansko v večini primerov pravzaprav onemogoča pridobitev kakršnihkoli EU sredstev.

16.4.10. Skupne tabele denarnega toka

Glede na vse opredeljene parametre investicije so narejene še skupne tabele denarnega toka kot povzetek tega poglavja.

V tabelah so prikazani:

- investicijski stroški,
- operativni stroški in prihodki zaradi investicije v ekonomski dobi operacije,
- ostanek vrednosti v zadnjem letu (vrednost zemljišča),
- diskontne faktorje, pri čemer je za bazno leto upoštevana sedanjost, to je leto 2011, diskontna stopnja pa je 7 %. Faktorji se spreminja v odvisnosti od časovnega odmika od bazičnega leta in opredeljene diskontne stopnje,
- izračuni diskontiranih stroškov investicije, neto prihodkov in neto denarnega toka.

Investicija skupaj

Tabela: Tabela denarnega toka celotne investicije

Leto	Stroški investicije	Operativni stroški posl.	Skupaj stroški	Prihodki iz poslovanja	Ostanek vrednosti	Neto prihodki iz poslovanja	Neto denarni tok	Diskontni faktor	Disk. stroški investicije	Disk. neto prihodki	Disk. neto denarni tok
2011	3.460.000	0	3.460.000	0		0	-3.460.000	1,0000	3.460.000	0	-3.460.000
2012	14.463.468	0	14.463.468	0		0	-14.463.468	0,9346	13.517.260	0	-13.517.260
2013	2.640.623	130.240	2.770.863	357.650		227.410	-2.413.213	0,8734	2.306.422	198.629	-2.107.793
2014		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,8163		371.269	371.269
2015		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,7629		346.980	346.980
2016		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,7130		324.280	324.280
2017		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,6663		303.066	303.066
2018		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,6227		283.239	283.239
2019		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5820		264.709	264.709
2020		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5439		247.392	247.392
2021		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5083		231.207	231.207
2022		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4751		216.082	216.082
2023		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4440		201.946	201.946
2024		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4150		188.734	188.734
2025		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3878		176.387	176.387
2026		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3624		164.848	164.848
2027		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3387		154.063	154.063
2028		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3166		143.984	143.984
2029		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2959		134.565	134.565
2030		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2765		125.762	125.762
2031		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2584		117.534	117.534
2032		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2415		109.845	109.845
2033		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2257		102.659	102.659
2034		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2109		95.943	95.943
2035		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1971		89.666	89.666
2036		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1842		83.800	83.800
2037		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1722		78.318	78.318
2038		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1609		73.194	73.194
2039		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1504		68.406	68.406
2040		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1406		63.931	63.931
2041		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1314		59.748	59.748
2042		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1228		55.840	55.840
2043		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1147		52.187	52.187
2044		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1072		48.772	48.772
2045		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1002		45.582	45.582
2046		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0937		42.600	42.600
2047		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0875		39.813	39.813
2048		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0818		37.208	37.208
2049		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0765		34.774	34.774
2050		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0715		32.499	32.499
2051		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0668		30.373	30.373
2052		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0624		28.386	28.386
2053		130.240	130.240	357.650	2.280.000	2.507.410	2.507.410	0,0583		146.254	146.254
Skupaj	20.564.091			2.280.000					19.283.682	5.614.473	-13.669.208

Javni del investicije

Tabela: Tabela denarnega toka javnega dela investicije

Leto	Stroški investicije	Operativni stroški posl.	Skupaj stroški	Prihodki iz poslovanja	Ostanek vrednosti	Neto prihodki iz poslovanja	Neto denarni tok	Diskontni faktor	Disk. stroški investicije	Disk. neto prihodki	Disk. neto denarni tok
2011	3.460.000	0	3.460.000	0		0	-3.460.000	1,0000	3.460.000	0	-3.460.000
2012	60.000	0	60.000	0		0	-60.000	0,9346	56.075	0	-56.075
2013	60.000	0	60.000	0		0	-60.000	0,8734	52.406	0	-52.406
2014	0		0	0		0	0	0,8163		0	0
2015	0		0	0		0	0	0,7629		0	0
2016	0		0	0		0	0	0,7130		0	0
2017	0		0	0		0	0	0,6663		0	0
2018	0		0	0		0	0	0,6227		0	0
2019	0		0	0		0	0	0,5820		0	0
2020	0		0	0		0	0	0,5439		0	0
2021	0		0	0		0	0	0,5083		0	0
2022	0		0	0		0	0	0,4751		0	0
2023	0		0	0		0	0	0,4440		0	0
2024	0		0	0		0	0	0,4150		0	0
2025	0		0	0		0	0	0,3878		0	0
2026	0		0	0		0	0	0,3624		0	0
2027	0		0	0		0	0	0,3387		0	0
2028	0		0	0		0	0	0,3166		0	0
2029	0		0	0		0	0	0,2959		0	0
2030	0		0	0		0	0	0,2765		0	0
2031	0		0	0		0	0	0,2584		0	0
2032	0		0	0		0	0	0,2415		0	0
2033	0		0	0		0	0	0,2257		0	0
2034	0		0	0		0	0	0,2109		0	0
2035	0		0	0		0	0	0,1971		0	0
2036	0		0	0		0	0	0,1842		0	0
2037	0		0	0		0	0	0,1722		0	0
2038	0		0	0		0	0	0,1609		0	0
2039	0		0	0		0	0	0,1504		0	0
2040	0		0	0		0	0	0,1406		0	0
2041	0		0	0		0	0	0,1314		0	0
2042	0		0	0		0	0	0,1228		0	0
2043	0		0	0		0	0	0,1147		0	0
2044	0		0	0		0	0	0,1072		0	0
2045	0		0	0		0	0	0,1002		0	0
2046	0		0	0		0	0	0,0937		0	0
2047	0		0	0		0	0	0,0875		0	0
2048	0		0	0		0	0	0,0818		0	0
2049	0		0	0		0	0	0,0765		0	0
2050	0		0	0		0	0	0,0715		0	0
2051	0		0	0		0	0	0,0668		0	0
2052	0		0	0		0	0	0,0624		0	0
2053	0		0	2.280.000	2.280.000	2.280.000	0,0583		132.989	132.989	
Skupaj	3.580.000			2.280.000					3.568.481	132.989	-3.435.492

Zasebni del investicije

Tabela: Tabela denarnega toka zasebnega dela investicije

Leto	Stroški investicije	Operativni stroški posl.	Skupaj stroški	Prihodki iz poslovanja	Ostanek vrednosti	Neto prihodki iz poslovanja	Neto denarni tok	Diskontni faktor	Disk. stroški investicije	Disk. neto prihodki	Disk. neto denarni tok
2011	0	0	0	0		0	0	1,0000	0	0	0
2012	14.403.468	0	14.403.468	0		0	-14.403.468	0,9346	13.461.185	0	-13.461.185
2013	2.580.623	130.240	2.710.863	357.650		227.410	-2.353.213	0,8734	2.254.016	198.629	-2.055.387
2014		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,8163		371.269	371.269
2015		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,7629		346.980	346.980
2016		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,7130		324.280	324.280
2017		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,6663		303.066	303.066
2018		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,6227		283.239	283.239
2019		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5820		264.709	264.709
2020		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5439		247.392	247.392
2021		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,5083		231.207	231.207
2022		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4751		216.082	216.082
2023		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4440		201.946	201.946
2024		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,4150		188.734	188.734
2025		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3878		176.387	176.387
2026		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3624		164.848	164.848
2027		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3387		154.063	154.063
2028		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,3166		143.984	143.984
2029		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2959		134.565	134.565
2030		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2765		125.762	125.762
2031		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2584		117.534	117.534
2032		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2415		109.845	109.845
2033		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2257		102.659	102.659
2034		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,2109		95.943	95.943
2035		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1971		89.666	89.666
2036		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1842		83.800	83.800
2037		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1722		78.318	78.318
2038		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1609		73.194	73.194
2039		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1504		68.406	68.406
2040		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1406		63.931	63.931
2041		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1314		59.748	59.748
2042		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1228		55.840	55.840
2043		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1147		52.187	52.187
2044		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1072		48.772	48.772
2045		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,1002		45.582	45.582
2046		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0937		42.600	42.600
2047		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0875		39.813	39.813
2048		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0818		37.208	37.208
2049		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0765		34.774	34.774
2050		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0715		32.499	32.499
2051		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0668		30.373	30.373
2052		260.480	260.480	715.300		454.820	454.820	0,0624		28.386	28.386
2053		130.240	130.240	357.650	0	227.410	227.410	0,0583		13.265	13.265
Skupaj	16.984.091			0					15.715.201	5.481.484	-10.233.716

16.5. Ekonomski analiza

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

Pri ekonomski analizi izgradnje večnamenske dvorane se lahko pri družbenih koristih upošteva ocena, kakšno dodano vrednost ima ta na kvaliteto življenja občanov. Upošteva se lahko tudi ocena, kakšno dodano vrednost ima športna dvorana na razvoj športa, športno udejstvovanje občanov in možnost organizacije večjih športnih in kulturnih dogodkov v lokalnem okolju. Dodana vrednost je lahko tudi vpliv na zdrav način življenja oziroma zdravje ljudi.

Zaradi operacije bo predstavljal dodano vrednost pozitiven vpliv na lokalno gospodarstvo zaradi evropskega prvenstva v košarki, ki ga bo gostila nova dvorana. Poleg naštetih obstaja še vrsta drugih nedenarnih in finančno težko opredeljivih koristi.

Pri družbenih stroških je lahko ocena zasnovana na principu izgube za družbo zato, ker se ne uporablja na podlagi najboljše alternativne rabe sredstev.

Ekonomsko analizo naredimo z naslednjimi koraki:

16.5.1. Faza 1 – davčni popravki

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

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

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

16.5.2. Faza 2 – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi. Na primer stroški in koristi, ki izhajajo iz omogočitve športno aktivnega in zdravega življenjskega sloga in višje kvalitete bivanja za občane.

Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.

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

Mnogi veliki projekti, še zlasti infrastrukturni, lahko koristijo tudi tretjim osebam in tako prispevajo k prihodkom družbe, ki ga projekt ustvarja. Eden izmed takšnih primerov je tudi večnamenska dvorana.

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

Obstaja veliko strokovne literature, v kateri skušajo avtorji ovrednotiti eksterne koristi nove športne infrastrukture, vendar je točno vrednost težko določiti, saj na eksterne koristi vpliva vrsta dejavnikov, obstaja pa tudi vrsta metod vrednotenja.

V nekaterih člankih avtorji ekonomske koristi športne infrastrukture povezujejo zgolj z direktnim vplivom te infrastrukture na prihodke družbe npr. v obliki prihodkov od turistov (vstopnice, prenočitve, prehrana). Mnogo avtorjev, ki so ekonomske koristi upoštevali le z vidika direktnih dodatnih prihodkov družbe ugotavlja, da se investicija v športno infrastrukturo kljub upoštevanju teh prihodkov ne povrne.

Nekateri avtorji pa k direktnim prihodkom družbe prištevajo tudi indirektne, kamor spadajo višja kvaliteta bivanja za občane, zdrav slog življenja, notranje zadovoljstvo občanov, ker živijo v kraju s to športno infrastrukturo ipd.

Koristi, ki jih upoštevamo v ekonomski analizi in jih prinaša nova večnamenska dvorana so:

- direktni prihodki družbe (nočitve, vstopnice, prehrana ipd.)
- izboljšanje zdravja občanov – izboljšani pogoji za rekreacijo in zdrav način življenja (manj odsotnosti z dela, manj stroškov zdravstvenih storitev),
- razvoj športa (izboljšanje pogojev za kakovosten in vrhunski šport, ki ima velik vpliv tudi na spodbujanje rekreativnega udejstvovanja občanov),
- izboljšanje pogojev za vadbo mlajših (spodbujanje zdravega življenjskega sloga),
- možnost organizacije večjih športnih in kulturnih prireditvev lokalnem okolju (npr. prihranek lokalnega prebivalstva pri stroških potovanja na večje prireditve v druge kraje),
- dvig kakovosti prireditvev lokalnem okolju,
- dvig kvalitete bivanja za občane,
- pozitivni učinki organizacije evropskega prvenstva v košarki (pozitiven vpliv na turizem, gostinstvo, prepoznavnost, trgovino)
- idr.

Pri vrednotenju ekonomskega koristne in stroškov upoštevamo metodo, ki upošteva tako direktne kot indirektne učinke, osnove za določitev vrednosti pa so:

1. Ocenujemo, da bodo znašale skupne ekonomske koristi izgradnje Mestne večnamenske dvorane Portoval za Mestno občino Novo mesto letno 0,3 % njene letnega bruto domačega proizvoda. To je delež, ki je bil večkrat uporabljen pri drugih podobnih študijah v tujini v primerih, ko bi podrobna študija vplivov izgradnje športne infrastrukture na širšo družbo in njeni zadovoljstvo, zdravje in splošno percepcijo kvalitete življenja bistveno preseglo namen dokumenta, kar velja tudi v tem primeru.
2. Po podatkih Statističnega urada Slovenije je znašal BDP na prebivalca v Jugovzhodni Sloveniji v letu 2008 17.145 EUR (tekoči tečaj), Mestna občina Novo mesto pa je imela 1. julija 2008 35.436 prebivalcev.
3. Tako izračunani bruto domači proizvod Mestne občine Novo mesto je v letu 2008 znašal 607.550.220 EUR.
4. Vse z novo dvorano povezane letne ekonomske koristi tako znašajo 1.822.651 EUR.
5. Eksterni stroški, ki nastajajo so ocenjeni na približno desetino višine družbenih koristi. To so oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

16.5.3. Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen

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

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

V tem primeru določamo popravni faktor za investicijske stroške na 0,8, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev izgradnje dvorane vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

16.5.4. Diskontiranje

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

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

V našem primeru izbiramo družbeno diskontno stopnjo, ki je enaka finančni diskontni stopnji, to je 7 %.

16.5.5. Izračun ekonomske stopnje donosnosti

Ko so popravki zaradi neusklaženosti cen opravljeni, je mogoče izračunati ekonomsko interno stopnjo donosnosti.

Ta temelji na izhodiščih, ki so opredeljena v točkah od 16.5.1. do 16.5.4.

Investicija skupaj

Tabela: Izračun ekonomskih kazalnikov za celotno investicijo

Postavka	kor.f.	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Neto prilivi iz poslovanja		0	0	357.650	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:		0	0	911.325	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od invest.		0	0	1.268.975	2.537.951	2.537.951	2.537.951
3. Neto odlivi iz poslovanja		0	0	130.240	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški		0	0	91.133	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški	0,8	2.768.000	11.570.774	2.112.498			
Skupaj stroški iz investicije		2.768.000	11.570.774	2.333.871	442.745	442.745	442.745
Neto denarni tok		-2.768.000	-11.570.774	-1.064.895	2.095.206	2.095.206	2.095.206
diskontni faktor		1,0000	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130
diskontiran neto denarni tok		-2.768.000	-10.813.808	-930.121	1.710.312	1.598.422	1.493.853

Postavka	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od investicije	2.537.951						
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški							
Skupaj stroški iz investicije	442.745						
Neto denarni tok	2.095.206						
diskontni faktor	0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083	0,4751	0,4440
diskontiran neto denarni tok	1.396.124	1.304.789	1.219.429	1.139.653	1.065.096	995.417	930.296

Postavka	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od investicije	2.537.951						
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški							
Skupaj stroški iz investicije	442.745						
Neto denarni tok	2.095.206						
diskontni faktor	0,4150	0,3878	0,3624	0,3387	0,3166	0,2959	0,2765
diskontiran neto denarni tok	869.436	812.557	759.399	709.719	663.288	619.896	579.342

Postavka	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od investicije	2.537.951						
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški							
Skupaj stroški iz investicije	442.745						
Neto denarni tok	2.095.206						
diskontni faktor	0,2584	0,2415	0,2257	0,2109	0,1971	0,1842	0,1722
diskontiran neto denarni tok	541.441	506.020	472.915	441.977	413.063	386.040	360.785

Postavka	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od investicije	2.537.951						
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški							
Skupaj stroški iz investicije	442.745						
Neto denarni tok	2.095.206						
diskontni faktor	0,1609	0,1504	0,1406	0,1314	0,1228	0,1147	0,1072
diskontiran neto denarni tok	337.182	315.124	294.508	275.241	257.235	240.406	224.679

Postavka	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300	715.300
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651	1.822.651
Skupne koristi od investicije	2.537.951						
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480	260.480
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265	182.265
5. Investicijski stroški							
Skupaj stroški iz investicije	442.745						
Neto denarni tok	2.095.206						
diskontni faktor	0,1002	0,0937	0,0875	0,0818	0,0765	0,0715	0,0668
diskontiran neto denarni tok	209.980	196.243	183.405	171.406	160.193	149.713	139.919

Postavka	2052	2053
1. Neto prilivi iz poslovanja	715.300	357.650
2. Skupne koristi eksternalij:	1.822.651	911.325
Skupne koristi od investicije	2.537.951	1.268.975
3. Neto odlivi iz poslovanja	260.480	130.240
4. Zunanji eksterni stroški	182.265	91.133
5. Investicijski stroški		
Skupaj stroški iz investicije	442.745	221.373
Neto denarni tok	2.095.206	1.047.603
diskontni faktor	0,0624	0,0583
diskontiran neto denarni tok	130.765	61.105

Ekonomski interna stopnja donosnosti znaša:	11,85 %
Ekonomski neto sedanja vrednost znaša:	9.824.443 EUR
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C) znaša:	1,4732
Ekonomski relativni neto sedanja vrednost:	0,5095
Doba vračanja:	v 8. letu

16.6. Multikriterijska analiza

Multikriterijska analiza (ocenjevanje z več kriteriji) hkrati upošteva različne cilje, in sicer v odnosu do vsebine, ki jo vrednotenje zajema.

V primeru obravnavane investicije ne obstaja več pomembnejših ciljev, ki bi jih zasledovali s projektom, ampak je glavni cilj samo eden, to je zgraditi večnamensko dvorano v Novem mestu.

Iz tega razloga podrobnejša multikriterijska analiza ni smiselna.

16.7. Analiza občutljivosti in tveganj

Analiza občutljivosti je narejena že v poglavju 15.2., analiza tveganj pa v poglavju 15.1. tega dokumenta in ju v izogib ponavljanju ne navajamo ponovno.

17. SCENARIJ JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V tem dokumentu je na več mestih navedeno, da je izvedba projekta predvidena v sklopu javno-zasebnega partnerstva v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Uradni list RS, št. 127/2006).

V skladu s tem zakonom je obveza javnega partnerja, da pripravi investicijsko dokumentacijo glede na Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS; št. 32/2007). V tem pravilniku je navedeno, da se dokumentacija izdela v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10). Po tej uredbi je za investicije tega ranga predvidena naslednja investicijska dokumentacija:

- dokument identifikacije investicijskega projekta (ta dokument),
- predinvesticijska zasnova in
- investicijski program.

V dokumentu identifikacije je bilo navedeno, da je predvideno javno-zasebno partnerstvo s koncesijsko naravo. V vmesnem času so bile s pomočjo zunanjih pravnih strokovnjakov za to področje pregledane vse opcije glede statusne ureditve razmerij med javnim in zasebnim partnerjem ter posledic, ki jih ima to na projektu in na koncu je bila sprejeta odločitev, da je verjetno najboljša rešitev izvedba v obliki pogodbenega javno-zasebnega partnerstva s podelitvijo stavbne pravice.

Izračuni v tej dokumenti kažejo, da bo morala občina podeliti stavbno pravico za dolgo obdobje, po izračunih najmanj 40 let, če ne več, je pa to lahko stvar pogovorov v konkurenčnem dialogu.

Sam namen in cilji javno-zasebnega partnerstva, vložek občine (ta je razviden v poglavju o financiranju) in ostali parametri ostajajo nespremenjeni tudi v tem dokumentu.

V procesu določanja variant je bila preverjena tudi varianta z ustanovitvijo skupnega podjetja. Ta varianta je pravzaprav zelo podobna sedaj izbrani, le nekoliko dražja, ker je potrebno postaviti posebno podjetje in je s tem nekaj dodatnih stroškov, ni pa nobenih dodatnih koristi.

Kot model partnerstva ni več predviden model DBOO (Design & Build & Own & Operate) ki je bil naveden v dokumentu identifikacije, ampak BOO (Build & Own & Operate), ker bo projektno dokumentacijo prispevala občina.

Način izbire zasebnega partnerja se bo odvil v konkurenčnem dialogu.

19. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Mestna občina Novo mesto namerava v javno-zasebnem partnerstvu zgraditi Mestno večnamensko dvorano Portoval, v kateri bi leta 2013 gostila evropsko košarkarsko prvenstvo.

V naslednjih tabelah so prikazani zbirni rezultati izračunov finančnih in ekonomskih kazalnikov za varianti 1 (investicija se izvede v javno-zasebnem partnerstvu in 2 (občina sama izvede investicijo).

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 izračunov je razvidno, da je v finančnem smislu izvedba investicije smiselna samo ob pridobitvi zasebnega partnerja in da Mestna občina Novo mesto sama ne more izpeljati takega projekta, niti to ne bi bilo smiselno. Lahko pa s svojim vložkom pomaga zasebnemu partnerju k lažji izvedbi.

Izvedba projekta je z vidika občine smiselna samo v luči širših družbenih koristi, ki jih tak objekt pomeni za mesto, občino in širše.

V vsakem primeru pa gre za izrazito dolgoročen projekt, ki bo tudi ob morebitnem boljšem poslovanju in nižji investicijski vrednosti, kot je opredeljeno v tem dokumentu, potreboval desetletja, da se bo povrnil.

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.