



INVESTICIJSKI PROGRAM

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

CENTER LIČNA HIŠA



Naročnik:



**Občina Ajdovščina,
Cesta 5. maja 6a,
5270 Ajdovščina**

Izdellovalec dokumenta:

Matej Trošt

Projektno in poslovno svetovanje s.p.

Poreče 6, 5272 Podnanos

FEBRUAR 2026

SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU

NAZIV PROJEKTA	CENTER LIČNA HIŠA	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet ukrepa	Celovita obnova javne infrastrukture	
Namen projekta	Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo. Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbe na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra. Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.	
Cilji projekta	Glavni cilj projekta je stvarne narave in je usmerjen v celovito prenovo in revitalizacijo objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Projekt predvideva obnovo dveh vsebinsko in funkcionalno povezanih objektov, skupne neto tlorisne površine 207,07 m² v obstoječem stanju oz. 212,55 m² po izvedbi projekta, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter njihovo ponovno vključitev v aktivno rabo znotraj mestnega jedra. Z izvedbo projekta bodo vzpostavljeni novi, sodobni in dostopni prostori javne infrastrukture, namenjeni izvajanju kulturnih, družbenih, medgeneracijskih, izobraževalnih in drugih javnih dejavnosti, ki so v javnem interesu ter odgovarjajo na potrebe lokalnega prebivalstva in širšega območja. Kazalniki učinka projekta ob zaključku: - Število podprtih investicijskih projektov: 1 projekt - Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: 13 ukrepov - Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta: 1 vizija - Neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture: 212,58 m² - Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture: 3 rešitve Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta so: - Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: 6 novih dejavnosti v revitaliziranem objektu. Od tega so 3 dejavnosti takšne, ki se na novo vzpostavljajo v občini Ajdovščina - Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture: 27 delavnic, dogodkov in prireditev.	
Lokacija	Občina: Naselje: Naslov: Številka stavbe: Številka parcel: Lastništvo:	Občina Ajdovščina Ajdovščina Prešernova UL. 7a , 5270 Ajdovščina ID 1422 in 1423 k.o. 2392 Ajdovščina 974/3 in 974/4 vse k.o. 2392 Ajdovščina Občina Ajdovščina
Časovni načrt	Začetek projekta (sklep o potrditvi DIIP) Izvedba celovite obnove stavbe Dobava in montaža opreme Izdelava vizije razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta Zaključek projekta (zaključek vseh aktivnosti in finančni zaključek) Predaja izvedenih del namenu in izvajanje aktivnosti	02/2026 03/2026-12/2026 03/2026-12/2026 06/2026-11/2026 12/2026 01/2027
Vrednost projekta	Vrednost projekta brez DDV: Vrednost projekta z DDV:	1.008.500,00 EUR 1.180.320,00 EUR
Viri financiranja	Lastni viri Občine Ajdovščina: Javni viri RS: Nepovratna sredstva MKRR	172.820,00 EUR 1.007.500,00 EUR

KAZALO

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	7
1.1 Opis projekta	7
1.2 Predstavitev investitorja	7
1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa.....	9
1.4 Namen in cilji projekta.....	10
1.4.1 Primarni cilji projekta.....	10
1.4.2 Kazalniki učinka in kazalniki rezultata	11
1.4.3 Sekundarni cilji projekta.....	11
1.5 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije.....	12
1.6 Spmembe, ki so nastale do izdelave investicijskega programa	12
2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	13
2.1 Investicijska namera in cilji projekta.....	13
2.2 Spisek strokovnih podlag	14
2.3 Kratek opis upoštevanih variant	15
2.4 Navedba odgovornih oseb.....	16
2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne vrline za spremljanje učinkov investicije	16
2.6 Ocenjena vrednost in finančna konstrukcija projekta	16
2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov	18
3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU.....	19
3.1 Osnovni podatki o investitorju	19
3.2 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije	19
3.3 Službe, odgovorne za izvedbo in nadzor nad izvedbo revitalizacije objekta Center Lična hiša	20
3.4 Upravljavec in lastnik infrastrukture	20
3.5 Opredelitev izdelovalca investicijskega programa	21
4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA.....	22
4.1 Analiza stanja in razlogi za investicijsko namero	22
4.2 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti	28
4.2.1 Usklajenost projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	32
5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	40
5.1 Ciljni trgi oziroma ciljne skupine uporabnikov	40

5.2	Ponudba v okviru revitalizirane stavbe.....	41
5.2.1	Ponudba dejavnosti	41
5.2.2	Organizacija delavnic prireditev in dogodkov	42
5.3	Obratovanje in cene storitev.....	44
5.4	Pregled obstoječe ponudbe primerljivih površin	44
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	45
6.1	Opis predvidenih posegov na objektu	47
6.1.1	Opredelitev posameznih posegov:.....	48
6.2	Opis predvidenega stanja	50
6.3	Utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB).....	55
6.3.1	Skladnost projekta z vrednotami NEB	55
6.3.2	Skladnost projekta z načeli NEB	56
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	57
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	58
8.1	Osnove in izhodišča za izračun vrednosti projekta	58
8.1	Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah.....	59
9	ANALIZA LOKACIJE	61
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	65
10.1	Varstvo okolja in vplivi projekta na okolje.....	65
10.1.1	Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)	65
10.1.2	Preventivno načelo (preventivni ukrepi)	69
10.1.3	Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje).....	69
10.1.4	Načelo »onesnaževalec plača«	70
10.2	Prispevek projekta k uporabi » načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/ 852.....	70
10.3	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju, nediskriminatornosti, enakim možnostim, enakost spolov in dostopnosti (horizontalna načela)	72
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI PROJEKTA.....	75
11.1	Časovni načrt izvedbe projekta	75
11.2	Dinamika investiranja.....	77
11.3	Analiza izvedljivosti projekta	77
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta	77
11.4	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del	85
11.5	Sklep analize izvedljivosti	85
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	86
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE S FINANČNO IN EKONOMSKO ANALIZO.....	87
13.1	Opis metodologije	87

13.2	Predpostavke finančne analize.....	87
13.3	Opredelitev referenčne dobe projekta	88
13.4	Predvideni dodatni prihodki in stroški nastali po izvedbi projekta.....	88
13.5	Stroški amortizacije.....	89
13.6	Ponderirana življenjska doba in preostanek vrednosti.....	89
13.7	Rezultati finančne analize	90
13.7.1	Ocena finančne donosnosti naložbe	90
	Relativna neto sedanja vrednost	93
13.7.2	Finančna vzdržnost projekta	95
13.8	Izračun ekonomskih kazalcev učinkovitosti investicije za ekonomsko dobo investicije – ekonomska analiza	96
13.9	Opis metodologije	96
13.10	Predpostavke ekonomske analize.....	97
13.11	Vrednotenje stroškov in koristi	97
13.12	Rezultati ekonomske analize	99
13.12.1	Učinki, ki niso ovrednoteni z denarjem	101
14	ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	102
14.1	Analiza občutljivosti.....	102
14.2	Upravljanje tveganj in zmanjšanje.....	105
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	114

KAZALO TABEL

Tabela 1-1:	Gibanje števila prebivalcev občine Ajdovščina po letih	9
Tabela 1-2:	Občina Ajdovščina - osnovni podatki.....	9
Tabela 1-3:	Kazalniki učinka in kazalniki rezultata.....	11
Tabela 2-1:	Navedba odgovornih oseb	16
Tabela 2-2:	Vrednost projekta v stalnih = tekočih cenah februar 2026	17
Tabela 2-3:	Struktura in dinamika financiranja po tekočih cenah (ob upoštevanju predmetnega javnega razpisa).....	18
Tabela 2-4:	Ključni rezultati finančne in ekonomske analize.....	18
Tabela 4-1:	Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju.....	25
Tabela 6-1:	Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja	50
Tabela 6-2:	Razdelitev prostorov po namembnosti/dejavnosti	50
Tabela 8-1:	Ocena investicijskega stroška v stalnih = tekočih cenah	59
Tabela 8-2:	Delitev stroškov na upravičene in neupravičene stroške	60
Tabela 11-1:	Predviden časovni načrt izvajanja investicije	76
Tabela 11-2:	Predvidena dinamika investiranja v stalnih = tekočih cenah v EUR	77
Tabela 11-3:	Pregled projektov, sofinanciranih iz nepovratnih sredstev, realiziranih v zadnjih desetih letih	83
Tabela 12-1:	Struktura in dinamika financiranja po stalnih = tekočih cenah.....	86
Tabela 13-1:	Prikaz stroškov letne amortizacije	89
Tabela 13-2:	Izračun tehtane povprečne življenjske dobe	90
Tabela 13-3:	Finančna analiza (FNPV (C))	92

Tabela 13-4: Rezultati finančne analize (FNPV (C)).....	93
Tabela 13-5: Relativna neto sedanja vrednost	93
Tabela 13-6: Finančna analiza (FNPV (K)).....	94
Tabela 13-7: Rezultati finančne analize (FNPV (K))	95
Tabela 13-8: Ekonomske/družbene koristi projekta.....	97
Tabela 13-9: Rezultat ekonomske analize	99
Tabela 13-10: Ekonomska analiza projekta.....	100
Tabela 14-1: Analiza občutljivosti.....	103
Tabela 14-2: Rezultati analize občutljivosti.....	103
Tabela 14-3: Analiza mejnih vrednosti za ENPV	104
Tabela 14-4: Rezultati MonteCarlo simulacije	104
Tabela 14-5: Grafični prikaz rezultatov MonteCarlo simulacije	105
Tabela 14-6: Razvrstitev glede na pomembnost tveganja	106
Tabela 14-7: Stopnja tveganja	106
Tabela 14-8: Stopnja, verjetnost in klasifikacija pomembnosti tveganja	106
Tabela 14-9: Identifikacija tveganj in ukrepi za zmanjšanje tveganja.....	107
Tabela 14-10: Izračun stopnje tveganja projekta.....	112

KAZALO SLIK

Slika 1-1: Območje občine Ajdovščina	8
Slika 4-1: Pročelje povezanega objekta z razvidno navezavo na objekt Prešernova ul. 7a	23
Slika 4-2: Pročelje objekta Prešernova ul. 7a	23
Slika 4-3: Slike notranjosti objektov.....	24
Slika 4-4: Slike vrta	25
Slika 4-5: Tloris pritličja (obstoječe stanje)	26
Slika 4-6: Tloris nadstropja (obstoječe stanje).....	27
Slika 5-1: Seznam načrtovanih delavnic.....	42
Slika 6-1: Tloris pritličja - načrtovano stanje	51
Slika 6-2: Tloris nadstropja – načrtovano stanje	52
Slika 6-3: Tloris podstrešja in strehe (1)	53
Slika 6-4: Tloris strehe (2)	54
Slika 9-1: Prikaz makro lokacije projekta.....	61
Slika 9-2: Prikaz mikro lokacije projekta	62
Slika 9-3: Prikaz območja FRO	64
Slika 10-1: Vplivi projekta na okolje.....	66
Slika 10-2: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju	71
Slika 10-3: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.....	73

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

1.1 Opis projekta

Projekt revitalizacije objekta **Lična hiša** na Prešernovi ulici 7a v Ajdovščini predstavlja celostno prenovu dveh vsebinsko in prostorsko povezanih objektov v samem mestnem jedru, z namenom njihove ponovne vključitve v urbano, družbeno in kulturno življenje mesta. Gre za objekta v lasti Občine Ajdovščina, umeščena na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO), znotraj območja naselbinske in arheološke dediščine starega mestnega jedra Ajdovščine.

Objekta sta bila v zadnjih letih neuporabljena in brez vsebinske vloge, kar je vodilo v njuno postopno fizično in funkcionalno degradacijo. Kljub temu lokacija izkazuje izjemen razvojni potencial, saj se nahaja v neposredni bližini turistično-informacijskega centra ter drugih nedavno revitaliziranih vsebin, ki skupaj oblikujejo pomembno programsko os mestnega jedra. Projekt izhaja iz potrebe po dodatnih, kakovostnih prostorih za izvajanje kulturnih, družbenih, medgeneracijskih in drugih javnih programov, po katerih v Ajdovščini narašča povpraševanje.

Revitalizacija Lične hiše temelji na načelih trajnostnega razvoja, ohranjanja kulturne dediščine in ponovne rabe obstoječih objektov. S celovito sanacijo objekta in ureditvijo njegove okolice bo vzpostavljen sodoben, večnamenski javni prostor, namenjen širokemu krogu uporabnikov ter prilagodljiv različnim programskim vsebinam. Projekt ne pomeni zgolj fizične prenove stavbe, temveč tudi njeno vsebinsko in simbolno ponovno umeščanje v življenje mesta.

Z izvedbo projekta bo Občina Ajdovščina prispevala k regeneraciji mestnega jedra, izboljšanju kakovosti bivanjskega okolja ter krepitvi družbene povezanosti in lokalne identitete, ob hkratnem spoštovanju varstvenih režimov in kulturno-zgodovinske vrednosti prostora.

1.2 Predstavitev investitorja

Investitor oziroma nosilec obravnavanega projekta je Občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina je nastala leta 1994 ter je dokaj gosto poseljena. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in ima 19.895 prebivalcev.

Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktorica občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor

- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Slika 1-1: Območje občine Ajdovščina



Občina je razdeljena na tri značilna geografska območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Ajdovščina ima svoje korenine v času Rimskega imperija, ko je bila na tem območju zgrajena Kastel (Castra ad Fluvium Frigidum) – utrjeno vojaško naselje ob pomembni poti med Oglejem in Emono. Rimska Kastrum je predstavljala eno ključnih vojaških postojank poznoantične obrambne linije Claustra Alpium Iuliarum, ki je varovala zahodne meje imperija. Ostanki obzidja in stolpov so še danes del urbanega tkiva mesta in dajejo Ajdovščini posebno zgodovinsko identiteto.

Gospodarstvo v občini Ajdovščina je zraslo na temeljih pretekle obrti in nekdanjih industrijskih obratov, ki so skozi nekaj stoletij izkoriščali moč Hublja, Lokavščica in drugih vodotokov. Danes na živahno preteklo obrtno dogajanje spominjajo lepo ohranjeni ostanki tehnične dediščine, tako ob Hublju, kot v Lokavcu in še nekaterih drugih krajih. Na podlagi bogate preteklosti se je v Ajdovščini močno razmahnila predvsem prehrabena, gradbena, lesna, kovinska in tekstilna industrija.

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Konec leta 2025 je v občini živel 19.895 prebivalcev, in sicer 10.242 moških in 9.653 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb.

Povprečna starost prebivalstva občine znaša 43,1 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,8 let) in povprečje države (44,2 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 123,5, in je nižji od povprečja regije (168,9) in povprečja države (147,8).

Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 81 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

Po podatkih Statističnega urada RS je v občini Ajdovščina od leta 2015 do začetka leta 2025 število prebivalcev naraslo za 888 ljudi oz. za več kot 4%. Povprečna medletna stopnje rasti prebivalstva v obravnavanem obdobju znaša cca. 0,46%.

Tabela 1-1: Gibanje števila prebivalcev občine Ajdovščina po letih

leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
št. prebiv.	19.007	19.061	19.174	19.154	19.364	19.418	19.704	19.690	19.811	19.891	19.895
gibanje		1,003	1,006	0,999	1,011	1,003	1,015	0,999	1,006	1,004	1,000

VIR: SURS 1/2026

Tabela 1-2: Občina Ajdovščina - osnovni podatki

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	28
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Male Žablje, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike, Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže.
število prebivalcev v občini (2025)	19.895
gostota naseljenosti občine (2025)	81,1 prebivalcev na km²
povprečna starost preb. občine (2025)	43,1 let

VIR: SURS 1/2026

1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Matej Trošt, Projektno in poslovno svetovanje s.p. posluje od leta 2021. Glavna dejavnost je podjetniško in poslovno svetovanje. Vsebinsko to predstavlja predvsem svetovanje pri pridobivanju nepovratnih in povratnih sredstev za naročnike, pripravo investicijske dokumentacije, poslovnih načrtov, pripravo projektne dokumentacije za oddajo vloge na razpis in administrativno spremljanje projektov.

1.4 Namen in cilji projekta

Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo, s čemer se zmanjšuje pritisk na širjenje pozidave.

Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbne strukture na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra.

Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.

1.4.1 Primarni cilji projekta

Celovita revitalizacija degradiranega objekta s pripadajočo okolico na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini in njegova funkcionalna preobrazba v sodoben, trajnostno in digitalno podprt večnamenski prostor v javnem interesu.

Neposredni cilji projekta:

- **vzpostavitev novih funkcionalnih prostorov** (skupna neto tlorisna površina 212,58 m²) z nadgradnjo obstoječega stanja (207,13 m²) za razvoj podjetniških pobud ter kulturnih, socialnih in medgeneracijskih dejavnosti za vse skupine prebivalstva;
- vključitev **trinajstih zeleno-modrih ukrepov** za povečanje podnebne odpornosti, izboljšanje mikroklimatskih razmer in trajnostno rabo prostora;
- uvedba vsaj **treh digitalnih rešitev** za učinkovitejše upravljanje objekta, večjo dostopnost programov ter podporo sodobnim oblikam dela, sodelovanja in vključevanja skupnosti;
- Vzpostavljeni infrastrukturni pogoji v revitaliziranem objektu bodo osnova za **izvajanje dejavnosti iz področji**:
 - Digitalnih kompetenc – video produkcije.
 - Krožnega gospodarstva.
 - Socialnega podjetništva.
 - Kulturno umetniške dejavnosti.
 - Medgeneracijskega druženja in premagovanju razlik.
 - Varstva kulturne dediščine.
- **Izvedba 27 delavnic, dogodkov in prireditev** v roku treh let po izvedbi revitalizacije objekta.

1.4.2 Kazalniki učinka in kazalniki rezultata

Tabela 1-3: Kazalniki učinka in kazalniki rezultata

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	13 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	212,58 m ²
Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3 rešitve
Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta	
Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	6 novih dejavnosti v objektu, od tega 3 nove dejavnosti, ki se na območju občine Ajdovščina pred izvedbo projekta še ne izvajajo.
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	27 delavnic, dogodkov, prireditev

1.4.3 Sekundarni cilji projekta

- **Prispevati k oživljanju mestnega jedra Ajdovščine** z aktivacijo zapuščenega in funkcionalno degradiranega objekta ter njegovo ponovno vključitvijo v vsakodnevno rabo in družbeno življenje mesta.
- **Izboljšati kakovost bivanja prebivalcev** z vzpostavitvijo javno dostopnih prostorov za kulturne, socialne, izobraževalne in medgeneracijske dejavnosti v lokalnem okolju.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne in podjetniške pobude ter s tem krepiti socialno kohezijo in medgeneracijsko sodelovanje.
- **Podpreti razvoj podjetniških iniciativ v javnem interesu**, zlasti na področjih digitalnih kompetenc (npr. video produkcije), krožnega gospodarstva in socialnega podjetništva, z zagotavljanjem ustreznih prostorskih in infrastrukturnih pogojev.
- **Prispevati k ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine**, saj se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika, arheološkega najdišča in naselbinske dediščine ter temelji na prenovi obstoječega objekta ob upoštevanju varstvenih režimov.
- **Okrepiti večnamensko rabo javne infrastrukture**, s čimer se izboljšuje učinkovitost upravljanja občinskega premoženja in zmanjšuje tveganje nadaljnjega propadanja javnih objektov.
- **Prispevati k trajnostnemu razvoju območja**, z energetske učinkovito prenovo objekta, odgovornim ravnanjem z viri ter zmanjševanjem okoljskih obremenitev v primerjavi z novogradnjo.
- **Povečati prepoznavnost območja in njegovo dolgoročno razvojno privlačnost**, tako za lokalno prebivalstvo kot tudi za obiskovalce in potencialne nove uporabnike vsebin v mestnem jedru.

1.5 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave investicijskega programa (IP) je bil za projekt Center Lična hiša v februarju 2026 izdelan in potrjen **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)** z naslovom Center Lična hiša. Dokument je bil pripravljen skladno z **Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ** (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter je odgovoril na ključna vsebinska in izvedbena vprašanja v zvezi s projektom.

V DIIP je bilo izhodiščno ugotovljeno, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja osnovne funkcionalnosti, varnosti in vzdrževanja dotrajane stavbe javne infrastrukture v lasti Občine Ajdovščina ter z vidika zagotovitve dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti v javnem interesu, ki jih v mestnem jedru Ajdovščine primanjkuje.

V DIIP sta bila obravnavana dva možna scenarija izvedbe projekta, in sicer:

- scenarij »**brez investicije**« (izhodiščni scenarij) in
- scenarij »**z investicijo**«, ki je predvideval celovito revitalizacijo objekta Center Lična hiša v lasti Občine Ajdovščina.

Kot optimalna rešitev je bil izbran scenarij »**z investicijo**«, saj le ta omogoča ohranitev in ponovno aktivacijo objekta v javnem interesu.

Ocenjena vrednost projekta po izbranem optimalnem scenariju v okviru DIIP je znašala **1.008.500,00 EUR brez DDV** oziroma **1.180.320,00 EUR z DDV**. Skladno s razpisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026 so bili investicijski stroški razdeljeni na skupne upravičene stroške, ki znašajo 1.007.500,00 EUR in skupne neupravičene stroške, ki znašajo 172.820,00 EUR.

Predvideno je da se skupni upravičeni stroški financirajo s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov v okviru projekta). Financiranje skupnih neupravičenih stroškov pa je predvideno iz lastnih sredstev Občine Ajdovščina, ki so zagotovljena na v NRP na postavki z oznako OB001-14-0041.

Ker je čas trajanja izvajanja investicije krajši od enega leta so skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), stalne cena enake tekočim cenam.

Časovno je v DIIP predvidena izvedba projekta v obdobju **od februar 2026** (potrditev DIIP in uvrstitev projekta v NRP) **do 6. 11. 2026**, ko je predviden finančni zaključek izvajanja investicije.

Na podlagi ugotovitev DIIP je bilo zaključeno, da je projekt upravičen in da predstavlja smiselno podlago za nadaljnji razvoj investicijske namere.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicije je bilo v DIIP skladno s 4. členom navedene Uredbe ugotovljeno, da je za nadaljnjo obravnavo projekta potrebno pripraviti nadaljnjo investicijsko dokumentacijo, in sicer **investicijski program (IP)**, ki predstavlja podlago za odločanje o končni izvedbi projekta.

1.6 Spremembe, ki so nastale do izdelave investicijskega programa

V času od izdelave predinvesticijske zasnove, do izdelave investicijskega programa na projektu ni bilo sprememb.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Investicijska namera in cilji projekta

Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo, s čemer se zmanjšuje pritisk na širjenje pozidave.

Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbne strukture na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra.

Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.

Primarni cilj

Celovita revitalizacija degradiranega objekta s pripadajočo okolico na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini in njegova funkcionalna preobrazba v sodoben, trajnostno in digitalno podprt večnamenski prostor v javnem interesu.

Neposredni cilji projekta:

- **vzpostavitev novih funkcionalnih prostorov** (skupna neto tlorisna površina 212,58 m²) z nadgradnjo obstoječega stanja (207,13 m²) za razvoj podjetniških pobud ter kulturnih, socialnih in medgeneracijskih dejavnosti za vse skupine prebivalstva;
- vključitev **trinajstih zeleno-modrih ukrepov** za povečanje podnebne odpornosti, izboljšanje mikroklimatskih razmer in trajnostno rabo prostora;
- uvedba vsaj **treh digitalnih rešitev** za učinkovitejše upravljanje objekta, večjo dostopnost programov ter podporo sodobnim oblikam dela, sodelovanja in vključevanja skupnosti;
- Vzpostavljeni infrastrukturni pogoji v revitaliziranem objektu bodo osnova za **izvajanje dejavnosti iz področji**:
 - Digitalnih kompetenc – video produkcije.
 - Krožnega gospodarstva.
 - Socialnega podjetništva.
 - Kulturno umetniške dejavnosti.
 - Medgeneracijskega druženja in premagovanju razlik.
 - Varstva kulturne dediščine.
- **Izvedba 27 delavnic, dogodkov in prireditev** v roku treh let po izvedbi revitalizacije objekta.

Kazalniki učinka in rezultata

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	13 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	212,58 m²
Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3 rešitve
Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta	
Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	6 novih dejavnosti v objektu, od tega 3 nove dejavnosti, ki se na območju občine Ajdovščina pred izvedbo projekta še ne izvajajo.
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	27 delavnic, dogodkov, prireditev

2.2 Spisek strokovnih podlag

Strokovne podloge:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center Lična hiša, ki ga je februarju 2026 izdelalo podjetje Matej Trošt, projektno in poslovno svetovanje s.p.
- Projektna dokumentacija PZI: Lična hiša Ajdovščina / Prešernova 7a, št. projekta: 10/2026 ki jo je izdelalo podjetje Fond S d.o.o. februar 2026.

Zakonodaja in institucionalni okvir:

- Economic Appraisal Vademecum 2021-2027, General Principles and Sector Applications (European Commission, 20.09.2021; v nadaljevanju: EAV).
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona – GZ-1B (Uradni list RS, št. 75/25 z dne 30. 9. 2025).
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014; v nadaljevanju: Guide CBA).
- Metodologija za zeleno proračunsko načrtovanje, ki jo je avgusta 2023 izdelalo Ministrstvo za finance RS in je bila dne 21.09.2023 potrjena na Vladi RS.
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN Občine Ajdovščina).
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (št. 30301-1/2022/3, z dne 10. 2. 2022 ter št. 30301-2/2024/4 z dne 5. 9. 2024).

- Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).
- Tehnične smernice za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (Uradni list EU, št. C 58/1 z dne 18.02.2021).
- Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27), različica 4.2.2, december 2022, potrjen s strani Evropske komisije 12.12.2022 (v nadaljevanju: PEKP 21-27).
- Regionalni razvojni program Severnoprimorske (Goriške) regije 2021-2027, sprejet in potrjen na sejah Razvojnega sveta regije in Sveta regije dne 21.06.2022.
- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23; v nadaljevanju: ReSPR50).
- Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030, junij 2017.
- Strategija razvoja Slovenije 2030, RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017 (v nadaljevanju: SRS2030).
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju: UEM).
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11–UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21–ZDOsk, 3/22, 29/22–ZUOPDCE, 40/23–ZDavPR-B, 122/23 in 10/24; v nadaljevanju: ZDDV-1).

2.3 Kratek opis upoštevanih variant

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta »Center Lična hiša«, sta obravnavani dve varianti in sicer minimalna varianta »brez projekta« in varianta »s projektom«

Varianta 1: »brez investicije«

V scenariju brez investicije stanje stavbe Lična hiša s pripadajočo okolico ostaja nespremenjeno. Javna infrastruktura v lasti Občine Ajdovščina se ne obnovi, s čimer se ne zagotovi njena funkcionalnost in varna raba. Nadaljnje odlašanje sanacije vodi v pospešeno fizično in funkcionalno propadanje objekta, povečano tveganje, da objekt postane nevaren, ter v slabšanje podobe mestnega jedra Ajdovščine. Občina bi bila posledično prisiljena iskati nadomestne prostorske rešitve za izvajanje dejavnosti v javnem interesu. Scenarij prinaša naraščajoče stroške nujnih vzdrževalnih posegov ter negativne družbeno-ekonomske učinke zaradi neizkoriščenega potenciala objekta. Takšna varianta ni skladna z razvojno vizijo občine in dolgoročno povzroča več negativnih učinkov kot stroškov.

Varianta 2: »z investicijo«

Scenarij z investicijo predvideva celovito obnovo stavbe Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, skupne neto tlorisne površine 207,13 m² v obstoječem stanju oz. 212,58 m² po izvedbi investicije. Investicija zajema prenovo stavbnega ovoja, zamenjavo stavbnega pohištva, posodobitev elektro in strojnih inštalacij, ureditev zunanjih površin, izvedbo ukrepov trajnostne in zelene infrastrukture, skupaj z nabavo osnovne opreme, ter digitalnimi rešitvami. Z investicijo se revitalizira funkcionalno razvrednoteno območje v mestnem jedru in vzpostavi javno dostopen večnamenski prostor za kulturne, medgeneracijske, društvene in druge dejavnosti v javnem interesu. Projekt vključuje tudi pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta ter aktivnosti obveščanja javnosti. Predvidena vzpostavitev najmanj šestih dejavnosti, od tega treh novih za območje občine, ter izvedba vsaj 27 dogodkov. Projekt pomembno prispeva h kakovosti bivanja, družbeni povezanosti in dolgoročnemu razvoju skupnostnega življenja.

Izbor optimalne variante

Na podlagi primerjave obeh scenarijev je razvidno, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje ciljev projekta in celostno rešuje problematiko degradirane javne infrastrukture. Varianta »brez investicije« ne predstavlja dolgoročno vzdržne rešitve in vodi v nadaljnje negativne prostorske, družbene in ekonomske učinke. Scenarij »z investicijo« je razvojno utemeljen, usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami ter je z družbeno-ekonomskega vidika upravičen, zato je prepoznan kot optimalna in edina dolgoročno sprejemljiva rešitev za projekt Center Lična hiša.

2.4 Navedba odgovornih oseb

Tabela 2-1: Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba investitorja	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije	Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot.
Odgovorna oseba: Odgovorna oseba za izvedbo in nadzor nad izvedbo revitalizacije objekta Center Lična hiša	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad.
Odgovorna osebe za izvedbo projektne dokumentacije	Branko Bakaršič, univ.dipl.inž.grad
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	Matej Trošt mag.ekon.

2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne vrline za spremljanje učinkov investicije

Pripravo in izvedbo projekta bo vodil investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih projektov. Izvedbo projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije in Oddelek za gospodarstvo in razvoj na Občini Ajdovščina. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, pri izvajanju gradbenega nadzora, pri izdelavi varnostnega načrta in pri izvajanju koordinacije VZD, pri pripravi dokumentacije po končani gradnji/obnovi ter pri izdelavi Vizije razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe projekta je predstavljena v poglavju 11 tega dokumenta.

2.6 Ocenjena vrednost in finančna konstrukcija projekta

Skupni investicijski strošek v stalnih = tekočih cenah februar 2026 znaša 1.008.500,00 brez DDV oz. 1.180.320,00 EUR z DDV.

Trajanje izvajanja projekta del ni daljše od enega leta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), jev obravnavanem primeru vrednost projekta v stalnih cenah enaka vrednosti projekta v tekočih cenah.

Tabela 2-2: Vrednost projekta v stalnih = tekočih cenah februar 2026

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH februar 2026	SKUPAJ v EUR	2026
UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
Nakup zemljišča z objektom	227.500,00	227.500,00
<i>Vrednost zemljišča</i>	31.000,00	31.000,00
<i>Vrednost objekta</i>	196.500,00	196.500,00
GOI DELA - obnova objekta	550.000,00	550.000,00
<i>Stroški gradbeno obrtniških del</i>	426.000,00	426.000,00
<i>Stroški strojnih instalacij</i>	76.000,00	76.000,00
<i>Stroški elektro instalacij</i>	48.000,00	48.000,00
Oprema	150.000,00	150.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	80.000,00	80.000,00
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	10.000,00	10.000,00
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Projektantski nadzor</i>	3.000,00	3.000,00
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	12.000,00	12.000,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	15.000,00	15.000,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	1.000,00	1.000,00
Investicijska dokumentacija - DIIP	1.000,00	1.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.008.500,00	1.008.500,00
DDV	171.820,00	171.820,00
SKUPAJ Z DDV	1.180.320,00	1.180.320,00
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	172.820,00	172.820,00

Naložba bo financirana iz več virov. Sofinanciranje operacij se zagotavlja s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov v okviru projekta).

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIPa pa do 06.11.2026. Kot prikazuje časovni

načrt izvedbe investicije investitor predvideva da bodo vsi stroški ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni nastali do najpozneje 6.11.2026.

V tabeli 7.4 je prikazano, da upravičeni stroški projekta znašajo 1.007.500,00 EUR. Tako opredeljena višina upravičenih stroškov ne dosega najvišje možne vrednosti sofinanciranja, ki znaša 1.200.000,00 EUR.

Za neupravičene stroške pa finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina. Sredstva bodo zagotovljena NRP na postavki z oznako OB001-14-0041.

Tabela 2-3: Struktura in dinamika financiranja po tekočih cenah (ob upoštevanju predmetnega javnega razpisa)

Struktura financiranja projekta / upravičeni stroški (stalne cene)	SKUPAJ v EUR	2026
RS-MKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.007.500,00	1.007.500,00
Občina Ajdovščina	172.820,00	172.820,00
SKUPAJ ZA PLAČILO v EUR	1.180.320,00	1.180.320,00

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Tabela 2-4: Ključni rezultati finančne in ekonomske analize

Finančna analiza				Ekonomska analiza		
FNPV©	FRR ©	FNPV(k)	FRR (K)	ENPV	ERR	B/C
-1.248.070	NEGATIVNA	-240.570	NEGATIVNA	369.132	10,27%	1,325

Finančna kazalca (finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti) sta negativna, kar je normalen pojav za tovrstne investicije.

Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti investicije s širšega družbenega vidika (ekonomski kazalci) pa nam pokažejo, da je investicija z vidika prispevka k družbenim koristim upravičena, saj je razmerje korist/strošek večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene diskontne stopnje (4%).

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

3.1 Osnovni podatki o investitorju

Naziv:	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

➤ Odgovorna oseba:

Tadej Beočanin, Župan

Podpis: _____

3.2 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije

Naziv	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

➤ Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije:

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Podpis: _____

3.3 Službe, odgovorne za izvedbo in nadzor nad izvedbo revitalizacije objekta Center Lična hiša

Naziv	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

- Odgovorna oseba: Odgovorna oseba za izvedbo in nadzor nad izvedbo revitalizacije objekta Center Lična hiša

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., Oddelka za gospodarske javne službe in investicije

Podpis: _____

3.4 Upravljavec in lastnik infrastrukture

Naziv:	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

- Odgovorna oseba:

Tadej Beočanin, Župan

Podpis: _____

3.5 Opredelitev izdelovalca investicijskega programa

Naziv	Matej Trošt Projektno in poslovno svetovanje s.p. Poreče 6, 5272 Podnanos
Naslov	Poreče 6, 5272 Podnanos
Telefon	040 745 322
E-mail	matej.projekt@gmail.com
Odgovorna oseba	Matej Trošt, mag.ekon.

➤ Odgovorna oseba:

Matej Trošt, mag.ekon.

Podpis: 

Matej Trošt
Projektno in poslovno svetovanje s.p.
Poreče 6, 5272 Podnanos

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

4.1 Analiza stanja in razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se v zadnjih letih sooča z naraščajočim povpraševanjem po prostočasnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnostih, tako s strani lokalnega prebivalstva kot tudi obiskovalcev iz širšega območja. Razvoj turizma, krepitev lokalne skupnosti ter večja raznolikost programov ustvarjajo dodatne prostorske potrebe, ki jih obstoječa infrastruktura v mestnem jedru ne zmore več v zadostni meri pokrivati.

Možnosti za umeščanje novih dejavnosti so prostorsko omejene. Območja, namenjena centralnim dejavnostim, se nahajajo predvsem v ožjem mestnem jedru Ajdovščine in so v veliki meri že pozidana oziroma zasedena z obstoječimi vsebinami. Zaradi urbanističnih, prostorskih in lastniških omejitev so možnosti za novogradnje omejene, zato je smiselno usmerjanje razvoja v ponovno aktivacijo obstoječih, a funkcionalno razvrednotenih območij.

V tem kontekstu je bila kot najprimernejša rešitev prepoznana revitalizacija objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Objekt se nahaja na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO) znotraj mestnega jedra in obsega dva vsebinsko ter funkcionalno povezana objekta. Lokacija ima izrazit prostorski in razvojni potencial, saj leži neposredno ob turistično-informacijskem centru ter v neposredni bližini objekta, v katerem je Občina v letu 2023 uredila doživljajski center pekarske in mlinarske tradicije. Območje se tako že danes oblikuje kot pomembno programsko in vsebinsko vozlišče mestnega jedra.

Posebno vrednost in hkrati omejitev predstavlja dejstvo, da se objekta nahajata znotraj območja razglašene kulture spomenika, arheološkega najdišča in naselbinske dediščine. To jima daje pomembno kulturno-zgodovinsko vrednost, hkrati pa zahteva premišljene, strokovno vodene posege, usklajene z varstvenimi režimi ter načeli ohranjanja kulturne dediščine.

Objekta sta zadnjih pet let prazna, opuščena in brez rednega vzdrževanja, zaradi česar sta fizično in funkcionalno degradirana. Zaradi dotrajanosti gradbenih elementov, stavbnega pohištva ter elektro in strojnih inštalacij objekta trenutno ne izpolnjujeta osnovnih pogojev za varno, energetske učinkovito in sodobno rabo. Obstoječe stanje ne omogoča izvajanja javnih, kulturnih, socialnih ali drugih vsebin, kljub temu da se objekta nahajata na prostorsko zelo izpostavljeni in strateško pomembni lokaciji v mestnem jedru.

Obstoječe stanje tako hkrati predstavlja prostorski problem in razvojno priložnost. Revitalizacija objekta Lična hiša omogoča ponovno aktivacijo funkcionalno razvrednotenega območja v mestnem jedru, izboljšanje kakovosti urbanega prostora ter vzpostavitev novih vsebin v obstoječem grajenem tkivu, brez dodatnega širjenja pozidave in z jasnim prispevkom k trajnostnemu razvoju mesta.

Na podlagi strokovnih ogledov in analiz je bilo ugotovljeno sledeče stanje objekta:

- **Streha** je dotrajana, s poškodovano kritino in podkonstrukcijo, brez ustrezne toplotne izolacije, kar povzroča toplotne izgube in tveganje za zamakanje.
- **Fasada** je v slabem stanju, z degradiranim ometom in brez toplotnoizolacijskega ovoja, kar vpliva na energetske neučinkovitost objekta in neugoden videz.
- **Stavbno pohištvo (okna in vrata)** je staro, netesno in energetske neustrezno, kar dodatno povečuje toplotne izgube in zmanjšuje bivalno ugodje.
- **Notranjost objekta** je obrabljena: poškodovani ometi, dotrajani tlaki in estrihi, zastarele sanitarije ter neustrezna razporeditev prostorov.
- **Elektro in strojne inštalacije** so zastarele, energetske neučinkovite in delno neustrezne z vidika varnosti ter sodobnih standardov (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, razsvetljava).

- Objekt trenutno **ni prilagojen gibalno oviranim osebam** in ne izpolnjuje sodobnih funkcionalnih, varnostnih in higienskih zahtev.
- **Zunanje površine in okolica** so trenutno neurejene in funkcionalno neizkoriščene. Površine so delno zaraščene, brez ustrezne hortikulture ureditve in brez jasne prostorske organizacije, kar onemogoča njihovo uporabo za javne ali skupnostne dejavnosti ter negativno vpliva na podobo mestnega prostora.
- **Funkcionalna in družbena podoba obstoječega stanja v** obstoječem stanju oba objekta predstavljata neizkoriščen potencial javne infrastrukture in ne prispevata k razvoju mestnega jedra niti k povezovanju lokalne skupnosti. Namesto aktivnega javnega prostora objekta delujeta kot fizično in funkcionalno degradiran element v prostoru, kar dodatno potrjuje potrebo po njihovi celoviti revitalizaciji.

Slika 4-2: Pročelje objekta Prešernova ul. 7a



Slika 4-1: Pročelje povezanega objekta z razvidno navezavo na objekt Prešernova ul. 7a



Slika 4-3: Slike notranjosti objektov



Slika 4-4: Slike vrta



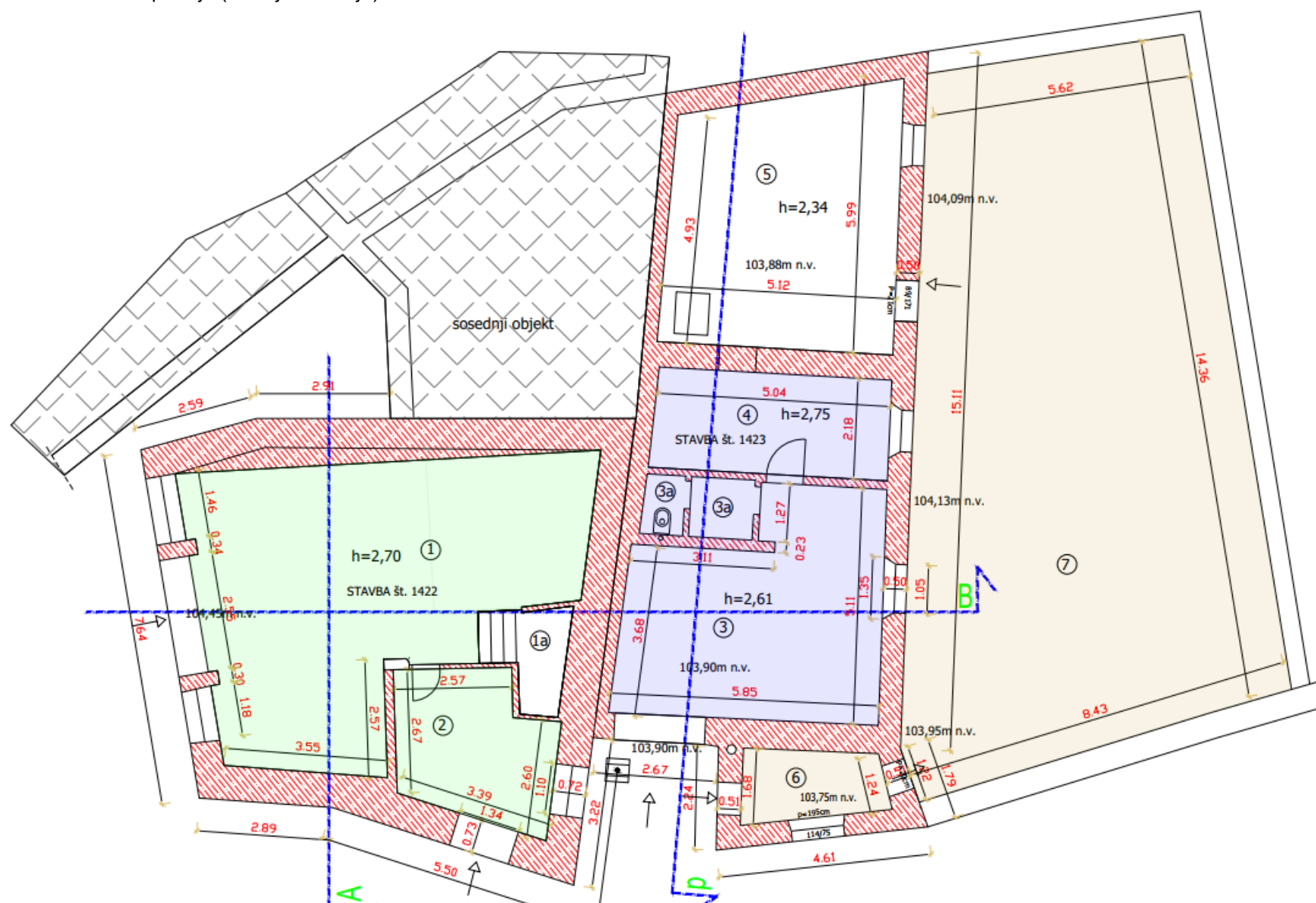
Tlorisna zasnova objekta in funkcionalna razporeditev prostorov

V obstoječem stanju znaša bruto tlorisna površina obeh objektov 353,80m², medtem ko neto tlorisna površina znaša 207,13m². Neto tlorisna površina prostorov v pritličju znaša 127,99 m², v nadstropju pa 79,14 m². Poleg navedenih notranjih prostorov, ki tvorijo neto tlorisno površino k objektu pripada ograjen vrt površine 107,13m².

Tabela 4-1: Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju

PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA v m2	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA v m2
P 1	43,45	N 1	42,72
P 2	10,00	N 2	9,29
P 3	24,90	N 3	5,55
P 3a	2,92	N 4	2,32
P 4	11,33	N 5	3,6
P 1a	3,32	N 6	15,66
P 5	27,57		
P 6	4,50		
SKUPAJ PRITLIČJE	127,99	SKUPAJ NADSTROPNJE	79,14
SKUPAJ NETO TLORISNE POVRŠINE			207,13
VRT			107,07

Slika 4-5: Tloris pritličja (obstoječe stanje)



Investicijski program: Center Lična hiša



Razlogi za investicijsko namero:

Razlogi za investicijsko namero izhajajo iz obstoječega stanja obravnavanih objektov, prepoznanih razvojnih potreb lokalnega okolja ter dolgoročnih prostorskih in družbenih usmeritev Občine Ajdovščina.

Razlogi za investicijsko namero so naslednji:

- **Neustrezno in neaktivno stanje obstoječega objekta**
Obravnavana objekta v obstoječem stanju ne opravljata nobene vsebinske funkcije in ne prispevata k javnemu življenju prostora. Zaradi dotrajanosti, neustreznih tehničnih lastnosti in daljše neuporabe predstavljata funkcionalno razvrednoten del javne infrastrukture.
- **Neizkoriščen prostorski potencial v urbanem okolju**
Objekta se nahajata na prostorsko izpostavljeni, dostopni in razvojno pomembni lokaciji v mestnem jedru Ajdovščine. Njuna trenutna neizkoriščenost pomeni izgubljeno priložnost za kakovostno rabo prostora in aktivno vključitev v urbano tkivo.
- **Pomanjkanje ustreznih prostorov za javne in skupnostne dejavnosti**
V lokalnem okolju je prepoznana potreba po prostorih, ki omogočajo izvajanje kulturnih, socialnih, izobraževalnih, podjetniških in drugih vsebin v javnem interesu. Obstoječa prostorska infrastruktura teh potreb ne pokriva celovito, sistematično in dolgoročno.
- **Potreba po ponovni rabi obstoječe stavbne strukture**
Investicija temelji na obnovi in ponovni rabi obstoječih objektov, kar omogoča racionalno rabo prostora, ohranjanje grajene strukture ter zmanjševanje potrebe po novih posegih v prostor in pozidavi nepozidanih površin.
- **Prispevek k oživljanju in večji rabi območja**
Z aktivacijo objektov se bo povečala prisotnost uporabnikov, intenzivnost rabe prostora in dinamika območja, kar bo pozitivno vplivalo na podobo mestnega jedra ter kakovost bivanja v širšem okolju.
- **Družbeni učinki in krepitev lokalne skupnosti**
Vzpostavitev javno dostopnega prostora za raznovrstne dejavnosti bo prispevala k večji vključenosti prebivalcev, krepitvi medsebojnih povezav, medgeneracijskemu sodelovanju ter razvoju vsebin, ki odgovarjajo na dejanske potrebe lokalnega okolja. Objekt bo deloval kot odprta platforma za družbeno življenje, učenje in sodelovanje.
- **Ustvarjanje pogojev za dolgoročno javno rabo**
Projekt je zasnovan tako, da omogoča trajno, prilagodljivo in večnamensko uporabo objektov za različne ciljne skupine ter zagotavlja njuno dolgoročno vlogo kot stabilen del lokalne javne infrastrukture.
- **Skladnost z razvojnimi usmeritvami občine**
Investicijska namera sledi razvojnim usmeritvam Občine Ajdovščina, ki poudarjajo prenovo obstoječih objektov, revitalizacijo funkcionalno razvrednotenih območij, krepitev javnih vsebin ter ustvarjanje kakovostnega, vključujočega in trajnostno naravnane bivalnega okolja.

Na podlagi navedenega je investicijska namera utemeljena, smiselna in usmerjena v doseganje dolgoročnih prostorskih in družbenih koristi za lokalno skupnost.

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

Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter potrditvijo DIIP-a (02/2026) vključen v Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina, ter v Proračunu Občine Ajdovščina za čas trajanja projekta.

Projekt je uvrščen v proračun Občine Ajdovščina za leto 2026 na proračunski postavki 14104 – Center Lična hiša.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030 je temeljni razvojni dokument občine, ki določa dolgoročne razvojne usmeritve, prioriteta področja ter cilje razvoja na gospodarskem, prostorskem, okoljskem in družbenem področju. Dokument predstavlja podlago za načrtovanje in izvajanje razvojnih projektov občine ter usmerja vlaganja v javno infrastrukturo in vsebine v javnem interesu.

Projekt Center Lična hiša se umešča v okvir strateških usmeritev Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030, saj naslavlja več razvojnih ciljev, povezanih s trajnostno rabo prostora, revitalizacijo funkcionalno razvrednotenih območij ter krepitevijo družbenih in skupnostnih dejavnosti v mestnem jedru.

Skladnost s Prioriteto 2: TRAJNOSTNA

Projekt Lična hiša je usklajen s **Prioriteto 2 – Trajnostna**, (Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilagajanje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba).

Z vidika te prioritete projekt prispeva k naslednjim ciljem in ukrepom strategije:

- CILJ 1: Trajnostna raba naravnih virov

Cilj 1 Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030 je usmerjen v trajnostno in učinkovito rabo naravnih virov ter zmanjševanje okoljskih obremenitev.

Projekt Center Lična hiša je s tem ciljem usklajen, saj temelji na prenovi in ponovni rabi obstoječih objektov, kar zmanjšuje potrebo po novih posegih v prostor in prispeva k učinkovitejši rabi materialnih in prostorskih virov. Z obnovo stavbnega ovoja, zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva ter posodobitvijo strojnih in elektro inštalacij se izboljšuje energetska učinkovitost objekta in zmanjšuje poraba energije v času obratovanja.

Projekt upošteva tudi načela odgovorne rabe energije, vode in ravnanja z odpadki, s čimer prispeva k zmanjšanju okoljskega odtisa in k uresničevanju Cilja 1 – Trajnostna raba naravnih virov.

- UKREP: Energetska sanacija objektov

Projekt Center Lična hiša vključuje celovito prenovu obstoječih objektov, ki zajema izboljšanje stavbnega ovoja ter posodobitev strojnih in elektro inštalacij. S tem se povečuje energetska učinkovitost objekta in zmanjšuje poraba energije v času obratovanja, kar je neposredno skladno z ukrepom energetske sanacije javnih objektov.

- UKREP: Povečanje deleža obnovljivih virov energije

V okviru investicije je predvidena namestitev toplotne črpalke za pripravo sanitarne tople vode, s čimer se del potrebne energije za obratovanje objekta zagotavlja iz obnovljivih virov energije. Uporaba toplotne črpalke prispeva k zmanjšanju rabe konvencionalnih energentov in k večji energetske učinkovitosti objekta v fazi obratovanja. Projekt s tem neposredno podpira povečanje deleža obnovljivih virov energije v javnih objektih ter je skladen z ukrepi Strategije razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030 na področju trajnostne rabe naravnih virov.

- UKREP: Učinkovito upravljanje z odpadki

Projekt upošteva načela učinkovitega ravnanja z odpadki v fazi obratovanja objekta, vključno z ločenim zbiranjem odpadkov in zmanjševanjem količin mešanih komunalnih odpadkov, kar je skladno z ukrepom učinkovitega upravljanja z odpadki.

- Cilj 2: Trajnostno urejanje prostora

Cilj 2 Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030 je usmerjen v trajnostno in racionalno urejanje prostora s poudarkom na prenovi obstoječih objektov in revitalizaciji funkcionalno razvrednotenih območij.

Projekt Center Lična hiša je s tem ciljem usklajen, saj temelji na revitalizaciji obstoječih objektov na funkcionalno razvrednotenem območju v mestnem jedru, brez novih posegov na nepozidana zemljišča. Z obnovo in ponovno aktivacijo objekta se izboljšujeta prostorska kakovost in funkcionalnost urbanega okolja ter omogoča trajna in večnamenska raba prostora v javnem interesu.

- Ukrep: Krepitev večnamenske rabe javnih objektov

Revitalizirani objekt bo zasnovan kot večnamenski javni prostor, namenjen izvajanju kulturnih, socialnih, izobraževalnih, podjetniških in medgeneracijskih dejavnosti. Takšna raba omogoča optimalno izkoriščenost objekta skozi daljše časovno obdobje in za različne ciljne skupine, kar je neposredno skladno z ukrepom krepitev večnamenske rabe javnih objektov.

- CILJ 3: Spodbujanje trajnostne mobilnosti

Cilj 3 Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030 spodbuja zmanjševanje odvisnosti od osebne motorne prometa ter krepitev trajnostnih oblik mobilnosti, zlasti hoje, kolesarjenja in uporabe javnih površin v urbanem prostoru.

Projekt Center Lična hiša je s tem ciljem usklajen, saj se nahaja v mestnem jedru Ajdovščine, na lokaciji, ki je dobro dostopna peš in s kolesom in zaprt za motorni promet. Aktivacija objekta spodbuja uporabo lokalnih, kratkih poti ter krepi vlogo hoje in drugih trajnostnih oblik mobilnosti pri dostopu do javnih vsebin.

Z umeščanjem dejavnosti v obstoječe mestno okolje projekt prispeva k zmanjševanju potrebe po dodatnih prometnih tokovih in podpira cilje trajnostne mobilnosti, kot jih opredeljuje Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030.

Skladnost s Prioriteto 3: DRUŽBENO ODGOVORNA

Prioriteta 3 je usmerjena v razvoj vključujoče in solidarne družbe, ki temelji na dostopnosti javnih storitev, razvoju znanja, kulture ter aktivnem vključevanju prebivalcev vseh generacij in ranljivih skupin.

Projekt Center Lična hiša je z navedeno prioriteto neposredno usklajen, saj vzpostavlja javno dostopen, večnamenski prostor za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, socialnih in skupnostnih dejavnosti v javnem interesu. Projekt prispeva k večji vključenosti prebivalcev, medgeneracijskemu sodelovanju ter krepitvi družbene povezanosti in kakovosti bivanja v mestnem jedru Ajdovščine.

- Cilj 1: Aktivno mesto in vitalno podežetje

Projekt Lična hiša je skladen s Ciljem 1, saj prispeva k aktivaciji mestnega jedra Ajdovščine in krepitvi družbenega življenja v urbanem prostoru. Z revitalizacijo neaktivnega objekta v središču mesta se vzpostavlja javno dostopen prostor, namenjen srečevanju, ustvarjanju, učenju in sodelovanju različnih skupin prebivalcev.

Projekt spodbuja aktivno vključevanje lokalne skupnosti, krepi rabo prostora skozi celo leto ter prispeva k večji prisotnosti uporabnikov v mestnem jedru. Na ta način Lična hiša deluje kot podporna infrastruktura za razvoj aktivnega mesta, ki temelji na skupnostnih vsebinah, sodelovanju in dostopnosti javnih programov.

- UKREP: Urejanje mestnih in vaških središč ter ostalih javnih površin

Projekt Lična hiša neposredno prispeva k uresničevanju ukrepa Urejanje mestnih in vaških središč ter ostalih javnih površin, saj predvideva revitalizacijo degradiranega objekta v mestnem jedru Ajdovščine in njegovo ponovno vključitev v aktivno urbano rabo.

Z obnovo in vsebinsko aktivacijo objekta se izboljšuje kakovost javnega prostora, povečuje njegova uporabnost ter krepi vloga mestnega središča kot prostora družbenega dogajanja, srečevanja in ustvarjanja. Projekt s tem prispeva k povečevanju števila kakovostno urejenih javnih prostorov in podpira cilje celostnega razvoja mesta.

- Cilj 2: Kakovostni programi in storitve na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin

Projekt Lična hiša je neposredno usklajen s Ciljem 2, saj je zasnovan kot večnamenski javni prostor za izvajanje raznovrstnih programov in storitev v javnem interesu. V revitaliziranem objektu bodo omogočeni programi s področja kulture, ustvarjalnosti, izobraževanja, medgeneracijskega sodelovanja ter dejavnosti, namenjene mladim, starejšim in drugim ciljnim skupinam.

- UKREP: Urejanje mestnih in vaških središč ter ostalih javnih površin

Projekt Lična hiša omogoča izvajanje skupnih programov med javnimi zavodi, izobraževalnimi institucijami, društvi in drugimi neprofitnimi organizacijami. Objekt bo nudil prostorske pogoje za delavnice, izobraževalne in ustvarjalne vsebine, ki dopolnjujejo formalne programe ter širijo dostop do znanj in kompetenc za različne ciljne skupine.

- UKREP: Financiranje programov in projektov

Revitalizirani objekt bo služil kot infrastrukturna podpora izvajanju programov in projektov, ki se financirajo iz javnih in drugih virov ter so namenjeni izvajanju dejavnosti v javnem interesu. S tem projekt posredno prispeva k povečanju števila izvedenih in podprtih programov na področju kulture, izobraževanja, socialnih in skupnostnih dejavnosti.

- UKREP: Spodbujanje medgeneracijskega sodelovanja in vseživljenjskega učenja

Zasnova Lične hiše kot odprtega, večnamenskega prostora omogoča sočasno uporabo prostorov različnim starostnim skupinam. Projekt spodbuja medgeneracijsko sodelovanje, prenos znanj in izkušenj ter razvoj vsebin vseživljenjskega učenja, kar prispeva k večji socialni povezanosti in vključenosti prebivalcev.

- UKREP: Razvoj mreže dopolnilnih socialno-varstvenih programov nevladnih organizacij in javnih zavodov za zmanjševanje socialnih razlik

Projekt ustvarja prostorske pogoje za izvajanje dopolnilnih socialnih in skupnostnih programov nevladnih organizacij ter drugih izvajalcev, s poudarkom na vključevanju ranljivih skupin. S tem prispeva k zmanjševanju socialnih razlik in izboljšanju dostopnosti podpornih storitev v lokalnem okolju.

- Cilj 3: Zagotovljena ustrezna infrastruktura na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin

Projekt Lična hiša je neposredno usklajen s Ciljem 3, saj je njegova osnovna vsebina vzpostavitev ustrezne javne infrastrukture za izvajanje dejavnosti v javnem interesu. Z revitalizacijo obstoječega, degradiranega objekta se vzpostavljajo prostorski pogoji za dolgoročno izvajanje kulturnih, izobraževalnih, socialnih in skupnostnih programov, namenjenih različnim ciljnim skupinam prebivalstva.

Investicija izboljšuje kakovost in funkcionalnost javne infrastrukture v mestnem jedru Ajdovščine ter omogoča večnamensko, prilagodljivo in dostopno uporabo prostorov. Projekt s tem prispeva k večji razpoložljivosti ustreznih javnih prostorov ter krepi vlogo objekta kot stabilnega podpornega elementa lokalne družbene infrastrukture.

- UKREP: Izboljšanje infrastrukturnih pogojev za izvajanje dejavnosti

Z obnovo in prilagoditvijo objekta Lična hiša se zagotavljajo sodobni in funkcionalni prostorski pogoji za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu. Projekt omogoča učinkovito rabo prostora, prilagodljivost programom ter varno in dostopno uporabo za vse skupine uporabnikov, s čimer neposredno podpira izvajanje ukrepa izboljšanja javne infrastrukture.

- Cilj 5: Dvig ozaveščenosti prebivalstva, povečanje aktivne participacije in družbene odgovornosti na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin.

Projekt Lična hiša je skladen s Ciljem 5, saj ustvarja pogoje za aktivno vključevanje prebivalcev v javno in družbeno življenje mesta. Z vzpostavitvijo javno dostopnega, odprtega prostora za skupnostne, kulturne in izobraževalne dejavnosti projekt spodbuja sodelovanje, soustvarjanje in večjo družbeno odgovornost uporabnikov.

Objekt bo deloval kot platforma za povezovanje posameznikov, društev in drugih organizacij, kar prispeva k večji ozaveščenosti prebivalstva o pomenu aktivne udeležbe v skupnosti. S tem se krepi občutek pripadnosti prostoru, spodbuja prostovoljstvo ter razvoj vsebin, ki temeljijo na sodelovanju in skupnih vrednotah.

- UKREP: Informiranje ciljnih skupin (mladi, starejši, ranljive skupine) in spodbujanje ozaveščenosti prebivalstva

Projekt omogoča izvajanje aktivnosti, namenjenih informiranju in vključevanju različnih ciljnih skupin v javne programe in dogodke, kar prispeva k večji prepoznavnosti družbeno pomembnih vsebin ter krepitvi aktivne vloge prebivalcev v lokalnem okolju.

- UKREP: Spodbujanje kulturnega udejstvovanja in pomena kulture in dediščine v sodobni družbi

Z revitalizacijo objekta v območju kulturne dediščine in njegovo uporabo za kulturne in ustvarjalne vsebine projekt prispeva k večji dostopnosti kulture ter ozaveščanju o njenem pomenu za razvoj skupnosti in identitete prostora.

4.2.1 Usklajenost projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

Projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zbliževanju območja razvitosti z ostalimi območji, družbeni, gospodarski, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. Obravnavani projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:

- Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS2030);
- Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (Uradni list RS, št. 16/13, 78/15 in 46/19);
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS2050);

- Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27);
- Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) regije 2021-2027.

Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030) je krovni dolgoročni razvojni dokument Republike Slovenije, ki opredeljuje razvojno vizijo in cilje države do leta 2030. Osrednji cilj strategije je zagotoviti kakovostno življenje za vse, kar se uresničuje z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem ter z upoštevanjem načel trajnosti, vključevanja in odgovorne rabe virov.

SRS 2030 opredeljuje 12 razvojnih ciljev, ki predstavljajo operativni okvir za izvajanje razvojnih politik na nacionalni, regionalni in lokalni ravni. Investicijski projekt Lična hiša je s svojo zasnovo, namenom in predvidenimi učinki usklajen z več razvojnimi cilji strategije, zlasti na področjih kakovosti bivanja, dostopnosti javnih storitev, učinkovite rabe prostora ter ohranjanja kulturne in družbene identitete.

Skladnost z Razvojnimi ciljem 3: Dostojno življenje za vse

Projekt prispeva k uresničevanju cilja, ki je usmerjen v izboljševanje kakovosti življenja ter zmanjševanje socialnih in prostorskih neenakosti. V skladu z opredelitvijo cilja, ki poudarja dostopnost izobraževanja, kulture, zdravja in kakovostnega bivalnega okolja, projekt z obnovo in ponovno aktivacijo objekta zagotavlja javno dostopen prostor za izvajanje dejavnosti v javnem interesu, s čimer krepi socialno vključenost in družbeno povezanost lokalne skupnosti.

Skladnost z Razvojnimi ciljem 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete

Projekt je skladen s ciljem, ki poudarja pomen kulture, ustvarjalnosti in kulturne dediščine kot temelja nacionalne in lokalne identitete. Z revitalizacijo objekta in njegovo vsebinsko rabo za kulturne, ustvarjalne in skupnostne programe se ustvarjajo pogoji za aktivno kulturno udejstvovanje ter ohranjanje in razvoj kulturnega življenja v lokalnem okolju.

Skladnost z Razvojnimi ciljem 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov

Projekt podpira cilj trajnostnega upravljanja naravnih virov, saj temelji na prenovi in ponovni rabi obstoječega objekta, kar zmanjšuje potrebo po novih posegih v prostor. Tak pristop praviloma pomeni nižjo porabo naravnih virov, energije in materialov ter manjše obremenjevanje zemljišč kot omejenega prostorskega vira v primerjavi z novogradnjo.

Skladnost z Razvojnimi ciljem 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Projekt prispeva k uresničevanju cilja učinkovitega upravljanja in kakovostnih javnih storitev, saj izboljšuje pogoje za izvajanje javnih programov ter predstavlja učinkovito rabo obstoječe občinske javne infrastrukture. S tem se povečujeta dostopnost in kakovost javnih storitev za prebivalce ter dolgoročna funkcionalnost objekta.

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025 je usmerjen v zmanjševanje razvojnih razlik, izboljševanje kakovosti bivanja ter krepitev razvojnega potenciala obmejnih problemskih območij, zlasti z vlaganji v javno infrastrukturo, podporno okolje za podjetništvo in družbene dejavnosti v javnem interesu.

Projekt Lična hiša je vsebinsko usklajen z izbranimi ukrepi programa, pri čemer je skladnost izražena predvsem v posrednem prispevku k ciljem programa, preko revitalizacije obstoječe javne infrastrukture in zagotavljanja pogojev za izvajanje dejavnosti v javnem interesu.

V okviru Programa razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025 je opredeljenih pet tematskih področij oziroma splošnih ciljev državne intervencije. Investicijski projekt Lična hiša se po svoji vsebini, namenu in predvidenih učinkih umešča predvsem v tista tematska področja, ki se nanašajo na izboljševanje kakovosti bivanja, dostopnosti storitev ter revitalizacijo obstoječe javne infrastrukture.

V okviru programa je opredeljenih 5 tematskih področij oziroma splošnih ciljev državne intervencije na obmejnih problemskih območjih, in sicer:

1. Izboljšanje kakovosti bivanja

Projekt Lična hiša prispeva k izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev na obmejnem problemskem območju z ukrepi, ki so usmerjeni v celostno izboljšanje prostorskih, socialnih in funkcionalnih pogojev v lokalnem okolju. Z revitalizacijo obstoječega, trenutno neaktivnega objekta javne infrastrukture se izboljšuje stanje okolja in grajene infrastrukture ter vzpostavljajo osnovni pogoji za kakovostno in varno uporabo prostora.

V okviru projekta se izboljšujejo **osnovni bivalni pogoji**, saj se dotrajan objekt prenove in ponovno vključi v vsakdanje življenje mesta. S tem se odpravljajo negativni vplivi propadanja objekta na okolico ter povečuje urejenost in funkcionalnost mestnega prostora.

Projekt prispeva tudi k **krepitevi storitev trajne oskrbe in omejevanju socialne izključenosti**, saj bo revitalizirani objekt namenjen izvajanju dejavnosti v javnem interesu (kulturnih, socialnih, izobraževalnih in skupnostnih vsebin), ki so dostopne širšemu krogu prebivalcev, vključno z ranljivimi skupinami. Na ta način se krepi socialna vključenost in medsebojna povezanost lokalne skupnosti.

Posredno projekt prispeva tudi k **izboljšanju zdravstvenega stanja prebivalstva**, saj urejeno in aktivno urbano okolje ter dostop do družbenih in skupnostnih vsebin pozitivno vplivata na psihosocialno dobrobit prebivalcev in kakovost bivanjskega okolja.

2. Izboljšanje prometne dostopnosti

Projekt *Lična hiša* prispeva k izboljšanju prometne dostopnosti z urejanjem in aktivacijo prostora v neposredni bližini obstoječe mestne prometne infrastrukture. Revitalizacija objekta v mestnem jedru omogoča boljšo funkcionalno povezanost prostora z obstoječim cestnim in peš omrežjem ter prispeva k večji dostopnosti javnih vsebin za prebivalce in obiskovalce.

Z vidika **cestne infrastrukture** projekt ne predvideva izgradnje novih prometnic, vendar z obnovo in ponovno uporabo obstoječega objekta prispeva k boljši izrabi že vzpostavljene prometne in komunalne infrastrukture v urbanem okolju, kar je skladno z usmeritvami programa v učinkovito rabo prostora.

Hkrati projekt prispeva k **povezovanju prostorskega in prometnega načrtovanja na ravni občine**, saj temelji na ponovni aktivaciji obstoječega objekta v mestnem jedru, kar zmanjšuje potrebe po širjenju poselitve in dodatnih prometnih obremenitvah ter spodbuja trajnostne oblike dostopa (hoja, kolesarjenje).

3. Izboljšanje dostopnosti do storitev

Projekt Lična hiša neposredno prispeva k izboljšanju dostopnosti do storitev, saj z revitalizacijo obstoječega objekta vzpostavlja javno dostopen prostor za izvajanje raznovrstnih dejavnosti v javnem interesu. Objekt bo namenjen kulturnim, socialnim, izobraževalnim, ustvarjalnim in skupnostnim vsebinam, ki bodo prebivalcem dostopne na enem mestu, v neposredni bližini mestnega jedra.

Z vidika **dostopnosti do storitev** projekt izboljšuje prostorsko, funkcionalno in socialno dostopnost javnih vsebin, zlasti za lokalno prebivalstvo, ranljive skupine in različne starostne kategorije. S tem se zmanjšujejo razlike v dostopu do storitev in krepi enakomerna dostopnost javnih programov v obmejnem problemskem območju.

Projekt je skladen tudi s cilji na področju **IKT infrastrukture**, saj bo revitalizirani objekt opremljen z ustrezno informacijsko-komunikacijsko podporo za izvajanje sodobnih vsebin (npr. digitalne in izobraževalne dejavnosti, ustvarjalne in medijske vsebine), kar omogoča večjo kakovost storitev in njihovo prilagoditev sodobnim potrebam uporabnikov.

4. **zboljšanje gospodarskega stanja**

Projekt *Lična hiša* prispeva k izboljšanju gospodarskega stanja obmejnega problemskega območja z vzpostavitvijo podpornega okolja za razvoj lokalnih pobud, ustvarjalnih dejavnosti in oblik socialnega podjetništva. Revitalizirani objekt bo omogočal izvajanje dejavnosti z dodano vrednostjo, ki temeljijo na znanju, sodelovanju in lokalnih virih.

Projekt posredno podpira **spodbujanje investicij in nastajanje delovnih priložnosti**, saj omogoča razvoj podjetniških, izobraževalnih in ustvarjalnih vsebin ter prispeva k razvoju človeških virov. Poseben poudarek je na **socialnem podjetništvu in sodelovanju nevladnih organizacij**, ki delujejo v javnem interesu.

Z oživiljanjem mestnega jedra in dopolnjevanjem kulturne ter družbene ponudbe projekt posredno prispeva tudi k **povečanju privlačnosti območja** in razvoju turizma.

5. **Izboljšanje demografskega stanja**

Projekt Lična hiša k izboljšanju demografskega stanja prispeva **posredno**, preko učinkov, ki jih ustvarja na drugih tematskih področjih programa. Slabo demografsko stanje je pretežno posledica prostorskih, socialnih in gospodarskih razmer, zato projekt ne predvideva posebnih samostojnih ukrepov, temveč naslavlja vzroke demografskih izzivov.

Z izboljšanjem kakovosti bivanja, dostopnosti do storitev, razvojem družbenih in skupnostnih vsebin ter krepitvijo lokalnega okolja projekt prispeva k večji privlačnosti območja za bivanje in delovanje. Na ta način *Lična hiša* podpira dolgoročno stabilizacijo prebivalstva ter ustvarja pogoje, ki ugodno vplivajo na demografske trende v obmejnem problemskem območju.

Sklepna ugotovitev:

Na podlagi izvedene analize je ugotovljeno, da je investicijski projekt *Lična hiša* vsebinsko in ciljno usklajen s Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025. Projekt s celostnim pristopom prispeva k izboljšanju kakovosti bivanja, prometne in funkcionalne dostopnosti, dostopa do storitev, razvoju lokalnega gospodarstva ter posredno tudi k izboljšanju demografskega stanja.

Z revitalizacijo obstoječe javne infrastrukture in vzpostavitvijo vsebin v javnem interesu projekt naslavlja ključne razvojne izzive obmejnega problemskega območja ter ustvarja pogoje za dolgoročen, trajnosten in vključujoč razvoj lokalnega okolja.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS 2050)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050) je temeljni dolgoročni strateški prostorski akt Republike Slovenije, sprejet z Resolucijo o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23). Strategija določa vizijo, cilje in usmeritve za trajnostno, uravnoteženo in prostorsko učinkovito upravljanje prostora do leta 2050 ter predstavlja okvir za prostorsko načrtovanje in umeščanje razvojnih projektov na državnih, regionalnih in lokalnih ravneh.

V okviru SPRS2050 je opredeljenih 5 strateških ciljev, in sicer:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih

4. Okrepiti prostorsko identiteto
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe

Skladnost s ciljem 1: Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo

Projekt Lična hiša temelji na prenovi in ponovni rabi obstoječega, trenutno degradiranega objekta, kar je skladno z osnovnimi načeli racionalne rabe prostora in zmanjševanja novih prostorskih posegov. Obnova obstoječe stavbe zmanjšuje pritisk na prostor ter porabo zemljišč, materialov in energije v primerjavi z novogradnjo, hkrati pa omogoča izboljšanje energetske učinkovitosti objekta.

V okviru investicije so predvideni ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe, zmanjšanje okoljskega odtisa ter učinkovitejše upravljanje z viri in odpadki. S tem projekt prispeva k uresničevanju dolgoročnih usmeritev prehoda v nizkoogljično družbo, kot jih določa SPRS 2050.

Skladnost s ciljem 3: Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih

Projekt Lična hiša je zasnovan kot večnamenski javni objekt, namenjen izvajanju kulturnih, izobraževalnih, družbenih in skupnostnih programov za različne ciljne skupine. Z revitalizacijo objekta v urbanem okolju se povečuje dostopnost javnih vsebin, krepi družbena vključenost ter izboljšuje kakovost javnega prostora.

Projekt neposredno prispeva k izboljšanju socialne infrastrukture, krepitvi lokalne skupnosti ter večji dostopnosti programov za mlade, ranljive skupine in širšo javnost. Takšna vloga javnega objekta je skladna z usmeritvami SPRS 2050, ki poudarjajo pomen kakovostnih in dostopnih javnih prostorov za dolgoročno kakovost bivanja.

Skladnost s ciljem 4: Okrepiti prostorsko identiteto

Projekt prispeva k ohranjanju in krepitvi prostorske ter kulturne identitete območja, saj temelji na revitalizaciji obstoječega, funkcionalno razvrednotenega objekta, ki je del urbanega in družbenega prostora mesta. Prenova omogoča ponovno aktivacijo objekta in njegove okolice ter prilagoditev sodobnim potrebam, ob hkratnem ohranjanju prepoznavnosti in značaja grajenega okolja.

S tem projekt prispeva k večji kakovosti javnega prostora ter utrjuje vlogo objekta kot pomembnega družbenega in kulturnega vozlišča v mestnem jedru, kar je v skladu z dolgoročno usmeritvijo SPRS 2050 glede varovanja in nadgradnje prostorske identitete.

Skladnost s ciljem 5: Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe

Projekt Lična hiša prispeva k večji odpornosti in prilagodljivosti prostora, saj vzpostavlja večnamenski in prilagodljiv objekt, ki omogoča prilagajanje vsebin in programov spreminjajočim se družbenim, demografskim in okoljskim potrebam.

Zasnova objekta omogoča fleksibilno rabo prostorov, dolgoročno prilagodljivost programov ter učinkovito upravljanje in vzdrževanje javne infrastrukture. Takšen pristop podpira cilje strategije na področju trajnostne rabe grajenega prostora in prilagajanja prihodnjim izzivom.

Sklepna ugotovitev:

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt Lična hiša vsebinsko, konceptualno in izvedbeno skladen s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050. Projekt uresničuje temeljna načela strategije, zlasti na področju prenove in ponovne rabe degradiranih objektov, večnamenske rabe prostora, krepitve kakovosti bivanja, ohranjanja prostorske identitete ter povečanja odpornosti prostora. Takšna usklajenost potrjuje ustrezno umeščenost projekta v nacionalni prostorski razvojni okvir.

Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji

Evropska kohezijska politika predstavlja osrednjo naložbeno politiko Evropske unije za spodbujanje uravnoveženega razvoja držav članic in zmanjševanje razvojnih razlik med regijami. V Sloveniji so bila s sredstvi kohezijske politike v preteklih obdobjih izvedena številna razvojna vlaganja, ki so pomembno prispevala k izboljšanju kakovosti bivanja, krepitvi javne infrastrukture ter razvoju lokalnih okolij.

V programskem obdobju 2021–2027 je kohezijska politika usmerjena v odzivanje na ključne razvojne izzive, povezane z zelenim in digitalnim prehodom, krepitvijo odpornosti družbe in gospodarstva ter zagotavljanjem dolgoročno trajnostnega razvoja. Ključni izzivi Slovenije, ki jih program naslavlja s sredstvi evropske kohezijske politike, so zlasti:

- pospeševanje rasti produktivnosti,
- pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost ter
- pravičen prehod na podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo.

Slovenija bo v finančnem obdobju 2021-2027 zasledovala 6 ciljev politik in v tem okviru 10 prednostnih nalog. Cilji politik (CP) so:

- CP 1: Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne poveztljivosti na področju IKT.
- CP 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti.
- CP 3: Bolj povezana Evropa z izboljšanjem mobilnosti.
- CP 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa za izvajanje evropskega stebra socialnih pravic.
- CP 5: Evropa, ki je bližje državljanom, in sicer s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja vseh vrst območij ter lokalnih pobud.
- CP 6: Evropa za pravičen prehod.

Skladnost projekta z CP5 – Evropa, ki je bližje državljanom

Projekt Lična hiša posredno prispeva k uresničevanju ciljne politike CP5: Evropa, ki je bližje državljanom, ki je usmerjena v trajnostni in celostni razvoj lokalnih območij ter krepitev lokalnih pobud. Projekt se umešča v prednostno nalogo 9 (PN9): Trajnostni razvoj lokalnih območij.

Projekt je vsebinsko skladen s specifičnim ciljem RSO5.1: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih«, saj je njegov neposredni rezultat prenova in revitalizacija degradirane ter nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu v mestu Ajdovščina.

V okviru navedenega specifičnega cilja program predvideva ukrepe za prenovu in oživljanje praznih ali slabo izkoriščenih stavb, revitalizacijo javne infrastrukture ter izboljšanje kakovosti javnega prostora. Projekt Lična hiša s prenovu obstoječega objekta in njegovo ponovno vključitvijo v družbeno in skupnostno življenje lokalnega okolja neposredno sledi tem usmeritvam.

Posredna skladnost s CP2 – Bolj zelena, nizkoogljična Evropa

Projekt Lična hiša posredno prispeva tudi k ciljem **CP2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa**, saj temelji na prenovi obstoječega objekta in se izvaja skladno z načelom **DNSH (da se ne škoduje bistveno)**.

Projekt upošteva smernice za prilagajanje infrastrukture na podnebne spremembe, učinkovito rabo energije ter odgovorno ravnanje z viri, s čimer podpira dolgoročne okoljske cilje kohezijske politike.

Sklepna ugotovitev

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt *Lična hiša* vsebinsko in konceptualno usklajen s ciljnim politikami in usmeritvami Programa evropske kohezijske politike za obdobje 2021–2027 v Sloveniji, zlasti v okviru ciljne politike CP5 ter ob posrednem prispevku k ciljem CP2. Projekt prispeva k trajnostnemu razvoju lokalnega območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter kreptvi vloge javne infrastrukture v korist lokalne skupnosti.

Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) regije 2021-2027

Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) razvojne regije za obdobje 2021–2027 kot ključni strateški razvojni cilj regije opredeljuje **povečanje razvitosti regije v primerjavi z regijami kohezijske regije Zahodna Slovenija ter razvojno dohitevanje evropskih in obmejnih italijanskih regij**. Uresničevanje tega cilja temelji na celostnem pristopu, ki vključuje trajnostni gospodarski razvoj, dvig kakovosti bivanja, večjo socialno vključenost, trajnostno upravljanje prostora in virov ter krepitev prostorske kohezije in povezanosti regije.

Projekt Lična hiša se vsebinsko umešča v ta razvojni okvir, saj prispeva predvsem k dvigu kakovosti bivanja, kreptvi družbene vključenosti ter trajnostni rabi obstoječe javne infrastrukture. Z obnovo in ponovno aktivacijo degradiranega objekta projekt podpira cilje trajnostnega razvoja, racionalne rabe prostora ter izboljšanja življenjskega okolja prebivalcev.

RRP Goriške regije opredeljuje pet razvojnih prioritet:

1. Regija za ljudi,
2. Bolj pametna regija,
3. Bolj zelena regija,
4. Bolj povezana regija – dostopna, trajnostno mobilna in vpeta v mednarodne povezave,
5. Učinkovito upravljanje razvoja regije.

Projekt *Lična hiša* je **najbolj neposredno skladen z razvojno prioriteto »Regija za ljudi«**, katere cilj je ustvarjati regijo, ki omogoča dostojno, privlačno in kakovostno bivanje vsem skupinam prebivalcev z večjo dostopnostjo, raznovrstnostjo in kakovostjo storitev splošnega pomena.

V tem okviru projekt prispeva k uresničevanju naslednjih ukrepov RRP:

- **Ukrep 5.1.1 – Večja socialna vključenost**, saj vzpostavlja javno dostopen, večnamenski prostor, namenjen različnim ciljnim skupinam in skupnostnim dejavnostim;
- **Ukrep 5.1.4 – Pestra ponudba prostočasnih aktivnosti (kultura, šport in druge dejavnosti)**, ker z obnovo objekta ustvarja prostorske pogoje za izvajanje kulturnih, ustvarjalnih in družbenih programov, ki prispevajo k višji kakovosti življenja in večji privlačnosti lokalnega okolja;
- **Ukrep 5.1.5 – Večja dostopnost storitev splošnega pomena (posredno)**, saj projekt izboljšuje prostorsko infrastrukturo za izvajanje storitev na področjih kulture, izobraževanja, socialnega vključevanja in skupnostnega delovanja.

Razvojna specializacija Goriške regije, kot je opredeljena v RRP, poudarja **sinergijo med družbenimi in naravnimi dejavniki ter trajnostno izrabo prostora**. Projekt *Lična hiša* s prenovno obstoječega objekta, njegovo ponovno vključitvijo v javno rabo in upoštevanjem načel trajnosti neposredno sledi tem usmeritvam.

Posredno projekt prispeva tudi k ciljem razvojne prioritete **»Bolj zelena regija«**, saj je zasnovan skladno z načelom trajnostnega upravljanja prostora, prilagajanja na podnebne spremembe ter z upoštevanjem načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH).

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt Lična hiša vsebinsko in razvojno usklajen z Regionalnim razvojnim programom Severnoprimske (Goriške) regije 2021–2027 ter prispeva k doseganju njegovih ključnih ciljev na področju družbenega razvoja, kakovosti bivanja in trajnostne rabe prostora.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci.

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. **Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo občine. Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja oziroma lastnika in upravljavca revitalizirane javne infrastrukture (Občine Ajdovščina).** Ureditev javne infrastrukture, t.j. stavbe s pripadajočim zemljiščem v Ajdovščini, bo omogočila boljše pogoje, ter pridobitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje novih dejavnosti na območju občine, ki so v javnem interesu in se trenutno še ne izvajajo. S tem se bo zagotovilo mesto tvorne vsebine in dejavnosti v delu mesta, ki se v zadnjih letih eksponencialno širi z novimi stanovanjskimi zmogljivostmi (stanovanji). Dejavnosti v prenovljeni stavbi bodo pomembno dopolnile in obogatile ponudbo starega mestnega jedra Ajdovščine.

Sam projekt kot takšen z vidika investitorja ni donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavalec, t.j. Občina Ajdovščina, vzpostavila upravljanje, vzdrževanje in delovanje prenovljene stavbe in njene okolice. Občina Ajdovščina ima za to že ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljivih stavb javne infrastrukture.

Projekt Občini Ajdovščina kot upravljavcu ne prinaša prihodkov.

Z izvedbo projekta bodo ustvarjeni pogoji za vzpostavitev raznovrstnih dejavnosti, ki bodo ohranile, oživile in krepile kulturni, društveni, socialni, zdravstveni, humanitarni, izobraževalni in drugi potencial območja občine in širšega območja.

Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja in upravljavca Občine Ajdovščina.** Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo z namenom njenega funkcionalnega dopolnjevanja z različnimi kulturnimi, medgeneracijskimi in društvenimi storitvami, funkcijami in dejavnostmi občine, ki so v javnem interesu in so namenjene vsem skupinam lokalnega prebivalstva in širše.** Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijska vlaganja ne povrnejo v svoji življenjski dobi. Rezultati projekta tako niso namenjeni trženju oziroma ustvarjanju dobička, saj sodijo v okvir javne službe.

5.1 Ciljni trgi oziroma ciljne skupine uporabnikov

Projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju mesta Ajdovščina oziroma celotne Občine Ajdovščina in širše (na območju celotne regije, države in tudi tujine), in sicer:

- **otroci, osnovnošolci in srednješolci**, ki bodo sodelovali v okviru različnih javnih programov v okviru dejavnosti, ki bodo organizirane v revitalizirani stavbi;

- **starejši prebivalci**, ki bodo sodelovali v okviru različnih javnih programov v okviru dejavnosti, ki bodo organizirane v revitalizirani stavbi;
- **obstoječim in prihodnjim nosilcem različnih kulturnih, medgeneracijskih in drugih dejavnosti v stavbi**, ki bodo imeli v revitalizirani stavbi svoje prostore ter bodo tudi sodelovali na različnih delavnicah in v programih, dogodkih in prireditvah;
- **zainteresirani posamezniki (vseh starosti)**, ki se bodo udeleževali programov in delavnic organiziranih v okviru različnih dejavnosti v stavbi;

5.2 Ponudba v okviru revitalizirane stavbe

Z izvedbo projekta se bo ponudilo nove, dodatne uporabne in funkcionalne površine v revitalizirani stavbi ter novo ponudbo dejavnosti/programov v obnovljeni/revitalizirani stavbi javne infrastrukture ter tudi ponudbo dodatnih dogodkov in prireditve (dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljeni/revitalizirani stavbi javne infrastrukture), ki so v javnem interesu.

5.2.1 Ponudba dejavnosti

V okviru revitalizirane in celovito obnovljene stavbe na Prešernova ulica 7a, Ajdovščina se bo pridobilo večje število novo, urjenih in opremljenih prostorov, namenjenih izvajanju novih dejavnosti, ki so v javnem interesu.

S pridobitvijo novih, urejenih in varnih prostorov, pa bo občina v teh prostorih organizirala **izvajanje dejavnosti**, ki so v javnem interesu, med katerimi so 3 aktivnosti, ki se v občini že izvajajo in 3 aktivnosti ki se v občini še ne izvajajo, zato bodo po vzpostavitvi primerne infrastrukture to nove aktivnosti v občini.

Le-te so:

1. **Varstvo kulturne dediščine – promocija in ohranjanje testeninarske dediščine**, namenjena ohranjanju in prezentaciji testeninarske dediščine območja. Dejavnost bo omogočala prenos tradicionalnega znanja, njegovo sodobno interpretacijo ter vključevanje različnih generacij v praktične in predstavitvene aktivnosti. Kuhinjski prostor bo opremljen z delovnimi površinami, osnovno profesionalno kuhinjsko opremo, pripomočki za izdelavo testenin, shranjevalnimi elementi ter opremo za izvedbo kulinarčnih delavnic in demonstracij.
2. **Kulturno - umetniška dejavnost fotografije** povezanih z lokalno dediščino, skupnostjo in sodobnimi ustvarjalnimi praksami. Dejavnost bo prispevala k oživljanju kulturnega dogajanja in večji dostopnosti umetniških vsebin za širšo javnost. Galerijski prostor bo opremljen z razstavnimi stenami ali modularnimi paneli, obešalnimi sistemi, ustrezno galerijsko osvetlitvijo ter osnovno multimedijsko opremo za interpretacijo in predstavitev razstavnih vsebin, s poudarkom na dejavnosti krepitve kompetenc mladih in starejših prebivalcev ter medgeneracijskega prenosa znanj in spretnosti.
3. **Krepitev kompetenc mladih in starejših prebivalcev**; dejavnost je namenjena izvajanju pogovorov, svetovanj in izobraževalnih aktivnosti, ki krepijo kompetence mladih in starejših prebivalcev ter spodbujajo medgeneracijsko sodelovanje. Prostor bo služil tudi kot **medgeneracijski center povezovanja**, kjer se bodo mladi iz vrtcev, osnovnih šol, srednjih šol srečevali s starejšimi prebivalci, izmenjevali znanje in veščine ter se družili. Program bo vključeval spoznavanje zeliščnega vrta, izvedbo rokodelskih delavnic (izdelava lesenih rož, rož iz krep papirja, nakita iz volne, pletilnih

tehtnik, kvačkanja, klekljanja, makrameja in papirne filigrane) ter tradicionalnih družabnih iger, itd. Prostor bo opremljen z večnamensko ureditvijo, ki vključuje mize in stole, predstavitveno in projekcijsko opremo, računalniško opremo ter pripomočke za izvedbo delavnic, skupinskih razprav in svetovanj, s čimer bo omogočal kakovostno medgeneracijsko druženje in prenos znanja.

4. **Dejavnost spodbujanja krožnega gospodarstva – samopopravljavnica;** vzpostavljena bo manjša popravljavnica, namenjena spodbujanju krožnega gospodarstva skozi popravila, ponovno uporabo in podaljševanje življenjske dobe predmetov. Dejavnost bo omogočala praktično učenje, prenos znanja ter ozaveščanje prebivalcev o trajnostni rabi virov in zmanjševanju odpadkov. Prostor bo opremljen z delovnimi mizami, osnovnim ročnim in električnim orodjem, shranjevalnimi omarami in regali za materiale ter zaščitno opremo, ki omogoča varno izvajanje popravil in delavnic. **Tako opredeljena dejavnost predstavlja novo dejavnost v občini Ajdovščina.**
5. **Dejavnost video-produkcije** za ustvarjanje vsebin za socialna omrežja (tik-tok atelje – zelena soba). **Tako opredeljena dejavnost predstavlja novo dejavnost v občini Ajdovščina.**
6. **Dejavnost centra za spodbujanje socialnega podjetništva in družbenega inoviranja;** V objektu bo urejen prostor oziroma pisarna za podporo socialnim podjetjem, nevladnim organizacijam in drugim družbeno koristnim pobudam. Dejavnost bo zagotavljala prostor za delo, sodelovanje, svetovanje ter razvoj projektov s pozitivnim družbenim učinkom. Prostor bo opremljen z delovnimi mesti, pisarniškim pohištvo, računalniško in komunikacijsko opremo, internetno povezavo ter osnovno predstavitveno opremo, ki bo omogočala skupno delo, sestanke in usposabljanja. **Tako opredeljena dejavnost predstavlja novo dejavnost v občini Ajdovščina.**

Občina Ajdovščina bo za vzpostavitev navedenih dejavnosti aktivirala tudi društva, zavode in druge javne subjekte, ki delujejo na območju občine.

5.2.2 Organizacija delavnic prireditvev in dogodkov

Občina Ajdovščina bo skupaj z izvajalci novih dejavnosti in drugimi javnim subjekti in društvi v okviru novih prostorskih kapacitet in izvajanja dejavnosti različne dogodkov, delavnic in prireditve. Pri organizaciji le-teh bodo sodelovali tudi različni strokovnjaki (zunanji izvajalci, najeti s strani občine).

Udeležba na delavnicah, prireditvah in dogodkih **bo za vse udeležence brezplačna**. Vse stroške delavnic bo krila Občina Ajdovščina, ki bo nosilka posameznih svetovalnih in drugih storitvenih.

V treh letih po zaključku projekta, t.j. do 31.12.2029, bo tako izvedenih skupaj 27 delavnic, prireditvev in dogodkov, načrtuje se izvedba 9 delavnic letno.

Slika 5-1: Seznam načrtovanih delavnic

Delavnice Lična hiša v obdobju 1.1.2027 – 31.12.2029			
št.	naziv	opis	ciljne skupine
1	Objektiv dediščine – dokumentarna fotografija kraja	Delavnica krepi zavedanje o pomenu ohranjanja lokalne identitete, opazovanja prostora in vizualnega dokumentiranja družbenih sprememb. Namenjena je udeležencem, ki bodo na terenu raziskovali industrijsko, kulturno in kulinarično dediščino ter soustvarjali skupni fotografski arhiv kraja.	Mladi, ljubiteljski fotografi, ustvarjalci, prebivalci lokalnega okolja, splošna javnost.

2	Od izbora do razstave – kuriranje fotografske postavitve	Delavnica krepi razumevanje razstavnega procesa, interpretacije vsebin in timskega načrtovanja. Namenjena je udeležencem, ki bodo iz nastalih fotografij oblikovali razstavni koncept, pripravljali razstavna besedila in sodelovali pri postavitvi razstave.	Mladi, ustvarjalci, ljubiteljski fotografi, študenti in posamezniki, ki jih zanima razstavna in kulturna dejavnost.
3	Vizualne zgodbe – fotografija za družbena omrežja	Delavnica krepi digitalno pismenost, strateško komuniciranje in ustvarjalno rabo vizualnih vsebin. Namenjena je udeležencem, ki bodo prilagajali fotografije spletnim platformam in gradili prepoznavnost projektov.	Mladi, ustvarjalci digitalnih vsebin, nevladne organizacije, društva, posamezniki aktivni na družbenih omrežjih.
4	Preteklost in sedanjost – fotografija skozi čas	Delavnica krepi razumevanje zgodovinskega razvoja prostora ter kritično razmišljanje o spremembah v okolju. Namenjena je udeležencem, ki bodo primerjali arhivske in sodobne posnetke ter oblikovali zgodbe o razvoju kraja.	Mladi, prebivalci lokalnega okolja, ljubitelji zgodovine, ustvarjalci, splošna javnost.
5	Analogna izkušnja – osnove klasične fotografije	Delavnica krepi potrpežljivost, natančnost in razumevanje osnov fotografskega procesa brez digitalne tehnologije. Namenjena je udeležencem, ki bodo spoznali delo s filmom in osnovami razvijanja fotografij.	Mladi, ljubiteljski fotografi, ustvarjalci, splošna javnost.
6	Podoba izdelka – produktna fotografija za promocijo	Delavnica krepi podjetniško razmišljanje, estetsko presojo in razumevanje vizualnega trženja. Namenjena je udeležencem, ki bodo fotografirali izdelke za spletno promocijo in prodajo.	Mladi, lokalni podjetniki, rokodelci, ustvarjalci, nevladne organizacije.
7	Kratka forma – ustvarjanje video vsebin za družbena omrežja	Delavnica krepi kreativno izražanje in razumevanje sodobnih digitalnih formatov. Namenjena je udeležencem, ki bodo ustvarjali kratke video vsebine z jasnim sporočilom.	Mladi, ustvarjalci digitalnih vsebin, posamezniki aktivni na družbenih omrežjih, splošna javnost.
8	Od snemanja do montaže – osnove video produkcije	Delavnica krepi tehnične kompetence, projektno delo in sodelovanje v skupini. Namenjena je udeležencem, ki bodo spoznali celoten proces produkcije videa.	Mladi, ustvarjalci, ljubiteljski videografi, študenti, splošna javnost.
9	Video kot orodje promocije – lokalni projekti v fokusu	Delavnica krepi sposobnost javne predstavitve in strateške komunikacije. Namenjena je udeležencem, ki bodo pripravljali predstavitvene videe za lokalne projekte.	Predstavniki društev, nevladnih organizacij, lokalnih pobud, mladi ustvarjalci.
10	Digitalni doseg – spletni marketing za družbene projekte	Delavnica krepi razumevanje digitalnih kanalov in načrtovanje promocije. Namenjena je udeležencem, ki bodo upravljali spletne vsebine in kampanje.	Nevladne organizacije, društva, mladi, lokalni projekti, splošna javnost.
11	Vsebina, ki prodaja – medijska produkcija za izdelke	Delavnica krepi povezovanje kreativnosti s podjetništvom. Namenjena je udeležencem, ki bodo pripravljali celostne predstavitve izdelkov.	Mladi, lokalni podjetniki, rokodelci, ustvarjalci, posamezniki z lastnimi izdelki.
12	Popravi, ne zavrzi – skupnostna popraviljalnica	Delavnica krepi odgovoren odnos do virov, tehnično samostojnost in sodelovanje. Namenjena je udeležencem, ki bodo popravljali predmete in podaljševali njihovo življenjsko dobo.	Prebivalci lokalnega okolja, mladi, starejši, splošna javnost, ljubitelji popravil.
13	Novo iz starega – šivanje iz odpadnega tekstila	Delavnica krepi kreativnost in krožno razmišljanje. Namenjena je udeležencem, ki bodo predelovali rabljena oblačila.	Mladi, ustvarjalci, ljubitelji ročnih del, splošna javnost.
14	Nit povezuje – pletenje in kvačkanje	Delavnica krepi potrpežljivost, natančnost in medgeneracijsko sodelovanje. Namenjena je udeležencem, ki bodo ustvarjali tekstilne izdelke.	Starejši, mladi, ustvarjalci, splošna javnost, medgeneracijske skupine.
15	Staro postane novo – obnova pohištva	Delavnica krepi tehnične spretnosti in trajnostno ravnanje. Namenjena je udeležencem, ki bodo obnavljali pohištvo.	Mladi, prebivalci lokalnega okolja, ustvarjalci, ljubitelji dela z lesom, splošna javnost.
16	Okusi Vipavske – tradicionalne testenine	Delavnica krepi ohranjanje kulinarčne dediščine in prenos znanja. Namenjena je udeležencem, ki bodo spoznavali tradicionalne recepte.	Prebivalci lokalnega okolja, mladi, starejši, ljubitelji kulinarike, splošna javnost.
17	Sodobni krožnik – inovativne testenine	Delavnica krepi kreativnost in kulinarčno inovativnost. Namenjena je udeležencem, ki bodo razvijali nove recepte.	Mladi, ljubitelji kulinarike, ustvarjalci, posamezniki z interesom za sodobno kuhinjo.
18	Brez zavržkov – trajnostna kuhinja	Delavnica krepi okoljsko odgovornost in racionalno ravnanje z živili. Namenjena je udeležencem, ki bodo zmanjšali količino zavržene hrane.	Prebivalci lokalnega okolja, mladi, družine, splošna javnost.
19	Shranjeno za jutri – fermentacija in konzerviranje	Delavnica krepi samooskrbo in razumevanje naravnih procesov. Namenjena je udeležencem, ki bodo pripravljali shranke.	Prebivalci lokalnega okolja, mladi, starejši, ljubitelji samooskrbe, splošna javnost.
20	Hrana skozi objektiv – fotografija kulinarike	Delavnica krepi estetsko zaznavo in promocijske veščine. Namenjena je udeležencem, ki bodo fotografirali hrano za predstavitve.	Mladi, ustvarjalci, ljubiteljski fotografi, gostinci, splošna javnost.

21	Podjetništvo s poslanstvom – osnove socialnega podjetništva	Delavnica krepi razumevanje družbenega učinka in odgovornega poslovanja. Namenjena je udeležencem, ki bodo razvijali družbeno koristne ideje.	Mladi, bodoči podjetniki, nevladne organizacije, posamezniki z družbenimi idejami.
22	Od potrebe do rešitve – razvoj lokalnih projektov	Delavnica krepi analitično razmišljanje in reševanje problemov. Namenjena je udeležencem, ki bodo oblikovali konkretne projektne rešitve.	Mladi, predstavniki društev, nevladne organizacije, aktivni prebivalci lokalnega okolja.
23	Mladi podjetniki – inkubator idej	Delavnica krepi samoiniciativnost in timsko delo. Namenjena je mladim, ki bodo razvijali svoje ideje v mentorskem procesu.	Mladi (15–29 let), bodoči podjetniki, ustvarjalci, dijaki in študenti.
24	Pot do kupca – prodaja in promocija produktov	Delavnica krepi komunikacijske in prodajne veščine. Namenjena je udeležencem, ki bodo spoznavali prodajne poti in stik s kupci.	Mladi, lokalni podjetniki, ustvarjalci, rokodelci, posamezniki z lastnimi izdelki.
25	Digitalni most – računalniška pomoč starejšim	Delavnica krepi solidarnost, prenos znanja in digitalno vključenost. Namenjena je udeležencem, ki bodo izmenjevali digitalna znanja med generacijami.	Starejši, mladi, medgeneracijske skupine, prebivalci lokalnega okolja.
26	Spomini govorijo – zgodbe kraja	Delavnica krepi skupnostno identiteto in ohranjanje ustnega izročila. Namenjena je udeležencem, ki bodo zbirali in dokumentirali osebne zgodbe prebivalcev.	Starejši, mladi, prebivalci lokalnega okolja, ustvarjalci, splošna javnost.
27	Odprta hiša – dan skupnosti in ustvarjalnosti	Dogodek krepi prepoznavnost programov, mreženje in povezovanje javnosti. Namenjen je predstavitvi dejavnosti, razstav, izdelkov in nastopov.	Prebivalci lokalnega okolja, mladi, družine, ustvarjalci, splošna javnost.

5.3 Obratovanje in cene storitev

Obratovalni čas posameznih dejavnosti v prenovljeni/revitalizirani stavbi bo skalen z delovnim časom izvajalcev različnih dejavnosti, storitev in programov, ki se bodo v stavbi izvajali.

Za obiskovalce dogodkov (delavnic, prireditev, izobraževanj ipd.) v organizaciji upravljavca in/ali v sodelovanju z drugimi nosilci dejavnosti, javnimi zavodi ipd. bodo le-ti brezplačni. Udeležba na delavnicah, prireditvah in dogodkih bo za vse udeležence brezplačna.

5.4 Pregled obstoječe ponudbe primerljivih površin

Na območju Občine Ajdovščina in tudi širše trenutno ni ponudbe primerljivih površin, kjer bi se lahko na novo vzpostavilo delovanje novih dejavnosti, ki so v javnem interesu, in bodo vzpostavljene v prenovljeni stavbi. Obstoječi prostori v stavbi, ki so sicer v lasti občine, pa so neprimerni, funkcionalno in fizično dotrajani, da bi lahko v njih izvajali predvidene dejavnosti, zato je potrebno stavbo celovito obnoviti in v njih vzpostaviti nove, dodatne prostorske kapacitete. Navedeno je tudi predmet obravnave tega projekta.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Investitor, Občina Ajdovščina, bo v okviru projekta izvedel celovito prenovo obstoječega objekta na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, s skupno neto tlorisno površino obstoječega stanja 207,13 m², skupaj s pripadajočimi zunanjimi površinami. Objekt je v obstoječem stanju fizično in funkcionalno degradiran ter ne izpolnjuje sodobnih zahtev glede energetske učinkovitosti, dostopnosti, funkcionalnosti in trajnostne rabe.

Predvideni posegi so opredeljeni kot investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcija manj zahtevnega objekta ter izvedba enostavnih objektov in ureditev na pripadajočih površinah. Projekt predstavlja funkcionalno in ekonomsko nedeljivo celoto, katere namen je dolgoročna revitalizacija objekta in njegova ponovna vključitev v javno rabo. Po izvedbi revitalizacije bo skupna neto tlorisna površina znašala 212,58 m².

Tehnične rešitve so povzete po izdelani projektni dokumentaciji in sicer:

- Projektna dokumentacija PZI: Lična hiša Ajdovščina / Prešernova 7a, št. projekta: 10/2026 ki jo je izdelalo podjetje Fond S d.o.o. februar 2026.

V okviru posegov je predvidena:

- sanacija zunanjega ometa (fasade) brez izolacije površine 321,35m², sanacija notranjega ometa z izolacijo površine 168,73 m², ter sanacija strehe z izolacijo površine 214,62 m²,
- zamenjava vsega stavbnega pohištva (7 kos oken, obnova oziroma zamenjava 7 zunanjih vrat in 9 notranjih vrat, ter namestitve 2 kos strešnih oken – solar tube),
- prenova električnih in strojnih instalacij stavbe,
- rekonstrukcija predelnih sten in estrihov ter ureditev sanitarij, ki bodo dostopna tudi gibalno oviranim,
- ureditev pripadajočih zunanjih površin za namene revitaliziranega stavbe (vrt), od tega zelene površine 106,91 m²,
- izvedba 13ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture,
- nabava, dobava in montaža pohištvene in informacijske opreme za namene revitalizirane stavbe (oprema za studio, sistem ozvočenja ter osnovna pisarniška oprema: 10 pisarniških miz, 20 pisarniških stolov, 2 beli šolski tabli, 10 pisarniških omar, 40 večnamenskih stolov, 2 projektorja multimedijske opreme s platnom, opreme za nameščanje slik oziroma fotografij, oprema popravilnice - osnovno ročno orodje in šivalni stroj, oprema kuhinje za predstavitve in degustacije, 2 informacijska zaslona s sistemom centralnega upravljanja, platforme za spremljanje rezervacij in vodenje števila obiskovalcev, sistem spremljanja in optimizacije rabe energije objekta).

Posegi v prostor so opredeljeni kot manjše Rekonstrukcije z vzdrževalnimi deli za potrebe javnih prostorov za večnamenske dejavnosti zajema (obnova streh, notranjih povezav) in vzdrževalnih del: obnove notranjih sten, tlakov, spuščениh stropov, fasade, stavbnega pohištva, kanalizacije, elektro in strojnih instalacij obrtniških del s preureditvijo vrta in ograjnega zidu ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

Manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal

v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanje stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž.

Predvideni ukrepi trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture so:

Ukrepi trajnostne naravnosti:

Ukrep 1: **Vgradnja boilerja s toplotno črpalko** – energetska učinkoviti vir energije.

Ukrep 2: **Vgradnja varčnih pip in varčnih izplakovalnih WC kotličkov** – zmanjšanje porabe pitne vode.

Ukrep 3: **Vgradnja sistema za uporabo sive vode (deževnice) za izplakovanje WC kotličkov** – ponovna uporaba vode, zmanjšanje porabe pitne vode.

Ukrep 4: **Izdelava urbane opreme iz recikliranega lesenega materiala**; na vrtu je predvidena namestitev klopi in latnika; klopi in latnik bo izdelan iz recikliranega lesenega materiala.

Ukrep 5: **Postavitev kompostnika** - za zagotovitev recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi, t.j. mesto za ponovno uporabo odpadkov za gnojenje nove hortikulture ureditve), na vrtu bo umeščen kompostnik.

Ukrep 6: **Postavitev električne polnilnice za kolesa**, na pročelju objekta bo nameščena polnilnica za električna kolesa.

Ukrep 7: **Celovita energetska sanacija objekta**, objekt bo toplotno saniran, izdelan bo toplotni ovoj stavbe in toplotna izolacija strehe.

Ukrep 8: **Postavitev zunanjih solarnih svetilk**, zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih površin bo izvedena kot samozadostna, z uporabo solarnih svetilk (fotovoltaiki), s čimer se zagotavlja raba obnovljivih virov energije in zmanjšanje obratovalnih stroškov.

Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture:

Ukrep 1: **Zasaditev dreves za senčenje objekta in oblikovanje latnika**; z ukrepom se zasleduje cilj zmanjšanja porabe energije predvsem energije za hlajenje objekta na način, da se ob objektu zasadi drevje in rastlinje za senčenje.

Ukrep 2: **Zasaditev medonosnih grmovnic**, na vrtu, ki bo oblikovan tudi kot skupni prostor za druženje in medgeneracijsko povezovanje bodo zasajene medonosne grmovnice.

Ukrep 3: **Vzpostavitev skupnostnega zeliščnega vrta**, klima na območju mesta Ajdovščina je izrazito mediteranska, kulinarika območja, ki se bo odražala in ohranjala tudi kot ena izmed dejavnosti v objektu pa potrebuje skupnostni zeliščni vrt, ki bo dodatno popestril dejavnosti in privlačnost revitaliziranega objekta.

Ukrep 4: **Management padavinske vode** – propustno – drenažno tlakovanje za odtekanje padavinske vode; z ureditvijo propustnega tlakovanja ob vhodu v objekt in na vrtu bo dosežen pozitiven učinek na delovanje sistema odvajanja padavinski vod.

Ukrep 5: **Vgradnja rezervoarja za zbiranje deževnice za namakanje vrta in hortikulture ureditve**, z ukrepom bomo zmanjšali porabo pitne vode za namakanje ter izboljšali delovanja sistema odvajanja padavinske vode.

V okviru revitalizacije objekta so predvidene tudi sledeče digitalne rešitve:

Rešitev 1: **namestitev informacijskih zaslonov v objektu** (2 kos); v objektu bomo namestili 2 informacijska sistema, ki ju bo mogoče centralno in oddaljeno upravljati. En informacijski zaslon bo

postavljen na način, da bodo informacije vidne tudi mimoidočim. Informacijski zasloni bodo namenjeni obveščanju uporabnikov in občanov o dogajanju v Centru Lična hiša.

Rešitev 2: vzpostavitev digitalne platforme za rezervacijo prostorov in delavnic, dogodkov; izdelana bo digitalna platforma za rezervacijo prostorov in dejavnosti, ter tudi za sledenju urnikom in spremljanju števila obiskovalcev in uporabnikov.

Rešitev 3: vzpostavitev digitalnega orodja za pametno upravljanje energije in masnih tokov.

V okviru projekta se bo izdelalo tudi Vizijo razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe ter izvajalo se bo ustrezno promocijo občine ter informiranje in obveščanje javnosti o projektu. V revitalizirani stavbi se bo vzpostavilo šest novih dejavnosti, od katerih so tri takšne, ki se na območju občine Ajdovščina še ne izvajajo. V roku treh let po zaključku projekta se bo izvedlo 27 delavnic, dogodkov in prireditev v povezavi z dejavnostmi in storitvami, ki se bodo izvajale v obnovljeni oziroma revitalizirani stavbi.

6.1 Opis predvidenih posegov na objektu

V okviru celovite prenove obstoječe stavbe in njej pripadajočih zunanjih površin je predvidena sanacija celotnega ovoja stavbe ter izdelava toplotnoizolacijskega ovoja (fasada in streha), zamenjava in obnova stavbnega pohištva, prenova strojnih in električnih instalacij v stavbi, rekonstrukcija pritličja in nadstropja ter ureditev zunanjih zelenih površin (vrt), vse z namenom revitalizacije in povečanja uporabnosti objekta ter povečanje vrednosti objekta z izboljšavami, ki upoštevajo napredek tehnike.

V okviru projekta je **na/v stavbi predvidena** sanacija obstoječe fasade in izvedba toplotnoizolacijske kontaktne fasade, zamenjava zunanjega stavbnega pohištva ter zamenjava strešne kritine z izvedbo zamenjave strešnih loput in toplotno izolacijo. V stavbi je predvidena sanacija obstoječih zidov, pleskanje in polaganje nove keramike, izvedba novega finalnega sloja tlaka, izvedba spuščenege stropa, izvedba novih električnih inštalacij, izvedba novih strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje in prezračevanje), ureditev požarnih sektorjev ter zamenjava notranjega stavbnega pohištva. V okviru predvidenih posegov se bo saniralo oziroma zamenjalo vgrajene inštalacije in tehnološke naprave ter z njimi povezane napeljave na električnih, telekomunikacijskih, vodovodnih, kanalizacijskih in dimovodnih sistemih ter saniralo oziroma zamenjalo priključke. V stavbo se bo namestilo nove naprave, med njimi tudi toplotno črpalko za pripravo sanitarne vode ter plinske peči in z njo povezane napeljave za ogrevanje. Predvidena je tudi menjava oziroma posodobitev razsvetljave vključno z specialno razsvetljavo galerijskega dela (razsvetljava za slike oziroma fotografije) pri čemer se bo sledilo maksimalni energetski učinkovitosti (varčna elektro-razsvetljava). Namestilo se bo nove električne napeljave in strelovodne zaščite ter novo strojno opremo. Uredilo se bo vodovod in kanalizacijo, vključno s sistemom za shranjevanje in rabo padavinske vode. Na stavbi se bo izvedlo tudi zamenjavo elementov javne kanalizacije ter uredi se dva preboja stene v pritličju, za potrebe povezovanja med prostori in zagotavljanja varne evakuacije, ter preboje na strešni konstrukciji za izvedbo strešnih oken oziroma loput.

V okviru **zunanje ureditve** se bo uredilo vrt ob objektu, ki bo vsebinsko dopolnjeval dejavnosti umeščene v revitaliziran objekt. Na vrtu bo izvedeno kar nekaj ukrepov zelene in modre infrastrukture. Postavljen bo zadrževalnik za meteorno vodo, ki bo služila namakanju skupnostnega vrta in ostale hortikulture ureditve, rezervoar bo tudi hranil vodo za ponovno uporabo za potrebe izplakovanja varčnih WC kotličkov. V sklopu hortikulture urejanja bo urejen skupnostni zeliščni vrt, izvedene bodo zasaditve dreves za senčenje objekta ter zasaditve medonosnih dreves. Izvedeno bo drenažno tlakovanje oziroma vodoprepustno tlakovanje. V vrtu načrtujemo umestiti tudi kompostnik za ponovno uporabo komposta za gnojenje izvedenih zasaditev in hortikulture ureditev. V okviru revitalizacije vrta,

se bo odstranila zarast, ki je v izjemno slabem stanju. V okviru revitalizacije, se bo dopolnilo obstoječo ozelenitev, ki bo vrt še dodatno obogatila. Za zasaditev je predvideno eno drevo višine do 3m za zasenčitev v loncu premera 1m kot npr. Poljski javor *Acer campestre* 'Elsrijk', 30 medonosnih rastlin Ameriški slamniki, sivka, hermelika, jesenske astre, 5 plezalk za senčenje ob Vipavskem latniku kot npr. Nepravi jasmin. Na zeliščnem vrtu se posadi Mačja meta, žajbelj, timijan, origano, melisa,...

6.1.1 Opredelitev posameznih posegov:

Streha:

Predvidena je odstranitev obstoječe strešne kritine, dotrajane podkonstrukcije, žlebov in žlot. V obstoječo strešno ploščo bodo izvedene odprtine za strešna okna dimenzij 90 × 140 cm. Površina strešne plošče bo izravnana in pripravljena za izvedbo hidroizolacije, na katero bo položena **toplotna izolacija** XPS v debelini 15 cm. Sledila bo vgradnja paroprepustne folije in nove strešne kritine na dvojnih letvah s prezračevanim slojem. Strešno kritino bo predstavljal tradicionalni primorski korec. Napušči bodo sanirani in toplotno izolirani ter zaščiteni s pločevino v sklopu izvedbe horizontalnih žlebov. Obstoječi dimnik in zračniki bodo sanirani in ustrezno obdelani s pločevino. Površina strehe znaša 214,62m².

Fasada:

Zunanja fasada v površini 321,35 m² bo očiščena z odstranitvijo slabo sprijetega ometa, po potrebi tudi s pranjem pod pritiskom. Po utrditvi podlage bodo sanirani ne čvrsti deli, neravnine izravnane, podzidek hidroizoliran in zaključen z ometom, odpornim proti razvoju alg in plesni. **Toplotna izolacija fasade** bo izvedena z notranje strani (v površini 168,73 m²) iz kamene volne debeline 10 cm, skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine, pri čemer bo posebna pozornost namenjena odpravi toplotnih mostov. Zaključni fasadni sloj bo izveden v enakem svetlo sivem odtenku kot obstoječa fasada.

Stavbno pohištvo:

Vse obstoječe stavbno pohištvo bo odstranjeno in nadomeščeno z novim, izdelanim po vzoru ohranjenih izvirnih oken iz lesenega materiala. Strešna okna bodo enakega materiala in barve kot ostala okna ter bodo omogočala kasnejšo vgradnjo notranjih senčil.

Notranjost stavbe:

V notranjosti bodo odstranjeni obstoječi ometi do nosilne podlage, poškodovani deli zaradi kapilarne vlage ter vse obstoječe talne obloge in estrihi. Izveden bo sanacijski omet in nov fini izravnalni sloj, stene bodo pobarvane z mineralnimi barvami. Odstranjene bodo nepotrebne predelne stene in obstoječe sanitarije, vzpostavljene bodo nove sanitarije v pritličju, prilagojene tudi gibalno oviranim osebam. V celotnem objektu bo izveden nov tlak s toplotno in zvočno izolacijo ter nova talna keramika. Po izvedbi inštalacij bodo vgrajeni spuščeni stropovi z novo razsvetljavo in prezračevalnimi elementi.

Elektro inštalacije:

Napajanje objekta ostaja obstoječe in bo zagotovljeno neposredno iz obstoječega merilnega mesta. V okviru prenove je predvidena celovita posodobitev notranjih elektroinštalacij, prilagojena novi funkcionalni zasnovi prostorov in sodobnim tehničnim standardom. Razsvetljava notranjih prostorov bo izvedena z vgradnimi in nadgradnimi LED svetilkami, ki zagotavljajo visoko energetske učinkovitost, ustrezno osvetljenost prostorov ter dolgo življenjsko dobo.

Posebna pozornost bo namenjena razsvetljavi prostorov, namenjenih razstavnim in ustvarjalnim dejavnostim, kjer bo uporabljena prilagodljiva razsvetljava za osvetljevanje slik, fotografij in drugih razstavnih vsebin. Zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih površin bo izvedena kot samozadostna, z uporabo **solarhih svetilk**, s čimer se zagotavlja raba obnovljivih virov energije in zmanjšanje obratovalnih stroškov.

Telekomunikacijski priključek bo izveden skladno z navodili in pogoji upravljavca telekomunikacijskega omrežja. V objektu bo vzpostavljen tudi domofonski sistem, ki bo omogočal nadzor nad dostopi in oddaljeno odpiranje prehodov, kar prispeva k večji varnosti in nadzorovani uporabi objekta.

Strojne inštalacije in tehnična oprema:

Notranji razvod sanitarne vode bo potekal od vstopa vodovodne inštalacije v objekt v pritličju, z navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje. Razvod bo izveden po tleh objekta do sanitarne **toplotne črpalke** in posameznih porabnikov. Sistem bo zasnovan tako, da v razvodu ne bo mrtvih odcepov, s čimer se preprečuje zastajanje vode in zagotavlja ustrezna higienska kakovost.

Razvod hladne vode bo izveden iz večslojnih predizoliranih cevi tipa MLC z ustreznimi fittingi. Priprava sanitarne tople vode bo potekala centralno s pomočjo sanitarne toplotne črpalke zrak/voda, nameščene v sanitarnih prostorih. Toplotna črpalka bo opremljena z vgrajenim bojlerjem prostornine 100 litrov, ki bo zagotavljal zadostne količine tople sanitarne vode za potrebe objekta, delovanje sistema pa bo v celoti avtomatizirano.

Ker je prostor čajne kuhinje prostorsko bolj oddaljen od osrednjih sanitarnih porabnikov, je predvidena vgradnja podpultnega pretočnega grelnika sanitarne vode prostornine 5 litrov, namenjenega oskrbi pomivalnega korita. Za delovanje sanitarne toplotne črpalke bo zagotovljen dovod in odvod zraka, ki bo preko PVC cevi speljan na podstrešje objekta, kjer se bo dovajal svež zrak in odvajal ohlajen odpadni zrak.

V sanitarijah bodo nameščeni varčni izpahovalniki WC kotličkov, na vseh lijakih pa bodo nameščene varčne pipe, za zmanjševanje porabe vode.

Odvodna kanalizacija bo izvedena iz plastičnih odtočnih cevi z ustreznimi fazonskimi kosi ter navezana na talno kanalizacijsko omrežje v pritličju objekta. Ogrevanje prostorov bo zagotovljeno s plinskim kotlom, hlajenje pa s centralnim klimatskim sistemom. Zunanja enota klimatske naprave bo nameščena ob vzhodni fasadi objekta, z notranjimi enotami povezana preko predizoliranih bakrenih cevi do posameznih difuzorjev oziroma uparjalnikov v prostorih.

Sistem zbiranja in ponovne uporabe deževnice:

Meteorna voda s strehe objekta bo zajeta preko novih žlebov in speljana v nov sistem meteorne kanalizacije, ki bo vodila do vodnega zbiralnika. Rezervoar za zbiranje deževnice bo umeščen ob vzhodnem delu objekta. Na zbirni vod bo vgrajen revizijski jašek, pred iztokom v rezervoar pa tudi jašek z usedalnikom, ki bo omogočal mehansko predčiščenje vode.

Zbrana deževnica se bo shranjevala v rezervoarju in uporabljala za potrebe izplakovanja WC kotličkov ter namakanje vrta in hortikulturnih ureditev. V sanitarnih prostorih, ob sanitarni toplotni črpalki, bo nameščen kompakten centralni sistem za upravljanje deževnice, sestavljen iz ventilov, centrifugalne črpalke in avtomatike. Sistem bo samodejno preklapljal med uporabo deževnice in pitne vode, kar bo zagotavljalo nemoteno delovanje tudi v primeru pomanjkanja zbrane padavinske vode.

Zunanja ureditev in ureditev vrta

V okviru projekta bo celovito urejena tudi pripadajoča okolica objekta, ki je v obstoječem stanju neurejena in funkcionalno neustrezna. Posebna pozornost bo namenjena odvajanju površinskih voda stran od objekta. Pred glavnim vhodom v stavbo bo v nadaljevanju obstoječega pločnika izvedeno novo tlakovanje z ustreznim naklonom, ki bo omogočalo varno uporabo in učinkovito odvajanje padavinske vode. Pred vhodom v pritlični del objekta bo tlakovano območje površine približno 5 m², namenjeno varnemu dostopu.

Ob glavnem vhodu bo umeščena polnilnica za električna kolesa, dopolnjena s stojali za klasična kolesa. Lokacija omogoča nemoteno uporabo, dostopnost in vključitev v obstoječe prometne in pešpoti.

Hortikulturna ureditev in zasaditve

V vrtu ob vzhodni fasadi objekta bo odstranjena vsa poškodovana, suha in zaraščena vegetacija. Površina bo na novo hortikulturno urejena in funkcionalno prilagojena novim vsebinam objekta. Obstoječa ozelenitev se bo dopolnila z novimi zasaditvami, s čimer se bo vrt prostorsko in vsebinsko obogatil ter povezal z dejavnostmi, ki se bodo izvajale v revitalizirani stavbi. Na vrtu je predvidena ureditev **latnika in zasaditev dreves za senčenje objekta**. Ob obstoječi kamniti škarpji je predvidena **zasaditev medonosnih dreves**. Na vrtu je predvidena upostavitve skupnostnega **zeliščnega vrta**. **Na vrtu bo nameščen tudi leseni kompostnik za zagotovitev recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi t.i. mesto za ponovno uporabo odpadkov za gnojenje nove hortikulturne ureditve**. Na vrtu se namesti tudi urbana oprema, ki bo izdelana iz recikliranega lesenega materiala (latnik in klopi). Na pohodnih površinah se vrt tlakuje z lokalnim kamenjem, tlakovanje se izvede z vodoprepustnimi fugami, ki zagotavljajo ponikanje padavinske vode.

6.2 Opis predvidenega stanja

Z izvedbo investicije bo Občina Ajdovščina pridobila ustrezen in sodobno urejen prostor, geografsko umeščen v centru mesta na območju predvidenem za izvajanje centralnih dejavnosti.

Skupna neto tlorisna površina predvidenega stanja po izvedbi revitalizacije znaša 212,58m², ki je zaradi optimalnejše razporeditve prostorov za 5,45 m² večja od stanja pred izvedbo investicije.

Tabela 6-1: Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja

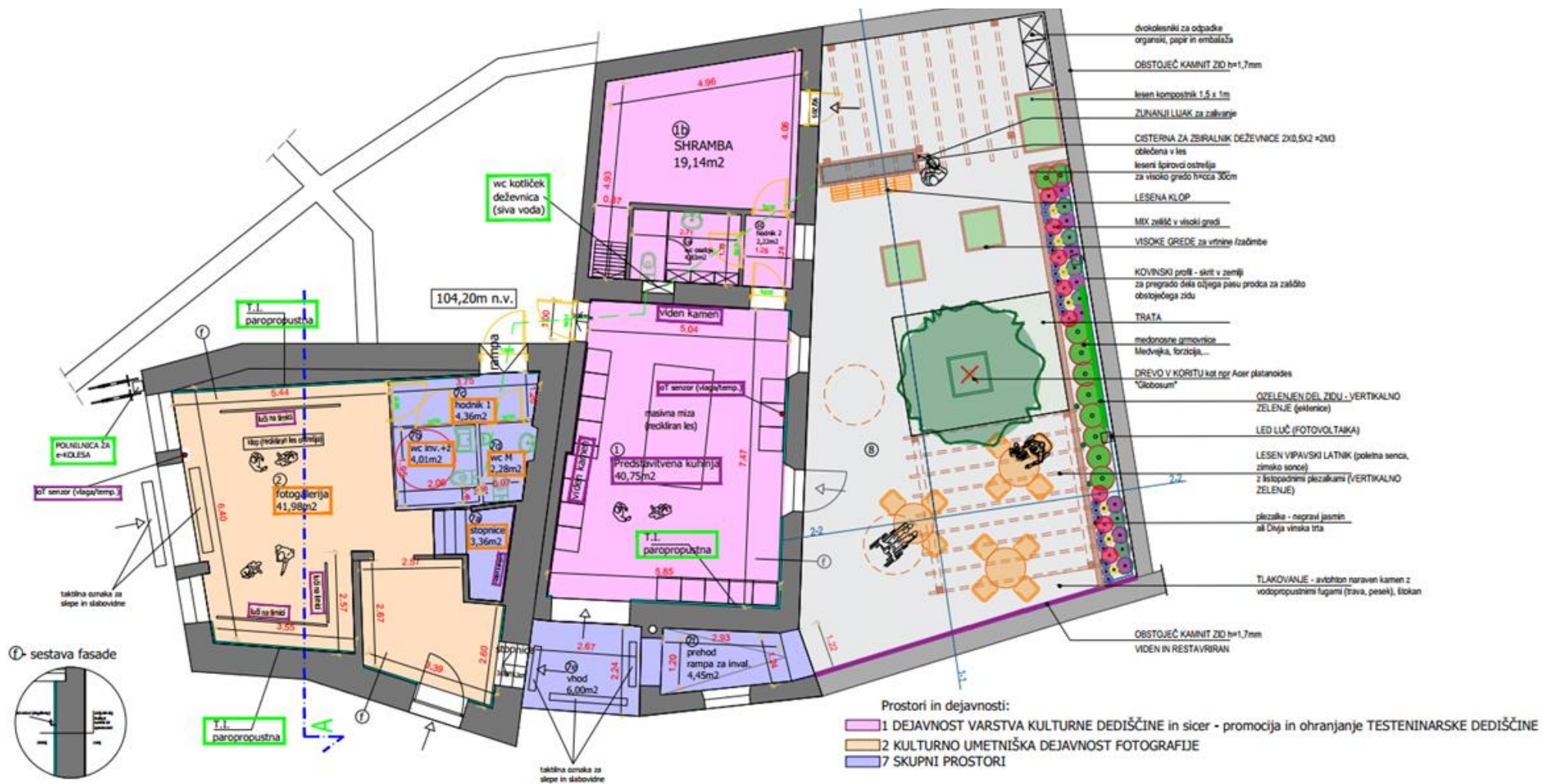
PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA V m2	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA V m2
1: PREDSTAVITVENA KUHINJA	40,75	3: MEDGENERACIJSKO SODELOVANJE	8,24
1a: WC OSEBJE	4,83	4: KROŽNO GOSPODARSTVO	9,67
1b: SHRAMBA	19,14	5: VIDEO PRODUKCIJA	14,54
1c: HODNIK 2	2,22	6: SOCIALNO PODJETNIŠTVO	27,62
2: FOTOGALERIJA	41,98	7: TOPLOTNA POSTAJA	15,66
7a: STOPNICE	3,32	7g: STOPNICE	3,46
7b: SANITARNI BLOK INVALIDI + WC Ž	4,01		
7c: HODNIK 1	4,36		
7d: WC M	2,28		
7e: VHOD ATRIJ	6,00		
7f: PREHOD rampa za invalide	4,50		
SKUPAJ PRITLIČJE	133,39	SKUPAJ NADSTROPNJE	79,19
SKUPAJ NETO TLOVISNE POVRŠINE			212,58
VRT/ATRIJ			106,91

Sama umestitev prostorov je snovana na način, da ima vsaka od načrtovanih dejavnosti v objektu svoje prostore.

Tabela 6-2: Razdelitev prostorov po namembnosti/dejavnosti

Razdelitev prostorov po namenski dejavnosti
1: Dejavnost varstva kulturne dediščine
2: Kulturno umetniška dejavnost/fotogalerija
3: Dejavnost krepitve kompetenc mladih in starejših prebivalcev
4: Dejavnost spodbujanja krožnega gospodarstva - samopopravljalnica
5: Dejavnost video produkcije za ustvarjanje vsebin socialna omrežja
6: Dejavnost centra za spodbujanje socialnega podjetništva in družbenega inoviranja
7: Skupni prostori

Slika 6-1: Tloris pritličja - načrtovano stanje

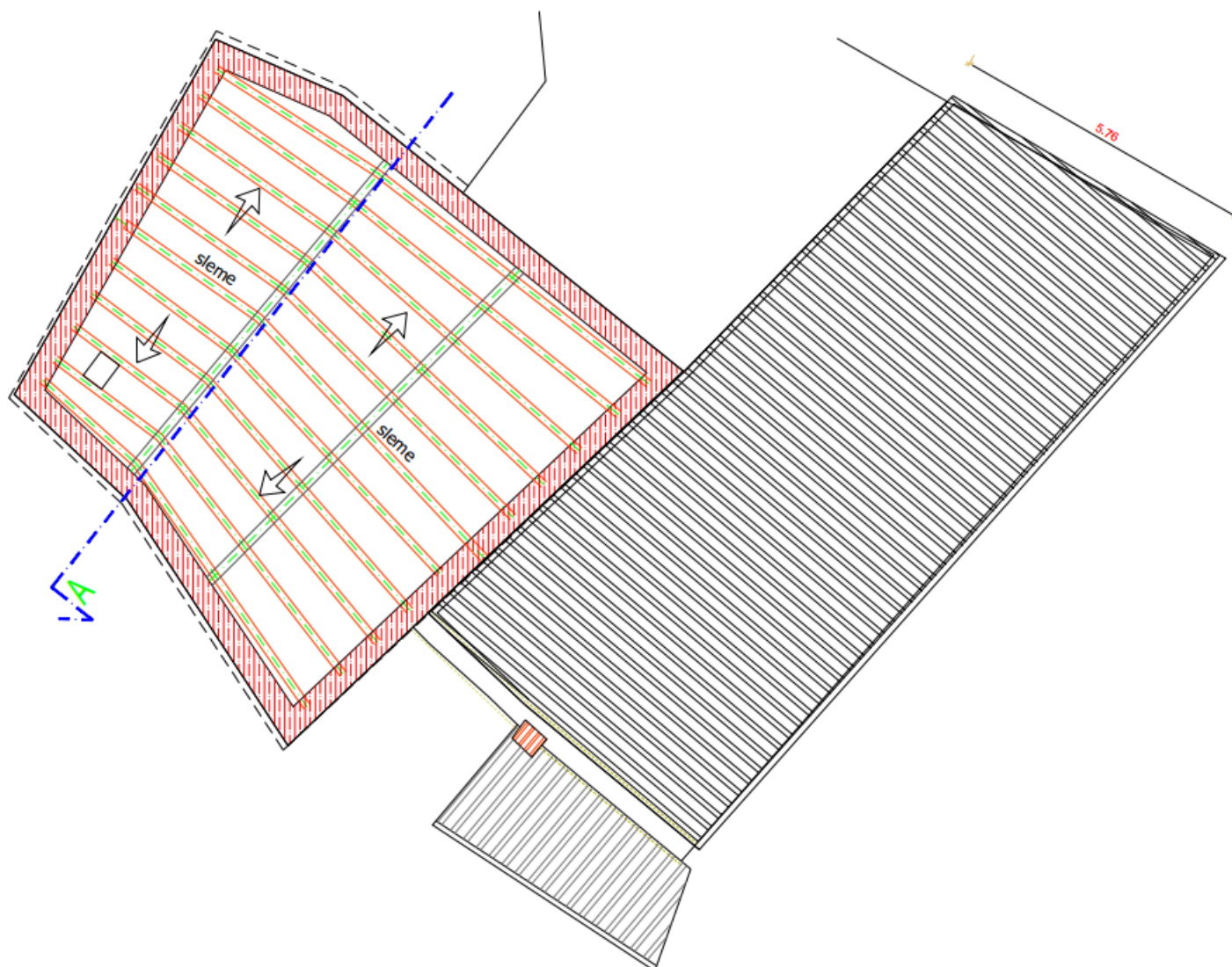


[illegible]

Investicijski program: Center Lična hiša



Slika 6-4: Tloris strehe (2)



Kot izhaja iz tlorisov načrtovanega stanja, bo revitalizacija objekta zagotovila kakovostne, funkcionalne in sodobno opremljene prostore za izvajanje načrtovanih dejavnosti. Prenova ni omejena zgolj na fizično obnovo objekta, temveč vključuje tudi premišljeno integracijo trajnostnih rešitev, zeleno-modrih ukrepov ter digitalnih elementov, ki izboljšujejo uporabniško izkušnjo in dolgoročno učinkovitost rabe prostora.

S celostnim pristopom revitalizirani objekt pridobiva poseben pomen, saj predstavlja zgleden primer trajnostno zasnovanega in večnamenskega javnega objekta v mestnem jedru. Pomemben del prenove predstavlja tudi atrijski vrt, ki je v strnjenih urbanih naseljih redkost in zato predstavlja izrazito dodano vrednost projekta.

Urbanistično in hortikulturno urejen vrt bo omogočal izvajanje zunanjih dejavnosti, kot je na primer skupnostni zeliščni vrt, ter ustvarjal kakovosten odprt prostor za neformalno druženje udeležencev programov, delavnic in drugih dogodkov. Atrij tako ne deluje zgolj kot spremljevalni prostor objekta, temveč kot aktiven element, ki povezuje notranje in zunanje dejavnosti ter krepi socialno in skupnostno dimenzijo revitaliziranega območja.

6.3 Utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)

Za projekt Center Lična hiša je bil izdelan dokument Utemeljitev projekta z vidika načel Novega evropskega Bauhausa (NEB), ki ga je v februarju 2026 izdelalo podjetje STUDIO NUA d.o.o., Bevkova ulica 7, 5270 Ajdovščina. Dokument je pripravljen v skladu s priporočili Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj in obravnava skladnost projekta z vrednotami in načeli Novega evropskega Bauhausa na osnovni ravni – I. težnji.

Novi evropski Bauhaus je pobuda Evropske komisije, ki združuje trajnost, estetiko in vključevanje z namenom ustvarjanja lepših, bolj trajnostnih in vključujočih življenjskih prostorov ter načinov življenja. Povezuje Evropski zeleni dogovor z vsakodnevnimi izkušnjami ljudi in spodbuja nov življenjski slog, kjer trajnost sovпада s slogom. Temeljne vrednote NEB so: trajnost, estetika (lepo) in vključevanje (skupaj). Pobuda temelji na celostnem, nadsektorskem pristopu ter poudarja sodelovanje deležnikov, trajnostno rabo virov in izboljšanje kakovosti bivanja.

6.3.1 Skladnost projekta z vrednotami NEB

Lepo

Vrednota »lepo« je v projektu razumljena kot celostna kakovost izkušnje, ki presega zgolj vizualno estetiko. Poudarek je na bivalnem ugodju, čutni zaznavi prostora in spoštovanju lokalne identitete. Projekt vključuje sanacijo historične stavbe z uporabo naravnih materialov, izboljšanje kakovosti notranjega zraka, naravno osvetlitev, akustično udobje ter arhitekturne rešitve, ki spoštujejo obstoječo kulturno dediščino in značaj mestnega jedra.

Trajnostno

Vrednota »trajnostno« se uresničuje skozi ponovno uporabo obstoječe stavbne strukture, energetske sanacije objekta in učinkovito rabo virov. Projekt predvideva izboljšanje toplotnega ovoja, uporabo obnovljivih virov energije, energetske učinkovito razsvetljavo ter sisteme za spremljanje mikroklimatskih pogojev. Poseben poudarek je na zmanjševanju okoljskih obremenitev, krožnem ravnanju z materiali ter trajnostnem upravljanju z vodo.

Skupaj

Vrednota »skupaj« je uresničena z zagotavljanjem fizične in cenovne dostopnosti objekta ter z upoštevanjem načel univerzalne graditve. Projekt omogoča vključevanje vseh skupin prebivalstva, vključno z ranljivimi skupinami, ter spodbuja medgeneracijsko druženje, prenos znanj in krepitev socialne kohezije. Prostori so zasnovani kot odprti in javno dostopni ter namenjeni širši lokalni skupnosti.

6.3.2 Skladnost projekta z načeli NEB

Participativni proces

Projekt izhaja iz prepoznanih potreb lokalnega okolja po revitalizaciji mestnega jedra in vzpostavitvi novih vsebin. Pri načrtovanju so bile upoštevane usmeritve relevantnih institucij in strokovnih služb, predvideno pa je tudi vključevanje uporabnikov v fazi delovanja objekta skozi različne programe, delavnice in dogodke.

Večnivojsko sodelovanje

Projekt deluje kot lokalno vozlišče, ki povezuje kulturne, socialne in gospodarske vsebine. Z vključevanjem lokalnih izvajalcev, institucij in uporabnikov projekt prispeva k lokalnemu razvoju ter predstavlja primer urbane regeneracije z vplivom na širše območje mestnega jedra.

Transdisciplinarnost

V projekt so vključeni strokovnjaki različnih področij, vključno z arhitekturo, gradbeništvo, varstvom kulturne dediščine, krajinsko arhitekturo in družboslovjem. Povezovanje strok poteka skozi celovit načrtovalski proces, kjer so tehnične, prostorske in programske rešitve obravnavane usklajeno.

Zaključna ugotovitev

Dokument ugotavlja, da je projekt Center Lična hiša skladen z vsemi vrednotami in načeli Novega evropskega Bauhausa na osnovni ravni. Projekt presega klasično infrastrukturno prenovu in predstavlja celostno revitalizacijo degradiranega objekta javne infrastrukture v zgodovinskem mestnem jedru, z dolgoročno dodano vrednostjo za lokalno skupnost.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

Vpliv projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno izvedbo in obratovanje/uporabo projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja projekta.

Neposredna delovna mesta

Število zaposlenih bo v Občini Ajdovščina kot investitorju/lastniku in upravljavcu v obeh primerih, tako pri scenariju »brez investicije« kot tudi pri scenariju »z investicijo«, ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile (ni predvideno dodatno zaposlovanje pri Občini Ajdovščina oziroma ni predvidenih novih neposrednih delovnih mest). Občina Ajdovščina bo zagotovila izvedbo projekta ter kasneje upravljanje in vzdrževanje prenovljene stavbe z okolico z lastnimi kadri, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem podobnih stavb oziroma podobne infrastrukture.

Posredna delovna mesta

Posredna delovna mesta so delovna mesta v času izvajanja del in ostalih storitev. Ker bodo projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo njegova izvedba vplivala na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

Vzporedna delovna mesta

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci različnih turističnih, gospodarskih in podobnih dejavnosti. Predvidevamo, da bo zaradi izvedbe projekta prišlo do potencialnega nastanka novih vzporednih, t.j. indirektnih delovnih mest, saj aktivnosti v okviru projekta neposredno vplivajo na ustvarjanje pogojev za razvoj in odpiranje novih delovnih mest. Menimo, da bo obravnavani projekt vplival na potencialno povečanje vzporednih delovnih mest ter posredno na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj. Menimo, da bo obravnavani projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest v samem mestu, občini in širše.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1 Osnove in izhodišča za izračun vrednosti projekta

Ocena vrednosti projekta je izdelana na sledečih osnovah:

- Strošek nakupa zemljišča z objektom je skladen s cenitvenim poročilom cenilca ustrezne stroke.
- Strošek izvedbe gradbenih, strojnih, elektro del in nabave opreme je povzeta iz projektantskih ocen iz projektne dokumentacije navedene v poglavju 6.
- Stroški storitev zunanjih izvajalcev za
 - o Investicijsko dokumentacijo,
 - o PZI projektno dokumentacijo in
 - o utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB).

so skladni z vrednostmi že oddanih naročil

- Stroški storitev zunanjih izvajalcev za
 - o izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta,
 - o strokovnega nadzora nad gradnjo,
 - o izdelave varnostnega načrta in koordinatorja VZD,
 - o projektantskega nadzora in
 - o informiranja in obveščanja.

so ocenjeni na podlagi izkušenj iz drugih sorodnih projektov.

- stroške davka na dodano vrednost (DDV).

Kot **upravičene stroške** projekta smo skladno z JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« upoštevali:

- Stroške obnove objekta,
- Stroške opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- Strošek nakupa zemljišča in objekta,
- Stroške zunanjih izvajalcev:
 - o Strošek izdelave projektne dokumentacije,
 - o Strošek izdelave investicijske dokumentacije (IP),
 - o stroške izdelave vizije razvoja revitalizirane stavbe,
 - o strošek izdelave utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB) ,
 - o stroške izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD,
 - o stroške nadzora na gradnjo,
 - o strošek projektantskega nadzora,
 - o stroške informiranja in obveščanja.

Kot **neupravičene stroške** projekta smo skladno z JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« upoštevali:

- stroške storitev zunanjih izvajalcev, ki zajemajo:
 - o stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP)
- Strošek davka na dodano vrednost

V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.

Preračun vrednosti projekta iz stalnih cen v tekoče cene:

Skladno s prikazom v časovnem načrtu projekta (Poglavje 11) trajanje izvajanja projekta del ni daljše od enega leta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), je v obravnavanem primeru **vrednost projekta v stalnih cenah enaka vrednosti projekta v tekočih cenah.**

8.1 Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah

Tabela 8-1: Ocena investicijskega stroška v stalnih = tekočih cenah

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH FEBRUAR 2026	SKUPAJ v EUR
UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00
Nakup zemljišča z objektom	227.500,00
Vrednost zemljišča	31.000,00
Vrednost objekta	196.500,00
GOI DELA - obnova objekta	550.000,00
<i>Stroški gradbeno obrtniških del</i>	426.000,00
<i>Stroški strojnih instalacij</i>	76.000,00
<i>Stroški elektro instalacij</i>	48.000,00
Oprema	150.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	80.000,00
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	15.000,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	15.000,00
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	10.000,00
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	5.000,00
<i>Projektantski nadzor</i>	3.000,00
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	12.000,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	15.000,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	1.000,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.008.500,00
DDV (neupravičen strošek)	171.820,00
SKUPAJ Z DDV	1.180.320,00
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	172.820,00

Izračunana vrednost projekta po stalnih cenah (februar 2026) = tekočih cenah znaša 1.180.320,00EUR

Tabela 8-2: Delitev stroškov na upravičene in neupravičene stroške

	Strošek (izberite iz izpustnega polja)	Celotna vrednost (v EUR, zaokroženo na dve decimalni mesti)	Upravičen strošek (v EUR, zaokroženo na dve decimalni mesti)	Neupravičen strošek (v EUR, zaokroženo na dve decimalni mesti)	Delež sofinanciranja upravičenih stroškov (MKRR; v %)	Znesek sofinanciranja upravičenih stroškov, (MKRR; v EUR, zaokroženo na dve decimalni mesti)	Vrednost občinskih in morebitnih ostalih virov financiranja, EUR, zaokroženo na dve decimalni mesti
1	Nakup zemljišča z objektom	227.500,00	227.500,00	0,00	100,00	227.500,00	0,00
2	Obnova objekta	550.000,00	550.000,00	0,00	100,00	550.000,00	0,00
3	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva	150.000,00	150.000,00	0,00	100,00	150.000,00	0,00
4	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (izdelava projektne dokumentacije)	15.000,00	15.000,00	0,00	100,00	15.000,00	0,00
5	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (izdelava investicijske dokumentacije, razen DIIP)	6.000,00	5.000,00	1.000,00	100,00	5.000,00	1.000,00
6	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (izdelava vizije razvoja in program uporabe revitaliziranega objekta, vključno z načrtom upravljanja dejavnosti v revitaliziranem objektu ter ureditvijo prenosa v upravljanje)	15.000,00	15.000,00	0,00	100,00	15.000,00	0,00
7	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (strokovni gradbeni nadzor)	10.000,00	10.000,00	0,00	100,00	10.000,00	0,00
8	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (varnostni načrt in varstvo pri delu)	5.000,00	5.000,00	0,00	100,00	5.000,00	0,00
9	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (projektantski nadzor)	3.000,00	3.000,00	0,00	100,00	3.000,00	0,00
10	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB))	12.000,00	12.000,00	0,00	100,00	12.000,00	0,00
11	Stroški storitev zunanjih izvajalcev (informiranje in obveščanje)	15.000,00	15.000,00	0,00	100,00	15.000,00	0,00
12	DDV (nepovračljiv)	171.820,00	0,00	171.820,00	0,00	0,00	171.820,00
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA V TEKOČIH CENAH BREZ POVRAČLJIVEGA DDV (EUR)		1.180.320,00	1.007.500,00	172.820,00		1.007.500,00	172.820,00

9 ANALIZA LOKACIJE

Makro lokacija

Kohezijska regija:	Kohezijska regija zahodna Slovenija (KRZS)
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Ajdovščina
Naselje:	Ajdovščina

Slika 9-1: Prikaz makro lokacije projekta



VIR: Google zemljevid

Občina Ajdovščina skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20, 112/22 in 92/24) leži na obmejnem problemskem območju.

Mikro lokacija

Projekt se bo izvajal v mestu Ajdovščina, in sicer na parcelah št. 974/3 in 974/4, vse k.o. 2392 Ajdovščina. Skupna površina parcel znaša 310 m². Parcela 974/3 po namenski rabi sodijo pod območje EUP AJ-063 CU, parcela 974/4 pa pod območje EUP AJ-047 CU. Obe parceli po podrobnejši namenski rabi sodita pod območja CU- osrednja območja centralnih dejavnosti.

Območje na katerem se projekt izvaja, se nahaja znotraj območij **dveh enot varstva kulturne dediščine**, vpisanih v **Register kulturne dediščine (RKD)**, in sicer:

1. **Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra** (arheološka dediščina)
2. **Ajdovščina – Mestno jedro** (naselbinska dediščina)

Območje projekta je tako umeščeno v prostor z izrazito zgodovinsko, arheološko in urbanistično vrednostjo, ki predstavlja enega najpomembnejših nosilcev identitete mesta Ajdovščina.

Slika 9-2: Prikaz mikro lokacije projekta



VIR: GIS Občina Ajdovščina

Predmet investicije sta dve vsebinsko, funkcionalno in prostorsko povezani stavbi, ki skupaj tvorita enotno stavbno celoto na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, v lasti Občine Ajdovščina. Stavbi sta evidentirani kot stavba ID št. 1422, stoječa na parceli št. 974/3 k.o. 2392 Ajdovščina, ter stavba ID št. 1423, stoječa na parceli št. 974/4 k.o. 2392 Ajdovščina. Objekta sta med seboj neposredno povezana in se v prostorskem, funkcionalnem in vsebinskem smislu obravnavata kot neločljiva celota.

Celoten kompleks se nahaja v strnjnem mestnem jedru Ajdovščine, znotraj območja naselbinske dediščine starega mestnega jedra ter hkrati znotraj območja arheološkega najdišča Ajdovščina – Castra, kar obema stavbama daje izrazito kulturno-zgodovinsko vrednost.

Po podatkih zemljiškega katastra sta bili obe stavbi zgrajeni leta 1920. Na stavbi ID št. 1422 je bila evidentirana obnova fasade in strehe leta 1991, na stavbi ID št. 1423 prav tako obnova fasade in strehe leta 1993. Nosilna konstrukcija obeh objektov je kamnita, kar je značilno za starejšo mestno pozidavo Ajdovščine in predstavlja pomemben element varovane grajene dediščine.

Stavba ID št. 1422 je dvoetažna (pritličje in nadstropje) in ima na podlagi izvedenih geodetskih meritev neto tlorisno površino 132,59 m². V preteklosti je bila uporabljena kot poslovni objekt z različnimi spremljevalnimi dejavnostmi, ki pa v sedanjem stanju niso več funkcionalno aktivne. Stavba ID št. 1423 je enoetažna in ima na podlagi izvedenih geodetskih meritev neto tlorisno površino 74,54 m², ter vrst/atrij v izmeri 107,07 m², v preteklosti pa je služila izvajanju storitvenih dejavnosti, z evidentiranimi prodajnimi ter proizvodno-skladiščnimi prostori. Skupna neto tlorisna površina obeh stavb v obstoječem stanju znaša 207,13 m².

Obe stavbi imata zagotovljene osnovne komunalne priključke (električno omrežje, vodovod in kanalizacijo), kar predstavlja ustrezno izhodišče za njuno celovito prenovo in programsko nadgradnjo brez potrebe po večjih novih infrastrukturnih posegih. Z vidika prostorskih aktov se kompleks nahaja na območju z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti, kar omogoča umeščanje javnih, kulturnih, socialnih, izobraževalnih in drugih vsebin v javnem interesu.

V obstoječem stanju obe stavbi skupaj predstavljata funkcionalno in prostorsko razvrednoten objekt, ki je kljub izjemni lokaciji v mestnem jedru ter pomembni kulturno-zgodovinski vrednosti neizkoriščen in ne omogoča sodobne, varne in energetske učinkovite rabe. Prav to neskladje med razvojnim potencialom lokacije in dejanskim stanjem objekta predstavlja ključno izhodišče za predmetno investicijo, katere namen je celovita revitalizacija stavbne celote in njena ponovna aktivacija v javnem interesu.

Prostorski akti na območju posegov ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov

Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-063 (parcela 974/3 k.o. 2392) in EUP AJ-047 (parcela 974/4 k.o. 2392).

Skladno z OPN sodi območje urejanja po podrobni namenski rabi pod območja CU-osrednja območja centralnih dejavnosti.

Na površinah osrednjih centralnih dejavnosti (CU) so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- terciarne dejavnosti,
- kvartarne dejavnosti,
- poslovni prostori (npr. pisarne),
- bivanje oziroma stanovanja,
- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti...).

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina, saj se dejavnosti ki se bodo izvajale v revitaliziranem objektu uvrščajo med kvartarne dejavnosti.

Objekta, ki sta predmet prijave in revitalizacije ležita na območju FRO in sicer na območju z oznako »Staro mestno jedro Ajdovščina, z ID številko 167.

Slika 9-3: Prikaz območja FRO



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Izvedba projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Pri načrtovanju in izvedbi projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

Pri načrtovanju in izvedbi projekta so bila in bodo upoštewane tudi usmeritve vezane na doseganje okoljskih ciljev. Pri tem se je upoštevalo, da se mora projekt izvajati v skladu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

10.1 Varstvo okolja in vplivi projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da izvedba projekta na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bodo izvajali posegi v okviru projekta. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe stavbe javne infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

- Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje),
- preventivno načelo (preventivni ukrepi),
- načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru,
- načelo »onesnaževalec plača«.

10.1.1 Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Previdnostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so opredeljeni v nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive na okolico.

Slika 10-1: Vplivi projekta na okolje.

V ČASUGRADN JE/ IZ VE DBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	
Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob upoštevanju okoljevarstvenih ukrepov bo vpliv na zrak, tla in posredno na podzemno vodo zmeren in le začasen. Izvajalec del bo moral izvajati naslednje ukrepe za zmanjšanje emisij snovi v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinjo in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo stavbe in njene okolice se lahko pojavijo, če upravitelj ne bo vzdrževal in uporabljal stavbe primerno oziroma je ne bo primerno vzdrževal, predvsem strojnih instalacij. Med uporabo ustrezno vzdrževane stavbe in njene okolice onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati. Med uporabo se pričakuje izboljšanje vpliva na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi padavinskih voda iz območja (urejena bo ponovna uporaba deževnice). Komunalne odpadne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Z vgradnjo toplotne črpalke za sanitarno vodo se pričakujejo manjše emisije TPG. Ravno tako se bodo zmanjšale emisije TPG zaradi uporabe fotovoltaične javne razsvetljave. Z izvedbo ustreznih strojnih instalacij se bo zagotovilo tudi manjšo izgubo vode. Med uporabo ne bo vpliva na zrak, vodo in tla.
KULturna DEDIŠČINA	
V času izvajanja gradbenih in obnovitvenih del se ne pričakuje negativnih vplivov na kulturno dediščino, saj so vsi posegi omejeni na obstoječe stavbe in njihove pripadajoče površine ter se izvajajo znotraj obstoječih gabaritov. Projekt ne predvideva rušitev, poglobljenih zemeljskih izkopov ali posegov, ki bi lahko ogrozili arheološke plasti ali spremenili varovane prostorske značilnosti območja. Vsi posegi bodo izvedeni skladno z veljavno zakonodajo s področja varstva kulturne dediščine ter v skladu s pogoji in usmeritvami pristojne konservatorske službe. Posebna pozornost bo namenjena ohranjanju značilnih arhitekturnih elementov stavb, zlasti kamnite nosilne konstrukcije. V primeru morebitnih nepredvidenih arheoloških najdb bo investitor ravnal skladno s predpisi in o najdbah nemudoma obvestil pristojno institucijo. Ob upoštevanju navedenega se vplivi na kulturno dediščino v času gradnje ocenjujejo kot neznatni in nadzorovani.	Uporaba objektov bo potekala v skladu z njihovo namensko rabo in varstvenimi režimi območja, brez posegov, ki bi lahko negativno vplivali na kulturno dediščino. S tem projekt prispeva k trajnostnemu upravljanju kulturne dediščine ter k njenemu ohranjanju za sedanje in prihodnje generacije.
MEHANSKA ODPORNOST STAVBE	
Gradnja ne bo povzročila porušitve celotne stavbe ali dela stavbe v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih stavb v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upraviteljev in skladno s predpisi. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih stavb. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosejajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Med uporabo javne infrastrukture, t.j. stavbe in njene okolice, ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih stavb.
VARNOST PRED POŽAROM	

Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje, ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil.	Obnovljena stavba je zasnovana tako, da ni nevarnosti prehajanja požara na sosednje stavbe ali okolico. Nosilna konstrukcija stavb v okolici izvedene gradnje bo določen čas ohranila svojo spodobnost. Obnovljena stavba bo imela ustrezne požarne odmike od sosednjih stavb. Širjenje požara na stavbe v okolici izvedene gradnje bo omejeno. Nosilna konstrukcija obnovljene stavbe bo v primeru požara določen čas ohranjala potrebno stabilnost. V največji možni meri bo zagotovljena omejitev hitrega širjenja požara. Zagotovljen bo neoviran in varne dostop za gašenje in reševanje. Osebam v stavbi bo omogočeno, da le-to zapustijo, pri čemer bo omogočena varnost reševalnih ekip.
HIGIENA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA	
Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v stavbah v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih stavb. Ravno tako v času gradnje ne bo prisotnega radioaktivnega in elektromagnetnega sevanja. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	V stavbi bo zagotovljena higienska in zdravstvena zaščita. Zasnova stavbe ne bo slabo vplivala na zdravje njenih uporabnikov. Uporabljeni bodo zdravju prijazni materiali, detajli bodo rešeni na način, ki ne bo dopuščal zadrževanja vlage v prostorih in konstrukciji. Uporaba stavbe upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v sami stavbi in v stavbah v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med uporabo ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih stavb, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala (uredilo se bo ustrezno toplotno izolacijo stavbe, prostori bodo ustrezno osvetljeni ipd. zagotovljeno bo ustrezno odvajanje in čiščenje meteoritnih in odpadnih voda.
ZAŠČITA PRED HRUPOM	
Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo presegla kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Uporaba stavbe in dejavnosti v njih ne bo povzročala hrupa, ki bi ogrožal zdravje in ne bi zagotavljala možnosti za spanje, počitek in delo uporabnikov stavbe in objektov v njegovi okolici. Sama stavbe in dejavnosti v njih ne bodo povzročale hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Predvidene dejavnosti v stavbi, ne povzroča hrupa. Največjo količino hrupa povzročajo sami uporabniki, zato njihovo zdravje ne bo ogroženo. Ob normalni uporabi stavbe mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene. Večje količine hrupa se lahko pričakuje ob izvedbi različnih dogodkov v sami stavbi in njeni okolici.
ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE	
Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi stavb v okolici nameravane gradnje.	Po obnovi bo stavba energetsko učinkovita in v skladu z zahtevami elaborata URE.
RAVNaNJE Z ODPADKI	
V času gradnje bo vsako gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe obnovljene stavbe bo v okviru novega ekološkega otoka organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi. Organiziralo se bo ločeno zbiranje odpadkov. Na območju se bo vgradilo tudi kompostnik.
VARNOST PRI UPORABI	
Gradnja upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih stavb. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba stavbe in njene okolice upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba stavbe ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih stavb. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive. V stavbi bo tudi zagotovljena ustrezna varnost za osebe, saj v njem ne bo prostorov oziroma gradbenih elementov, kjer bi bila možnost za padec v globino, tako da dodatni posebni ukrepi niso predvideni. Stavba bo varna pred električnimi udarom, čezmernim elektromagnetnim vplivom, vžigom možne eksplozivne atmosfere, čezmernim segrevanjem instalacijskih elementov, električnimi kratkimi stiki in preskoki, pod- in

	prenapetostnimi vplivi ter drugimi nevarnostmi. Opremljena bo s sistemom zaščite pred strelo tako, da se bo odvedlo atmosfersko razelektrjenje v zemljo, pri čemer ne povzroča nevarnosti za požar.
PROMETNE POVRŠINE	
Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi ter ustrezno vzdrževane. Na območju bodo urejene tudi površina za parkiranje električnih in navadnih koles.
Narava	
Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posegov, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Obnovljena stavba ne bo imela vpliv na naravno okolje, saj bo z ustrezno priključitvijo na javno komunalno in ostalo infrastrukturo preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

10.1.2 Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vključeni v stroških gradnje.

Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- Na stavbah v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Tovorna vozila bodo za transport uporabljala predvsem javne ceste, ki so asfaltirane, kar bo nekoliko omililo vpliv hrupa zaradi cestnega transporta. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času ob delavnikih. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

10.1.3 Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje)

Ocenjuje se, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del (gradnje) in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali 0,0% vrednosti del.

10.1.4 Načelo »onesnaževalec plača«

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejanja. Glede na to, da se bo na območju predvidenih posegov oziroma v obnovljeni stavbi in njeni okolici, s katero bo upravljala Občina Ajdovščina, prostore pa bodo uporabljali različni uporabniki (društva, klubi,), bodo Občina Ajdovščina in uporabniki prostorov prenovljene stavbe in njene okolice nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje stavbe povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd. Nobena od predvidenih dejavnosti v stavbi ni obremenjujoča za okolje, da bi v času njenega obratovanja povzročala okoljsko škodo.

10.2 Prispevek projekta k uporabi » načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/ 852

Skladno z Uredbo (EU) št. 2019/2088 je potrebno pri izvedbi projekta in v njegovi življenjski dobi zasledovati šest okoljskih ciljev, in sicer:

1. blažitev podnebnih sprememb,
2. prilagajanje podnebnim spremembam,
3. trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov,
4. prehod na krožno gospodarstvo,
5. preprečevanje in nadzor onesnaževanja ter
6. varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Pri tem se mora projekt izvajati v sledu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

Skladno z določili Uredbe (EU) št. 2020/852 je predlagani projekt trajnostno naravnan in oblikovan po načelu, da ne prihaja do bistvene škode ter vpliva na okolje. Projekt upošteva »načelo, da se bistveno ne škoduje« (DNSH), kar pomeni, da se ne podpirajo ali izvajajo dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852. Pri tem se je upoštevalo tako okoljski vpliv same dejavnosti kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih bo ta dejavnost zagotavljala, v njegovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se je zlasti upoštevala izvedba/proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe proizvodov in storitev.

V nadaljevanju je podana ocena vpliva projekta na okoljske cilje, ki je izvedena skladno z Metodologijo o zelenem proračunskem načrtovanju (MF, avgust 2023), z namenom, da se ugotovi oziroma določi oznako projekta glede na njegov vpliv na okoljske cilje. Projekt je lahko označen kot: Ugoden, Mešan, Neugoden, Nevtralen ali Neznani.

Na podlagi ugotovitev iz tabele v nadaljevanju vidimo, da projekt zasleduje vseh šest okoljskih ciljev, ter da bo imel v svoji življenjski dobi pozitiven vpliv na naslednje okoljske cilje (ocena: +1):

- prilagajanje podnebnim spremembam,
- trajnostna raba ter varstvo vodnih virov in morskih voda,
- krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem,
- preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal.

Projekt ne bo imel vpliva na okoljske cilje (nevtralen vpliv: ocena 0):

- blažitev podnebnih sprememb,
- varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Ugotavljamo, da ima projekt »Ugoden« vpliv na doseganje okoljskih ciljev, saj ima pozitiven vpliv na 4 okoljske cilje ter nevtralen vpliv (brez vpliva) na 2 okoljska cilja. Na nobeden okoljski cilj izvedba projekta nima negativnega vpliva oziroma bistveno škodljivega vpliva.

Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju okoljskih ciljev.

Slika 10-2: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju

VPLIV	UTEMELJITEV
BLAŽITEV PODNEBNIH SPREMEMB Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov (TPG)	
0	Projekt v vseh fazah svojega življenjskega cikla ne bo povzročal bistvenega škodovanja okoljskemu cilju »Blažitev podnebnih sprememb«, skladno z načelom DNSH in Prilogo: Tehnična merila za izbor projektov. Dejavnosti, ki se bodo izvajale v prenovljeni stavbi, ne bodo prispevale k povečanju emisij toplogrednih plinov (TPG), saj objekt ni namenjen proizvodnji, skladiščenju ali transportu. Že v fazi načrtovanja je bila revitalizacija zasnovana skladno z določili GZ-1B ter smernicami trajnostne in energetske učinkovite gradnje. Stavba bo energetske učinkovita, z uporabo toplotne črpalke za pripravo sanitarne vode, energetske varčne notranje razsvetljave ter zunanje razsvetljave na fotovoltaične celice (OVE), kar bo prispevalo k zmanjšanju emisij TPG v fazi uporabe objekta. V fazi izvedbe del je možno kratkotrajno povečanje prašnih delcev, vendar brez trajnih negativnih vplivov na okolje. Ob upoštevanju predpisanih okoljskih in gradbenih ukrepov bo vpliv začasen in zanemarljiv. Projekt predstavlja izboljšanje glede na obstoječe stanje ter prispeva k prehodu v podnebno nevtralnno in energetske učinkovito rabo prostora. Pri izvajanju projekta se bo dosledno upoštevala veljavna zakonodaja EU in Republike Slovenije s področja blažitve podnebnih sprememb. Uporabljeni bodo energetske učinkoviti sistemi in materiali z nizkim ogljičnim odtisom, vključno z ukrepi zelene in modre infrastrukture. Projekt kot celota v svoji življenjski dobi ne bo imel negativnega vpliva na doseganje okoljskega cilja blažitve podnebnih sprememb in se ocenjuje kot podnebno nevtralen.
PRILAGAJANJE PODNEBNIM SPREMEMBAM; Vpliv projekta na podnebje, na trenutno in pričakovano stanje	
1	Izvedba projekta in predvidene dejavnosti v celotni življenjski dobi projekta bodo imele pozitiven vpliv na okoljski cilj prilagajanja podnebnim spremembam. Predvideni investicijski ukrepi ne bodo imeli negativnih neposrednih ali posrednih vplivov na ta cilj, vplivi pa se ocenjujejo kot nizki in obvladljivi. Vsa izvedena dela in vgrajena oprema bodo energetske učinkoviti in okolju prijazni, z varčno rabo naravnih virov, predvsem energije in vode. Projekt bo v največji možni meri vključeval rabo obnovljivih virov energije (toplotna črpalka, fotovoltaična razsvetljava) ter ukrepe krožnega gospodarstva, kot je ponovna uporaba deževnice. Zasaditve bodo izvedene z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, prilagojenimi lokalnim podnebnim razmeram, kar bo zmanjšalo potrebo po dodatnem zalivanju in vzdrževanju. V fazi načrtovanja so bili upoštevani podnebni izzivi, kot so vročinski valovi in povečane padavine, ter ustrezni prilagoditveni ukrepi (zasenčenje, zelene površine, upravljanje padavinskih voda). Prenovljena stavba bo prilagojena temperaturnim spremembam in ekstremnejšim vremenskim razmeram, pri čemer uporaba objekta ne bo povzročala povečanja škodljivih vplivov na podnebje, ljudi, naravo ali sredstva. Projekt se bo izvajal skladno z veljavno zakonodajo EU in Republike Slovenije ter se ocenjuje kot podnebno odporen in trajnostno naravnan, z dolgoročno pozitivnim vplivom na zastavljeni okoljski cilj.
TRAJNOSTNA RABA TER VARSTVO VODNIH IN MORSKIH VIROV; Vpliv projekta na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov.	
1	Predvideni projekt bo imel pozitiven vpliv na okoljski cilj trajnostne rabe in varstva vodnih virov, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Z izvedbo projekta se bo izboljšalo varovanje zdravja ljudi, saj bo vzpostavljen sistem zbiranja in ponovne uporabe deževnice za izplakovanje WC kotličkov ter zalivanje zelenih površin, kar bo prispevalo k zmanjšanju porabi pitne vode. Z ureditvijo ločenega sistema odvajanja padavinskih in fekalnih voda ter z izboljšanim managementom padavinskih voda se bo stanje na območju izboljšalo in zmanjšali se bodo nenadzorovani odtoki v okolje. V objektu bodo nameščene varčne sanitarne naprave, ki bodo omogočale učinkovito in racionalno rabo vode. Objekt bo tudi v prihodnje priključen na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. V okviru zunanje ureditve bodo izvedene zasaditve dreves in druge zelene ureditve, ki bodo prispevale k zadrževanju padavinskih voda, zmanjšanju hipnega odtoka ter k blaženju toplotnih obremenitev v stavbi in njeni okolici. S tem se bo dodatno prispevalo k ohranjanju naravnega okolja in zaščiti kakovosti površinskih in podzemnih vod. Projekt ne bo povzročal poslabšanja stanja ali ekološkega potenciala vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami, niti ne bo prispeval k vodnemu stresu. V času gradnje in obratovanja niso ugotovljena tveganja za poslabšanje kakovosti pitne vode ali vodnih virov. Uporaba deževnice v objektu in za zunanjo ureditev bo prispevala k zmanjšanju obremenitev okolja ter k trajnostni in učinkoviti rabi vode.
KROŽNO GOSPODARSTVO, VKLJUČNO S PREPREČEVANJEM ODPADKOV IN RECIKLIRANJEM; Skladno projekta s konceptom krožnega gospodarstva.	

1	Predvideni projekt ne bo imel pomembnega predvidljivega negativnega vpliva na okoljski cilj krožnega gospodarstva, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Nasprotno, pričakuje se njegov pozitiven vpliv, saj bo v okviru ekološkega otoka vzpostavljen kompostnik za recikliranje bioloških odpadkov, namenjenih gnojenju zelenih površin, ter izvedena obnova in ponovna uporaba obstoječih lesenih vhodnih vrat. Pri izvedbi del se bo sledilo načelom preprečevanja nastajanja odpadkov, ponovne uporabe in recikliranja. Uporabljeni bodo materiali, katerih embalažo in ostanke je možno reciklirati, količina gradbenih odpadkov pa bo omejena na najmanjšo možno mero. Gradbeni odpadki bodo ločeno zbrani in odstranjeni skladno z veljavno zakonodajo in predpisanimi postopki. Projekt bo v fazi gradnje in obratovanja sledil načelu »nič odpadkov« v največji možni meri ter evropskim smernicam na področju krožnega gospodarstva. V času uporabe objekta ni pričakovano povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov. Projekt ne bo povzročal neučinkovite rabe virov, temveč bo z učinkovitim upravljanjem prostora, ponovno uporabo materialov in energetske učinkovitostjo prispeval k bolj trajnostnemu ravnanju z viri. Na tej podlagi projekt ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva, temveč bo imel na zastavljeni okoljski cilj pozitiven vpliv.
PREPREČEVANJE IN NADZOROVANJE ONESNAŽENOSTI ZRAKA, VODE ALI TAL; Vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vode in tal.	
1	Predvideni projekt bo imel pozitiven vpliv na okoljski cilj preprečevanja onesnaževanja, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Večjih tveganj za povečanje onesnaženosti zraka, vode in tal ni bilo ugotovljenih. Do manjših, časovno omejenih vplivov lahko pride zgolj v fazi izvajanja gradbenih del. V času izvedbe del se bo morebitno onesnaževanje okolice omejevalo z doslednim ravnanjem z gradbenimi materiali in odpadki, ki bodo odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo. Uporabljeni bodo naravni materiali ter okolju prijazne barve in premazi, s čimer se bo zmanjšalo tveganje onesnaževanja zraka, vode in tal. Z vzpostavitvijo sistema za zbiranje in ponovno uporabo deževnice ter z urejenim upravljanjem padavinskih voda se bo dodatno preprečilo nenadzorovano onesnaževanje tal in voda. Prenovljena stavba in dejavnosti v njej ne bodo povzročale onesnaževanja, saj so predvidene kulturne, društvene in druge neobremenjujoče dejavnosti brez emisij onesnaževal. V fazi gradnje in obratovanja bodo izvajani vsi potrebni ukrepi za zmanjševanje hrupa, prahu in emisij, ob doslednem upoštevanju veljavnih predpisov s področja varstva okolja. Projekt bo temeljil na načelih trajnostne in energetske učinkovite gradnje ter vključeval ukrepe zelene in modre infrastrukture, kar bo dodatno prispevalo k varovanju okolja. Na tej podlagi se ne pričakuje bistveno povečanje emisij v zrak, vodo ali tla glede na obstoječe stanje, vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja pa je ocenjen kot pozitiven.
VARSTVO IN OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI IN EKOSISTEMOV; Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.	
0	Projekt ne bo imel negativnega vpliva na okoljski cilj varovanja biotske raznovrstnosti in ekosistemov, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. Predvidene aktivnosti ne bodo bistveno škodovalе okolju, habitatom ali vrstam, tveganja za ogrožanje biotske raznovrstnosti pa niso bila ugotovljena. Območje posega se nahaja zunaj območij z naravovarstvenim statusom in je po namenski rabi opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti. Posegi se ne bodo izvajali na območjih, kjer bi lahko prišlo do poslabšanja stanja ali odpornosti ekosistemov. Vsi posegi bodo izvedeni skladno z veljavno nacionalno in evropsko zakonodajo s področja varstva narave in učinkovite rabe naravnih virov. Projekt ne bo škodoval dobremu stanju ekosistemov niti ohranitvi habitatov in vrst, dolgoročno pa bo imel lahko tudi posreden pozitiven vpliv na kakovost bivalnega okolja in ohranjanje naravnega ravnovesja.

10.3 Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju, nediskriminatornosti, enakim možnostim, enakost spolov in dostopnosti (horizontalna načela)

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Slika 10-3: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe

V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE IZVEDBE	V ČASU UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV		
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV V ČASU NAČRTOVANJA GRADNJE/IZVE DBE UPORABE - Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov. - Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom. - Poseg je načrtovan v skladu s smernicami okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov.	UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV ČASU NAČRTOVANJA GRADNJE/IZVEDBE UPORABE - Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov. - Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom. - Poseg je načrtovan v skladu s smernicami okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov.	- Energetska učinkovitost: Z izvedbo projekta se bo energetska učinkovitost stavbe izboljšala, saj se bo obnovilo ovoj celotne stavbe (fasado, streho, stavbno pohištvo) ter vse instalacije. Obnova bo potekala v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije v stavbi in njeni okolici, ki je okolju prijazen. Z vgradnjo toplotne črpalke in fotovoltaične zunanje razsvetljave se bo koristilo OVE. - Učinkovita raba vode in drugih surovin: Vgrajena bo sodobna tehnološka oprema, s katero se bo doseglo učinkovito rabo vode in drugih elementov (razsvetljava: notranja bo LED, zunanja bo fotovoltaična, toplotna črpalka). Uredilo se bo sistem ponovne porabe deževnice za splakovanje WC kotličkov in zalivanje zunanji površin ter napajanje mokrišča. S tem se bo zagotovilo manjše izgube vode in tudi samo manjšo porabo vode, zmanjšala se bo poraba električne energije za ogrevanje sanitarne vode, hlajenje in razsvetljavo ipd. - Z ureditvijo meteorne kanalizacije z zadrževalnikom za deževnico se bo zagotovilo, da se bodo padavinske vode stekale v zadrževalnik in ponovno uporabile. S tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. - Stavba bo obnovljena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju in uporabnikom prijazen (trajnostna gradnja). - Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem in vzdrževanjem vseh sistemov v stavbi in same stavbe; predvidena tehnologija vzdrževanja bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
OKOLJSKA UČINKOVITOST		
- Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. - Načrtovana je ohranitev/posodobitev priključkov na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje, omrežje javne razsvetljave). - V skladu s določbami Zakona o varstvu okolja ni potrebno pridobiti okoljevarstveno dovoljenje ali druge strokovne ocene o vplivih na okolje.	- V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2). Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi. - Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja). - Izvajanje nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).	- S prenovi stavbe in njene okolice ter izvedbo ukrepov s področja trajnostne naravnosti ter zelene/modre infrastrukture se bodo zmanjšale emisije CO₂ in TPG v okolje; zmanjšala se bo poraba električne in toplotne energije ipd. Sama okoljska učinkovitost stavbe in njene okolice se bo glede na obstoječe stanje izboljšala. - Stavba bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje ter s tem bo urjeno učinkovito odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Priključena bo tudi na vodovodno omrežje. - Okoljska učinkovitost: Prenovljena stavba in njena okolice, bo imela pozitiven vpliv na okolje v času uporabe, saj bo pozitivno vplivala na 4 od 6 okoljskih ciljev. - Vzpostavljen bo sistem za zbiranje in ponovno uporabo deževnice za splakovanje WC kotličkov, ter zalivanje zelenih površin. - Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu s obstoječim občinskim režimom. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljen vpliv na okolje. Na območju novega ekološkega otoka bo urejen tudi kompostnik za recikliranje odpadkov. - Nadzor nad emisijami in tveganja: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST		
- V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom mikrolokacije in njene okolice v času gradnje in uporabe. - Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na območju revitalizirane stavbe in njene okolice.	- Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo del (gradbene mehanizacije). - Urejeno bo, da sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.	- Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike javne infrastrukture, t.j. obnovljene stavbe in okolice. - Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom obnovljene stavbe in njene okolice. - Zagotovilo se bo varen peš promet na območjih urejanj, saj se bo uredilo nov pločnik ob stavbi, ki bo tudi osvetljen s samozadostno javno razsvetljavo. - Zagotovilo se bo urejene, zgrajene in varne zelene zunanje površine. - Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za nadaljnji razvoj (tako prostorski, družbeni, socialni kot tudi gospodarski in okoljski) mesta in občine.

NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)		
▫ Projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba obnovljene stavbe in njene okolice zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.	▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.	▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike obnovljene stavbe in njene okolice. ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vstopa vsem zainteresiranim posameznikom, ki se bodo želeli udeležiti delavnic, dogodkov, proslav pa tudi v okviru izvajanja različnih dejavnosti. Udeležba na delavnica, dogodkih, prireditvah ipd. bo za vse koristnike/uporabnike brezplačna. ▫ Z izvedbo projekta se bo povečalo socialno vključenost posameznih skupin prebivalstva, saj se bo zagotovilo enake možnosti in izboljšanje kakovosti življenja za vse prebivalce, vključno z invalidi in drugimi ranljivimi skupinami.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA		
▫ Projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba obnovljene stavbe in njene okolice pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.	Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.	▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. ▫ Zagotovljena bo boljša opremljenost urbanega območja občine, t.j. mesta Ajdovščina, s kakovostno javno infrastrukturo za izvajanje različnih kulturnih, prostoračnih ipd. dejavnosti lokalnega prebivalstva, kar pa bo prispevalo tudi k povečanju oziroma krepitvi zdravja vseh skupin prebivalstva, k izvajanju kakovostnih treningov, vaj, k medgeneracijskemu druženju, k pozitivno preživetem prostem času vseh prebivalcev ipd. ▫ Z obnovo stavbe in njene okolice se bo pozitivno vplivalo na samo urejenost delovnega in bivalnega okolja, kar bo pozitivno vplivalo na boljše počutje in boljše bivalno okolje uporabnikov stavbe ter tudi vseh prebivalcev. ▫ Z izboljšanje oziroma revitalizacijo degradiranega območja se bo povečala tudi sama atraktivnost mesta in mestnega območja. ▫ Zagotovljene bodo okoljske, družbene, socialne koristi, saj bodo izvedene rešitve pripomogle k reševanju družbenih izzivov, kot so blaženje in prilagajanje na podnebne spremembe, zdravje ljudi, zagovarjanje koristi za blaginjo ljudi in biotsko raznovrstnost. ▫ Izkoriščen bo prostorski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi okoljski razvojni potencial območja. ▫ Uredilo se bo degradirano območje mesta ter mu vdahnilo nove vsebine ter s tem se bo revitaliziralo slabo izkoriščeno območje in stavbo, znotraj urbanega dela mesta.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE		
▫ Projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja (ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja). ▫ Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo. ▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti območja.	▫ Zagotovljen bo nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. ▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba javne infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštewane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča.	▫ Strokovno rokovanje in upravljanje bo zagotovljeno preko strokovnega osebja upravljavca. ▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom. ▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev. ▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja stavbe in njene okolice.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI PROJEKTA

11.1 Časovni načrt izvedbe projekta

Ključni poudarki časovnega načrta izvedbe

Aktivnosti priprave projekta so že stekle, izdelana je investicijska dokumentacija (DIIP in IP), prav tako je že izdelana PZI projektna dokumentacija za revitalizacijo objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a.

Skladno s razpisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026 bo najpozneje 13.2.2026 oddana vloga na MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. Sklep o izboru operacije se pričakuje okvirno 15.5.2026.

V marcu in aprilu 2026 bosta objavljeni dve ločeni javni naročili;

- javno naročilo za izvajalca gradbeno obrtniških, strojnih in elektro del na objektu,
- javno naročilo za dobavo in montažo opreme (pohištvene in digitalne).

V obeh javnih naročilih bo definiran odloženi pogoj pridobitve sofinancerkah sredstev.

Za ostale storitve (investicijska dokumentacija, projekta dokumentacija, nadzor nad gradnjo, kordinator VZD, projektantski nadzor, komuniciranje in obveščanje...) pa so/bodo izvedena evidenčna naročila.

Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju bo v drugi polovici maja podpisana pogodba z izvajalcem del, ter izdana naročila za vse ostale potrebne storitve. Tako je obdobje izvajanja del predvideno med majem 2026 in novembrom 2026. Skrajni rok za dokončanje vseh pogodbenih del je 6.11.2026. Pričetek obratovanja objekta je predviden za januar 2027.

Podrobnejši časovni načrt izvedbe

Tabela 11-1: Predviden časovni načrt izvajanja investicije

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	jan.26	feb.26
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	jan.26	feb.26
1.2	Izdelava in potrditev IP	jan.26	feb.26
2	Izdelava projektne dokumentacije	jan.26	feb.26
2.1	Izdelava PZI projektne dokumentacije	jan.26	feb.26
3	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	feb.26	maj.26
3.1	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev	feb.26	feb.26
3.2	Sklep o izboru operacije ter podpis pogodbe o sofinanciranju	maj.26	maj.26
4	Nakup zemljišča z objekti	feb.26	feb.26
4.1	Nakup zemljišča z objekti	feb.26	feb.26
5	Izvedba celovite obnove (GOI) objekta za namen revitalizacije objekta	mar.26	dec.26
5.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca celovite obnove objekta ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	mar.26	maj.26
5.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	maj.26	maj.26
5.3	Izvedba celovite obnove objekta (GOI del)	maj.26	nov.26
5.4	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	nov.26	dec.26
6	Dobava in montaža opreme	mar.26	dec.26
6.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca za dobavo in montažo opreme	apr.26	jun.26
6.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	jun.26	jun.26
6.3	Dobava in montaža opreme	avg.26	nov.26
6.4	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	nov.26	dec.26
7	Izvajanje nadzora nad gradnjo in vgradnjo opreme, izvajanje storitev koordinacije VZD in projektantskega nadzora	apr.26	nov.26
7.1	Izvedba postopka izbora izvajalca storitve nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD in podpis pogodbe	apr.26	maj.26
7.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo	maj.26	nov.26
7.3	Izdelava varnostnega načrta in izvajanje koordinacije VZD	maj.26	nov.26
8	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	jun.26	maj.27
8.1	Izvedba postopa izbire izvajalca vizije razvoja revitaliziranega objekta ter podpis pogodbe	jun.26	jun.26
8.2	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	jul.26	nov.27
9	Izvedba informiranja in obveščanja javnosti ter promocija revitaliziranega objekta	apr.26	nov.26
9.1	Izvedba postopka izbire izvajalca informiranja in obveščanja javnosti ter promocije ter podpis pogodbe	apr.26	maj.26
9.2	Izvajanje informiranja in obveščanja javnosti ter promocije revitaliziranega objekta	maj.26	nov.26
10	Pričetek obratovanja revitaliziranega objekta	jan.27	jan.27
11	Oddaja ZzI na MKRR in poročanje	jul.26	dec.26
11.1	Oddaja ZzI na MKRR	jul.26	nov.26
11.2	Končno poročilo	dec.26	dec.26

11.2 Dinamika investiranja

Tabela 11-2: Predvidena dinamika investiranja v stalnih = tekočih cenah v EUR

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH februar 2026	SKUPAJ v EUR	2026
UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
Nakup zemljišča z objektom	227.500,00	227.500,00
<i>Vrednost zemljišča</i>	31.000,00	31.000,00
<i>Vrednost objekta</i>	196.500,00	196.500,00
GOI DELA - obnova objekta	550.000,00	550.000,00
<i>Stroški gradbeno obrtniških del</i>	426.000,00	426.000,00
<i>Stroški strojnih instalacij</i>	76.000,00	76.000,00
<i>Stroški elektro instalacij</i>	48.000,00	48.000,00
Oprema	150.000,00	150.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	80.000,00	80.000,00
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	10.000,00	10.000,00
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Projektantski nadzor</i>	3.000,00	3.000,00
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	12.000,00	12.000,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	15.000,00	15.000,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	1.000,00	1.000,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	1.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.008.500,00	1.008.500,00
DDV	171.820,00	171.820,00
SKUPAJ Z DDV	1.180.320,00	1.180.320,00
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	172.820,00	172.820,00

11.3 Analiza izvedljivosti projekta

11.3.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

Operativno vodenje projekta bosta zagotavljala Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvoj Občine Ajdovščina. V okviru izvajanja projekta bodo vključeni tudi zunanji strokovni sodelavci, predvsem pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, izvajanju gradbenega nadzora, izdelavi varnostnega načrta in koordinaciji varnosti in zdravja pri delu (VZD), pripravi dokumentacije po zaključku del ter pri izdelavi Vizije razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe.

Pripravo, izvedbo in spremljanje projekta bo vodila strokovna delovna skupina investitorja v okviru obstoječih zmogljivosti občinske uprave.

Ključni člani strokovne/delovne skupine:

- **Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija projekta v času izvedbe ter član delovne skupine za finančno spremljanje projekta ipd.)**

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina, ima več kot 25 let izkušenj na področju priprave, vodenja in izvajanja občinskih investicij. Na Občinski upravi Občine Ajdovščina je zaposlen od leta 1999, od leta 2024 pa opravlja funkcijo vodje oddelka.

V svoji karieri je bil neposredno vključen v načrtovanje, finančno spremljanje in operativno vodenje večine ključnih investicijskih projektov Občine Ajdovščina, zlasti na področju komunalne infrastrukture, nizkih gradenj in javnih objektov. Ima bogate izkušnje s vodenjem upravnih postopkov, pripravo najzahtevnejših gradiv za občinski svet ter z organizacijo in vodenjem dela oddelka.

Poseben poudarek njegovega dela predstavlja vodenje projektov, sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov, kjer je sodeloval kot vodja investicij ali član ključnih delovnih skupin. Med pomembnejšimi projekti so izgradnja in širitev poslovnih con, celovite ureditve komunalne infrastrukture, projekti odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter ureditve površin za pešce in kolesarje, sofinancirani iz ESRR, NOO, Eko sklada in drugih virov.

V okviru obravnavanega projekta bo odgovoren za celostno vodenje in koordinacijo izvedbe, finančno spremljanje projekta ter komunikacijo z MKRR, vključno s pripravo vseh vmesnih in končnih poročil ter zahtevkov.

- **Član delovne skupine: Odgovorni oseba za pripravo in oddajo vloge na JR MKRR, za pripravo mehkih vsebin in poročanje (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev, za področje izdelave vizije razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta, mehkih vsebin in poročanje)**

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., je od leta 2017 zaposlen na Občini Ajdovščina kot vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve. Pred tem je opravljal funkcijo direktorja Občinske uprave Občine Ajdovščina. Je tudi predsednik LAS Vipavska dolina ter sooblikovalec Strategije lokalnega razvoja, hkrati pa aktivno sodeluje pri pripravi regionalnih razvojnih programov (RRP) v sodelovanju z ROD Ajdovščina.

Razpolaga z večletnimi izkušnjami na področju priprave, vodenja in koordinacije razvojnih projektov, zlasti projektov, sofinanciranih iz državnih in evropskih virov. Njegovo delo obsega vse faze projektnega cikla – od vsebinske zasnove in priprave projektne ter investicijske dokumentacije, do spremljanja časovnih in vsebinskih mejnikov ter poročanja pristojnim institucijam.

Od leta 2017 na Občini Ajdovščina sistematično skrbi za pripravo vlog za prijavo projektov na nacionalne in evropske javne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Je vodja ali

ključni sodelavec pri številnih mednarodnih in razvojnih projektih, v katerih Občina Ajdovščina nastopa kot vodilni ali partnerski subjekt. V zadnjih letih je uspešno pripravil in vodil več projektov širitve in urejanja poslovnih con na območju občine ter druge razvojne in infrastrukturne projekte, sofinancirane iz ESRR, NOO, Programa razvoja podeželja in drugih virov.

V okviru obravnavanega projekta bo odgovoren za pripravo projektne, investicijske in spremljajoče dokumentacije, za pripravo in usklajevanje vloge na javni razpis MKRR, morebitne dopolnitve vloge ter za zaključno fazo podpisovanja pogodbe o sofinanciranju. Poleg tega bo zadolžen za pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta.

- **Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe projekta/koordinacija in spremljanje projekta)**

Tomaž Jakin, dipl. inž. str., mag. gosp. inž., je zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina kot strokovni sodelavec za investicije na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Razpolaga s petimi leti delovnih izkušenj na področju visokih in nizkih gradenj ter vodenja investicij s področja komunalne infrastrukture in javnih objektov.

Njegovo delo obsega operativno vodenje investicij, strokovni nadzor nad izvedbo, finančno spremljanje projektov, načrtovanje investicij ter pripravo, pregled in evalvacijo projektnih nalog in projektne dokumentacije. Aktivno sodeluje tudi pri koordinaciji in spremljanju projektov, sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov.

V preteklih letih je sodeloval pri izvedbi številnih infrastrukturnih in razvojnih projektov, med drugim pri ureditvah površin za pešce in kolesarje v mestu Ajdovščina in njegovi okolici, izgradnji športne in komunalne infrastrukture, širitvi poslovno-ekonomskih con ter pri projektih s področja obnovljivih virov energije (sončne elektrarne, elektro polnilnice).

V okviru predmetnega projekta bo odgovoren za strokovno in fizično izvedbo projekta, za operativno koordinacijo izvajalcev ter za spremljanje poteka in kakovosti izvedbe del v skladu s projektno dokumentacijo in terminskim načrtom.

- **Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnih naročil (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., je zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina kot strokovna sodelavka VII/2-I. Razpolaga z 11 leti delovnih izkušenj na področju javnih naročil, zlasti pri projektih, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov (ESRR, KS) ter NOO, ter z 9 leti izkušenj na področju stvarnopravnih razmerij v zvezi s premoženjem v lasti občine.

Njeno strokovno delo obsega pripravo, vodenje in izvedbo zahtevnih postopkov javnega naročanja, pravno podporo investicijskim projektom, urejanje obligacijskih in stvarnopravnih razmerij ter obravnavo revizijskih zahtevkov. V preteklosti je vodila postopke javnih naročil za številne ključne projekte Občine Ajdovščina, med drugim za gradnjo komunalne infrastrukture (npr. varovanje povodja reke Vipave – kanalizacija Budanje), gradnjo in opremljanje javnih objektov (osnovne šole, vrtci, Center za tretje življenjsko obdobje), projekte širitve Poslovne cone Ajdovščina ter druge večje investicije občine, vključno s projekti, sofinanciranimi iz evropskih in državnih virov.

V okviru predmetnega projekta bo odgovorna za pripravo in izvedbo postopkov javnega naročanja, skladno z zakonodajo in pravili Kohezijske politike ter NOO, ter za zagotavljanje pravne pravilnosti, preglednosti in skladnosti postopkov v celotnem procesu izvedbe projekta.

Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

Zmožljivosti investitorja za izvedbo projekta

Tehnična zmožljivost

Za izvedbo projekta sta zadolžena **Oddelek za gospodarske javne službe in investicije** ter **Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve** Občine Ajdovščina. V obeh oddelkih je zaposlena usposobljena interdisciplinarna ekipa (skupno 15 zaposlenih, od tega 4 inženirji), ki razpolaga z ustreznimi strokovnimi znanji in izkušnjami za izvedbo tehničnih, vsebinskih in organizacijskih nalog projekta, vključno z izvedbo predvidenih mehkih vsebin.

Postopke javnega naročanja bo vodila **pravna služba Urada župana**, kjer sta zaposleni dve osebi, specializirani za izvajanje postopkov javnega naročanja, tudi za projekte, sofinancirane iz kohezijskih in drugih evropskih skladov.

Strokovna skupina, odgovorna za pripravo, vodenje in izvedbo projekta, je podrobneje predstavljena v poglavju **11.3.1** tega dokumenta. Poleg tehničnih znanj projektna ekipa razpolaga tudi z izkušnjami s pravnega, finančnega, ekonomskega in komunikacijskega področja ter z znanji s področja vodenja projektov. Posebej pomembne so izkušnje z uspešnim izvajanjem projektov, financiranih iz kohezijskih sredstev v pretekli in sedanjí finančni perspektivi.

Za uspešno realizacijo projekta bo aktivno sodelovalo **6 oseb**, in sicer po ena oseba z naslednjih ključnih področij:

- administrativno-ekonomska znanja,
- gradbeno-inženirska znanja,
- pravna znanja,
- finančno-računovodska znanja,
- znanja s področja komuniciranja in drugih podpornih vsebin,
- znanja s področja vodenja projektov.

Ves kader, predviden za izvedbo projekta, je že zaposlen v upravi Občine Ajdovščina. Odgovorne osebe imajo ustrezne reference in so v preteklosti že uspešno vodile ter izvedle primerljive projekte, kar predstavlja trdno podlago za učinkovito in pravočasno izvedbo predmetnega projekta.

Pravna zmožljivost

V okviru Urada župana Občine Ajdovščina deluje pravna služba, ki zagotavlja celovito pravno podporo delovanju občinske uprave. Njene naloge vključujejo pravno svetovanje, pregled skladnosti predpisov in aktov, pripravo gradiv za občinski svet in njegova delovna telesa, pravno podporo pri upravljanju občinskega premoženja ter zagotavljanje pravne pravilnosti pogodb in drugih pravnih aktov.

Posebno področje predstavlja javno naročanje, ki se izvaja v okviru Urada župana. Naloge s tega področja obsegajo vodenje in evidentiranje postopkov javnih naročil, svetovanje javnim zavodom in javnemu podjetju v lasti občine, spremljanje zakonodaje, vodenje zahtevnih upravnih postopkov ter strokovno podporo oddelkom pri pripravi in izvedbi investicijskih projektov.

Takšna organizacijska in kadrovska struktura zagotavlja, da ima Občina Ajdovščina ustrezne strokovne, pravne in organizacijske zmogljivosti za učinkovito pripravo, izvedbo in nadzor predmetnega projekta.

V Občini Ajdovščina je februarja 2026 zaposlenih šest pravnikov.

Finančna zmogljivost

Občina Ajdovščina skladno z Zakonom o lokalni samoupravi in z Odlokom o proračunu vsako leto določa proračun, postopke izvrševanja proračuna ter obseg zadolževanja in poroštev občine in javnega sektorja na ravni občine.

Projekt Center Lična hiša je uvrščen v NRP Občine Ajdovščina pod oznako OB001-14-0041.

Upravna zmogljivost

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ajdovščina januarja 2017 (Uradni list RS, št. 6/17 in 38/19), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšem delovanju uprave in s tem realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. Občinska uprava je sestavljena iz notranjih organizacijskih enot, in sicer:

- urad župana
- oddelek za družbene zadeve
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve.

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štiri oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine—Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene zadeve, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključni organizacijski enoti za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, sta Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja naloge s področja:

- vodenja in finančnega spremljanja investicij in zagotavljanja gospodarnosti investicij,
- usklajevanja in nadzora nad investicijami posrednih in neposrednih proračunskih uporabnikov proračuna,
- vodenja in finančnega spremljanja investicij, sofinanciranih iz EU in/ali državnih sredstev,
- razvoja, načrtovanja in pospeševanja gospodarskih javnih služb,
- strokovnega nadzora in financiranja gospodarskih javnih služb,
- vzdrževanja javne komunalne infrastrukture ter drugih objektov in naprav,
- vzdrževanja poslovnih objektov, stanovanj in drugih stavb,
- učinkovite rabe energije,
- načrtovanja in usklajevanja nalog krajevnih skupnosti,

- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja naloge s področja:

- vodenja, organiziranja in koordiniranja dela razvojnih projektov občine,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja podeželja in kmetijstva,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja turizma,
- turistično informacijskega centra,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja gospodarstva in podjetništva,
- regionalnih razvojnih nalog,
- sodelovanja z drugimi razvojno naravnanimi organi in inštitucijami,
- priprave, vodenja in izvedbe evropskih projektov,
- priprave strateških dokumentov s področja dela tega oddelka,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev z delovnega področja tega oddelka,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja tudi naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovnih znanj (področje turizma ipd.) ter druge vrste.

Občina Ajdovščina se lahko izkaže s številnimi referencami in izvedenimi projekti enake ali sorodne vsebine. **Občina Ajdovščina ima številne izkušnje in znanja za pripravo, vodenje in izvedbo projektov sofinanciranih iz nacionalnih, čezmejnih ter transnacionalnih programov.** V zadnjih

10 letih so uspešno prijaviли ter izvedli preko 30 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov.

Tabela 11-3: Pregled projektov, sofinanciranih iz nepovratnih sredstev, realiziranih v zadnjih desetih letih

Naziv projekta	Opis del	Leto izvajanja	Vrednost izvedenih del, v EUR	Višina nepovratnih sredstev EU in SLO, v EUR
FIRESAFENET	Krepitev sistemov zgodnjega opozarjanja in spremljanja tveganj, delo na inovativnih rešitvah za spremljanje ali opazovanje terena, hkrati pa zagotavljanje oddaljene pomoči civilnemu prebivalstvu	2025-2027	184.907,68	157.171,528
SANITAS	Civilna zaščita; skupno čezmejno sodelovanje na področju osnovnega zdravstvenega varstva v primeru naravnih nesreč z vzpostavitev dogovora/protokola za lažje in hitre prehajanje meje	2025-2027	259.323,60	207.458,88
H2READY	Vzpostavitev vodikove prihodnosti čezmejnega območja; razvoj ustreznega modela za zajem podatkov o potencialni uporabi vodika v javnem sektorju	2025-2027	137.418,00	109.934,40
SUPER VIEW	Izboljšanje obstoječega sistema spremljanja z nadgradnjami in pridobitvijo novih nadzornih sistemov za povečanje varnosti pred požari in drugimi nesrečami.	2025-2027	290.930,00	247.290,5
LANDS	Civilna zaščita; zmanjševanje tveganja naravnih nesreč – plazov	2024-2027	94.690,00	80.486,50
BE ALERT	Civilna zaščita; zmanjševanje tveganja naravnih nesreč – gozdnih požarov	2024-2027	169.925,00	144.436,25
NBS RESILIENCE	Civilna zaščita; zmanjševanje tveganja naravnih nesreč – poplav	2024-2027	162.906,25	138.470,31
Ero-STOP	Reševanje vprašanj erozije na podeželskih območjih	2024-2026	220.540,00	176.432
CO ADRIA	Severno Jadranski EGTC za spodbujanje podnebne nevtralnosti do leta 2050: strateške pobude za energetske učinkovitost v regiji.	2024-2026	148.000,00	118.400
CROSS ALERT	Razvijanje skupnih akcijskih načrtov in orodij za preprečevanje vplivov podnebnih sprememb in ekstremnih dogodkov.	2024-2026	224.300,00	179.440,00
Wildfire CE	Zmanjševanje požarne ogroženosti naravnega okolja	2024-2027	196.160,00	156.928
Doživetje rimske Kaste	zaokrožil celostno podobo znamenitega rimskega obzidja z vsemi pripadajočimi elementi in interaktivnimi doživetji	2023-2025	780.807,10	350.000,00
Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno-ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod	Zagotovitev novih komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov	2022-2024	2.431.828,66	2.431.828,66
Razširitev Poslovne cone Črniče	ureditev/dograditev/razširitev PC Črniče in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč	2021-2024	1.295.827,05	710.207,84
TIC	Bratstvo skupnosti; pobratenje med Občino Ajdovščina in Občino Quiliano, Italija	2024-2025	8.455	8.455
RIMROM	Čezmejna rimska zgodba	2024-2025	120.000	120.000
Pilonova galerija: 5 zvezdična zakladnica umetnosti	trajnostno obnoviti objekt kulturne dediščine, Pilonovo galerijo Ajdovščina – kulturni spomenik lokalnega pomena	2023-2025	2.024.877,03	1.177.785,30
IN4SAFETY	Vzpostavitev sodelovanja za preprečevanje tveganj nesreč in zmanjševanje groženj podnebnih sprememb.	2023 -2025	142.650,00	114.120
GRENNAT	Izboljšanje varstva in ohranjanja narave, biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture	2023 -2025	120.000	102.000
SRC-EDIH: European Digital Innovation Hub	Aktivno spodbujanje digitalne preobrazbe tako malih in srednje velikih podjetij kot tudi javnega sektorja.	2022-2025	165.999,82	124.499,91
Medgeneracijski prenos znanja, operacija LAS Vipavska dolina	ohranjanje različnih spretnosti in znanj, ki se zaradi tehnološkega razvoja izgubljajo, na način medgeneracijskega prenašanja znanja.	2022-2023	356.361,32	224.844,26

Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina - Mirce, Pod Fructalom	Zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov.	2017-2022	1.200.000,00	400.000,00
Celovito hidravlično uravnoteženje vodooskrbnega sistema Hubelj - Skuk	Zagotovitev strateške varnosti in stabilnosti pri vodooskrbi ter zdravstveno ustrezna voda.	2021-2023	6.372.057,51	2.762.761,05
<u>Odkrivanje tipičnosti lokalnih vin in jabolčnih vin</u>	Odkrivanje podeželske dediščine: avtohtona pridelava fermentiranih pijač za lokalno kulturno in okoljsko trajnost	2020-2023	153.621,50	130.577,99
TRANSCPEARLYWARNING	Vzpostavitev čezmejnega sistema za zgodnje obveščanje na področju civilne zaščite za povečanje odpornosti območja Adrion	2020-2022	200.000	170.000
Prostor doživetij pekarske in mlinarske tradicije	Ohranjanje in prezentacija etnološke dediščine pekarstva in mlinarstva območja LAS Vipavske dolina	2021-2022	741.166,75 €	310.000,00
Prenova mestne tržnice Ajdovščina	Ohranjanju in spodbujanju kmetijske dejavnosti na območju LAS Vipavska dolina	2021-2022	203.396,45	146.279,06
Kolesarska veriga na podeželju (KVP)	Trajnostna električna mobilnost dostopna uporabnikom tudi na do sedaj spregledanih območjih podeželja	2020-2022	109.019,35	92.666,45
Po terasah in suhozidju	Inventarizacija terasirane krajine ter z oblikovanje turistične infrastrukture tematske poti	2021-2022	71.308,80	52.602,32
<u>Domače in umetnostne obrti: dediščina in sodobnost</u>	Oživiljanje lokalne dediščine peke in mlinarstva	2019-2020	127.184,33	99.996,12
CROSSIT SAFER	čezmejno sodelovanje med Slovenijo in Italijo za varnejšo regijo	2019 - 2022	333.000,00	333.000,00
GREVISLIN	zelena infrastruktura, ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih vrst in habitatnih tipov ob rekah	2018 - 2021	287.550,00	287.550,00
VIPava	ukrepi za ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih živalskih vrst in habitatov v Vipavski dolini	2017-2021	178.690,00	178.690,00
LIFE ViVaCCAdapt	prilagajanje vplivom podnebnih sprememb v Vipavski dolini	2016 – 2021	102.441,00	102.441,00
New Ideas for Old Buildings	ozaveščanje in sodelovanje državljanov pri vprašanju praznih stavb	2015 – 2017	17.596,00	17.596,00
Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina - Pod železnico 3	zagotovitev ustrezne komunalno opremljene in dobro prometno dostopne poslovne cone	2017-2020	645.060,40	295.060,40
Glasbena šola Ajdovščina - energetska sanacija in prenova stavbe 2 OŠ Danila Lokarja	izvedbo celovite energetske sanacije in prenove objekta	2017-2018	3.041.234,97	2.817.902,38
Nadgradnja in razvoj preventivnih programov ter njihovo izvajanje v primarnem zdravstvenem varstvu in lokalnih skupnostih - sklop 2	ureditev prostorov za izvajanje fizioterapije in zdravstvene vzgoje	2017-2018	910.410,76 EUR z DDV	392.754,85
Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa	celovita prenova naselja Vipavski Križ, ki obsega ureditev ločenega sistema kanalizacije (893 m fekalne kanalizacije ter 660 m meteorne kanalizacije), rekonstrukcijo vodovoda (682 m), izgradnja nove čistilne naprave 700 PE ter izgradnja navezovalnega kolektorja v dolžini 2.430 m.	2015	1.807.436,62	1.220.131,44
Holistic	razvoj IKT, zmanjšanje št. in vpliva gozdnih požarov, zaščita ljudi, naravnega okolja, preprečevanje požarov	2013 – 2016	623.941,51	623.941,51
Wind Risk	raziskave o zaščiti pred vetrom za namene civilne zaščite	2015 – 2016	81.530,00	81.530,00

11.4 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalcev gradnje in drugih del v okviru projekta bo potekal skladno z veljavno zakonodajo, predvsem z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Pripravo razpisne dokumentacije ter izvedbo postopkov javnega naročanja bo zagotovil investitor v okviru lastnih kadrovskih zmogljivosti.

V okviru projekta je predvidena izvedba dveh javnih naročil, in sicer:

- javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del (ki zajemajo tudi strojne in elektro instalacije) oziroma celovite obnove stavbe s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- javno naročilo za izbor izvajalca za dobavo in montažo opreme (pohištvo in digitalna oprema).

Postopek javnega naročanja bo izveden po odprtem postopku, ki omogoča sodelovanje vsem zainteresiranim ponudnikom, ki bodo izpolnjevali pogoje iz razpisne dokumentacije. Javno naročilo bo objavljeno na Portalu javnih naročil RS, na portalu EU ter na spletni strani Občine Ajdovščina, skladno s časovnim načrtom projekta.

Razpisna dokumentacija bo jasno opredeljevala pogoje za sodelovanje, zahtevane reference ponudnikov ter merila za izbor ekonomsko najugodnejše ponudbe. Od ponudnikov se bodo zahtevala tudi ustrezna zavarovanja, in sicer za resnost ponudbe ter za dobro izvedbo del in odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi.

Ostale storitve, potrebne za izvedbo projekta, so bile oziroma bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

Investitor ima bogate izkušnje z izvajanjem postopkov javnega naročanja, zato je projekt z vidika izvedbe javnih naročil ocenjen kot izvedljiv. Glede na razmere na trgu in primerljive cene podobnih posegov investitor ocenjuje, da predvideni postopki javnega naročanja ne bodo povzročili preseganja načrtovanih finančnih sredstev. Projekt je tako izvedljiv tako z vidika razpoložljivih sredstev kot tudi predvidenega časovnega okvira.

11.5 Sklep analize izvedljivosti

Časovni načrt, odgovorne osebe za izvedbo projekta ter sama organizacija izvedbe projekta so zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba projekta v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu.

Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo ter pripravo vseh ustrezne dokumentacije in pridobitve vseh dovoljenj in soglasij, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Naložba bo financirana iz več virov.

Sofinanciranje operacij se zagotavlja s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov v okviru projekta).

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIPa pa do 02.02.2026. Kot prikazuje časovni načrt izvedbe investicije investitor predvideva da bodo vsi stroški ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni nastali do najpozneje 6.11.2026.

V tabeli 8.1 je prikazano, da upravičeni stroški projekta znašajo 1.007.500,00 EUR. Tako opredeljena višina upravičenih stroškov ne dosega najvišje možne vrednosti sofinanciranja, ki znaša 1.200.000,00 EUR.

Za neupravičene stroške pa finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina iz lastnih sredstev. Sredstva bodo zagotovljena NRP na postavki z oznako OB001-14-0041.

Tabela 12-1: Struktura in dinamika financiranja po stalnih = tekočih cenah

Struktura financiranja projekta / upravičeni stroški (stalne cene)	SKUPAJ v EUR	2026
RS-MKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.007.500,00	1.007.500,00
Občina Ajdovščina	172.820,00	172.820,00
SKUPAJ ZA PLAČILO v EUR	1.180.320,00	1.180.320,00

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE S FINANČNO IN EKONOMSKO ANALIZO

Glavni namen projekcije prihodkov in stroškov ter iz tega izhajajoče finančne analize je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta.

S finančno analizo se je ocenjevalo:

- finančno donosnost projekta,
- finančno donosnost kapitala investitorja,
- finančno vzdržnost projekta.

13.1 Opis metodologije

Finančna donosnost naložbe se je določilo tako, da se je ocenilo finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnjo donosa naložbe. Ta kazalnika kažeta, kako se lahko z neto prihodki poplačajo stroški naložbe, ne glede na vire financiranja. Finančna donosnost projekta se je izvedla na podlagi metodologije diskontiranega denarnega toka.

Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti FNPV/C negativna, FRR/C pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Izračunalo se je tudi *finančno donosnost lastnega kapitala*, kjer se je ocenila finančna neto sedanja vrednost in finančna stopnja donosa na kapital (FNPV/K, FRR/K). Ta kazalnika merita stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo finančne vire, ki se zagotovijo iz sredstev lastnega kapitala Občine Ajdovščina (brez upoštevanja dela vrednosti investicije, ki bo predvidoma sofinanciran).

Finančno trajnost (vzdržnost - pokritost) projekta, se je ocenilo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v posameznem letu referenčnega obdobja in kumulativno v celotnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke v referenčnem obdobju.

13.2 Predpostavke finančne analize

Pri izračunu finančnih kazalcev se je upoštevalo naslednje predpostavke:

- referenčna doba projekta je 15 let (2026 – 2040),
- v skladu s terminskim planom izvedbe gradnje se je upoštevalo, da prihodki in operativni stroški zaradi obratovanja investicije pričnejo nastajati v letu 2027,
- Ker je Občina Ajdovščina hkrati lastnik in upravljavec objekta Center Lična hiša, med lastnikom in upravljavcem ne nastajajo medsebojni denarni tokovi, zato posebna konsolidacija denarnih tokov ni potrebna. Finančna analiza projekta je pripravljena kot enotna analiza Občine Ajdovščina in vključuje izključno investicijske ter obratovalne stroške, ki jih bo krila občina. Objekt bo dan v brezplačno uporabo interesnim skupinam in društvom, pri čemer morebitni stroški izvajanja programskih vsebin, ki jih nosijo uporabniki prostora, ne predstavljajo denarnih tokov investitorja in zato niso vključeni v finančno analizo.
- izračun prihodkov in odhodkov se je izdelal na osnovi inkrementalne metode tako, da so se upoštevali samo prihodki in odhodki, ki nastanejo kot posledica investicije,
- pri izračunih je upoštevana osnovna finančna diskontna stopnja v višini 4%, ki je določena v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ,
- uporabljene so amortizacijske stopnje, ki jih uporablja Občina Ajdovščina in so predpisane s pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,

- za osnovna sredstva s krajšo življenjsko dobo je upoštevano, da se le ta zamenjajo, ko njihova računovodska vrednost doseže vrednost 0 eur,
- preostanek vrednosti projekta je dobljen z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostali življenjski dobi projekta,
- finančna analiza je izdelana na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije in podatkov, ki jih je posredoval investitor oz. bodoči upravljavec objekta.
- v izračunih stroškov ni upoštevan DDV,
- v finančni analizi se praviloma uporabljene stalne cene, ki so v obravnavanem primeru enake tekočim cenam.

13.3 Opredelitev referenčne dobe projekta

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali referenčno dobo 15 let.

Referenčna doba projekta ali opazovano obdobje projekta je opredeljeno skladno s »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects for Cohesion Policy 2014-2020«, ter skladno s Prilogo 1 Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki za področje »Druge storitve« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

13.4 Predvideni dodatni prihodki in stroški nastali po izvedbi projekta

Izvedba revitalizacije centra Lična hiša za investitorja ne ustvarja dodatnih finančnih koristi. Ker se bo revitalizirani objekt uporabljal za izvajanje dejavnosti v javnem interesu (kulturne, socialne, izobraževalne in skupnostne dejavnosti), bo Občina Ajdovščina prostore oddajala v brezplačno uporabo, skladno z veljavno zakonodajo s področja ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in pripadajočimi občinskimi akti.

Z izvajanjem dejavnosti v revitaliziranem objektu bodo za investitorja nastajali dodatni obratovalni in vsebinski stroški, povezani z zagotavljanjem nemotenega delovanja objekta ter izvajanjem programskih vsebin v javnem interesu. Ti stroški vključujejo naslednje kategorije:

- Stroške izvedbe delavnic prireditev in dogodkov

V prvih treh letih obratovanja objekta bo investitor aktivno sodeloval pri izvajanju programskih vsebin ter organiziral skupno 27 delavnic. Ocenjeni strošek na posamezno delavnico znaša v povprečju 1.000 EUR. Stroški posameznih delavnic se glede na njihovo zahtevnost vsebino lahko razlikujejo. Izvedenih bo 9 delavnic letno.

Stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo

Del opreme, nameščene v objektu, ima skladno s predpisanimi amortizacijskimi stopnjami krajšo življenjsko dobo od referenčnega obdobja analize. Zaradi tega je po izteku amortizacijske dobe predvidena njena zamenjava. Na podlagi previdne ocene je predviden strošek nadomestitve opreme vsakih devet let obratovanja, v ocenjeni višini 150.000 EUR.

- Stroške investicijskega vzdrževanja

Za ohranjanje funkcionalnosti in vrednosti objekta so predvideni stroški investicijskega vzdrževanja, ki se izvajajo vsakih pet let obratovanja. Strošek investicijskega vzdrževanja znaša 2,5 % investicijske vrednosti, kar predstavlja 13.750,00 EUR na posamezen cikel. Ocena temelji na uveljavljeni praksi vzdrževanja javnih objektov in zagotavlja dolgoročno ustrezno upravljanje revitaliziranega objekta.

- Stroške tekočega obratovanja objekta

Med stroške tekočega obratovanja objekta sodijo stroški porabe vode, električne energije, komunalnih storitev ter telekomunikacijskih storitev. Na podlagi ocene investitorja je letni strošek tekočega obratovanja ocenjen na 4.800 EUR, kar predstavlja povprečno 400 EUR na mesec.

13.5 Stroški amortizacije

Amortizacija predstavlja strošek, ki nastaja zaradi postopnega prenašanja nabavne vrednosti osnovnih sredstev projekta v čas njihove uporabe. Izračunana je na podlagi nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev ter pripadajočih amortizacijskih stopenj.

Ker gre v predmetni investiciji za stavbo v domeni javnega sektorja je potrebno pri opredeljevanju posameznih amortizacijskih stopenj upoštevati Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

Tabela 13-1: Prikaz stroškov letne amortizacije

Izračun letne amortizacije v EUR			
Osnovno sredstvo	Vrednost osnovnega sredstva	Letna amortizacijska stopnja	Letna amortizacija
Zemljišče	31.000,00	0,00%	0,00
Objekt - po revitalizaciji	867.500,00	3,00%	26.025,00
Oprema	183.000,00	12,00%	21.960,00
Ostala dela, ki povečujejo vrednost OS	47.580,00	3,00%	1.427,40
SKUPAJ	1.129.080,00		49.412,40

Kot prikazuje tabela 13-1 znaša vrednost osnovnih sredstev revitaliziranega objekta 1.129.080,00 eur. V tej vrednosti so upoštevani vsi investicijski stroški z izjemo izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta, izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB), ter informiranja in obveščanja. Za te stroške smo ocenili, da ne neposredno vplivajo na vrednost osnovnih sredstev.

Kot prikazuje tabela 13-1 letna amortizacija za objekt Lična hiša znaša 49.412,40 eur.

13.6 Ponderirana življenjska doba in preostanek vrednosti

Ponderirana življenjska doba

Ponderirana življenjska doba projekta predstavlja osnovo za določitev obdobja projekcije denarnih tokov ter za izračun ostanka vrednosti projekta. Določena je skladno z uveljavljeno metodologijo Evropske investicijske banke in temelji na strukturi investicijskih izdatkov projekta.

Pri izračunu se upošteva, da posamezni deli investicije (gradbena dela, instalacije, oprema ipd.) nimajo enake življenjske dobe. Zato se življenjska doba projekta določi kot stroškovno tehtano povprečje življenjskih dob posameznih osnovnih sredstev, pri čemer je ponder posameznega sredstva njegov delež v skupni investicijski vrednosti projekta.

Ponderirana življenjska doba projekta se razlikuje od finančne življenjske dobe (amortizacijske dobe) ter od zgolj tehnične življenjske dobe posameznih elementov. Predstavlja ekonomsko koristno obdobje, v katerem projekt ob normalnem obratovanju in vzdrževanju ustvarja predvidene učinke. Pri njeni določitvi so upoštevana tudi tveganja, ki lahko vplivajo na dejansko trajnost projekta, ter značilnosti javne infrastrukture, ki je predmet investicije.

Na podlagi strukture investicije in ocenjenih življenjskih dob posameznih osnovnih sredstev znaša ponderirana (ekonomsko koristna) življenjska doba projekta 28 let, kar je uporabljeno kot referenčno obdobje za nadaljnje finančne in ekonomske izračune.

Tabela 13-2: Izračun tehtane povprečne življenjske dobe

Osnovno sredstvo	Vrednost osnovnega sredstva	Letna amortizacijska stopnja	Življenjska doba	Ponder	Ponderirana življenjska doba
Zemljišče	31.000,00	0,00%		0,027	
Objekt - po revitalizaciji	867.500,00	3,00%	33,33	0,768	25,61
Oprema	183.000,00	12,00%	8,33	0,162	1,35
Ostala dela, ki povečujejo vrednost OS	47.580,00	3,00%	33,33	0,042	1,40
SKUPAJ v EUR	1.129.080,00			1,000	28

Preostanek vrednosti

Finančni preostala vrednost je bila izračunana iz neto denarnih tokov po zaključku referenčne dobe, do konca tehtane povprečne življenjske dobe investicije.

Neto denarni tok, ki nastane v obdobju od poteka referenčne dobe (od leta 2040) do poteka življenjske dobe projekta (leta 2054) predstavlja preostanek vrednosti projekta.

Tako izračunan finančni preostanek vrednosti projekta na podlagi diskontiranega neto denarnega toka na zadnje leto referenčne dobe znaša -346.783,23 EUR, diskontirano na izhodiščno leto finančne analize pa -178.029,23 EUR.

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe/projekta vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, le če prihodki presegajo odhodke/stroške, t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki.

V okviru izračunanega diskontiranega preostanka vrednosti v okviru finančne analize vidimo, da odhodki/stroški presegajo prihodke, t.j. da projekt ustvarja negativne neto prihodke. Zaradi navedenega v izračun preostanka vrednosti v okviru finančne analize nismo vključili.

13.7 Rezultati finančne analize

Upravičenost investicije se je presojalo na podlagi finančnih kazalnikov.

13.7.1 Ocena finančne donosnosti naložbe

Finančna donosnost naložbe se je določila na osnovi ocene finančne neto sedanje vrednosti in finančne stopnje donosnosti naložbe (FNPV(C) in FRR(C)). S tema kazalnikoma se primerjajo stroški naložbe z neto prihodki in meri stopnja, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo naložbo, ne glede na vire financiranja. Ker se v okviru projekta pričakuje tudi sofinanciranje iz sredstev RS, je bil izdelan tudi izračun finančne stopnje donosnosti občinskega kapitala, brez upoštevanja sofinancerskih sredstev FRR(K).

Finančna neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta, oz. kot razlika med diskontiranim denarnim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe. Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med vrednostjo proizvedenega in ohranjenega bogastva in vrednostjo porabljenih sredstev pozitivna.

Finančna interna stopnja donosnosti je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. V predmetnem projektu je projekt upravičen, če je izračunana finančna interna stopnja donosnosti nižja od uporabljene 4% diskontne stopnje.

Da bi bil projekt upravičen do prispevka iz skladov, skladno z Uredbo Komisije (EU) 2015/207, bi morala biti FNPV(C) pred prispevkom sofinancerja negativna, FRR(C) pa bi morala biti nižja od diskontne stopnje, uporabljene za analizo (v predmetnem primeru 4%).

Če projekt kaže visoko finančno donosnost (to pomeni, da je FRR(C) višja od finančne diskontne stopnje), bo na splošno prevladalo mnenje, da lahko vlagatelj projekt izvede brez prispevka sofinancerja. Prispevek sofinancerja je lahko upravičen le, če se dokaže, da sama naložba ni dobičkonosna, ob upoštevanju, da so lahko tveganja vlagatelja pri izvedbi projekta, npr. visoko inovativnega projekta, morda prevelika, da bi izvedel naložbo brez javnih nepovratnih sredstev.

Izračuni v predmetnem projektu kažejo, da se izpolnjuje navedene pogoje, kar je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 13-3: Finančna analiza (FNPV (C))

				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Leto ekonomske dobe projekta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DONOS NA SKUPNO INVESTICIJO	SKUPAJ	NPV	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
PRILIVI																	
PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ PRILIVI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ODLIVI																	
STROŠKI IZVEDBE DELAVNIC, PRIREDITEV IN DOGODKOV	82.000	64.024	0	10.000	10.000	7.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
STROŠKI NADOMESTITVE OPREME S KRAJŠO ŽIVLJENSKO DOBO	150.000	105.388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0
STROŠKI INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	27.500	19.455	0	0	0	0	0	0	13.750	0	0	0	0	0	13.750	0	0
TEKOČI STROŠKI	67.200	50.703	0	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
INVESTICIJSKI STROŠKI	1.008.500	1.008.500	1.008.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPNI ODLIVI	1.335.200,00	1.248.070	1.008.500	14.800	14.800	11.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800	159.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800
NETO DENARNI TOK	-1.335.200	-1.248.070	-1.008.500	-14.800	-14.800	-11.800	-9.800	-9.800	-23.550	-9.800	-9.800	-159.800	-9.800	-9.800	-23.550	-9.800	-9.800

Tabela 13-4: Rezultati finančne analize (FNPV (C))

DISKONTNA STOPNJA	4%
FNPV ©	-1.248.070
FRR ©	NEGATIVNO

Neto sedanja vrednost znaša -1.248.070 EUR.

Interna stopnja donosa je neizračunljiva, saj projekt ne prinaša prihodkov, po tem takem o izračunu donosnosti mi moč govoriti, jo pa lahko opredelimo kot »negativno«.

Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V primeru predmetnega projekta je zaradi negativne vrednosti NSV projekta finančna relativna neto sedanja vrednost negativna.

Tabela 13-5: Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost	-1,24
--	--------------

Finančna donosnost občinskega kapitala pa se oceni na podlagi dveh kazalnikov:

- finančne neto sedanje vrednosti nacionalnega kapitala in
- finančne interne stopnje donosnosti nacionalnega kapitala

brez upoštevanja vrednosti predvidenega sofinanciranja iz RS sredstev. Kazalnika merita stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo finančne vire, ki se zagotovijo iz sredstev na nacionalni ravni.

Da bi bil projekt upravičen do prispevka iz EU sredstev bi morala biti FNPV(K) s pomočjo EU sredstev negativna ali enak nič, FRR(K) pa bi morala biti nižja ali enaka diskontni stopnji (v predmetni naložbi nižja ali enaka 4%); v nasprotnem primeru je treba predložiti ustrezno utemeljitev.

Izračuni v predmetnem projektu kažejo, da se izpolnjuje navedene pogoje, kar je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 13-6: Finančna analiza (FNPV (K))

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Leto ekonomske dobe projekta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DONOS NA SKUPNO INVESTICIJO	SKUPAJ	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PRILIVI																	
<i>PRIHODKI</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ PRILIVI	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ODLIVI																	
<i>STROŠKI IZVEDBE DELAVNIC, PRIREDITEV IN DOGODKOV</i>	82.000	64.024	0	10.000	10.000	7.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<i>STROŠKI NADOMESTITVE OPREME S KRAJŠO ŽIVLJENSKO DOBO</i>	150.000	105.388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0
<i>STROŠKI INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA</i>	27.500	19.455	0	0	0	0	0	0	13.750	0	0	0	0	0	13.750	0	0
<i>TEKOČI STROŠKI</i>	67.200	50.703	0	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
<i>INVESTICIJSKI STROŠKI</i>	1.000	1.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPNI ODLIVI	327.700,00	240.570	1.000	14.800	14.800	11.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800	159.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800
NETO DENARNI TOK	-327.700	-240.570	-1.000	-14.800	-14.800	-11.800	-9.800	-9.800	-23.550	-9.800	-9.800	-159.800	-9.800	-9.800	-23.550	-9.800	-9.800

Tabela 13-7: Rezultati finančne analize (FNPV (K))

DISKONTNA STOPNJA	4%
FNPV	-240.570
FRR	NEGATIVNA
Relativna neto sedanja vrednost	-240,57

13.7.2 Finančna vzdržnost projekta

Analiza finančne vzdržnosti temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se predvsem za prikaz, da bo za projekt vsako leto na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila stalno kritje izdatkov za naložbo in za stroške obratovanja v celotnem referenčnem obdobju.

Finančna vzdržnost projekta se potrdi s preverjanjem, ali je skupni (nediskontirani) neto denarni tok na letni osnovi in v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju pozitiven (ali nič).

Kot je razvidno iz zgoraj prikazane finančne analize projekt na letni ravni ustvarja negativni denarni tok. Ker pa je narava investicije povsem ne tržne narave je tak rezultat pričakovan.

Finančna sredstva za pokrivanje negativnega denarnega toka iz naslova stroškov obratovanja in vzdrževanja revitaliziranega objekta bodo zagotovljena iz proračuna Občine Ajdovčana.

13.8 Izračun ekonomskih kazalcev učinkovitosti investicije za ekonomsko dobo investicije – ekonomska analiza

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v analizi stroškov in koristi vključena ekonomska analiza.

Ekonomska analiza stroškov in koristi omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občin oz. regije ali celo države.

13.9 Opis metodologije

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov in koristi. Oportunitetni stroški in koristi ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja iz skladov RS in EU, zato je pogoj, da:

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

Izpolnjenost pogojev se dokaže s pomočjo izračuna naslednjih ključnih kazalnikov gospodarske uspešnosti:

- *ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)*, ki je opredeljena kot razlika med diskontiranimi skupnimi družbenimi koristmi in stroški. Če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča oz. koristen za družbo, saj njegove koristi presegajo stroške in posledično prinaša družbene koristi,
- *ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR)* je interna stopnja donosa, izračunana z uporabo ekonomskih vrednosti in izraža družbeno ekonomsko donosnost projekta. Da je projekt zaželen oz. dobi podporo iz EU in/ali RS skladov, mora biti ERR večja od družbene diskontne stopnje,
- *razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C)* je definiran kot razmerje med neto sedanjo vrednostjo koristi projekta in neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. B/C količnik mora biti večji od ena, da se upraviči podpora iz EU in/ali RS skladov.

Za ekonomsko analizo so bile v modelu upoštevane določene predpostavke. Za izhodišče se je v analizi upošteval denarni tok, povzet iz finančne analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

Ekonomska analiza vsebuje naslednje korake:

- davčni popravki: posredne davke (DDV), subvencije in čiste transferje (npr. plačila za socialno varnost) smo v analizi odšteli,
- pretvorbo tržnih cen v računovodske (prikrite) z uporabo konverzijskih faktorjev na finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga: poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega (tj. učinkovitega) ravnotežja to so: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditev dela, nepopolne informacije itd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (tj. finančne) cene zavajajoče, namesto njih je potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene se izračunajo z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene. V predmetni naložbi se je uporabilo konverzijski faktor

za investicijske stroške v višini 0,888, ki je izračunan na podlagi strukture investicijskih stroškov ter potrebe po izobraženi in neizobraženi delovni sili za izvedbo projekta,

- monetizacijo netržnih vplivov (popravke za zunanje učinke): zunanji učinki se ustrezno ocenijo in ovrednotijo,
- Uporabljena diskontna stopnja je 4%.

13.10 Predpostavke ekonomske analize

Predpostavke, ki se jih je upoštevalo pri vrednotenju stroškov in koristi projekta so:

- referenčna doba projekta je 15 let (2026 – 2040),
- socialna diskontna stopnja je 4%.

13.11 Vrednotenje stroškov in koristi

V ekonomski analizi so se vrednotili naslednji stroški in koristi:

- Neposredni stroški v času izvajanja projekta

Ocenjena vrednost projekta brez DDV, po stalnih cenah, znaša 1.008.500 EUR, ob upoštevanju zgoraj opredeljenega konverzijskega faktorja znaša upoštevana investicijska vrednost 895.548 EUR, kar je tudi enako distontirani vrednosti, saj se investicijski strošek pojavi le v letu 2026, ki je bazično leto za preračun neto sedanje vrednosti oz. t.i. leto 0.

- Neposredni stroški v času obratovanja projekta

Neposredni stroški v času obratovanja projekta so stroški vzdrževanja in obratovanja.

V opazovanem obdobju skupni operativni stroški znašajo 326.700 EUR, diskontirana vrednost v celotnem opazovanem obdobju pa znaša 239.570 EUR.

- Zunanje koristi v času obratovanja projekta

V referenčnem obdobju se je upoštevalo naslednje neposredne zunanje koristi:

Tabela 13-8: Ekonomske/družbene koristi projekta

Ovrednotena družbena korist	Opis
Multiplikatorski učinek za čas	Predvidevamo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek v času izvajanja projekta kot posledica investicijskih vlaganj. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se bo povečal dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na takšne način lahko dobimo spremembe v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Predpostavili smo, da se bo zaradi multiplikatorskega učinka povečala dodana vrednost ter posledično dobičkonosnost izvajalcev del za 30%. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 252.125,00 EUR.
Priložnost za dvig prihodkov zaradi povečanega povpraševanja po ostalih – komplementarnih storitvah. Dodatno stimulirana potrošnja v gostinstvu, turizmu in storitvah	Priložnost za dvig prihodkov zaradi povečanega povpraševanja po ostalih/komplementarnih storitvah mesta Ajdovščina, okoliških naselij oziroma celotne občine Ajdovščina s povečanjem števila obiskovalcev, udeležencev raznih delavnic, prireditvev, dogodkov, predavanj, razstav ipd. Ocenjujemo, da se bo zaradi izvedbe projekta in urejenih zaprtih in odprtih javnih površin ter posledično dodatne kulturne, družbene, prostočasne in ostale ponudbe mesta povečala potrošnja tudi v gostinstvu, turizmu in drugih komplementarnih storitvah, saj se bodo zaradi dodatne ponudbe obiskovalci/turisti na urbanem območju dlje časa zadrževali in posledično imeli dodatno potrošnjo. Prihodke smo ocenili na podlagi predvidenega dodatnega števila obiskovalcev (ocena: dodatnih 50 obiskovalcev) na posameznem dogodku v ekonomski dobi ter ocene njihove dodatne potrošnje pri komplementarnih ponudnikih (ocena porabe na obiskovalca: 15 eur). Ocenjujemo, da bo skupna vrednost te družbeno- ekonomske koristi v ekonomski dobi znašala 127.500,00 EUR (na letni ravni 8.500,00 EUR od leta 2027 naprej).

Dvig vrednosti nepremičnin na območju urejanja	Ocenjujemo, da se zaradi ureditve degradirane stavbe in območja ter nove ponudbe različnih javni storitev na območju dvignila tudi sama vrednost nepremičnin (t.j. stanovanjskih objektov). Oceno predmetne družbeno-ekonomske koristi smo izračunali na podlagi podatkov o številu stanovanjskih in drugih objektov na objektov na območju, kjer bo zaznati vpliv na njihovo vrednost (ocenjujemo, da jih je minimalno 200) ter povprečne cene nepremičnin na območju. Ocenjujemo, da bo vpliv ureditve območja na vrednost nepremičnin bil prisoten postopoma v celotni ekonomski dobi, Ocenjujemo, da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi znašala 600.000,00 EUR, na letni ravni pa 40.000,00
Prihranek na stroških najema prostorov za izvajanje različnih kulturnih, društvenih, medgeneracijskih dejavnosti	Ocenili smo, da bodo imeli izvajalci novih dejavnosti v obnovljeni stavbi (v na novo urejenih prostorih/površinah stavbe) tudi prihranke iz naslova najemnine. Ravitalizirani prostori bodo dani v brezplačni najem društvom in interesnim skupinam, medtem ko je na območju mesta sedaj tržna najemnina min 5,0 eur/m2. Prihranki na stroških najemnine so na letni ravni ocenjeni v višini 12.000,00 EUR, v opazovanem obdobju pa 180.000,00 eur
Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine	Ocenili smo, da bo prišlo do indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti, saj bo le-ta pozitivno vplivala tudi na vse ostale dejavnosti v občini, na ohranjanje prebivalstva ipd. V okviru teh koristi smo skušali oceniti tudi pozitiven vpliv zmanjšanja migracij na okolje, ko se bodo zaradi manjšega števila voženj v druge občine za izvajanje določenih kulturnih, družbenih, prostočasnih dejavnosti, znižali stroški onesnaženosti okolja. Ocena le-teh na letni ravni znaša 6.000,00 EUR od leta 2027 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 90.000,00 EUR.
Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine	Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja mesta in urbanega območja občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd., kar pomeni dvig prihodka občine iz glavarine. Ocena dodatnega prihodka občine bi tako na letni ravni znašala cca 7.500,00 EUR letno od leta 2027 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 112.500,00 EUR.
Trajnostni razvoj lokalne skupnosti	Projekt prispeva k trajnostnemu razvoju lokalne skupnosti z doslednim upoštevanjem načel pobude New European Bauhaus, ki povezujejo kakovosten grajeni prostor, družbeno vključenost in trajnostne razvojne prakse. Revitalizacija obstoječega objekta in njegova vsebinska nadgradnja ustvarjata dostopen, odprt in vključujoč javni prostor, namenjen skupni rabi ter aktivnemu soustvarjanju lokalne skupnosti. S tem se krepi občutek pripadnosti prostoru, spodbuja sodelovanje različnih družbenih skupin ter povečuje kakovost javnega prostora kot nosilca skupnostnega življenja. Projekt prispeva k oblikovanju prijetnega, funkcionalnega in prepoznavnega okolja, ki presega zgolj infrastrukturno funkcijo ter deluje kot platforma za socialno povezanost, kulturno izražanje in skupnostni dialog. Navedeni učinki predstavljajo dolgoročno družbeno korist, saj krepijo družbeni kapital, odpornost lokalne skupnosti in njeno sposobnost trajnostnega razvoja, skladno z evropskimi usmeritvami na področju kakovosti bivanja, vključevanja in trajnostne rabe prostora. Skupna vrednost družbene koristi, povezane z uresničevanjem načel New European Bauhaus v okviru trajnostnega razvoja lokalne skupnosti, se v ekonomski dobi projekta ocenjuje na 150.000,00 EUR, kar predstavlja približno 10.000,00 EUR letno.
Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi	Skupaj: 1.562.550,00 eur Diskontirano: 1.189.852 eur

Preostanek vrednosti

Preostala vrednost družbeno ekonomske analize je bila izračunana iz družbenih stroškov in koristi po zaključku referenčne dobe, do konca tehtane povprečne življenjske dobe investicije.

Neto družbene koristi, ki nastane v obdobju od poteka referenčne dobe (od leta 2041) do poteka življenjske dobe projekta (leta 2054) predstavlja preostanek vrednosti projekta.

Tako izračunan ekonomski/družbeni preostanek vrednosti projekta na podlagi diskontiranega neto denarnega toka na zadnje leto ekonomske dobe znaša 544.434 EUR, diskontirano na izhodiščno stane ekonomske analize pa 314.397 EUR.

13.12 Rezultati ekonomske analize

Tabela 13-9: Rezultat ekonomske analize

POVZETEK EKONOMSKE ANALIZE	
Ekonomska diskontna stopnja	4,00%
ENPV	369.132
ERR	10.27%
B/C	1,325

Izračunani ključni kazalci upravičenosti investicije potrjujejo, da bo projekt koristen za družbo, ker njegove koristi presegajo stroške, ekonomska stopnja donosa je večja od socialne diskontne stopnje, razmerje med koristmi in stroški je večje od 1, zato je investicija upravičena do sofinanciranja oz. podpore iz RS in EU skladov.

Tabela 13-10: Ekonomska analiza projekta

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Leto ekonomske dobe projekta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EKONOMSKE KORISTI	FAKTOR KOREKCIJE	NPV	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<i>DRUŽBENO EKONOMSKE KORISTI</i>	1.189.852		302.550,00	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000
<i>OSTANEK VREDNOSTI</i>	314.397		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	544.434
DRUŽBENO EKONOMSKE KORISTI	1	1.504.250	302.550	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	628.434

EKONOMSKI STROŠKI																	
<i>OPERATIVNI STROŠKI</i>	1,000	239.570	0	14.800	14.800	11.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800	159.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800
<i>INVESTICIJA</i>	0,888	895.548	895.548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ EKONOMSKI STROŠKI	EUR	1.135.118	895.548	14.800	14.800	11.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800	159.800	9.800	9.800	23.550	9.800	9.800
NETO DENARNI TOK	EUR	369.132	-592.998	69.200	69.200	72.200	74.200	74.200	60.450	74.200	74.200	-75.800	74.200	74.200	60.450	74.200	618.634

13.12.1 Učinki, ki niso ovrednoteni z denarjem

Z realizacijo projekta bodo nastale tudi koristi, ki jih ni mogoče količinsko opredeliti/finančno ovrednotiti:

- **Krepitev razvojnega potenciala prostora**, saj projekt vzpostavlja pogoje za dolgoročno aktivacijo območja in njegovo vključevanje v širše razvojne procese lokalne skupnosti.
- **Povečanje institucionalne in družbene kapacitete okolja**, z ustvarjanjem stabilnega okvira za sodelovanje različnih akterjev ter za razvoj vsebin, ki presegajo kratkoročne ali projektno omejene učinke.
- **Izboljšanje družbene odpornosti**, saj projekt prispeva k oblikovanju okolja, ki omogoča prilagajanje spremembam, večjo povezanost skupnosti in trajnejše oblike sodelovanja.
- **Krepitev nematerialnega kapitala skupnosti**, v obliki znanja, izkušenj, odnosov in zaupanja, ki se postopno nalagajo in ustvarjajo podlago za nadaljnji razvoj.
- **Vzpostavitev prostora kot nosilca razvojnih procesov**, kjer se ne ustvarjajo zgolj posamezne aktivnosti, temveč pogoji za njihovo kontinuirano evolucijo in nadgradnjo.
- **Posreden prispevek k dolgoročni gospodarski vitalnosti**, saj kakovostno urejeno in programsko aktivno okolje deluje kot podporna infrastruktura za širši lokalni in regionalni razvoj.
- **Učinek zgleda**, saj projekt postavlja referenčni model premišljene rabe obstoječih objektov in celostnega pristopa k razvoju prostora, ki ga je mogoče prenesti tudi v druga okolja.
- **Krepitev simbolne vrednosti prostora**, ki presega funkcionalno rabo in deluje kot prepoznaven nosilec skupnih vrednot, kontinuitete in usmerjenosti v prihodnost.

14 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v analizi stroškov in koristi vključena ocena tveganja. Ta je potrebna za obravnavo negotovosti, ki se vedno pojavlja v investicijskih projektih. Ocena tveganja nosilcu projekta omogoča boljše razumevanje načina, kako bi se ocenjeni vplivi verjetno spremenili, če bi bile določene ključne spremenljivke projekta drugačne od pričakovanih. Natančna analiza tveganja predstavlja podlago za zanesljivo strategijo za obvladovanje tveganja, ki se vključi v načrt projekta.

Ocena tveganja je sestavljena iz dveh korakov:

- analize občutljivosti, ki določa „kritične spremenljivke“ ali parametre modela, tj. tiste spremenljivke, katerih pozitivne ali negativne spremembe najbolj vplivajo na kazalnike uspešnosti projekta, in v kateri se upoštevajo naslednji vidiki:
 - kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba povzroči več kot 1-odstotno spremembo NPV,
 - analiza se izvede s spreminjanjem posameznega elementa in ugotavljanjem učinka te spremembe na NPV,
 - mejne vrednosti so opredeljene kot odstotna sprememba kritične spremenljivke, ki je potrebna za to, da NPV postane nič.
- kvalitativne analize tveganja, vključno s preprečevanjem in ublažitvijo tveganja, ki vključuje naslednje elemente:
 - seznam tveganj, ki jim je izpostavljen projekt,
 - matriko tveganj,
 - navedbo ukrepov za preprečevanje in ublažitev,
 - razlago matrike tveganja, vključno z oceno preostalih tveganj po uporabi ukrepov za preprečevanje in ublažitev.

14.1 Analiza občutljivosti

Cilj analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke projekta. V opazovanem projektu se je izdelalo analizo občutljivosti z upoštevanjem naslednjih spremenljivk.

- povečanje oz. zmanjšanje investicijskih stroškov za 1%,
- povečanje oz. zmanjšanje operativnih stroškov za 1%,
- povečanje oz. zmanjšanje prihodkov za 1%.

Izračunal se je vpliv spremenljivk na obstoječa kazalnika finančne in ekonomske analize, ob ostalih nespremenjenih pogojih, na neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosa. V tabeli v nadaljevanju so prikazani rezultati teh izračunov.

Tabela 14-1: Analiza občutljivosti

SPREMENLJIVKA	FNPV©	FRR©	ENPV	ERR	B/C Ratio
OSNOVNI SCENARIJ	-1.248.070	NEGATIVNO	369.132	10,27%	1,05
PRIHODKI +1%	-1.248.070	NEGATIVNO	386.154	10,55%	1,06
SPREMEMBA	0,00%	/	4,61%	2,73%	1,00%
PRIHODKI -1%	-1.248.070	NEGATIVNO	352.109	9,99%	1,04
SPREMEMBA	0,00%	/	-4,61%	-2,73%	-1,00%
STROŠKI OBRATOVANJA +1%	-1.250.466	NEGATIVNO	364.756	10,21%	1,05
SPREMEMBA	0,19%	/	-1,19%	-0,58%	-0,21%
STROŠKI OBRATOVANJA-1%	-1.245.674	NEGATIVNO	373.507	10,33%	1,05
SPREMEMBA	-0,19%	/	1,19%	0,58%	0,21%
INVESTICIJSKI STROŠKI +1%	-1.258.155	NEGATIVNO	360.176	10,05%	1,04
SPREMEMBA	0,81%	/	-2,43%	-2,12%	-0,78%
INVESTICIJSKI STROŠKI -1%	-1.237.985	NEGATIVNO	378.087	10,49%	1,06
SPREMEMBA	-0,81%	/	2,43%	2,17%	0,80%

Ugotovimo lahko, da so pri analizi občutljivosti ENPV kritične spremenljivke ekonomski prihodki, stroški obratovanja in investicijski stroški. Pri ERR sta kritični spremenljivki ekonomski prihodek in investicijski stroški.

Za kritične spremenljivke je značilno, da sprememba opazovane spremenljivke za +/-1%, privede do spremembe kazalnika za več kot 1%.

Tabela 14-2: Rezultati analize občutljivosti

VARIJABLE	FNPV©	FRR©	ENPV	ERR	B/C Ratio
KORISTI	Ne-kritična	Ne-kritična	Kritična	Kritična	Ne-kritična
STROŠKI	Ne-kritična	Ne-kritična	Kritična	Ne-kritična	Ne-kritična
INVESTICIJSKI STROŠKI	Ne-kritična	Ne-kritična	Kritična	Kritična	Ne-kritična

Prepoznane kritične spremenljivke izhajajo iz ekonomske analize, zato smo za ENPV izdelali še analizo mejnih vrednosti in MonteCarlo simulacijo.

Analiza mejnih vrednosti:

Za kazalnik ENPV je bila izdelana analiza mejne vrednosti, ki nam pove pri kolikšni spremembi posamezne spremenljivke bi vrednost kazalnika dosegla vrednost 0 EUR.

Tabela 14-3: Analiza mejnih vrednosti za ENPV

MEJNE VREDNOSTI	EUR	ENPV osnovni scenarij	ENPV (0)	PROMJENA %
Koristi	1.504.250	369.132	0	24,54%
Operativni stroški	239.570	369.132	0	154,08%
Investicija	895.548	369.132	0	41,22%

Iz analize mejne vrednosti je razvidno, da bi ENPV dosegla vrednost 0 v primeru, če se ekonomske koristi zmanjšajo za 24,54%. Prav tako bi bila ENPV 0, če bi se operativni stroški povečali za 154,08% ali investicijska vrednost povečala za 41,22%. Verjetnost da bi se tako opredeljeni scenariji uresničili in bi ENPV dosegla vrednost 0 je zelo nizka.

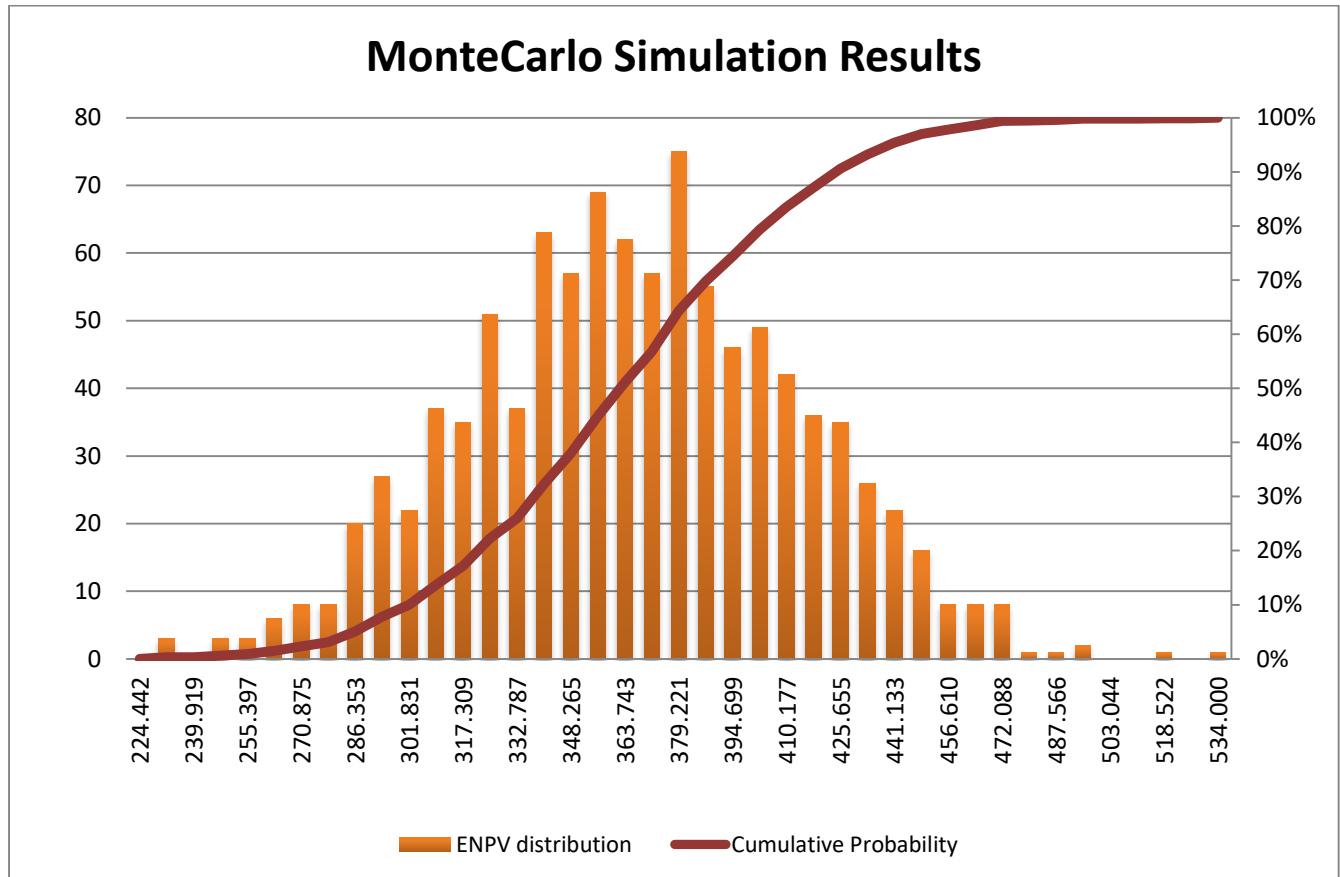
MonteCarlo simulacija:

Tabela 14-4: Rezultati MonteCarlo simulacije

Summary Statistics					
Sample Size (N):		1.000			
Central Tendancy (Location)					
Mean:	370.419		Median:	370.406	
StErr:	1.863				
Spread					
StDev:	58.909				
Max:	533.000		Q(.75):	414.046	
Min:	225.442		Q(.25):	326.430	
Range:	307.559		IQ Range:	87.616	
Shape					
Skewness:	0,0268				
Kurtosis:	-0,6069				
Quantiles, Percentiles, Intervals					
90% Interval			95% Interval		
Q(.05):	275.417		Q(.025):	258.760	
Q(.95):	466.914		Q(.975):	478.130	
Alpha (α):	0,05		Q($\alpha/2$):	258.760	
% Interval:	95%		Q(1- $\alpha/2$):	478.130	

Kot glavni rezultat MonteCarlo simulacije lahko izpostavimo, da obstaja 90% verjetnost, da bo ENPV med 275.417 eur in 466.914 eur. Na podlagi rezultatov MonteCarlo simulacije lahko z gotovostjo sklepamo, da bo projekt dosegel željene družbene učinke.

Tabela 14-5: Grafični prikaz rezultatov MonteCarlo simulacije



14.2 Upravljanje tveganj in zmanjšanje

Poleg tveganj spremembe prihodkov/eksternih koristi, spremembe obratovalnih stroškov in spremembe investicijskih stroškov lahko identificiramo tudi druga tveganja, ki spremljajo implementacijo projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekte, lahko zmanjša ali celo minimizira tveganja. V nadaljevanju v matriki tveganj identificiramo morebitna objektivna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi. V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide CBA je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj, in sicer je potrebno v njej opredeliti:

- verjetnost nastopa tveganj,
- klasifikacijo stopnje/pomembnosti tveganj,
- stopnjo tveganja in

- kombinacijo naštetih dejavnikov (stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja).

Vsakemu tveganju določimo moč vpliva - pomembnost od I (brez učinka) na VI (katastrofalno), na podlagi stroškov in / ali izgube socialne blaginje, ki jo ustvari projekt. Te številke omogočajo razvrstitev tveganj, povezanih z njihovo verjetnostjo pojavljanja.

Tabela 14-6: Razvrstitev glede na pomembnost tveganja

Rang tveganja	Opis
I	Nima vpliva na socialno blaginjo
II	Manjša izguba socialne blaginje, ki jo ustvari projekt, zmanjšuje dolgoročno uspešnost projekta, potrebni so korektivni ukrepi
III	Zmerno: izguba socialne blaginje, ki jo ustvari projekt; predvsem finančna izguba srednjeročnega in dolgoročnega načrta projekta; korektivni ukrepi lahko odpravijo morebitne težave.
IV	Kritično: visoka izguba socialne blaginje, ki jo ustvari projekt; pojav tveganja povzroči izgubo osnovnih nalog projekta; korektivni ukrepi niso dovolj, da bi se izognili resni škodi.
V	katastrofalno: neuspeh projekta lahko povzroči delno ali celo popolno izgubo bistva projekta, glavni cilji projekta se ne uresničijo niti srednjeročno niti dolgoročno.

Štiri stopnje tveganja lahko z ustreznimi barvami opredelimo na naslednji način:

Tabela 14-7: Stopnja tveganja

Stopnja tveganja	barva
Nizka	zeleno
Srednja	rumeno
Visoka	oranžno
Nesprejemljiva	rdečo

Rizična raven je kombinacija verjetnosti in moči rizika.

Tabela 14-8: Stopnja, verjetnost in klasifikacija pomembnosti tveganja

Moč/ Verjetnost	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Zmerna
B	Nizka	Nizka	Zmerna	Zmerna	Visoka
C	Nizka	Nizka	Zmerna	Visoka	Visoka
D	Nizka	Zmerna	Visoka	Nesprejemljivo	Nesprejemljivo
E	Zmerna	Visoka	Nesprejemljivo	Nesprejemljivo	Nesprejemljivo

Na podlagi analize občutljivosti in ob upoštevanju negotovosti glede vidikov, ki se ne odražajo pri izračunih stroškov in koristi, je bila pripravljena matrika tveganja za določitev morebitnih ukrepov za preprečevanje tveganja in ukrepov za zmanjšanje tveganja.

Tabela 14-9: Identifikacija tveganj in ukrepi za zmanjšanje tveganja

TVEGANJE	OPIS TVEGANJA (morebitne posledice na projekt)	OCENA TVEGANJA			UKREPI ZA OBVLADOVANJE TVEGANJ		
		Verjetnost nastopa tveganja	Klasifikacija stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Preventivni ukrepi	Omilitveni in popravljalni ukrepi	Stopnja tveganja po ukrepih
TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA							
TVEGANJE POVEZANO Z VODENJEM PROJEKTA	Tveganje se lahko pojavi v primeru neustrezne strokovne usposobljenosti, neizkušenosti ali preobremenjenosti odgovornega vodje projekta, kar lahko vodi v neučinkovito vodenje, zamude pri pripravi in izvedbi projekta, neustrezno odločanje ter nejasno razmejitev nalog, odgovornosti in pristojnosti. Dodatno tveganje predstavlja tudi nezadostno sprotno spremljanje projekta in prepozno reševanje morebitnih težav. Ob imenovanju strokovno usposobljenega in razpoložljivega vodje projekta ter vzpostavitvi ustrezno usposobljene projektne skupine je verjetnost nastanka tega tveganja nizka.	B	III	SREDNJE	Tveganje preobremenjenosti ali neustrezne strokovne usposobljenosti vodje projekta se zmanjšuje z zagotovitvijo ustrezne kadrovske podpore ter vzpostavitev strokovne projektne skupine. Vodja projekta je ustrezno usposobljen za vodenje zahtevnih projektov, pri čemer bo projekt podprt z notranjimi strokovnjaki investitorja in po potrebi z zunanjimi svetovalci z ustreznimi referencami. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor, ki je ukrepe že vzpostavil.	V primeru neučinkovitega vodenja projekta je predvidena menjava vodje projekta oziroma prilagoditev sestave strokovne skupine. Nosilec omilitvenih in popravljivih ukrepov je investitor, ki bo ukrepe izvedel po potrebi v času izvajanja projekta.	NIZKO
TVEGANJE PRIDOBIVANJA DOKUMENTACIJE IN NAČRTOVANJA	Tveganje je povezano s pripravo in pridobivanjem projektne, investicijske dokumentacije. Na njegov obseg vplivajo vrednost in kompleksnost projekta, lokacija izvedbe ter veljavna zakonodaja. Dodatno tveganje predstavlja ustreznost tehničnih rešitev in realnost ocenjenih investicijskih stroškov. Pri zahtevnih in obsežnih projektih, ki zahtevajo spremembe prostorskih aktov ali presoje vplivov na okolje, je tveganje večje, medtem ko je v primeru že pridobljene dokumentacije tveganje nizko.	B	III	SREDNJE	Tveganje, povezano s pridobivanjem investicijske in projektne dokumentacije ter soglasij in mnenj, je bilo zmanjšano s pravočasno in temeljito preverbo vseh možnih tehničnih rešitev ter potrebnih dovoljenj že pred začetkom projekta, s čimer je bil izločen vpliv na časovno izvedbo. Tveganje neizkušenosti projektanta je bilo omejeno z izbiro projektanta z ustreznimi referencami na primerljivih projektih. Tveganje neustrezne ocene investicijskih stroškov se je obvladovalo s sprotnim preverjanjem stroškov v fazi projektiranja ter stalnim nadzorom finančne konstrukcije projekta. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor. Preventivni ukrepi so izvedeni, saj je vsa projektna dokumentacija pripravljena, v NRP občine pa so zagotovljena potrebna lastna sredstva za izvedbo projekta.	Tveganje je bilo omiljeno z oblikovanjem strokovne skupine za izvedbo projekta, sestavljene iz strokovnjakov z ustreznimi referencami, ki je odgovorna za pripravo tehnično, ekonomsko in vsebinsko ustreznih rešitev. Po potrebi se bo skupina v posameznih fazah projekta dopolnila z zunanjimi strokovnjaki. Nosilec omilitvenih in popravljivih ukrepov je investitor. Ukrepi so bili že izvedeni, saj je pripravljena vsa potrebna projektna in spremljajoča dokumentacija.	NIZKO
TVEGANJE PRIDOBIVANJA SOGLASIJ, MNENJ IN DOVOLJENJ TER UPRAVNA TVEGANJA	Tveganje je vezano na pridobivanje soglasij, mnenj in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so: merila in pogoji za gradnjo tovrstnih stavb, ki izhajajo iz prostorskih aktov; lastništva zemljišč, kjer se bo projekt izvajal; vrsta posega v prostor in drugih del ter namembnost stavbe; lokacija ipd. Upravna tveganja so tudi vezana na	B	III	Srednje	Tveganje pridobivanja soglasij, mnenj in dovoljenj se je omejilo s preverbo vse potrebne dokumentacije, soglasij, mnenj in dovoljenj v času priprave projekta. Za predvidene posege se je pridobilo vsa ustrezna soglasja, mnenja ipd. S tem se je omejilo oziroma maksimalno odpravilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo aktivnosti v okviru časovnega načrta projekta. Izbrani projektanti tesno sodelujejo z mnenjedajalci in pristojno UE z namenom pravočasne pridobitve pravnomočnega	Kot omilitveni in popravljalni ukrep se predvideva morebitno spremembo projekta, v kolikor bi se izkazalo, da se določenih soglasij, mnenj in dovoljenj ni mogoče pridobiti. Nosilca omilitvenih in popravljivih ukrepov sta	NIZKO

	morebitne zamude v postopkih pridobivanja soglasij, mnenj in dovoljenj. Tako npr. veliko število soglasij, mnenj in dovoljenj, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo projekta, pomeni višjo verjetnost tveganja, kot če gre za manjše število soglasij in dovoljenj.				gradbenega dovoljenja. Nosilca preventivnih ukrepov sta investitor in projektant. Preventivni ukrepi so izvedeni.	investitor in projektant.	
TVEGANJE USKLAJENOSTI PROJEKTA S CILJI, STRATEGIJAMI, POLITIKAMI IN ZAKONODAJO	Tveganje je vezano na skladnost projekta s cilji, strategijami in politikami javnega sklada, občine, regije in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, pomeni manjšo verjetnost tveganja.	A	II	Nizko	Tveganje je povezano s skladnostjo projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja ter občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU usmeritvami. Do tveganja lahko pride v primeru neusklajenosti projekta z veljavno zakonodajo ali razvojnimi dokumenti. Če je projekt vsebinsko in pravno usklajen z navedenimi dokumenti, je verjetnost nastopa tveganja nizka.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	NIZKO
REGULATIVNA IN DRUGA SPLOŠNA TVEGANJA	Tveganje je povezano z morebitnimi nepričakovanimi političnimi ali regulativnimi spremembami ter z negativnim javnim mnenjem glede izvedbe projekta. Takšni dejavniki bi lahko povzročili začasen zastoj ali zamik izvedbe projekta. Če tovrstnih okoliščin ni zaznati, je verjetnost nastopa tveganja nizka.	A	I	Nizko	Tveganje, povezano z nestabilnimi političnimi dejavniki ali odklonilnim javnim mnenjem, ni zaznano, saj je projekt skladen s cilji, strategijami, politikami in veljavno zakonodajo na ravni investitorja, občine, regije in države ter uživa pozitivno podporo politike in širše javnosti. Morebitna tveganja bodo dodatno omejena z izvajanjem učinkovitega komunikacijskega načrta in rednim obveščanjem javnosti. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor; preventivni ukrepi so vzpostavljeni.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	NIZKO
TVEGANJA V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA							
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA (TVEGANJA V ČASU GRADNJE)	Na tveganje izvedbe projekta vpliva več dejavnikov, predvsem izvedba postopkov javnega naročanja (JN), pravočasno sprejemanje potrebnih sklepov in aktov, izbor ter zanesljivost izvajalcev del in dobaviteljev opreme, njihova izkušnost in finančna stabilnost, število podizvajalcev ter možnost povečanja investicijskih stroškov v fazi izvajanja. Tveganja, povezana s postopki JN, se nanašajo predvsem na morebitne zamude, neuspešnost postopkov ali revizijske in sodne postopke, kar bi lahko bistveno vplivalo na časovni načrt projekta. Tveganja v fazi izvajanja del so povezana predvsem z izbranim izvajalcem in dobaviteljem opreme (finančna stabilnost, razpoložljivost virov, izkušnost, izbor podizvajalcev), s	C	III	Visoko	Tveganje zamud pri izvedbi postopkov javnega naročanja (JN) lahko nastopi v primeru nestrokovno pripravljene razpisne dokumentacije (RD) ali neustrezno vodenega postopka JN. Tveganje se bo omejilo s skrbno pripravo kakovostne RD ter z izvedbo postopkov JN v skladu z ZJN-3, pri čemer bo zagotovljen usposobljen in izkušen kader z ustreznimi referencami. Časovni načrt projekta je oblikovan tako, da omogoča pravočasno izvedbo postopkov JN ter zmanjšuje tveganje zamud in morebitnih revizijskih postopkov. Tveganja v fazi izvajanja del in dobave opreme, povezana z zanesljivostjo izbranega izvajalca oziroma dobavitelja, se bodo omejila z jasno opredeljenimi pogoji v RD, izločitvijo finančno nestabilnih ali neizkušenih ponudnikov ter z zahtevo po ustreznih referencah in garancijah. V celotnem obdobju izvajanja projekta se bo stalno spremljal potek del, finančna realizacija in doseganje mejnikov, kar bo omogočalo pravočasno ukrepanje ob morebitnih odstopanjih ter omejevalo tveganje	Kot omilitvene in popravljalne ukrepe se predvideva najemanje zunanje pomoči za pripravo RD in izvajanje postopkov JN, prekinjanje pogodb z izbranimi izvajalci posameznih del in storitev v primeru neakoznega izvajanja del, vnovčenje finančnih zavarovanj za dobro izvedbo del ter uvažanje super nadzorov. Nosilec omilitvenih in popravljalnih ukrepov bo investitor. Omilitveni in popravljalni ukrepi še niso bili izvedeni, saj se aktivnosti še niso pričele. Ukrepi bodo izvedeni v primeru nastopa	Nizko

	tveganjem prekoračitve investicijskih stroškov ter z izvajanjem posameznih aktivnosti projekta. V primeru zahtevnega projekta, težav v postopku JN, nezanesljivega ali premalo izkušenega izvajalca ter velikega števila podizvajalcev je verjetnost nastopa tveganj večja.				prekoračitve investicijskih stroškov. V projektantske ocene so že vključena nepredvidena dela, dodatno pa bo izbran tudi izkušen inženir/nadzornik, ki bo skupaj z investitorjem in projektantom presojal utemeljenost morebitnih zahtevkov za dodatna dela. Z aktivnim spremljanjem izvajanja, sprotim reševanjem težav in konstruktivnim sodelovanjem vseh vključenih se bo omejilo tudi tveganje zamud pri izvedbi del in dobavi opreme. Nosilci preventivnih ukrepov so investitor, projektant in inženir/nadzornik. Preventivni ukrepi bodo izvajani v fazi izvedbe projekta.	navedenega tveganja za čas izvajanja projekta, v kolikor preventivni ukrepi ne bi zadostovali za omejitev tveganja.	
TVEGANJE USPEŠNEGA IN PRAVOČASNEGA PREVZEMA IZVEDENIH DEL	Tveganje je povezano z uspešnim in pravočasnim prevzemom izvedenih del. Nanjo vplivajo predvsem zahtevnost objekta in opreme, izkušenost izvajalca del in dobaviteljev (skladnost izvedbe s projektno in tehnično dokumentacijo ter izpolnjevanje pogodbenih obveznosti) ter usposobljenost investitorja za izvajanje nadzora, izvedbo tehničnega in kvalitativnega pregleda, primopredajo del ter ureditev obratovanja in vzdrževanja objekta.	E	II	Visoko	Tveganje se bo omejilo z angažiranjem izkušenega inženirja in nadzornika gradnje, stalnim projektantskim nadzorom ter sprotim reševanjem morebitnih težav v sodelovanju med investitorjem in izvajalcem. Zagotovljeni bodo redni operativni sestanki in jasno komuniciranje med vsemi deležniki. Od izbranega izvajalca del in dobaviteljev opreme se bodo že ob oddaji javnega naročila zahtevale ustrezne garancije, v pogodbah pa bodo določene tudi pogodbene kazni za zamude. Nosilci preventivnih ukrepov bodo investitor, strokovna skupina investitorja, projektant ter inženir oziroma nadzornik. Preventivni ukrepi bodo izvedeni v fazi izvajanja projekta.	Kot omilitveni in popravljalni ukrep je predvidena vključitev dodatne zunanje strokovne podpore strokovni skupini in nadzoru nad gradnjo. V primeru ugotovljenega neustreznega izvajanja inženiringa ali nadzora je možna prekinitve pogodbe, unovčenje finančnega zavarovanja ter izbor novega izvajalca nadzora. Enako velja tudi za izvajalca del oziroma dobavitelja opreme v primeru kršitev pogodbenih obveznosti, z možnostjo unovčenja zavarovanj in izvedbe novega postopka javnega naročila. Nosilca omilitvenih in popravljalnih ukrepov sta investitor in strokovna skupina investitorja. Ukrepi bodo izvedeni v primeru nastopa tveganja, če preventivni ukrepi ne bodo zadostovali.	Nizko

TVEGANJE FINANCIRANJA PROJEKTA	Tveganje je povezano z zagotavljanjem finančnih sredstev investitorja. V primeru zadostnih lastnih sredstev in stabilnega finančnega poslovanja investitorja je verjetnost nastopa tveganja nizka, ob morebitni izgubi virov financiranja ali nezadostni finančni kapaciteti pa se bistveno poveča.	C	III	Visoko	Ker je projekt finančno in tehnično zahteven, je bilo ključno racionalno opredeliti investicijsko vrednost ter pripraviti kakovostno investicijsko in projektno dokumentacijo ter vlogo na JR MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. S tem se je tveganje omejilo. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor.	Kot omilitveni in popravljalni ukrep je predviden ponoven pregled in prilagoditev projektnih rešitev v primeru nezmožnosti zagotavljanja lastnih sredstev investitorja. Nosilec ukrepov je investitor. Ukrepi so delno že izvedeni, ostali pa se bodo aktivirali ob morebitnem nastopu tveganja v času izvajanja projekta.	Nizko
TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA/UPRAVLJANJA							
POSLOVNA IN FINANČNA TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA	Poslovna tveganja so praviloma povezana s povpraševanjem, številom uporabnikov, cenami storitev in izpolnjevanjem standardov za izvajanje dejavnosti. V obravnavanem primeru so ta tveganja zanemarljiva, saj bo revitalizirana stavba prvenstveno namenjena izvajanju družbenih, kulturnih, humanitarnih in drugih javnih dejavnosti investitorja oziroma upravljavca. Finančna tveganja v fazi obratovanja so predvsem povezana z morebitnimi višjimi stroški vzdrževanja in upravljanja ter z zmožnostjo investitorja za pokrivanje morebitnega primanjkljaja sredstev.	B	III	Srednje	Preventivni ukrepi za poslovna tveganja niso posebej predvideni, saj gre za javno infrastrukturo, namenjeno izvajanju kulturnih, družbenih in drugih javnih programov, katerih cilj je izboljšanje pogojev izvajanja teh dejavnosti. Tveganja, povezana z višjimi stroški vzdrževanja in upravljanja, se bodo omejevala z ustrezno opredelitvijo zahtevane kakovosti izvedbe v razpisni dokumentaciji, rednim vzdrževanjem sistemov ter zagotavljanjem zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje, ob hkratni racionalizaciji stroškov. Tveganje nezmožnosti pokrivanja morebitnega primanjkljaja sredstev se bo omejevalo z vključevanjem stroškov vzdrževanja in upravljanja v letne proračune občine. Pomemben preventivni ukrep bo tudi izdelava Vizije razvoja z načrtom vzdrževanja in upravljanja objekta po zaključku projekta. Nosilca preventivnih ukrepov sta investitor in upravljavec. Ukrepi so delno že izvedeni oziroma v celoti načrtovani za fazo izvajanja in obratovanja projekta.	Posebni omilitveni in popravljalni ukrepi niso predvideni, saj se morebitna tveganja obravnavajo že v predhodnih fazah projekta (npr. z ustrezno opredelitvijo kakovosti izvedbe v okviru javnega naročila). V primeru odstopanj, zlasti pri stroških vzdrževanja in upravljanja, bo investitor/lastnik in upravljavec v sodelovanju z zunanjimi strokovnjaki analiziral vzroke ter sprejel ustrezne ukrepe. Nosilec omilitvenih in popravljalnih ukrepov je investitor/lastnik in upravljavec.	Nizko
TVEGANJE KAKOVOSTI IZVEDENIH DEL TER POSLEDIČNO STROŠKOV REDNEGA VZDRŽEVANJA TER TVEGANJE VIŠJIH OBRATOVALNIH STROŠKOV	Tveganje je povezano z morebitnimi težavami pri kakovosti izvajanja rednega vzdrževanja in upravljanja revitalizirane stavbe ter njene okolice, predvsem zaradi neustreznega vzdrževanja ali pomanjkanja ustrezno usposobljenega kadra za izvajanje posameznih vzdrževalnih del.	B	III	Srednje	Tveganje, povezano s kakovostjo rednega vzdrževanja in upravljanja revitalizirane stavbe, se bo omejilo s pripravo ustreznega načrta rednega in investicijskega vzdrževanja ter z oddajo teh nalog izvajalcu z ustreznimi izkušnjami in strokovnim znanjem. Odgovorne osebe investitorja in upravljavca bodo izvajanje redno spremljale in pravočasno ukrepale ob morebitnih odstopanjih. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor, ukrepi pa bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom.	Kot omilitveni in popravljalni ukrep se lahko predvideva zamenjavo odgovorne osebe za izvajanje rednega in investicijskega vzdrževanja, v kolikor bi prišlo do večjih odstopanj v stroških vzdrževanja in upravljanja glede na predvideni plan. Nosilec omilitvenega in popravljalnega ukrepa bo investitor in upravljavec.	Nizko

TVEGANJE KORIŠČENJA KAPACITET IN DOSEGANJA DRUŽBENO- EKONOMSKIH KORISTI	Tveganje je povezano z oceno tveganja koriščenja revitalizirane javne infrastrukture, t.j. stavbe s pripadajočo okolico, ter doseganja družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi ter doseženi cilji projekta.	A	III	Nizko	Kot je bilo že navedeno pri poslovnih tveganjih, se tveganje, povezano z uporabo dodatnih prostorov v revitalizirani stavbi ter z doseganjem družbeno-ekonomskih učinkov projekta, ocenjuje kot minimalno. Po zaključku projekta in v času obratovanja bo zagotovljeno ustrezno upravljanje ter spremljanje doseganja načrtovanih ciljev in učinkov projekta. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor, ukrepi pa bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom. Ključni preventivni ukrep na področju upravljanja predstavlja izdelava Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko
OKOLJSKA TVEGANJA	Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja.	A	I	Nizko	Okoljska tveganja bodo omejena z izvedbo različnih preventivnih ukrepov v času obratovanja (z izvajanjem monitoringa, merjenjem izpustov, energetskega managementa ipd.). Nosilec preventivnih ukrepov je investitor. Preventivni ukrepi bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko

Točkovanje in rangiranje vrste tveganj

V nadaljevanju je bila izvedena ocena skupne stopnje tveganja projekta na podlagi predhodno opredeljenih vrst tveganj. Posameznim vrstam tveganj je bila glede na njihov vpliv na uspešno uresničitev projekta določena ustrezna utež (ponder). Vsaka vrsta tveganja je bila ovrednotena s točkovno oceno, stopnja tveganja projekta pa predstavlja seštevek ponderiranih ocen, izražen v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež doseženih točk pomeni nižjo skupno stopnjo tveganja projekta.

V okviru analize tveganj je bila izračunana stopnja tveganja projekta za optimalni scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj so bile upoštevane ugotovitve, izhajajoče tako iz finančne analize kot tudi iz ekonomske analize.

Rezultati in sklep analize tveganj

Na podlagi izračuna stopnje tveganja je bilo ugotovljeno, da projekt glede na zgoraj opredeljene vrste tveganj dosega 28,7 % vseh možnih točk, kar predstavlja še vedno sprejemljivo in relativno nizko stopnjo tveganja za njegovo uspešno izvedbo.

Tabela 14-10: Izračun stopnje tveganja projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnost in faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
T1 Tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	0,5	1
T2 Tveganje pridobivanja dokumentacije in načrtovanje	2	6	0,5	1
T3 Tveganja pridobitavnja soglasij, mnenj in dovoljenj ter upravna tveganja	2	6	1	2
T4 Tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0	0
T5 Regulativna in druga splošna tveganja	1	3	0	0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		24		4
T6 Tveganje izvedbe projekta (tveganje v času gradnje)	3	9	2	6
T7 Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	3	9	2	6
T8 Tveganje financiranja projekta	3	9	1,5	4,5
Tveganje v času izvajanja		27		16,5
T9 Poslovna in finančna tveganja obratovanja	3	9	0,5	1,5
T10 Tveganje kakovostii izvedbe del in višine stroškov rednega vzdrževanja	3	9	1	3
T11 Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	0	0
T12 Okoljska tveganja	3	9	0	0
Tveganje v času obratovanja		36		4,5
Skupaj število točk		87		25
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				28,74%

Z vidika izvedene analize tveganj je mogoče ugotoviti, da so ključna tveganja projekta predvsem povezana s fazo izgradnje, in sicer zlasti T6 – tveganje izvedbe projekta (tveganja v času gradnje), T7 – tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del ter T8 – tveganje financiranja projekta. Z vidika ostalih obravnavanih dejavnikov tveganja je projekt ocenjen kot manj tvegan.

Na podlagi celovite presoje lahko zaključimo, da projekt z razvojnega, izvedbenega in obratovalnega vidika, predvsem pa z vidika doseganja predvidenih družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja. Glede na rezultate analize tveganj je izvedba projekta ocenjena kot ekonomsko upravičena.

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Projekt z nazivom »Center Lična hiša«, kjer je nosilec investicije Občina Ajdovščina, obravnava investicijo v celovito revitalizacijo dveh povezanih objektov na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina skupne neto tlorisne površine objekta v obstoječem stanju 207,13 m².

S projektom je predvidena celovita revitalizacija navedenega objekta, ki zajema;

- sanacijo celotnega ovoja stavbe,
- zamenjavo vsega stavbnega pohištva,
- prenovo elektro in strojnih instalacij,
- rekonstrukcija predelnih sten ter ureditev sanitarij, ki bodo dostopna tudi gibalno oviranim,
- ureditev pripadajočih zunanjih površin,
- izvedba 13-ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture,
- nabava in montaža pohištvene/pisarniške in digitalne opreme za namene revitalizirane stavbe.

V revitaliziranem objektu bo investitor najpozneje v roku treh let po izvedbi projekta vzpostavil izvajanje šestih dejavnosti, od tega treh takih, ki se na območju občine Ajdovščina še ne izvajajo.

Prav tako v roku treh let po izvedbi projekta bo investitor v revitaliziranem objektu organiziral izvedbo 27 delavnic oz. dogodkov, ki bodo namenjeni širši zainteresirani javnosti in bodo za vse udeležence brezplačni.

Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo.

Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbne strukture na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra.

Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.

Z izvedbo projekta bo občina Ajdovščina dosegla sledeče cilje:

Glavni cilj projekta je stvarne narave in je usmerjen v celovito prenovo in revitalizacijo objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Projekt predvideva obnovo dveh vsebinsko in funkcionalno povezanih objektov, skupne neto tlorisne površine 207,07 m² v obstoječem stanju oz. 212,55 m² po izvedbi projekta, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter njihovo ponovno vključitev v aktivno rabo znotraj mestnega jedra.

Z izvedbo projekta bodo vzpostavljeni novi, sodobni in dostopni prostori javne infrastrukture, namenjeni izvajanju kulturnih, družbenih, medgeneracijskih, izobraževalnih in drugih javnih dejavnosti, ki so v javnem interesu ter odgovarjajo na potrebe lokalnega prebivalstva in širšega območja.

Vzpostavljeni infrastrukturni pogoji v revitaliziranem objektu bodo osnova za ohranjanje, oživljanje in krepitev:

- Digitalnih kompetenc – video produkcije.
- Krožnega gospodarstva.

- Socialnega podjetništva.
- Kulturno umetniške dejavnosti.
- Medgeneracijskega druženja in premagovanju razlik.
- Varstva kulturne dediščine.

Z izvedbo projekta bodo doseženi sledeči kazalniki učinka in kazalniki rezultata:

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	13 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	212,58 m²
Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3 rešitve
Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta	
Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	6 novih dejavnosti v objektu, od tega 3 nove dejavnosti, ki se na območju občine Ajdovščina pred izvedbo projekta še ne izvajajo.
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	27 delavnic, dogodkov, prireditev

Skladno z zastavljenim terminskim planom se bo izvajanje del na objektu pričelo v maju 2026, zaključilo pa v novembru 2026. Investitor bo v razpisnih dokumentacijah za izvedbo GOI del, ter nabavo in montažo opreme opredelil rok za dokončanje 6.11.2026.

Skupna vrednost projekta je po stalnih in tekočih cenah enka, saj je čas izvajanje investicije krajši od enega leta. Vrednost investicije je ocenjena na 1.180.320,00 EUR z DDV. Skladno s pogoji javnega razpisa za revitalizacijo objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026 skupni upravičeni stroški projekta znašajo 1.008.500,00 eur, medtek ko skupni neupravičeni stroški projekta znašajo 171.820,00 eur. Skladno z navedenim javnim razpisom Občina Ajdovščina predvideva financiranje celotnih upravičenih stroškov z naslova dodelitve nepovratnih sredstev javnega razpisa. Celotni neupravičeni stroški izvedbe projekta pa bodo financirani iz lastnih sredstev Občine Ajdovščina.

Finančna kazalca (finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti) sta negativna, kar je normalen pojav za tovrstne investicije.

Ključni pokazatelji upravičenosti investicije s širšega družbenega vidika (ekonomski kazalci) pa pokažejo, da je investicija z vidika prispevka k družbenim koristim upravičena, saj je razmerje korist/strošek večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene družbene diskontne stopnje (4%).