



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 430-509/2007-156
Datum: 6.11.2009

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T**

ZADEVA:

**PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE
LJUBLJANA**

PRIPRAVIL:

**Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za kulturo**

NASLOV:

**Predlog Akta o javno – zasebnem partnerstvu za
Izvedbo projekta Center sodobnih umetnosti - Rog**

POROČEVALCA:

**dr. Uroš Grilc, načelnik Oddelek za kulturo,
Jerneja Batič, podsekretarka**

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za kulturo in raziskovalno dejavnost

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt Center sodobnih umetnosti - Rog izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva.**
- 2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekt Center sodobnih umetnosti - Rog.**

- 3. Mestni svet Mestne občine Ljubljana za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva pooblašča župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića.**

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloge:

- predlog sklepa
- pravna študija izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitev optimalnega modela za zadovoljitev javnega interes (Praetor, d.o.o.)
- idejni projekt za Center sodobnih umetnosti Rog (MX-SI studio)
- investicijski program (IKONS, d.o.o.)

Na podlagi prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP) in 87. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na xx. seji dne xx 2009 sprejel

S K L E P

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt Center sodobnih umetnosti - Rog izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva.**
- 2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekt Center sodobnih umetnosti - Rog.**
- 3. Mestni svet Mestne občine Ljubljana za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva pooblašča župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića.**

Sklep začne veljati z dnem sprejetja in se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

PREDLOG

Na podlagi prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP) in 87. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na xx. seji dne xx 2009 sprejme

AKT O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA CENTER SODOBNIH UMETNOSTI – ROG

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta Center sodobnih umetnosti - Rog (v nadaljevanju: projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z ZJZP. Poleg tega ta odlok določa predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen (javni interes)

Mestna občina skladno z določilom dvanajste alineje 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08 in 79/09) v povezavi z Resolucijo o Nacionalnem programu za kulturo 2008 – 2011 (Uradni list RS, št. 35/08) in v povezavi z 8., 24., 25. in 66. členom Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 in 56/08) ter v skladu s Strategijo razvoja kulture MOL 2008-2011 s tem aktom sprejema odločitev, da obstoja javni interes za realizacijo projekta. Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen (predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja kompleksa Centra sodobnih umetnosti na območju nekdanje tovarne Rog. Za realizacijo projekta bo javni partner zagotovil:

- zazidljivo zemljišče na območju nekdanje tovarne ROG;
- izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- ekološko sanacijo celotnega območja skupaj z rušitvijo objektov;
- izdelavo geotehnične in hidrološke raziskave in poročila za celotno območje;

- preiskavo materialno tehničnega stanja in statično analizo objekta nekdanje tovarne Rog;
- izdelavo IP, PGD, PZI dokumentacije za kompleks Centra sodobnih umetnosti - Rog skupaj z delom garaž pod centrom;
- študijo celotne garaže glede mobilnosti, prezračevanja ter požarne varnosti.

V okviru javno-zasebnega partnerstva bo zasebni partner zgradil celoten kompleks Centra sodobnih umetnosti - Rog s pripadajočo infrastrukturo, ki bo v celoti posvečen vizualnim umetnostim, skladno s projektnimi smernicami javnega partnerja in po terminskem planu, ki bo dogovorjen v postopku izbire zasebnega partnerja. Zasebni partner bo moral zagotoviti financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in drugo).

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja stavbno pravico v obsegu in za obdobje, kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmeren delež lastninske pravice na delu zemljišča, kjer bo zgrajen zasebni del projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmeren delež zemljišča, kjer bo zgrajen javni del projekta, bo ostal v lasti javnega partnerja.

Razdelitev kompleksa na javni in zasebni del ter vsebino dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

Upravljanje z zgrajenim kompleksom ni predmet tega javno-zasebnega partnerstva.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

4. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Večino poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva prevzema javni partner, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki javnonaročniškega razmerja.

IV. POOBLASTILO

5. člen

(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

V. STROKOVNA KOMISIJA

6. člen (strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oz. prijav ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj štiri člane. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oz. prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave. Člana strokovne komisije za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega stavka se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. javno odpiranje prijav). Poročilo pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

VI. POSTOPKE IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

7. člen (postopek izbire)

Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa, v postopku konkurenčnega dialoga. Javni razpis se objavi v Uradnem listu RS in v Uradnem glasilu EU, lahko pa tudi v dnevnem časopisju.

V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

8. člen
(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovsko sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

9. člen
(merila za izbor zasebnega partnerja)

Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata. Javni partner mora merila oblikovati tako, da bodo dodatne točke pri oceni prispelih ponudb prejeli kandidati, ki bodo v zasebnem delu projekta ponudili program dejavnosti, ki bo kompatibilen s programom, ki se bo izvajal v javnem delu projekta .

VII. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

10. člen
(vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 3 mesecev od njegove pravnomočnosti.

11. člen
(prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva se določijo s pogodbo.

VIII. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

12. člen
(pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje projektiranja, tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja.

Javni partner mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvo vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

IX. NAČIN FINANCIRANJA

13. člen (način financiranja)

Javni partner bo skladno z določbami tega akta in na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, sklenjene med javnim partnerjem in izbranim zasebnim partnerjem, za izvedbo projekta in v zvezi s tem prevzete in izvedene obveznosti zasebnega partnerja, nanj prenesel sorazmeren del lastninske pravice na zemljišču, ki bo namenjeno gradnji zasebnega dela projekta. Javni partner bo prevzel sofinanciranje izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, kot bo dogovorjeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Javni partner si bo prizadeval za pridobitev sredstev iz virov državnega proračuna RS in iz virov skladov EU.

X. NADZOR

14. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in mestni svet.

Na zahtevo mestnega sveta je župan dolžan poročati mestnemu svetu o aktivnostih povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

15. člen (evalvacija)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi evalvacija projekta v okviru katere se preveri ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile v celoti izpolnjene obveznosti javnega in zasebnega partnerja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

16. člen (veljavnost akta)

Ta akt stopi v veljavo naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj za sprejem sklepov in Akta o javno-zasebnem partnerstvu

Pravni temelj za sprejem akta je prvi odstavek 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127 z dne 07.12.2006, v nadaljevanju ZJZP), ki je začel veljati 7. marca 2007. Skupen akt o javno-zasebnem partnerstvu vsebuje Odločitve o javno-zasebnem partnerstvu kot je opredeljena v 11. členu ZJZP in vsebino Akta o javno-zasebnem partnerstvu iz drugega poglavja ZJZP.

Obvezna vsebina akta je:

1. ugotovitev obstoja javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in opredelitev ene izmed oblik javno-zasebnega partnerstva;
2. ugotovitev javne koristi za izvedbo razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice na nepremičninah, po zakonu, ki ureja posege v prostor;
3. ureditev organizacijske in prostorske zasnove izvajanja javno-zasebnega partnerstva (vrsta izvajalcev, morebitne posebne ali izključne pravice, če so za to izpolnjeni pogoji);
4. ureditev posameznih obveznosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
5. določitev splošni pogojev, pod katerimi lahko uporabniki uporabljajo dobrine in storitve javno-zasebnega partnerstva, ki morajo biti za iste kategorije uporabnikov enaki;
6. določitev pravice in obveznosti uporabnikov dobrin ali storitev javno-zasebnega partnerstva, način njihovega uveljavljanja in varstva;
7. ureditev predvidenih načinov financiranja javno-zasebnega partnerstva ter drugih finančnih razmerij med javnim in zasebnim partnerjem (na primer delitev izgube in dobička, delitev dobičkov, če pride do refinanciranja dolga).

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Temeljni cilj akta je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil. Javni interes predstavlja potreba po vzpostavitvi Centra sodobnih umetnosti na območju nekdanje tovarne Rog. Akt opredeljuje predmet javno-zasebnega partnerstva in izbrano obliko ter postopek izbire zasebnega partnerja, vključno z osnovnimi pogoji za priznanje sposobnosti kandidatom ter opredeljuje merilo za izbor ekonomsko najugodnejše ponudbe. Akt opredeljuje tudi način financiranja javno-zasebnega partnerstva ter vsebuje pooblastilo županu in določa način imenovanja strokovne komisije pristojne za pripravo in izvedbo javnega razpisa.

3. Opredelitev javnega interesa

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je dvanajsta alineja 21. člena Zakona o lokalni samoupravi v povezavi z Resolucija o Nacionalnem programu za kulturo 2008 – 2011, še posebej v delu, kjer govori o intermedijski in vizualni umetnosti in podpori kulturi na trgu in v

povezavi z 8., 24., 25. in 66. členom Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo ter v skladu s Strategijo razvoja kulture v MOL 2008-2011.

Javni interes predstavlja predvsem zagotavljanje pogojev za:

- kulturno ustvarjalnost,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- kulturno raznolikost,
- razvoj kreativnih industrij,
- slovensko kulturno identiteto,
- umeščenost v mednarodni prostor na področju kreativnih industrij s poudarkom na vizualnih umetnostih.

4. Ocena stanja na področju, ki ga zadevajo predlagani sklepi:

Območje nekdanje tovarne Rog je že dolgo degradirano, treba ga je urediti in odpreti javnosti. Mestna občina Ljubljana želi spomeniškovarstveno zavarovan tovarniški objekt ohraniti, rekonstruirati, mu prizidati nov objekt in v prostorih urediti za Center sodobnih umetnosti. Ostalo območje se bo pozidalo z objekti, namenjenimi vecinoma stanovanjem in hotelu, v notranjosti pa bodo urejene zunanje površine - trg in park, namenjene javnosti in uporabi vseh objektov v območju. Pod celotnim kompleksom bodo garaže.

Prenova tovarne Rog predstavlja popolnoma sodoben, evropsko primerljiv pristop, revitalizacije degradiranega območja. Razvojni model ustvarjalnega mesta izhaja iz stališča, da je treba mesto oživiti s pomočjo kulture. Kulturna politika, ki sledi temu strateškemu cilju, najbolj neposredno povezuje kulturo, gospodarstvo in urbani razvoj. V tem smislu vizualne umetnosti (arhitektura, oblikovanje, likovna, intermedijska umetnost) spodbujajo gospodarski razvoja mesta in dvigujeta kakovost življenja v njem, poleg tega pa razvijajo ustvarjalne sposobnosti posameznikov.

Center sodobne umetnosti na območju opuščen tovarne Rog bo organiziran v naslednjih programskih sklopih. Imel bo funkcijo produkcijskega prostora s programi gostujočih vizualnih umetnikov, arhitektov in oblikovalcev. Produkcijske prostore zato lahko delimo v sklop tistih, kjer se bodo projekti izvajali s pomočjo sodobne računalniške tehnologije in tistih, ki bodo za izvedbo projektov uporabljali klasične načine in priprave. Ker bo vpet v mednarodno mrežo podobnih centrov, je v določenem delu potrebno predvideti tudi bivalne ateljeje. Produkcijski prostori morajo omogočiti čim bolj fleksibilno rabo prostorov kot tudi večanje oziroma zmanjšanje posameznih ateljejev.

Predstavitveni prostori obsegajo: razstavišče, s katerim se povezujejo dostop, recepcija, galerijska trgovina, garderoba za obiskovalce, manjši prostor za zaposlene, ki izvajajo program v predstavitvenih prostorih, prostor za izvajanje pedagoških programov (svet kulture) in mediateka. Poleg razstavišča je za prirejanje manjših razstav, predavanj, delavnic potrebno je zagotoviti več manjših dvoran, ki bodo umeščene v 1. nadstropje.

5. Poglavitna rešitev in morebitne variantne rešitve:

Predlagan model javno-zasebnega partnerstva je opredeljen v pravni študiji izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitvi optimalnega modela za zadovoljitev javnega interesa.

V navedeni študiji so bile primerjane naslednje možne variante:

- A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektnega podjetja);
- B) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v obliki DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi v last, upravljaljaj) ali podvarianta, koncesija gradnje v obliki DBOT (projektiraj, zgradi, upravljaljaj, prenesi v last);

C) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja;

D) klasično javno naročilo:

1) prva faza: prodaja zemljišča skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin

in občin;

2) druga faza: izvedba postopka oddaje javnega naročila izgradnje Centra sodobnih umetnosti – Rog.

Za vsako izmed navedenih variant so predstavljene prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti. Glede na navedeno analizo je bila, kot optimalna predlagana javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva.

Predlagan model z vidika razporeditve poslovnih tveganj predstavlja relativno varen izbor za javnega partnerja, ob upoštevanju poslovnih interesov zasebnega sektorja in predstavlja uravnotežen ter preizkušen model javno-zasebnega partnerstva, ki omogoča njegovo uspešno realizacijo.

6. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Finančne posledice so razvidne iz investicijskega programa. Povzetek je v spodnji tabeli.

Postavka	Javni del v EUR	Zasebni del v EUR	Skupaj v EUR	Delež
1. Projektna in ostala dokumentacija	1.040.000	1.832.699	2.872.699	3,52%
2. Arhitekturni natečaj	172.985	0	172.985	0,21%
3. Raziskave	207.700	0	207.700	0,25%
4. GOI dela - nad zemljo	10.431.221	26.839.557	37.270.779	45,63%
5. Gradbena dela za garažo	899.884	10.634.188	11.534.072	14,12%
6. Zunanja ureditev	226.159	944.820	1.170.979	1,43%
7. Rušitve	93.679	391.362	485.041	0,59%
8. Fasada glavnega objekta	762.404	290.256	1.052.660	1,29%
9. Komunalna ureditev	1.048.578	4.380.633	5.429.211	6,65%
10. Nadzor, vodenje	269.239	869.616	1.138.855	1,39%
11. Nadomestna stanovanja	0	8.070.080	8.070.080	9,88%
Skupaj	15.151.849	54.253.213	69.405.062	84,98%
DDV - 20 % (na #11 ni DDV)	3.030.370	9.236.627	12.266.996	15,02%
SKUPAJ	18.182.219	63.489.840	81.672.059	100,00%
Delež	22,26%	77,74%	100,00%	

Mestna občina Ljubljana bo za javni del izvedla postopke pod točko 1, 2 in 3 kar je navedeno tudi v 3. členu Akta o javno-zasebnem partnerstvu.

Za realizacijo projekta bo MOL zagotovila:

- zazidljivo zemljišče na območju nekdanje tovarne Rog;
- izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- ekološko sanacijo celotnega območja skupaj z rušitvijo objektov;
- izdelavo geotehnične in hidrološke raziskave in poročila za celotno območje;

- preiskavo materialno tehničnega stanja in statično analizo objekta nekdanje tovarne Rog;
- izdelavo IP, PGD, PZI dokumentacije za kompleks Centra sodobnih umetnosti - Rog skupaj z delom garaž pod centrom;
- študijo celotne garaže glede mobilnosti, prezračevanja ter požarne varnosti.

Del obveznosti je MOL že zagotovila, v letu 2010 pa bo izvedla še ekološko sanacijo celotnega območja skupaj z rušitvijo objektov ter izdelavo PGD in PZI dokumentacije za kompleks Centra sodobnih umetnosti – Rog, skupaj z delom garaž pod centrom.

MOL si bo prizadevala za pridobitev sredstev iz virov državnega proračuna RS in iz skladov EU, za kar glede na naravo projekta obstajajo realne možnosti.

7. Predlogi sklepov in koncesijskega akta

Glede na zgoraj navedeno se Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana predlaga v obravnavo in sprejem predlagane sklepe in predlagan Akt o javno-zasebnem partnerstvu.

Pripravila:
Jerneja Batič
podsekretarka

dr. Uroš Grilec
načelnik Oddelka za kulturo



NAROČNIK:

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1
1000 Ljubljana

IZVAJALEC:

Praetor d.o.o.

Aljaževa 7
1000 Ljubljana
Kontaktna oseba: Boštjan Ferk
e-mail: bostjan.ferk@praetor.si, GSM: 041 400 910

**ZADEVA: PRAVNA ŠTUDIJA IZVEDBE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA
in OPREDELITEV OPTIMALNEGA MODELA ZA ZADOVOLJITEV JAVNEGA
INTERESA**

PROJEKT: »CENTER SODOBNIH UMETNOSTI – ROG«

1. PRAVNA PODLAGA:

Predmetna študija je del investicijskega elaborata skladno z določbo 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.¹ Namen te študije je odgovoriti na vprašanje ali so izpolnjeni pravni pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva ter opredelitev temeljnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno z argumentacijo za vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in opredelitvijo primerne modela javno-zasebnega partnerstva.

2. CILJ:

1. Vzpostavitev centra sodobnih umetnosti na območju nekdanje tovarne ROG (v nadaljevanju projekt ROG), skladno s projektnimi smernicami opredeljenimi v okviru izvedenega javnega arhitekturnega natečaja.

3. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA:

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je dvanajsta alineja 21. člena Zakona o lokalni samoupravi² v povezavi z Resolucija o Nacionalnem programu za kulturo 2008 – 2011,³ še posebej v delu, kjer govori o intermedijski umetnosti in podpori kulturi na trgu in v povezavi z 8., 24., 25. in 66. členom Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo.⁴ In v skladu s Strategijo razvoja kulture MOL 2008-2011.

Javni interes v navedenem projektu predstavlja predvsem zagotavljanje pogojev za::

¹ Uradni list RS, št. 127/2006.

² Uradni list RS, št. 94/2007, 76/2008 in 79/2009.

³ Uradni list RS, št. 35/2008.

⁴ Uradni list RS, št. 77/2007 in 56/2008.



- kulturno ustvarjalnost,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- kulturno raznolikost,
- slovensko kulturno identiteto.

Javni partner s projektom ROG uresničujejo javni interes za kulturo:

- z zagotavljanjem kulturnih dobrin kot javnih dobrin,
- z načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem javne infrastrukture namenjene za izvajanje kulturne dejavnosti.

Z realizacijo projekta ROG bo javni interes večplastno zadovoljen, saj bo vzpostavljena sodobna infrastruktura namenjena izvajanju kulturnih dejavnosti na način, ki bo povezoval javni interes za kulturo z zasebnim interesom po trženju, kar bo omogočilo dolgoročno gospodarno uresničevanje javnega interesa.

4. POVZETEK VSEBINE PROJEKTA

Center sodobne umetnosti na območju opuščen tovarne Rog bo organiziran v naslednjih programskih sklopih:

1. prostori centra za arhitekturo in centra za industrijsko oblikovanje,
2. prostori za sodobne prakse ustvarjanja na področju likovnih umetnosti,
3. predstavitveni prostori in prostori družabnosti.

CSU bo imel funkcijo produkcijskega prostora s programi gostujočih umetnikov, arhitektov in oblikovalcev. Produkcijske prostore zato lahko delimo v sklop tistih, kjer se bodo projekti izvajali s pomočjo sodobne računalniške tehnologije in tistih, ki bodo za izvedbo projektov uporabljali klasične načine in priprave. Ker bo CSU vpet v mednarodno mrežo podobnih centrov, je v določenem delu potrebno predvideti tudi bivalne ateljeje. Produkcijski prostori morajo omogočiti čim bolj fleksibilno rabo prostorov kot tudi večanje oziroma zmanjšanje posameznih ateljejev. Dostop do ateljejev in bivalnih prostorov mora biti tako iz varnostnega vidika kot specifičnega načina dela v teh prostorih zagotovljen vseh 24 ur. Produkcijski prostori so sicer tudi javno dostopni manjšemu številu obiskovalcev, zato jih je smiselno umestiti v gornje etaže objekta CSU. Večje število obiskovalcev je predvideno v predstavitvenih prostorih in prostorih, ki se z njimi povezujejo.

Predstavitveni prostori obsegajo: razstavišče, s katerim se povezujejo dostop v CSU, recepcija, galerijska trgovina, garderoba za obiskovalce, manjši prostor za zaposlene, ki izvajajo program v predstavitvenih prostorih, prostor za izvajanje pedagoških programov (svet kulture), mediateka in arhiv. Poleg razstavišča je za prirejanje manjših razstav in predavanj potrebno je zagotoviti več manjših dvoran, ki se jih lahko združi v večjo dvorano do 1000 m² površine. Zaradi dostopnosti za obiskovalce je te programe smiselno umestiti v spodnje etaže.

Ker je CSU poleg prostora za razstave in umetniško ustvarjanje tudi socialni prostor komunikacije in druženja, je v stiku med produkcijskimi in razstavnimi prostori potrebno predvideti prostor, ki bo deloval kot središče CSU. To je glavni prostor druženja, ki ga je smiselno umestiti v povezavi s teraso v 1. nadstropju.



Za izvajanje programa predvsem v razstavnih prostorih je potrebno zagotoviti tudi depo za hranjenje razstavnih eksponatov ter opremo in teraso, ki je potrebna za postavitve razstav, vzpostavitev predavalnic, ipd. Za manjša popravila je potrebno predvideti v povezavi z depojem tudi delavnico. Depojski prostori morajo biti povezani z razstavnimi prostori in dostopni s tovornim vozilom. Iz depoja naj se predvidi direkten dostop v večjo dvorano in preko nje do ostalih dvoran.

CSU bo javni zavod, ki ga bo vodila uprava z vodjem ustanove in programskimi vodji za posamezne sklope v sodelovanju s programskim svetom. Pisarniški prostori za upravo so interni in se umestijo kjer koli v sklopu CSU.

5. PREDPOSTAVKE ZA REALIZACIJO POSTAVLJENEGA CILJA:

Javni partner razpolaga z zazidljivim in komunalno opremljenim zemljiščem na območju nekdanje tovarne ROG. Javni partner je izvedel javni natečaj v okviru katerega je izbral arhitekturno rešitev, ki bo podlaga za pripravo projektne dokumentacije. Javni partner bo izvedel ekološko sanacijo območja, ki je namenjeno za realizacijo projekta.

Vsebinsko gledano je projekt ROG razdeljen na javni in zasebni del. Javni del – center sodobnih umetnosti zajema prostore namenjene arhitekturi in oblikovanju, umetniškim praksam, razstavne prostore ter pripadajoče podzemne garaže. Zasebni del projekta zajema stanovanjski, hotelski in poslovni del ter pripadajoče podzemne garaže.

Javni partner ne razpolaga s finančnimi sredstvi s katerimi bi financiral izgradnjo celotnega projekta ROG, niti ne razpolaga s finančnimi sredstvi s katerimi bi v celoti financiral izgradnjo javnega dela projekta.

Javni partner bo v okviru vzpostavljenе kulturne infrastrukture vzpodbujal in sofinanciral programe, projekte in dogodke, ki bodo v javnem interesu. Upravljanje kompleksa se bo izvajalo ločeno za javni in zasebni del posebej. Javni partner si bo prizadeval izbrati zasebnega partnerja s katerim bo mogoče doseči sinergijo programov in aktivnosti, ki se bodo izvajale v zasebnem delu kompleksa. Javni partner si bo pri upravljanju javnega dela projekta prizadeval za vključitev elementov trženja pri upravljanju z javnim delom projekta ROG. Javni del kompleksa bo upravljal javni zavod.

Javni viri financiranja bodo osredotočeni predvsem na sofinanciranje konkretnih programov, projektov in dogodkov, ki se bodo izvajali v javnem interesu ter za pokritje stroškov delovanja javnega dela kompleksa.

V okviru izbrane natečajne rešitve bodo definirane tudi okvirne omejitve glede dejavnosti, ki se bodo izvajale tako v okviru javnega kot zasebnega dela projekta. Vsebinsko programov bosta partnerja okvirno uskladila v fazi javnega razpisa.

Skladno z načrtom razdelitve etažne lastnine bo lastnik prostorov potrebnih za izvajanje javnega dela projekta javni partner. Zasebni partner bo postal lastnik prostorov potrebnih za izvajanje zasebnega dela projekta. Lastninska pravica nad pripadajočo infrastrukturo (npr. parkirišči) se bo razdelila skladno z načrtom razdelitve etažne lastnine med javnega in zasebnega partnerja, ki bo pripravljen



glede na dogovorjeno med strankama v okviru javnega razpisa. Za čas gradnje, do razdelitve etažne lastnine na zgrajenih objektih, bo javni partner izbranemu izvajalcu javno-zasebnega partnerstva podelil stavbno pravico. Javni partner si bo prizadeval za racionalno in gospodarno razporeditev poslovnih tveganj med partnerja, z namenom vzpostavitve dolgoročnega, ekonomsko upravičenega uresničevanja javnega interesa.

Javni partner se zavezuje:

- urediti vsa vprašanja glede lastništva zemljišč namenjenih za projekt ROG,
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi projektiranja;
- zagotoviti ekološko sanacijo območja, ki je namenjeno za realizacijo projekta;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi gradnje.

Za realizacijo projekta bo javni partner zagotovil:

- zazidljivo zemljišče na območju nekdanje tovarne ROG;
- izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- ekološko sanacijo celotnega območja skupaj z rušitvijo objektov;
- izdelavo geotehnične in hidrološke raziskave in poročila za celotno območje;
- preiskavo materialno tehničnega stanja in statično analizo objekta nekdanje tovarne Rog;
- izdelavo IP, PGD, PZI dokumentacije za kompleks Centra sodobnih umetnosti skupaj z delom garaž pod centrom;
- študijo celotne garaže glede mobilnosti, prezračevanja ter požarne varnosti.

6. NAČIN REALIZACIJE POSTAVLJENEGA CILJA:

Glede na navedeno je najprimernejši način za realizacijo postavljenih ciljev uporaba instituta javno-zasebnega partnerstva. Javno-zasebno partnerstvo namreč omogoča združitev sinergijskih učinkov javnega in zasebnega dela projekta, predvsem v fazi gradnje (nižji stroški gradnje). Javni partner si bo prizadeval, da se programi javnega in zasebnega dela projekta dopolnjujejo oz. povezujejo (programi, projekti in dogodki v skupnem interesu). Ob tem je potrebno poudariti izjemno atraktivno lokacijo v središču Ljubljane in tržno zanimivo programsko zasnovo kompleksa, ki bo omogočala visoko frekventnost obiskovalcev in udeležencev. Javni partner bo izbral zasebnega partnerja (investitorja), ki bo prevzel financiranje, projektiranje in gradnjo celotnega kompleksa. V zameno za zgoraj prevzete obveznosti bo zasebnemu partnerju omogočena gradnja zasebnega dela projekta (z delno omejeno vsebino) na zemljišču, katerega lastninska pravica bo nanj prešla po zaključeni gradnji celotnega kompleksa. Za potrebe realizacije projekta bo javni partner izbranemu zasebnemu partnerju podelil stavbno pravico.

7. TEMELJNA NAČELA:

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora slediti naslednjim načelom:

- **načelo gospodarnosti** (zasledovanje načela »value for money«)
- **načelo transparentnosti** (preglednost vseh postopkov)



- **načelo javnosti** (javna objava javnih razpisov)
- **načelo konkurence** (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril)
- **načelo enakosti** (vodenje postopka na način, da se enake informacije posreduje vsem kandidatom ter na način, da se nobenega izmed njih ne preferira oz. diskriminira)

8. PREDSTAVITEV RAZLIČNIH NAČINOV (MODELOV) ZA REALIZACIJO POSTAVLJENEGA CILJA:

- A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektne podjetja)
- B) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v obliki DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi v last, upravlja) ali podvarianta koncesija gradnje v obliki DBOT (projektiraj, zgradi, upravlja, prenesi v last)
- C) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja
- D) klasično javno naročilo:
 - 1) prva faza: prodaja zemljišča skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin,⁵
 - 2) druga faza: izvedba postopka oddaje javnega naročila izgradnje Centra sodobnih umetnosti – Tovarna ROG.

9. SWOT ANALIZA ZGORAJ NAVEDENIH MODELOV:

Model A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektne podjetja)

Prednosti:	Slabosti:
- jasna razdelitev in opredelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem (po ustanovitvenih vložkih) - prenos odgovornosti za izvedbo projekta na ustanovljeno pravno osebo - ustanovljena gospodarska družba postane investitor in prevzame pripravo projektne dokumentacije in postopka pridobitve gradbenega dovoljenja ter nato tudi sam postopek projektiranja in gradnje	- lastnik zemljišča in nato zgrajene javne infrastrukture postane ustanovljena pravna oseba - dolgotrajnost vzpostavitve razmerja (najprej izbira partnerja preko javnega razpisa, nato ustanovitev pravne osebe, čas potreben za dejanski začetek njenega delovanja, etc.) - relativno visoki stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe (prostori, plače, oprema, ...) - vpliv javnega partnerja na projekt postane posreden preko svojega lastniškega (upravljalškega)

⁵ Uradni list RS, št. 14/2007, 55/2009.



	deleža v novoustanovljeni pravni osebi (podaljšanje procesov odločanja) - fizična ločitev infrastrukture znotraj ene pravne osebe na javni in komercialni del je otežena (npr. parkirišča)
Priložnosti: - možnost večja vloga zasebnega partnerja in posledično boljša izpeljava načela »value for money« - fleksibilnost izvedbe projekta tudi v sami fazi izvajanja (projektiranja, gradnje, upravljanja) - da se upravljanje dolgoročno prenese na novoustanovljeno pravno osebo	Nevarnosti: - zaradi bolj ohlapnega (posrednega) pritiska večja možnost podaljšanja rokov - javni partner prenese, kot svoj stvarni vložek, lastninsko pravico na zemljišču na ustanovljeno pravno osebo (riziko stečaja, izgube,...) - vprašanje upravljanja in nadzora nad družbo (če ima nadzor javni partner potem je pravna oseba naročnik po ZJN-2, če ima nadzor zasebni sektor je riziko slabše zaščite javnega interesa) - javni partner posredno (preko skupne pravne osebe) nosi tudi tveganje uspešnosti komercialnega dela projekta (potencialna izguba) - problematika uveljavljanja upravljaljskih pravic (pravic uporabe objektov) javnega partnerja, ki je vezana na lastniški delež v pravni osebi

Model B1.) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi v last, upravlja)

Prednosti: - javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja - večino tveganja nosi zasebni partner (obvezen pogoj) – kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje z zgrajenim kompleksom na koncesionarja oz.	Slabosti: - predviden strošek vzdrževanja in upravljanja z javnim delom kompleksa presega pričakovane prihodke, zato je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja - prevzeto tveganje se izrazi pri finančnih parametrih
---	---



opredeliti model soupravljanja - po izgradnji postane javni partner lastnik javnega dela kompleksa (skladno z razpisnimi pogoji) - po izgradnji postane koncesionar lastnik zasebnega dela kompleksa - dogovorjen model upravljanja bi omogočal večjo stopnjo izkoriščenosti javnega dela projekta in posledično večjo stroškovno učinkovitost - vprašanje upravljanja se uredi dolgoročno, vsaj za obdobje 15 let	- krči nabor potencialnih zasebnih partnerjev, saj se išče zasebni partner (lahko je JV), ki je tako investitor, kot gradbinec, kot tudi upravljalec (tudi ponudnik kulturnih vsebin); - razmerja je potrebno opredeliti vnaprej pri razpisu, relativno omejena možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja - ekonomsko gledano investiranje v projekte na področju kulture ne omogoča relativno hitre povrnitve investicije brez stalnih javnih virov financiranja, vsaj v delu, ki se nanaša na programe v javnem interesu, kar vpliva na razdelitev poslovnih tveganja in posledično na opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva
Priložnosti: - da se oblikuje stroškovno učinkovit model upravljanja, kjer se javni in zasebni interes dopolnjujeta in nadgrajujeta ter tako dosežeta višjo dodano vrednost - da se znanje in izkušnje iz zasebnega sektorja prenesejo na javni sektor, kar vzpodbudi kreativnost in učinkovitost na obeh straneh - dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja celotnega objekta v okviru ene koncesijske pogodbe - da se vzpostavi prostor za permanentno in dolgoročno povezovanje kulture z gospodarstvom, kjer se vzpodbudi prenos in izmenjavo idej ter se vzpostavi pozitivno kreativno atmosfero - da se na enem mestu združijo t.i. kreativne industrije ter da se vzpodbudi njihovo povezovanje -	Nevarnosti: - izjemno zahtevano vprašanje oblikovanje modela upravljanja oz. soupravljanja, kjer se natančno razmejijo pravice in dolžnosti javnega in zasebnega (praktično brez prakse v Sloveniji, obstajajo pa uspešni projekti v tujini) - dogovorjen model upravljanja bi lahko privedel do netransparentnega mešanja javnega in zasebnega in posledično do očitkov o nedovoljenem (prikitem) subvencioniranju tržnih (zasebnih) dejavnosti - dogovorjen model upravljanja bi lahko omogočil prevlado zasebnega interesa nad javnim in posledično njegovo komercializacijo - nejasna opredelitev in razdelitev poslovnih tveganj vpliva na postopek izvedbe javnega razpisa

Model B2.) javno-zasebno partnerstvo koncesija gradnje - DBOT (projektiraj, zgradi, upravljaj, prenesi v last)



Navedena podvarianta se od variante pod prejšnjo točko razlikuje le v trenutku prenosa lastninske pravice na javnem delu projekta. Po modelu DBTO javni partner ohrani lastninsko pravico na javne delu, medtem ko se po modelu DBOT lastninska pravica prenese na javnega partnerja šele po poteku dogovorjenega koncesijskega obdobja.

Model C.) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja

Prednosti: - nudi največ varoval za zaščito javnega interesa izmed vseh predstavljenih oblik, sej predstavlja relativno enostavno razmerje - javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere en zasebni partner (verjetno JV) - najbolj fleksibilen postopek, kjer se najlažje upoštevajo predlogi potencialnih zasebnih partnerjev z zasledovanjem principa »value for money« v fazi javnega razpisa - javni partner ostane lastnik celotnega zemljišča do zaključka projekta (prenos lastninske pravice na zasebnem delu projekta se opravi po zaključenih gradbenih delih) - javni partner ohrani relativno močan nadzor nad celotno izvedbo gradnje javnega dela projekta	Slabosti: - večino tveganja nosi javni partner (javni del projekta vrednostno presega zasebnega - pogoj) - stroške upravljanja in vzdrževanja javnega dela projekta prevzame javni partner - potreben relativno visok vložek javnega sektorja (zemljišče, projekti) - ni sinergij, ki izhajajo iz skupnega upravljanja in dodane vrednosti projekta, ki iz tega izhaja - ne rešuje vprašanja upravljanja
Priložnosti: - v okviru konkurenčnega dialoga se lahko najbolj uskladita javni in zasebni interes, kar omogoča, da se lahko po zaključenem dialogu rezultati dialoga vključijo v oblikovanje pogojev in meril pred oddajo končnih ponudb, kar omogoča povečanje na strani potencialnih zasebnih partnerjev - da se razmerje javno-zasebnega partnerstva relativno natančno definira vnaprej - da Ljubljana pridobi novo in prepoznavno kulturno središče, ki bo pritegnilo najširši krog obiskovalcev	Nevarnosti: - da vložek javnega partnerja ne bo ustrezal stroškom javnega dela projekta, zato bodo potrebna dodatna javna sredstva, da se bo projekt lahko realiziral - da se v fazi upravljanja javnega dela projekta ta preveč naveže le na javne vire financiranja



Model D) klasično javno naročilo

Opis: v prvi fazi MOL skladno z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin proda zemljišče, ki je namenjeno za komercialni del projekta (pred prodajo je nujno izvesti parcelizacijo). MOL izbere eno izmed oblik prodaje zemljišča: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb, izjemoma neposredna pogodba, s katero zagotovi najgospodarnejšo prodajo. MOL kupca zemljišča s pogodbo zaveže pod kakšnimi pogoji in kakšen objekt se lahko zgradi na prodanem zemljišču (varianta, da se ne prenaša lastninska pravica, ampak stavbna). V drugi fazi MOL preko postopka oddaje javnega naročila izbere gradbinca. Pogoj za začetek gradnje je izdelan končni projekt in pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Prednosti: - MOL v celoti samostojno nadzira gradnjo javnega dela projekta - MOL je samostojno v fazi projektiranja - dosledna ločenost gradnje javnega dela projekta od gradnje komercialnega dela - MOL pred začetkom gradnje pridobi finančna sredstva iz kupnine, ki se nato investirajo v gradnjo javnega dela - razmerja med MOL in kupcem zemljišča so urejena le v pogodbi o prodaji zemljišča (preglednost, enostavnost)	Slabosti: - postopkovno gledano sta potrebna vsaj dva postopka (postopek prodaje zemljišča in postopek izbire gradbinca) - odprto ostaja vprašanje projektiranja (ali ga vključiti v izbor gradbinca ali izvesti samostojen ločen postopek) – pomembno z vidika časovne komponente, pritožbenih postopkov - majhen vpliv MOL na gradnjo komercialnega dela (možnost uporabe instituta prenosa stavbne pravice, kar znižuje ceno) - ni sinergijskih učinkov skupne gradnje, upravljanja, etc.
Priložnosti: - ker so zaveze (obveznosti) kupca zemljišča relativno majhne je potencialno mogoče pričakovati najvišjo ceno za m² zemljišča - da se uporabi institut prenosa stavbne pravice s katerim se omeji (definira) pravica gradnje po končani gradnji je možen prenos lastninske pravice (s tem bi MOL obdržala vpliv tudi v času gradnje komercialnega dela objekta)	Nevarnosti: - da kupnina za prodano zemljišče ne zadošča za stroške gradnje - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa (oz. razpisov) - da kupec zemljišča ne zgradi nobenega objekta oz. zgradi objekt, ki ni skladen s pričakovanji MOL - v postopku prodaje zemljišča MOL težko preverja ali kupec razpolaga tudi s finančnimi sredstvi za izvedbo investicije - možnost, da se v postopek vključijo kupci, ki imajo namen



nadaljnje prodaje zemljišča in ne
namena investiranja

10. POUDARKI V POSTOPKU VZPOSTAVITVE PARTNERSTVA:

- a) izbira finančno stabilnega (likvidnega) partnerja, ki lahko zagotovi ustrezna investicijska sredstva;
- b) načelo gospodarnosti – »value for money«;
- c) skupno obvladovanje tveganj;
- d) vzpostavitev konkurence v fazi izbire partnerja;
- e) maksimiziranje fleksibilnosti javnega partnerja;
- f) omejitve obveznosti zasebnega partnerja na nujne;
- g) oblikovanje uravnoteženega partnerstva;
- h) zagotovitev kvalitetne izvedbe;
- i) oblikovanje dodatnih meril: predvsem v smeri kompatibilnosti ponujenih programskih vsebin v zasebnem delu projekta.

11. PRIMERJALNA TABELA ZGORAJ PREDSTAVLJENIH MODELOV:

Primerjalni kriteriji:	Model A	Model B	Model C	Model D
Potrební postopki	-javni razpis za izbiro zasebnega partnerja -ustanovitev pravne osebe - riziko izvajanja JN, če želimo imeti nadzor v jav. podjetju	- javni razpis	- javni razpis	-postopek prodaje zemljišča - javni razpis za izbor izvajalca GOI
Čas (preferenca je da se izbere najkrajši postopek)	relativno dolg	kratek	najkrajši	najdaljši



Tveganje (preferenca je da se čim več tveganj prenese na zasebnega partnerja): -projektiranja -gradnje -upravljanja	MOL nosi tveganje vloženega deleža v pravno osebo in upravljanja s tem deležem (v okviru tega nosi MOL tveganje projektiranja, gradnje in upravljanja)	zasebni partner zasebni partner zasebni in javni partner skupaj	zasebni partner zasebni partner MOL	MOL MOL MOL
Upravljanje (preferenca je da zadrži upravljanje)	ustanovljena gospodarska družba	zasebni in javni partner skupaj	vsak v svojem delu, ni sinergije	MOL
Vprašanje lastninske pravice (preferenca je da se ves čas ohrani lastninska pravica na javnem delu zgrajene infrastrukture ter da se čim dalj zadrži lastninska pravica tudi na komercialnem delu)	MOL postane lastnik celotnega projekta v višini lastniškega deleža v podjetju (tudi komercialnega dela)	vprašanje lastništva je odprto in se opredeli v pogajanjih (DBTO – lastninska pravica preide na javnem delu na MOL po izgradnji) (DBOT – lastninska pravica preide na javnem delu na MOL po poteku dogovorjenega časa)	MOL postane 100% lastnik javnega dela projekta, zasebni partner postane 100% lastnik komercialnega dela	MOL ostane 100% lastnik javnega dela projekta, lastninska pravica za komercialni del takoj preide na zasebnega partnerja

12. PREDLOG IZBIRE: MODELA C - JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO V OBLIKI JAVNONAROČNIŠKEGA (POGODBENEGA) RAZMERJA

Predlagan model z vidika razporeditve poslovnih tveganj predstavlja relativno varen izbor za javnega partnerja, ob upoštevanju poslovnih interesov zasebnega sektorja in predstavlja uravnotežen ter preizkušen model javno-zasebnega partnerstva, ki omogoča njegovo uspešno realizacijo. Javni partner namreč želi skladno z načelom, da se obveznosti zasebnega partnerja omejijo na nujne ter načelom čim večje fleksibilnosti v fazi izbire zasebnega investitorja, okrepiti izvedljivost projekta.



S tem se povečuje komercialna zanimivost projekta za zasebne partnerje, kar je glede na trenutne razmere na finančnih trgih, predvsem z vidika dostopnosti do virov financiranja še posebej pomembno. Predlagan model prenaša obveznost (tveganje) projektiranja na zasebnega partnerja ter mu tako omogoča, da v okviru izbrane natečajne rešitve in pod določenimi omejitvami prilagodi projekt svojim poslovnim interesom. V postopku konkurenčnega dialoga bosta lahko javni in zasebni partner oblikovala uravnoteženo rešitev, ki bo zagotavljala optimalno zadovoljitev tako javnega kot zasebnega (poslovnega) interesa. Javni partner si bo moral v okviru pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu zagotoviti ustrezna orodja, ki mu bodo omogočala učinkovit nadzor v fazi projektiranja. Predlagan model javnemu partnerju nalaga, da obdrži naloge vzdrževanja in upravljanja nad javnim delom kompleksa. Javni partner načrtuje, da bo upravljanje z javnim delom kompleksa prevzel za to ustanovljen javni zavod. Vprašanje upravljanja se tako prelaga na fazo začetka delovanja javnega dela kompleksa, kar javnemu partnerju omogoča, da v vmesnem času tako organizacijsko kot poslovno opredeli optimalen model upravljanja in vzdrževanja.

Predlagan model omogoča izbiro zasebnega partnerja, ki bo prevzel vse obveznosti, kot izhajajo iz opisa projekta, v enem koraku. Tako se zagotovi izbor partnerja, ki bo prevzel tako projektiranje in gradnjo kot tudi financiranje projekta. S tem, ko se izvede en javni razpis se bistveno skrajšajo roki potrebni za izvedbo postopka. Izvedba samo enega javnega razpisa je optimalna tudi z vidika morebitnih pritožbenih postopkov, kjer se tveganje skoncentrira na en sam postopek.

Predlagan model omogoča uravnoteženo razporeditev tveganj med partnerja po načelu, da vsak izmed partnerjev prevzame tista tveganja, ki jih sam lahko najbolje obvladuje.

Ob tem je potrebno ugotoviti, da projekti s področja javnih kulturnih vsebin praviloma niso komercialno najbolj zanimivi z vidika vlaganj s strani zasebnega, saj so donosi praviloma relativno majhni in dolgoročni. Navedeno izhaja tudi iz investicijskih dokumentov, ki so bili pripravljeni za ta projekt.

Iz tega razloga je potrebno obe varianti koncesije gradnje označiti kot neprimerni, saj ni izpolnjen osnovni pogoj, da bi zasebni partner lahko prevzel večino poslovnega tveganja, saj ni ekonomsko upravičeno prenesti upravljanja na zasebnega partnerja, brez da se zagotovi dodatno financiranje iz javnih sredstev. Javni partner si sicer želi čim več poslovnega tveganja prenesti na zasebnega partnerja, vendar se ob tem zaveda, da je za uspešno partnerstvo potrebno izbrati in oblikovati tak model javno-zasebnega partnerstva, ki bo ekonomsko opravičljiv ter bo zagotavljal učinkovito in uspešno realizacijo zastavljenega cilja.

Ob navedenem izbrani model javnemu partnerju zagotavlja, da najučinkoviteje nadzoruje sam potek gradnje, ob tem pa mu dopušča določeno mejo fleksibilnosti, da v okviru konkurenčnega dialoga, prisluhne predlogom zasebnih partnerjev in jih v kolikor so utemeljeni tudi vključi v projekt. Slednje je pomembno predvsem glede vprašanja prenosa lastninske pravice, glede vprašanja obsega zemljišča, ki bo predmet komercialnega dela projekta, glede vprašanj povezanih s samo vsebino komercialnega dela, etc. Glede vseh navedenih vprašanj izbrani model



javnemu partnerju daje določen manevrski prostor, znotraj katerega se bosta lahko uskladila javni in zasebni interes.

Na podlagi vsega navedenega lahko zaključimo, da je javno-zasebno partnerstvo v javnonaročniški obliki najsmotrnejši način za realizacijo predmetnega projekta ter da izbran model najbolj celovito sledi interesom javnega partnerja.

Boštjan Ferk
PRAETOR d.o.o.

Ljubljana, 20.10.2009

1.1 NASLOVNA STRAN S KLJUČNIMI PODATKI O NAČRTU

1. ARHITEKTURA

INVESTITOR	Mestna občina Ljubljana
OBJEKT	Center sodobnih umetnosti na območju tovarne Rog v Ljubljani
VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	IDP
ZA GRADNJO	PRENOVA, PRIZIDAVA
PROJEKTANT	Mexican and slovenian architects, s.l.p. Boris Bežan, Hector Mendoza Ramirez, Mara Partida Muñoz Rosello 201, 5, 1 08008 Barcelona
ODGORNJA OSEBA PROJEKTANTA ŽIG IN PODPIS ODGOVORNE OSEBE	mag. Boris Bežan, dipl. univ. inž. arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT OSEBNI ŽIG IN PODPIS	Marjan Bežan, univ.dipl.inž.arh.
ŠTEVILKA NAČRTA	02-09
KRAJ IN DATUM	LJUBLJANA, JUNIJ 2009
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA OSEBNI ŽIG IN PODPIS	Marjan Bežan, univ.dipl.inž.arh.

1.2 KAZALO VSEBINE NAČRTA 1. ARHITEKTURA ŠT. : 02-09

- 1. NASLOVNA STRAN**
- 2. KAZALO VSEBINE NAČRTA**
- 3. TEHNIČNO POROČILO**
- 4. RISBE**

1. situacija.....	M 1:500
2. pritličje	M 1:200
3. 1. in 2. nadstropje.....	M 1:200
4. 3. nadstropje in streha.....	M 1:200
5. 1. in 2. klet	M 1:200 / M 1:1000
6. prerez AA in BB	M 1:200
7. prerez DD	M 1:75
8. južna in severna fasada	M 1:200
9. zahodna in vzhodna fasada in prerez CC	M 1:200
10. prerezni pogled 1	
11. prerezni pogled 2	
12. katalog predelnih sten	

1.3 TEHNIČNO POROČILO

Za osnovo projekta IDP služi nagrajena natečajna rešitev, ki je je dodelala in dopolnila glede na dopolnjene projektne naloge. Prav tako se je projekt dopolnil z osnovnimi statičnimi elementi ter dimenzionira za glavne inštalacijske prostorske potrebe.

Razporeditev programa

Center sodobnih umetnosti združuje več funkcij tako privatnih in javnih s svojimi specifičnimi potrebami po prostoru ter opremljenosti. Zruševanju vsega tega programa služi **vertikalni foyer** – priziden na severni strani stare tovarne Rog, ki poleg strogo funkcionalnega namena predstavlja tudi prostor združenja, spontanosti in prireditve. Ta foyer se povezuje preko stare tovarne Rog z nabrežjem na južni strani, ter preko parkovne ureditve na severni strani z Trubajervo cesto ter v kleti z garažo za obiskovalce.

Lokacija tovarne Rog ob nabrežju Ljubljane se izkoristi z namestitvijo specifičnih trgovin povezanih z dejavnostjo centra, spremljajočih restavracij in ostalih lokalov v pritličje z orientacijo na nabrežje. Na severno stran se postavi velike razstavne dvorane, ki se povezujejo z parkovno ureditvijo. Ob vhod-recepčijo se postavi kontrolna soba in garderobe za obiskovalce.

Spremljivani javni del programa kot so večnamenske dvorane ter svet kulture se namestijo v prvo nadstropje tovarne Rog ter se povežejo s teraso nad starim južnim prizidkom. Večnamenske dvorane združujejo posamezne dvorane programskih sklopov, ki so bili v natečajni rešitvi razdrobljeni in namenjени posameznim razstavam ter predavanjem ter se po svoji površini razširijo. Svet kulture pa se poveže z varstvom otrok. Opisane povezave omogočajo fleksibilnejšo rabo prostora ter omogočajo občutek enotnega prostora.

Različni ateljeji se postavijo v zgornja nadstropja ter izkoriščajo naravno obojestransko osvetlitev ter mirnejši ambient.

V kletnih prostorih se nahajajo poleg garaže, sanitarije za obiskovalce razstav, depo ter ostali tehnični prostori.

Ateljeji

Različne dejavnosti, ki se bodo vrstile v centru potrebujejo različne variante ateljev, ki pa kljub temu želijo ostati enaki in s tem fleksibilni. V tem smislu se razdeli ateljeje na dva dela, prvi del je splošen in omogoča uporabo od pisarniške razporeditve do slikarskega in kiparskega ateljeja, drugi del pa specifičen ki zajame bivalne ateljeje, ateljeje namenjene slikanju z vnetljivimi snovmi ter prostore namenjene ustvarjanju zvoka. Natančno število in pozicija ter specialnih ateljev bo predmet PGD-ja.

Velika vrednota stare tovarne Rog je dolg, nepredeljen prostor z repetitivnimi konstrukcijskimi elementi. Ta prostor želi projekt v največji možni meri ohraniti in posveča zato arhitekturnemu elementu – predelni steni - posebno poglavje s katalogom možnih rešitev.

Vetikalni foyer

Vertikalni foyer omogoča ohranjanje celovitosti prostora stare tovarne, saj prevzame vse funkcije, ki so poleg prostora potrebne za nove rabe prostora. Samo oblikovanje pa skuša ohraniti v večji meri dvostransko osvetlitev z lahki in transparentnimi materiali konstrukcije tega prizidka. V ta namen vsebuje tudi več dvo in trietažnih prostorov, ki povečajo prehod naravne svetlobe.

Sestavljajo ga dvoje požarnih stopnic, ki so postavljene na skrajna konca, kar omogoča evakuacijo oseb v pritličju na prosto. V sredini foayerja sta postavljeni dve panoramski dvigali za večje število oseb, ki imata dostop v pritličju iz vhodnega dela stavbe. V sredini foayerja se nahaja glavno stopnišče, ki je oblikovano v logičnem linarnem smislu prehoda od vhoda do nadstropij.

Razstavne dvorane

Enotni razstavni prostor se lahko razdi na večjo razstavno dvorano ter štiri manjše razstavne dvorane, ki se med seboj lahko poljubno povežejo s pomočjo premičnih zidov sestavljenih iz akustičnih panelov. Poleg vizualne povezave z parkovno ureditvijo, je omogočeno tudi odprtje več velikih vrat, ki vabijo k plepletu dejavnosti med zunanostjo in notranjostjo.

Oblikovane so kot veliki fleksibilni prostori z zenitalno naravno osvetlitvijo. Oblikovanje prostora je zadržano ter se umeri na svetlobnike.

Dvorane se preko foayerja proti jugu povezujejo z staro stavbo kjer se nahajajo programi kot trgovina CSU, mediateka, kavarna...

Za dovoz večjih razstavnih eksponatov se uporabi večja vhodna vrata na zahodni strani.

Večnamenske dvorane

V prvo nadstropje, najbolj javnem delu po pritličju se uvrstijo večnamenske dvorane. Pregradijo se prav tako z premičnimi stenami, kar omogoča ohranjanje celovitosti prostora. Napram jugu se povežejo s teraso, ki tako postane del centra CSU. Rekonstruira se tlak, ter na stop med nosilce diskretno postavi akustične panele. Ostale inštalacije se diskretno skrije, tako da je prisotnost stare konstrukcije čim bolj opazna.

Trgovine in ostali lokali

Odprtje tovarne napram nabrežju se izkoristi z postavitvijo specialnih trgovin, restavracij in barov v pritličje stare tovarne. Del lokalov se poveže v na drugi strani z prostorom vertikalnega foayerja s čimer se povečuje prehodnost objekta v smeri sever-jug.

Večjim lokalom se doda manjši mezanin v delu pritličja, ki ima dvojno višino, kar omogoča razgled na Ljubljano preko velikih oken starega južnega prizidka tovarne.

Spomeniškovarstveni vidik

Projekt dosledno sledi smernicam podanim v projektni nalogi. Poleg že predvidenih posegov v nalogi, se predvidi poglobitev nabrežja ob zgradbi za 20cm, da se omoči min. svetlo višino vhoda preko odprtih »slepih« oken ter povečanje teh odprtin za glavni vhod.

Na severni fasadi si okenske odprtine rahlo zmanjšajo, da vkomponirajo prezračevalno rešetko, ki je potrebna zaradi novega programa. Ohrani se originalna delitev okna ter s tem jasna ločitev starega in novega dela.

Kot del IDP-ja se je preverilo rešitve novega glavnega vhoda iz južne strani kot posledica dejstva, da odprtje slepih oken v pritličje po velikosti ne ustreza glavnemu vhodu. Po koordinaciji s spomeniškim varstvom se je predlagalo razširitev vhoda na celotno višino pritličja. Prikazana rešitev upošteva pri novem vhodu ostoječo delitev pritlične fasade. Vhod je urbanistično in logično glede na program prizidka lociran glede na izhod proti Trubarjevi ulici rahlo proti zahodu obstoječe tovarniške zgradbe, ki zaradi svoje dolžine in obstoječega vertikalnega jedra nima simetričnega značaja, zato je tudi rahlo asimetrična pozicija glavnega vhoda ustreza značaju zgradbe.

Fasade novega prizidka

Protagonizmu obstoječega zgradbe tovarne so podredijo fasade prizidka. Fasada vertikalnega foyerja je sestavljena iz velikih steklenih panojev iz visokotransparentnega stekla, tako da je viden del severne fasade stare tovarne ter nove vertikalne komunikacije. Servisni porstori so rahlo odmaknjeni od fasade, tako da vizualno delujejo kot druga telesa, ki so vstavljena v stekleni ovoj.

Fasada razstavnih dvoran pa je kot kontrast steklenemu delu sestavljena iz tridimenzionalnih prefabriciranih elementov iz lahkega betona armiranega s steklenimi vlakni.

Steha razstavnih prostorov se prav tako oblikuje, saj je vidna iz steklenega foyerja in skoraj vseh okoliških zgradb. Teksturo stehe predstavljajo svetlobniki ter trakovi proda in ekološke zelene kritine, ki ne potrebuje vzdrževanja.

Depo in logistika

Depo se postavi pod zahodni del razstavnega trakta, tako da se v celoti zgradi kot del CSU-ja. Z manjšim tovornim dvigalom se ga poveže z vsemi zgornjimi etažami. Za prevoz večjim tovorom se prilagodi večje dvigalo, namenjeno obiskovalcem, ki ima možnost odpiranja direktno v depo.

Garaža

V projektu je narisano in preverjeno delovanje celotne garaže. Konstrukcijsko je garaža deljena tako, da se lahko zgradi v prvi fazi samo del, ki je pod CSU-jem z vhodno klančino-dospotom iz nabrežja, kar omogoča dostop vozil v prvo klet. Druga klet se do izgradnje osrednjega dela garaže, ki vsebuje osrednjo klančino – dovoz do druge kleti, zapre za uporabo.

Dostop do bivalnih ateljejev

Za nočni dostop do bivalnih ateljejev se predvidi uporaba tovornega dvigala in požarnih stopnic za zahodnem delu, ki imata direkten dostop iz ulice. V novem foyer-ju se predvidijo vrata, ki izven obratovanja CSU-ja omogočajo dostop iz bivalnih ateljejev samo do omenjenega vertikalnega jedra.

Postavitev klimatkih naprav

Zaradi omejenih možnosti razvoda inštalacij se je postavilo klimatske naprave čim bližje prostorom, katerim služijo. Klimatski napravi, ki služita ateljemen sta postavljeni na streho vertikalnega foyerja. Klimat razstavnih prostorov je postavljen v mezzanin rastavnih prostorov. Klimati, ki oskrbujejo lokale in trgovine pa so postavljeni v kletne prostore.

Inštalacijski razvodi

Eden izmed najdragocenejših elementov obstoječe tovarne je stopna konstrukcija, ki jo sestavljajo nosilci različnih dimenzij ter oboki v pritličju. Preverilo se je, da veliko število inštalacijskih vodov, ki so dandanes potrebni v novih zgradbah v primeru da se postavijo pod strop praktično zakrijejo opisano konstrukcijo, zato se je posebno skb namenilo rešitvi te zagate. Kot najboljša možna rešitev se je izpostavil talni razvod inštalacij, pod rahlo dvignjenimi tlemi, ker je tudi preverjena rešitev za vrsto spomeniško zaščitene zgradb. Glavni razvod inštalacij je narejen v novem prizidku. Posamezni prostori se nato vsakih 6m »pripnejo« na glavni razvod.

Transformatorska postaja

Transformatorska postaja za celotno območje se postavi tik oh vhodni rampi v garažo, kar omogoča dostop in faznost gradnje.

oznaka	nad. ime	NT uporabne površine	NTP komunik. površine	NTP tehnične površine	NTP sklopa	konstr. el. površina	BTP sklopa
SKUPAJ JAVNI+ZASEBNI+SKUPNI					13.983,13	1.286,57	15.269,70
CSU JAVNI PROGRAM					8.510	783,01	9.293
skupna administracija		363,77	141,34	0,00	505,11	46,47	551,58
AA	-02. arhiv	100,00					
AS + UP + MP	01. skupne pisarne	220,51					
AK	01. hodnik (pisarne)		141,34				
AČ	01. sanitarije	43,26					
Kreativne industrije		610,24	95,20	0,00	705,44	64,91	770,35
	10 ateljejev	551,62					
KA	03. lounge	52,78					
KA	02. utility	5,84					
KK	03. hodnik (kreativne industrije)		95,20				
Umetniške prakse		1.545,07	215,00	0,00	1.760,07	161,94	1.922,01
	15 ateljejev	834,66					
	5 bivalnih ateljejev	414,32					
SK	01. svet kulture	165,80					
	lounge	118,61					
UA	03. utility	5,84					
UČ	01. čajna kuhinja	5,84					
UK	02. hodnik (umetniške prakse)		215,00				
SK terrace	01. terasa sveta kulture						
dodatni ateljeji		568,01	80,22	0,00	648,23	59,64	707,87
EX	02. dodatni ateljeji	495,67					
EX	02. pripadajoči lounge	17,42					
EX	02. pripadajoči lounge	32,77					
EX	01. sanitarije	22,15					
EXK	02. komunikacije		80,22				
Predstavitveni prostor		1.907,34	71,08	138,88	2.117,30	194,81	2.312,11
PD	00. razstavne dvorane 4x	1064,39					
PV	00. razstavna dvorana	673,68					
PK	00. foyer - del razstavne dvorane	169,27					
	foyer - hodnik		71,08				
T4	01. tehnični prostori			138,88			
Knjižnica/Medi ateka		228,36	0,00	0,00	228,36	21,01	249,37
	00. mediateka	179,35					
MČ	01. lounge za branje	32,77					
ME	01. lounge	16,24					
	terasa mediateke						
Spremljevalni program		380,72	192,45	0,00	573,17	52,74	625,91
VA	03. lounge	32,77					
VA 2	00. foyer	100,93					
VA 3	00. vhodni prostor	55,37					
VA 4	00. varnostna soba	19,70					
PV	01. varstvo otrok	52,80					
GA	00. garderoba	38,59					
	sanitarije	80,56					
	javne komunikacije		192,45				
Depo		780,78	7,15	0,00	787,93	72,50	860,43
DE	-01. depo	759,41					
DE 2	-01. delavnica	21,37					
DK	-02. tovorno dvigalo		7,15				

Komunikacije		0,00	490,26	0,00	490,26	45,11	535,37
Generale							
	dvigala		14,70				
	vertikalne komunikacije		475,56				

večnamenske		694,35	0,00	0,00	694,35	63,89	758,24
dvorane							

KD + AR +UR	01.	večnamenske dvorane	658,68
KD + AR lounge	01.	lounge večnamenskih dvorani	35,67

terasa	01.	terasa	
--------	-----	--------	--

ZASEBNI PROGRAM					1776,99	163,50	1940,49
------------------------	--	--	--	--	---------	--------	---------

Trgovine		642,97	0,00	0,00	642,97	59,16	702,13
		642,97					

		trgovine	
ZT	00.	trgovina 1	
ZT	00.	trgovina 2	
ZT	00.	trgovina 3	
ZT	00.	trgovina 4	
ZT	00.	trgovina 5	
ZT	00.	trgovina 6	
ZT	00.	trgovina 7	
ZT	00.	trgovina 8	
ZT	00.	trgovina 9	
GA	00.	trgovina csu 10	

Restavracije		680,13	0,00	0,00	680,13	62,58	742,71
---------------------	--	--------	------	------	--------	-------	--------

R1	00.	restavracija 1	190,57
R1	00.	mezzanin	48,13
R2	00.	restavracija 2	175,70
R2	00.	mezzanin	43,30
R3	00.	restavracija 3	177,80
R3	00.	mezzanin	44,63

Bari/kavarne		453,89	0,00	0,00	453,89	41,76	495,65
---------------------	--	--------	------	------	--------	-------	--------

		bar / kavarna	453,89
B1	00.	bar 1	
B1	00.	mezzanin	
B2	00.	bar 2	
B3	01.	bar 3	
BK	00.	bar - komunikacije	
B3_terrace	01.	bar terasa	

SKUPNI PROGRAM					3695,92	340,06	4035,98
-----------------------	--	--	--	--	---------	--------	---------

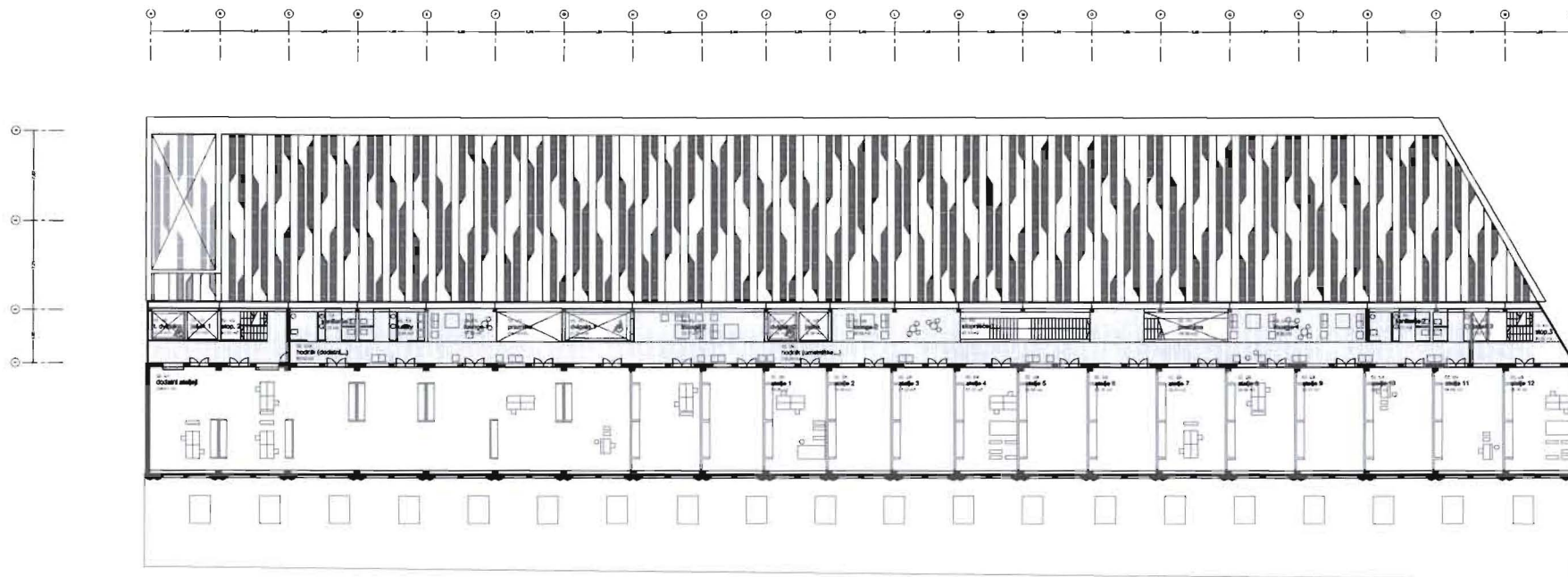
bodoči		2.950,32	0,00	0,00	2.950,32	271,46	3.221,78
prostori							

VO	-02.	bodoča garaža	1718,21
VO	-01.	bodoča garaža	1232,11

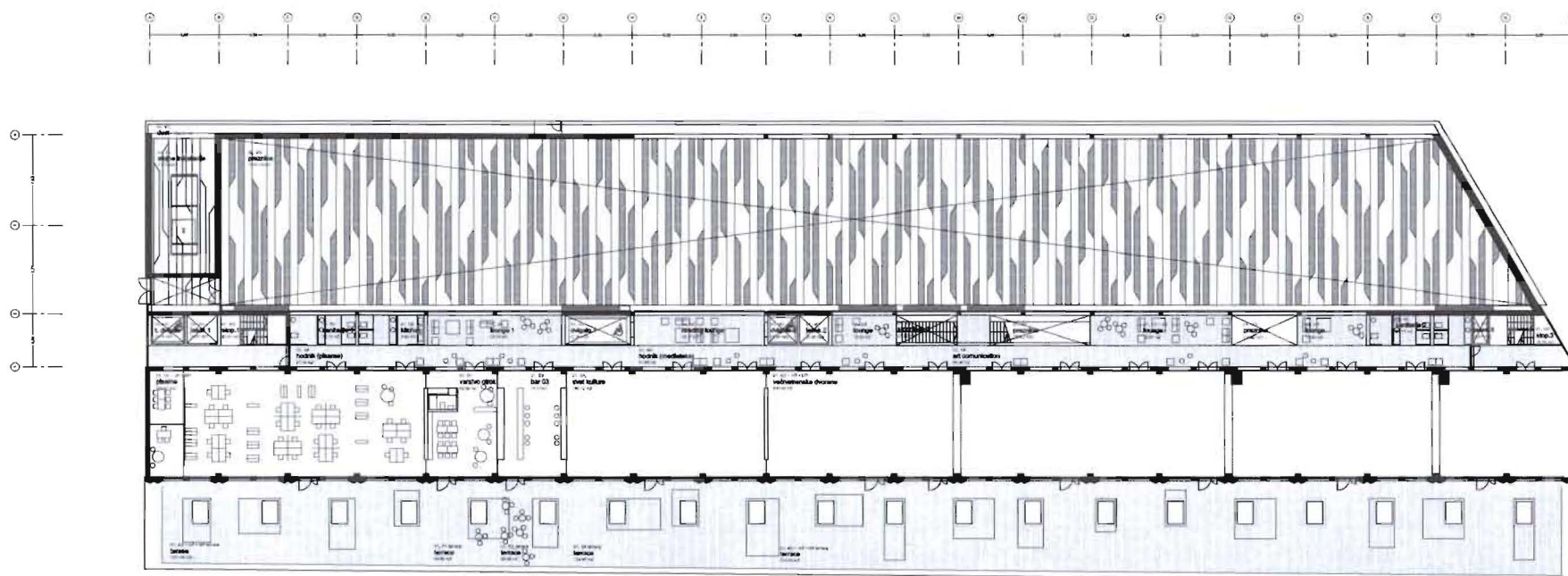
tehnični		0,00	0,00	745,60	745,60	68,60	814,20
prostori							

		tehnični prostori	498,41
		stopnišča	93,64
T1	-02.	bazen za sprinklerje	52,42
T1	-02.	soba z črpalko	24,70
		komunikacije	70,05
TC	-02.	jašek	6,38





2. NADSTROPJE



1. NADSTROPJE

Projekt:
Center sodobnih umetnosti na
območju tovarne Rog

Arhitekt:
IDP arhitektura

Skupna površina: 80.000 m²
Površina stavbe: 28.190 m²
Mestna občina Ljubljana

1. in 2. nadstropje

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

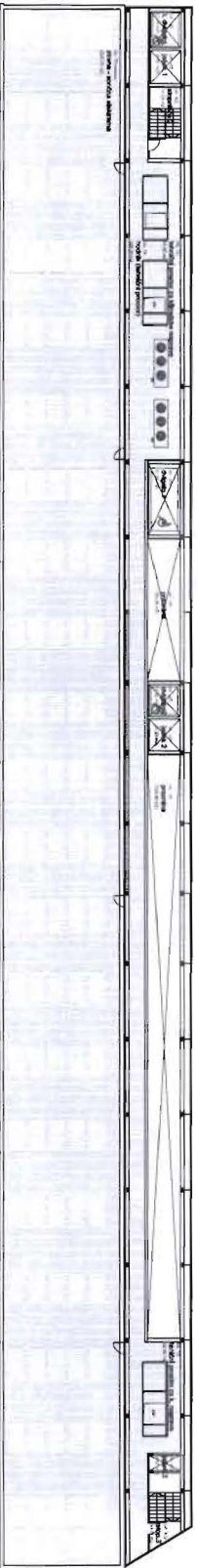
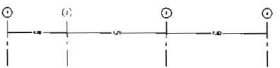
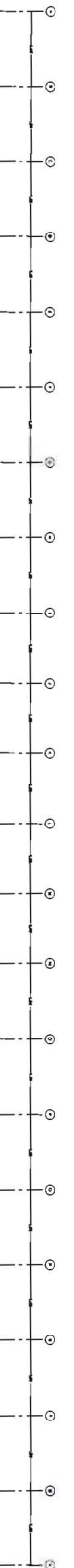
Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

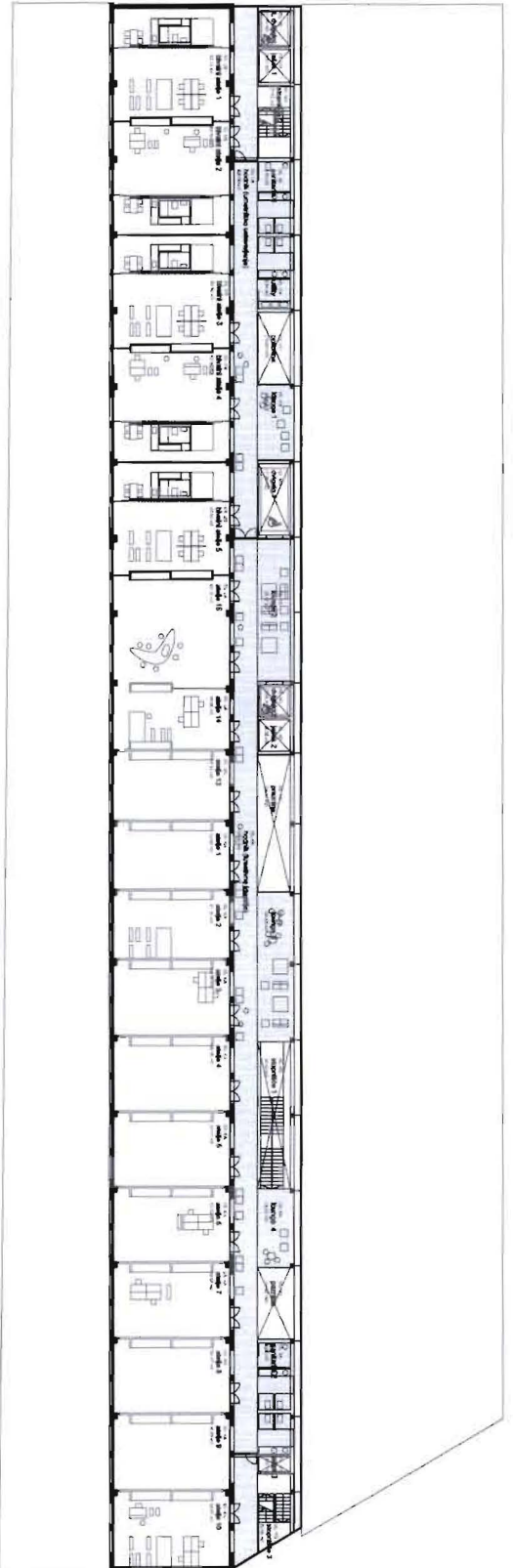
Mestna občina Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

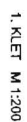
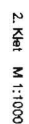
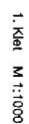
A-3

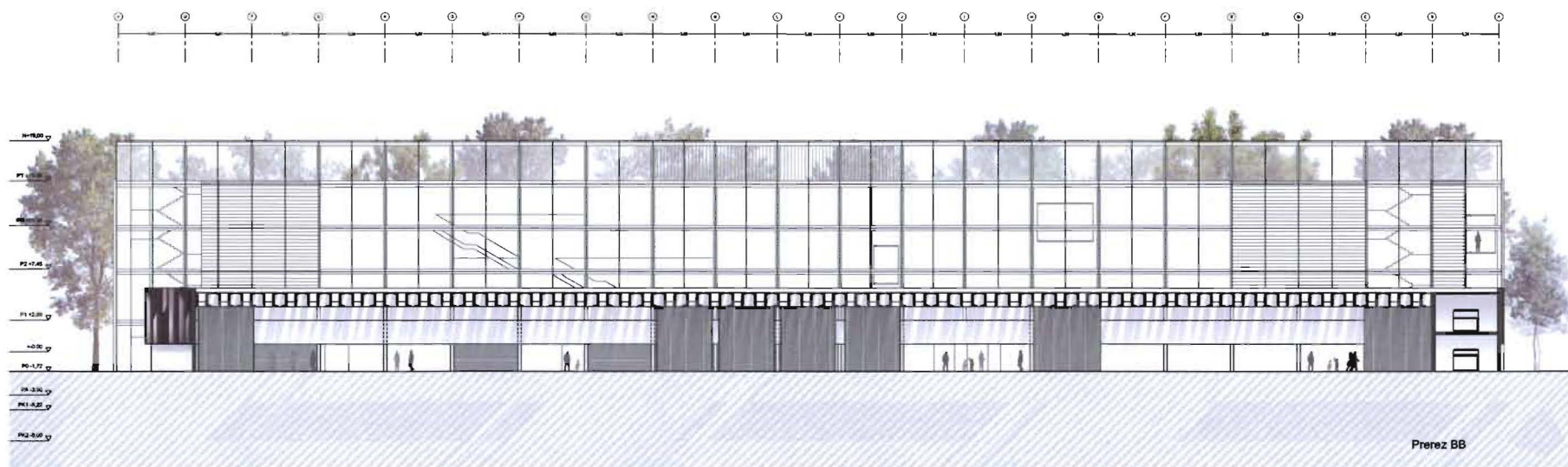
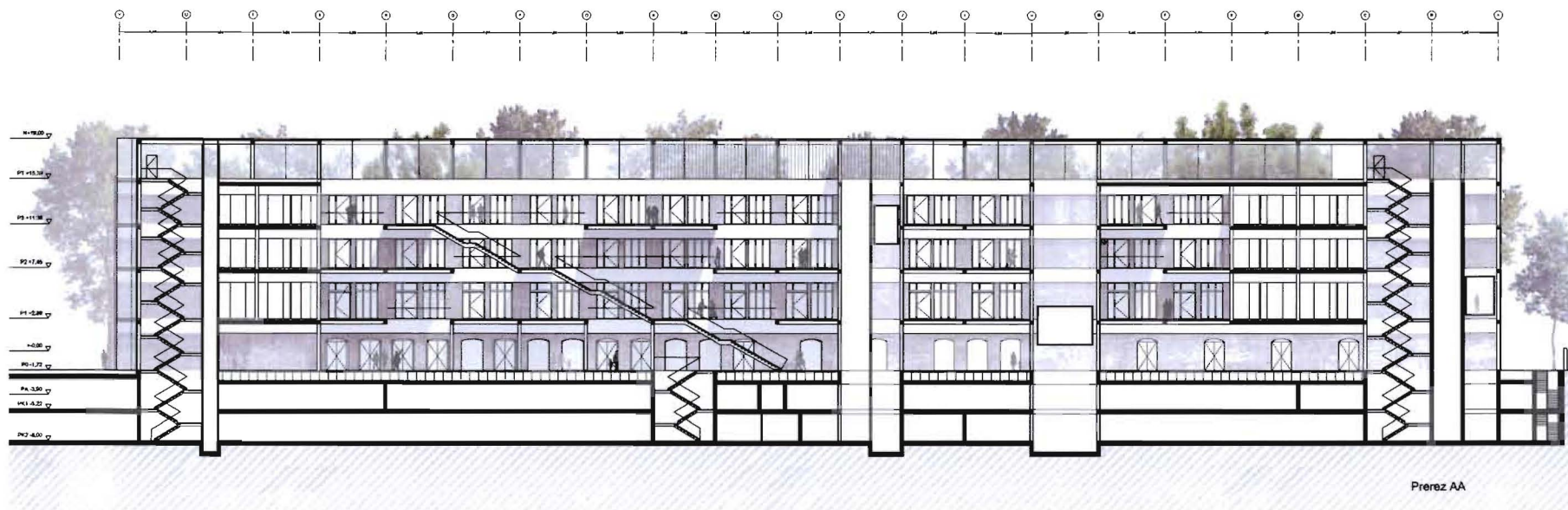


STREHA



3. NADSTROPJE





1:100
Center sodobnih umetnosti na
območju tovarne Rog
Faza: Koncept
IDP arhitektura

Skupina: 10.000
Datum: 10.12.2010
Mesto: A1 + 1.350
Raven: B. 100

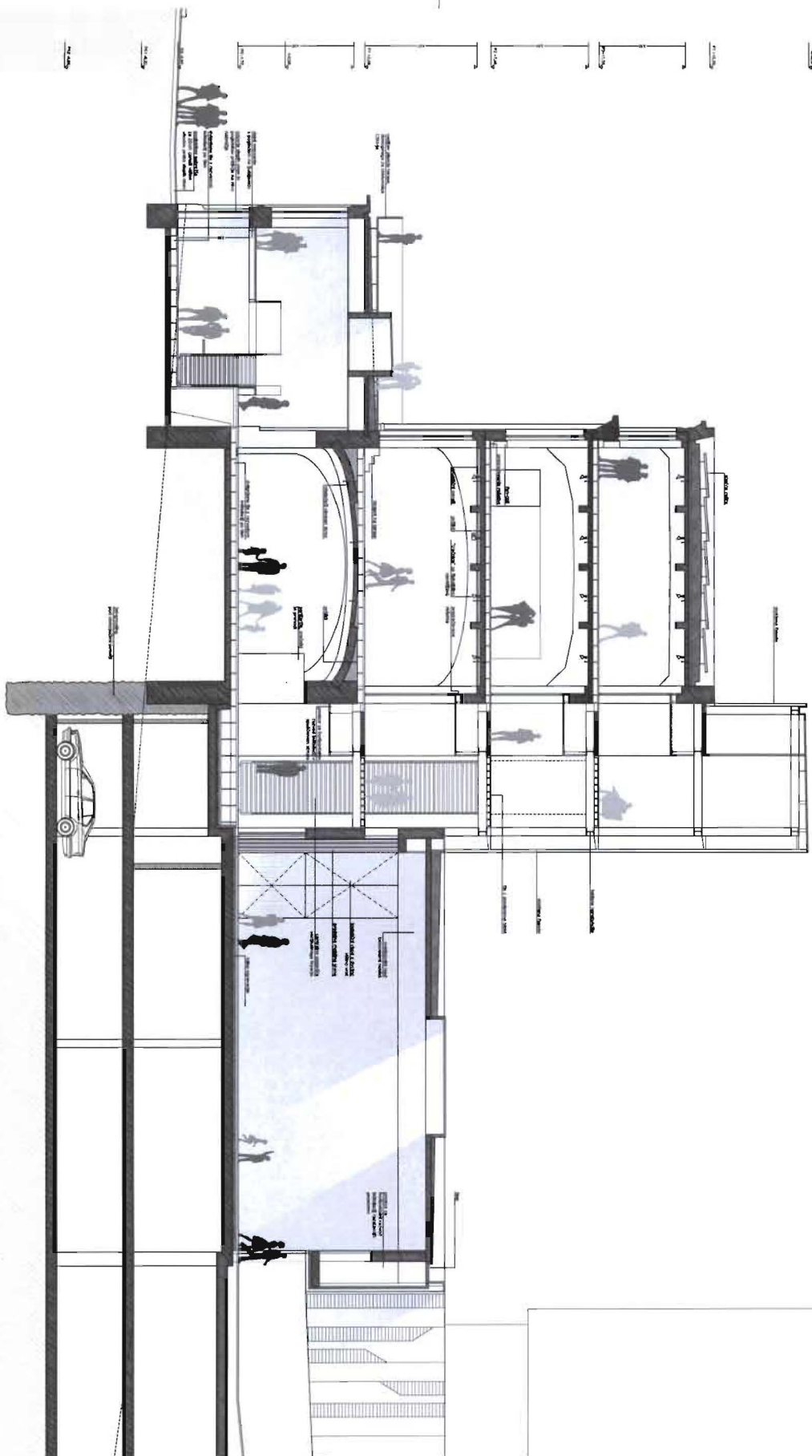
Prerez AA / BB

A-06

Projektant:
Mestna občina Ljubljana
Mestni svet, 1. svetilniška komisija + 100.000
2010. leto projekta
Mestni svet, 1. svetilniška komisija
2010. leto projekta
Mestni svet, 1. svetilniška komisija

Projektant:
IDP arhitektura
IDP arhitektura, s.p.
Projektant: IDP arhitektura, s.p.
Projektant: IDP arhitektura, s.p.
Projektant: IDP arhitektura, s.p.

Projektant:
IDP arhitektura
IDP arhitektura, s.p.
Projektant: IDP arhitektura, s.p.
Projektant: IDP arhitektura, s.p.

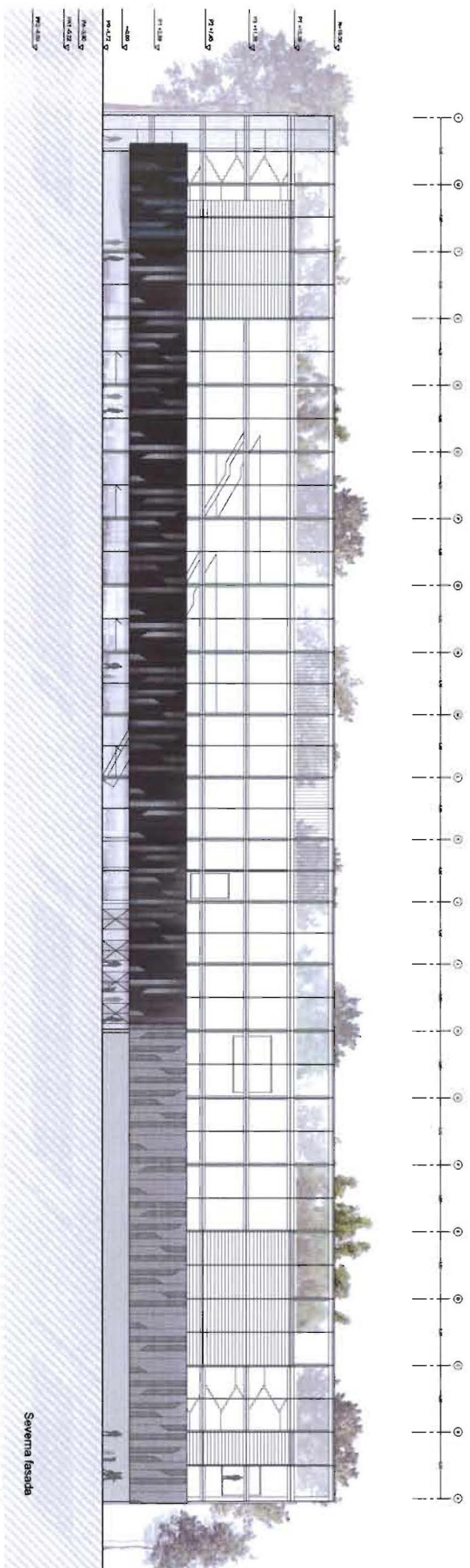


Prirez D0

Proj. št. 14
 Centar sodobnih umetnosti na
 območju Iovane Rog
 IDP
 arhitektura

A-07

Arhitekt: **Arhitektura**
 Sodelavci: **Arhitektura**
 Projektant: **Arhitektura**
 Izvedba: **Arhitektura**
 Datum: 14. 12. 2014
 Mesto: Ljubljana
 Stran: 1 od 1



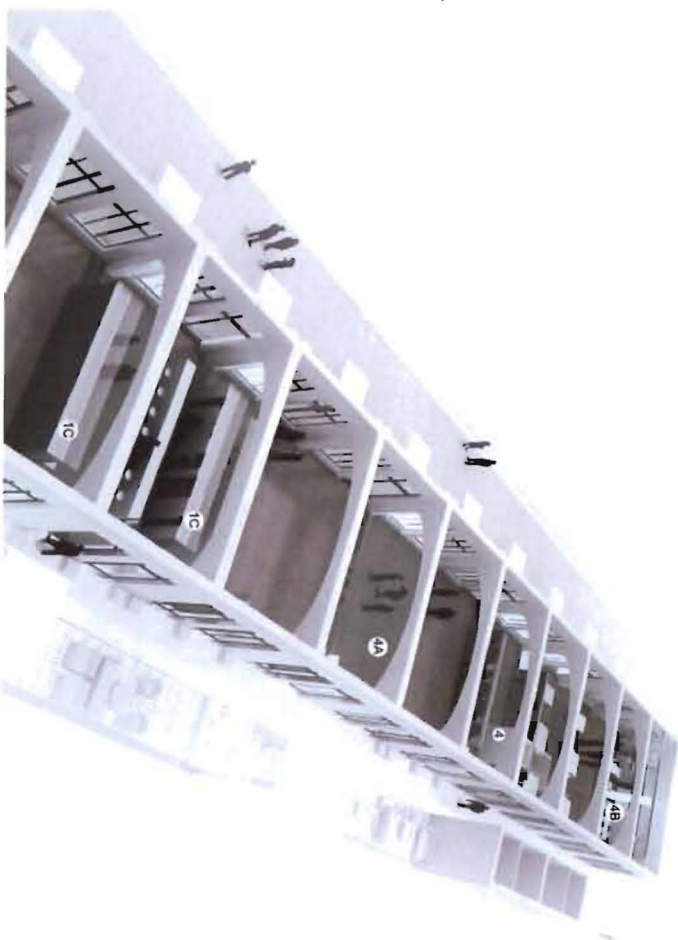


Center of modern art and culture
in the city of Zagreb

IPD architecture

prezentni pogled 1
A-10

Mastering: **IPD Architecture**
 Address: **Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb**
 Phone: **+386 (0)1 4621 1111**
 E-mail: **info@ipd.hr**
 Web: **www.ipd.hr**
 Project: **Center of modern art and culture in the city of Zagreb**
 Architect: **IPD Architecture**
 Date: **2014**
 Scale: **1:100**
 Drawing: **prezentni pogled 1**



Legenda predelnih ston

Oct 11

1A km 18 Proponiamo invece, V. signor 18, nelle V. 20, di istituire un comitato per la tutela della salute pubblica, che si occupi di tutti i problemi di igiene e di sanità pubblica, che si occupi di tutti i problemi di igiene e di sanità pubblica, che si occupi di tutti i problemi di igiene e di sanità pubblica.

2. *Procedures used to generate the paper*

efirne cu etilenglicolul, care a servit ca un înlocuitor al
gumelor. Se mai pot realiza și altele, în funcție de
compoziția în care s-au utilizat ca materie primă
sau ca aditivi. Multe din acestea sunt parafinice.

2. *Prothelia* ibera 12 rectifili elementari numerosi
Prothelia subcylindrica iberae. *Prothelia* barchinensis
 sub 100. *Prothelia* barchinensis prothetici generis.

▲ *Shokkoku senjū* 74 oefftes problemen abhand. Oeffte A. Kurogawamura. ■ *podniruparutia*. Medizinstudien in [proben] p[ro]jektion.

5. Enlist people, like an insurance producer, to help a client with education goals.

Za opció 1, 2 a 4 nie prešvihli jednotlivé členy, že by mali byť rovnaké, pretože podľa ich pohľadov nie každé odvetvie má rovnakú potrebu investovať.

Center sodobnih umetnosti na območju Ljubljane. Da

UNION OF SOVIET RUSSIA

IDP architektura

katalog predelnih sten

A-12

Monodon chelone Linnaeus

Source: U.S. Census Bureau, *Marriage, Divorce, & Remarriage in the 1990s*, Current Reports, No. 25, Washington, D.C., 1992, revised 1993.

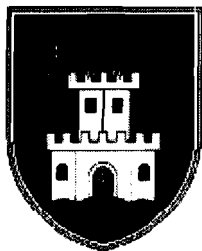
Suppose that the α and β are

© 2005 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from The McGraw-Hill Companies, Inc.

[illegible]

Illegals Editor | Master Myocard | Mean Politics

INVESTITOR:



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

INVESTICIJA:

TOVARNA ROG

INVESTICIJSKI PROGRAM

Ljubljana, julij 2009

Župan:
Zoran Janković

PODPISI

INVESTITOR:

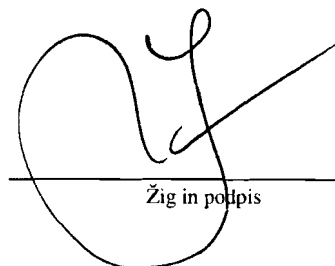
NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba investitorja: župan Zoran Janković

Župan:

Ljubljana, julij 2009


Žig in podpis

UPRAVLJALEC:

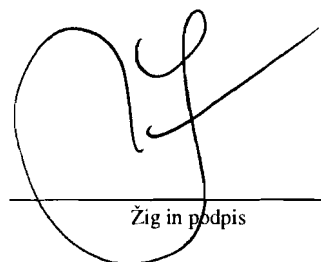
NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba upravljalca: župan Zoran Janković

Župan:

Ljubljana, julij 2009


Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

NAZIV: IKONS d.o.o.

NASLOV: Dunajska cesta 21, Ljubljana

Direktor: Franc Jurkovič

Direktor:

Ljubljana, julij 2009

Ikons
družba za razvoj prostora d.o.o.
Ljubljana
Žig in podpis

PODPISI

INVESTITOR:

NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba investitorja: župan Zoran Janković

Župan:

Ljubljana, julij 2009

Žig in podpis

UPRAVLJALEC:

NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba upravljalca: župan Zoran Janković

Župan:

Ljubljana, julij 2009

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

NAZIV: IKONS d.o.o.

NASLOV: Dunajska cesta 21, Ljubljana

Direktor: Franc Jurkovič

Direktor:

Ljubljana, julij 2009

Žig in podpis

VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE	6
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	7
1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	7
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
1.4. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE	8
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	11
2.1. CILJ INVESTICIJE	11
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG	11
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	11
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	12
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO	13
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve	13
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev	13
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti	13
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije	13
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja	14
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE	14
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV	16
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU	18
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	18
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	19
3.3. NAVEDBA UPRAVLJALCA	20
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	21
4.1. ANALIZA SEDANJEGA STANJA	21
4.2. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	21
4.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI	22
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	23
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	24
6.1. NADZEMNI DEL KOMPLEKSA	25
6.2. PODZEMNI DEL KOMPLEKSA	26
6.3. OBJEKT TOVARNE ROG	26
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	28
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	29
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA	29
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	31
9. ANALIZA LOKACIJE	32
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	33
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	34
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	35
12.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH	35
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	37
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	38
13.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV	38
13.2. LIKVIDNOSTNI TOK	43
13.3. FINANČNI TOK	46

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI.....	49
14.1. FINANČNA OCENA	49
14.2. EKONOMSKA OCENA	49
14.3. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	50
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	50
14.3.2. Neto sedanja vrednost.....	50
14.3.3. Interna stopnja donosnosti.....	54
14.3.4. Relativna neto sedanja vrednost	54
14.3.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem	54
15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI.....	55
15.1. ANALIZA TVEGANJ.....	55
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	55
15.2.1. Celotna investicijska operacija.....	56
15.2.2. Javni del investicijske operacije	57
15.2.3. Zasebni del investicijske operacije	58
16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	59

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

Ta investicijski program odstopa od predinvesticijske zasnove v praktično vseh ključnih postavkah investicijske operacije, saj je bil v letu 2008 s strani Mestne občine Ljubljana in Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije izveden natečaj za ureditev območja tovarne Rog. Na natečaju je zmagalo podjetje MXSI architectural studio, Barcelona, avtor in mentor projekta Marjan Bežan v sodelovanju z arhitekti Borisom Bežanom, Mara Gabrielom Partida Munozom in Hectorjem Mendozo Ramirezom. Obravnavano podjetje bo lahko pripravilo projektno dokumentacijo za investicijsko operacijo. Investicijski program je narejen na podlagi zmagovalne zamisli in v skladu z metodologijo podrobneje obravnava vse aktivnosti in parametre investicije.

Investicijski program se od predinvesticijske zasnove razlikuje v razporeditvi prostorov in velikosti površin kompleksa, katere so podane na podlagi zmagovalne zamisli. Te površine se bistveno ne bodo več spreminjale in so zato izračuni, ki imajo za vhodni podatek površino (investicijska vrednost) bolj točni, kot tisti v predinvesticijski zasnovi.

V predinvesticijski zasnovi zaradi zgodnje faze izdelave dokumenta še ni bilo narejenega izračuna prihodkov in stroškov, medtem ko jih v tem dokumentu že prikazujemo. Izračun prihodkov zasebnega dela je narejen ob predpostavki, da vse površine prodamo.

Investicija bo izvedena v javno-zasebnem partnerstvu. Vložek javnega kapitala predstavljajo zemljišča v območju predvidene investicije, katerih lastnica je Mestna občina Ljubljana oziroma katere ima v finančnem najemu, ravno tako bo vložek občine vrednost komunalne opremljenosti obravnavanih zemljišč ter neamortizirana vrednost ohranjenega objekta. Podrobnosti o virih financiranja bodo opredeljene v aktu o javno-zasebnem partnerstvu, ki bo predvidoma narejen še v letu 2009.

V tem dokumentu prikazujemo poleg celotne investicijske operacije tudi le-to ločeno na javni in zasebni del.

1.1. Osnovni podatki o investitorju

NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

☎ (01) 306 10 10

E-mail: glavna.pisarna@ljubljana.si

📠 (01) 306 12 91

Župan: Zoran Janković

Matična številka: 5874025

Identifikacijska številka: SI67593321

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: 01261-0100000114

Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov: župan Zoran Janković

Odgovorna oseba za izvajanje investicije: župan Zoran Janković

1.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

NAZIV: IKONS družba za razvoj prostora d.o.o.

NASLOV: Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

☎ 01 474-10-92

E-mail: franc.jurkovic@ikons.si

📠 01 474-10-01

Matična številka: 2276267

Identifikacijska številka: SI61419907

Poslovna banka: DBS

Transakcijski račun: 19100-0010151298

Odgovorna oseba: Franc Jurkovič

Izpolnjevalec podatkov: Blaž Malenšek

1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicijske naložbe je nekdanji industrijski kompleks tovarne Rog spremeniti v multikulturno urbano središče, kjer se bodo nahajali center sodobnih umetnosti, hotel, stanovanja, poslovni prostori in podzemna garaža.

Cilj investicije je sledeč:

- izgradnja 24.073 m² bruto tlorisnih površin novih objektov nad zemljo,
- izgradnja 22.238 m² bruto tlorisnih površin parkirišč pod zemljo,
- rekonstrukcija in pridobitev 5.440 m² bruto tlorisnih površin v obstoječem objektu tovarne Rog.

1.4. Povzetek predinvesticijske zasnove

Predinvesticijska zasnova je bila izdelana novembra 2007.

Območje tovarne Rog je danes zaprta, težko prehodna cona na vzhodnem robu centra mesta. Območje ima potencial, objekt pa dovolj veliko površino, da postane z vnosom novih vsebin novo težišče v tem delu mesta.

Investicijska naložba bo prinesla prostore za umestitev določenih kulturnih vsebin, predvsem za tako imenovane sodobne umetniške prakse, ravno tako zajema investicijska naložba tudi izgradnjo stanovanj, hotelskih in poslovnih prostorov ter parkirne garaže.

V predinvesticijski zasnovi so navedeni isti investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavci, kot so navedeni kasneje v tem investicijskem programu.

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti, ki sta bili opredeljeni na osnovi prostorske in programske preveritve lokacije, ki jo je naredilo podjetje Sadar Vuga arhitekti d.o.o.

Varianta 0: investicija se ne izvede

Varianta 1: investicija se izvede

V primeru, da se investicija ne bi izvedla in bi stanje objekta ostalo kot je, bi pomenilo, da je v središču mesta star, propadajoč, dotrajan in neuporaben objekt, ki ne sovпада v koncept sodobne prestolnice. Obstaja tudi realna možnost, da bi v daljšem obdobju objekt, brez kakršnegakoli vzdrževanja, postal tako dotrajan in uničen, da bi bila rušitev edina rešitev.

Ob neizvedbi bi pomemben del mesta ostal brez revitalizacije, uničena bi bila kulturna dediščina, kar bi posledično pripeljalo do kazenske odgovornosti lastnika kulturne dediščine. Ljubljana bi izgubila priložnost uresničitve prostora za izvedbo kulturnih programov in družabnega središča.

V primeru izbora variante 1, bi to pomenilo rekonstrukcijo tovarne Rog in izgradnjo novega kompleksa poleg obstoječega objekta. Investicija bi pomenila revitalizacijo dela mesta

Ljubljane, hkrati pa bi pripeljala v mesto nove kreativne vsebine, kulturo v najširšem smislu, turizem, storitvene dejavnosti, kreativne industrije in seveda stanovanja.

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

Investicijski stroški bodo znašali okoli 76,5 mio EUR brez DDV. Ocena investicijske naložbe v stalnih in tekočih stroških je naslednja:

Postavka	Stalne cene (v EUR)	Delež stal. cen	Tekoče cene (v EUR)
1. Projektna in ostala dokumentacija (8% od GOI)	2.044.800	3,71%	2.103.026
2. Arhitekturni natečaj	235.000	0,43%	241.815
3. Gradbena, obrtniška in inš. dela (1.200 EUR/m ²)	25.560.000	46,40%	27.685.111
4. Gradbena dela za garažo (500 EUR/m ²)	10.500.000	19,06%	11.234.924
5. Zunanja ureditev (150 EUR/m ²)	1.080.000	1,96%	1.199.105
6. Rušitve (100 EUR/m ²)	750.000	1,36%	792.587
7. Fasada glavnega objekta	1.000.000	1,82%	1.083.203
8. Komunalna ureditev (15% GOI)	3.834.000	6,96%	4.051.706
9. Nadzor, vodenje (2%)	900.076	1,63%	967.830
Skupaj	45.903.876	83,33%	49.359.307
DDV	9.180.775	16,67%	9.871.861
SKUPAJ	55.084.651	100,00%	59.231.168

Ob tem še navajamo, da je po pogodbi med LB Leasing in Mestno občino Ljubljana slednja dolžna plačati oz. je že plačala po pogodbi o finančnem leasingu za nepremičnino iz leta 2002:

- 6.000 EUR stroškov za pripravo pogodbe,
- dvanajst obrokov po 38.620 EUR (skupaj 463.440 EUR) obresti v času moratorija,
- 119 obrokov po 73.345 EUR (skupaj 8.728.055 EUR) obrokov leasinga in
- 73.345 EUR stroškov opcij, kar pomeni skupaj

9.270.840 EUR stroška, ki ga je oz. še bo imela Mestna občina Ljubljana s finančnim najemom objekta. Podatek ni revaloriziran oz. diskontiran na eno časovno točko, zato ga ni moč jemati kot povsem točnega, ampak zgolj kot okvirno informacijo o vrednosti pogodbe. Pogodba o leasingu nepremičnine se izteče v aprilu 2013.

Po trenutnem predvidevanju bi lahko Mestna občina Ljubljana in investitor v smislu javno zasebnega partnerstva z javnim in zasebnim kapitalom vstopila v projekt v razmerju 40 : 60.

To pomeni, da če je vrednost zasebnega vložka 45.903.876 EUR brez DDV, se **občini prizna vložek 30.602.584 EUR** brez DDV. S tem bi Mestna občina Ljubljana tudi v finančnem smislu več kot upravičila svojo investicijo v nepremičnino.

Skupna vrednost projekta je tako:

- vložek zasebnega kapitala	45.903.876 EUR	60%
- <u>vložek javnega kapitala</u>	<u>30.602.584 EUR</u>	<u>40%</u>
- SKUPAJ	76.506.460 EUR	100%

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v letih 2007 - 2011 in sicer:

- investicijska dokumentacija v letu 2007,
- arhitekturni natečaj prva polovica 2008,
- projektna dokumentacija druga polovica 2008,
- začetek izvedbenih del 2009 in
- zaključek izvedbenih del 2011

Glede na opredeljene osnove za oceno investicijskih stroškov je investicija po letih v EUR v stalnih cenah sledeča:

Postavka	Skupaj	2007	2008	2009	2010	2011
1. Projektna in ostala dokumentacija	2.044.800	37.000	2.007.800			
2. Arhitekturni natečaj	235.000		235.000			
3. Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	25.560.000			7.452.970	10.892.970	7.214.060
4. Gradbena dela za garažo	10.500.000			5.250.000	5.250.000	
5. Zunanja ureditev	1.080.000					1.080.000
6. Rušitve	750.000			750.000		
7. Fasada glavnega objekta	1.000.000				1.000.000	
8. Komunalna ureditev	3.834.000			3.834.000		
9. Nadzor, vodenje	900.076	740	44.856	345.739	342.859	165.881
Skupaj	45.903.876	37.740	2.287.656	17.632.709	17.485.829	8.459.941
DDV	9.180.775	7.548	457.531	3.526.542	3.497.166	1.691.988
SKUPAJ	55.084.651	45.288	2.745.187	21.159.251	20.982.995	10.151.929
Delež	100,00%	0,08%	4,98%	38,41%	38,09%	18,43%

*Zgornja tabela se nanaša zgolj na sama dela in dokumentacijo, poleg tega pa investicijska vrednost projekta obsega tudi 30.602.584 EUR vložka Mestne občine Ljubljana v obliki zemljišča.

V predinvesticijski zasnovi sta bili navedeni dve varianti financiranja investicije v primeru izvedbe, in sicer:

Varianta 1a: investicija se izvede – MOL je 40 % investitor

Varianta 1b: investicija se izvede – MOL je 100 % investitor

Varianta 1a

V tem trenutku je še prezgodaj za dokončno odločitev o načinu financiranja projekta, vendar velja predpostavka, da MOL vstopa v projekt z zemljiščem, pri čemer je občini na tak način priznan vložek 40% v projektu, v zameno pa ob koncu projekta pridobi del dokončanih prostorov za izvajanje kulturnih dejavnosti za javno rabo.

Zaradi narave projekta je smiselna vključitev javno-zasebnega partnerstva pri zagotavljanju sredstev za izvedbo projekta.

Odločitev o načinu oz. deležih financiranja bo znana po sklenjenem dogovoru med potencialnim investitorjem in Mestno občino Ljubljana. Podrobneje bodo viri financiranja obdelani v investicijskem programu.

Varianta 1b

Obstaja tudi manj verjetna možnost, da bi MOL financirala celotno investicijo, vendar pa se zaradi višine investicijske naložbe in dobrih tržnih možnosti, ki jih bo imel bodoči večnamenski kompleks vsi potencialni investitorji nagibajo k javno-zasebnemu partnerstvu.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilj investicije

Cilj investicije je sledeč:

- izgradnja 24.073 m² bruto tlorisnih površin novih objektov nad zemljo,
- izgradnja 22.238 m² bruto tlorisnih površin parkirišč pod zemljo,
- rekonstrukcija in pridobitev 5.440 m² bruto tlorisnih površin v obstoječem objektu tovarne Rog.

Sama investicija je po svoji naravi razvojno naravnana, saj bo revitalizirala del mesta, ki je bil zapostavljen, devastiran in razvojno omejen.

2.2. Spisek strokovnih podlag

Splošna zakonodaja

Investicijski program je izdelan na podlagi »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ«. (Ur.l.RS 60/2006)

Strokovne podlage za oceno stroškov

Strošek arhitekturnega natečaja je podan glede na dejansko vrednost, saj je bil natečaj že izveden.

Strošek rušitev je podan na podlagi cenitvenega poročila »Kompleks Tovarne Rog«, št. poročila H-090616-1, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke, Ljubljana, 16. junij 2009.

Ostali stroški so ocenjeni in podani na podlagi izkušenj iz primerljivih projektov.

2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

Varianta 0: investicija se ne izvede

Varianta 1: investicija se izvede

V primeru, da se investicija ne bi izvedla, bi v središču mesta ostal star, propadajoč, dotrajan in neuporaben objekt, ki ne sovпада v koncept sodobne prestolnice. Obstaja tudi realna možnost, da bi v daljšem obdobju objekt brez kakršnegakoli vzdrževanja postal tako dotrajan in uničen, da bi bila rušitev edina rešitev.

Ob neizvedbi bi pomemben del mesta ostal brez revitalizacije, uničena bi bila kulturna dediščina, kar bi posledično pripeljalo do kazenske odgovornosti lastnika kulturne dediščine. Ljubljana bi izgubila priložnost uresničitve prostora za izvedbo kulturnih programov in družabnega središča.

Varianta 1 pomeni izgradnjo in obnovo skupaj 51.751 m² bruto tlorisnih površin, od tega izgradnjo 24.073 m² novih objektov nad zemljo, izgradnjo 22.238 m² podzemnih parkirišč ter rekonstrukcijo in pridobitev 5.440 m² prostorov v obstoječi tovarni Rog.

V primeru izvedbe investicije bo rešen problem propadajočega kulturnega spomenika. Ureditev območja tovarne Rog s pripadajočimi objekti in zemljiščem bo vlila novo življenje v sedaj degradiran prostor na robu mestnega središča.

Investicijska naložba bo prinesla prostore za umestitev določenih kulturnih vsebin, predvsem za tako imenovane sodobne umetniške prakse. Investicija bo tako zadovoljila obstoječe potrebe po različnih kulturnih, izobraževalnih, raziskovalnih in družabnih dejavnostih

Z izvedbo investicijske naložbe bo območje pridobilo stanovanjske, hotelske in poslovne prostore.

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

2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa je:

Franc Jurkovič, odgovorni za izdelavo investicijskega programa

IKONS družba za razvoj prostora d.o.o.
Dunajska cesta 21
1000 Ljubljana

tel.: (01) 474-10-92; e-mail: franc.jurkovic@ikons.si

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta:

Zoran Janković, župan

Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

tel.: (01) 306-10-10; e-mail: glavna.pisarna@ljubljana.si

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Investitor je Mestna občina Ljubljana. Podrobnejši podatki so navedeni v točki 3.1. Za projekt ne obstaja posebna organizacijska rešitev. Posamezne aktivnosti v zvezi z investicijsko operacijo bo vodil Oddelek za kulturo Mestne občine Ljubljana (OK MOL).

2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Vsa dela se bodo oddajala po sistemu javnega naročanja v skladu z zakonodajo. Isto je veljalo za dela, ki so že bila naročena (projektne dokumentacija, investicijska dokumentacija, arhitekturni natečaj).

2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v letih 2007 - 2011 in sicer:

- investicijska in projektne dokumentacija 2007 - 2010,
- arhitekturni natečaj 2008,
- akt o javno-zasebnem partnerstvu 2009,
- pridobitev gradbenega dovoljenja 2010
- začetek izvedbenih del 2010,
- zaključek izvedbenih del 2012.

Ocenjeno je, da bo dinamika izvedbenih del po letih naslednja:

- v letu 2010 40%,
- v letu 2011 40% in
- v letu 2012 20%..

Faznost gradnje celotnega območja

Projekt je deljiv na naslednje faze gradnje:

- 1. faza: CSU in javni del podzemne garaže,
- 2. faza: hotel (P2) in zasebni del podzemne garaže,
- 3. faza: poslovno stanovanjski del (P4, P5, P6).

2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za projekt je bila izdelana naslednja dokumentacija:

1. Zazidalni preizkus območje CI 5/6 Rog, Jurij Sadar, november 1994,
2. Arhitekturna preveritev za območje tovarne Rog v Ljubljani, Sadar in Vuga arhitekti, november 1996.
3. Prostorska in programska preveritev lokacije »Tovarna Rog«, Sadar Vuga arhitekti d.o.o., december 2006.
4. Prostorska in programska preveritev lokacije »Tovarna Rog«, Sadar Vuga arhitekti d.o.o., januar 2007.

5. Prostorska in programska preveritev lokacije »Tovarna Rog«, Sadar Vuga arhitekti d.o.o., oktober 2007.
6. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Tovarna Rog«, Ikons d.o.o., julij 2007.
7. Programska zasnova, MOL, 2007.
8. Predinvesticijska zasnova »Tovarna Rog«, Ikons d.o.o., november 2007.
9. Arhitekturno urbanistični elaborat »Ureditev območja tovarne Rog v Ljubljani«, MXSI architectural studio, Barcelona, september 2008.
10. Projektna naloga za izdelavo projekta za javni del centra CSU za IDP, PGD in PZI »Center sodobnih umetnosti v Ljubljani na območju tovarne Rog v Ljubljani«, MXSI architectural studio, Barcelona, maj 2009.
11. Cenitveno poročilo »Kompleks Tovarne Rog«, št. poročila H-090616-1, Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke, Ljubljana, 16. junij 2009.

Potrebno je narediti še PGD in PZI, ki jih bo izdelal MXSI architectural studio, Barcelona.

2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Po zaključku investicijskih del bo z javnim delom upravljala Mestna občina Ljubljana, z zasebnim delom pa zasebni investitorji.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

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

Postavka	Javni del v EUR	Zasebni del v EUR	Skupaj v EUR	Delež
1. Projektna in ostala dokumentacija	1.040.000	1.793.248	2.833.248	3,62%
2. Arhitekturni natečaj	172.985	0	172.985	0,22%
3. Raziskave (geomeh., stat., hidrolog., ekolog.)	207.700	0	207.700	0,27%
4. GOI dela - nad zemljo	9.912.000	25.503.600	35.415.600	45,21%
5. Gradbena dela za garažo	867.500	10.251.500	11.119.000	14,19%
6. Zunanja ureditev	208.587	871.413	1.080.000	1,38%
7. Rušitve	91.663	382.937	474.600	0,61%
8. Fasada glavnega objekta	724.265	275.735	1.000.000	1,28%
9. Komunalna ureditev	1.026.006	4.286.334	5.312.340	6,78%
10. Nadzor, vodenje	256.600	831.430	1.088.031	1,39%
11. Nadomestna stanovanja	0	7.896.360	7.896.360	10,08%
Skupaj	14.507.306	52.092.558	66.599.864	85,01%
DDV - 20 % (na #11 ni DDV)	2.901.461	8.839.240	11.740.701	14,99%
SKUPAJ	17.408.768	60.931.797	78.340.565	100,00%
Delež	22,22%	77,78%	100,00%	

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

Postavka	Javni del v EUR	Zasebni del v EUR	Skupaj v EUR	Delež
1. Projektna in ostala dokumentacija	1.040.000	1.832.699	2.872.699	3,52%
2. Arhitekturni natečaj	172.985	0	172.985	0,21%
3. Raziskave (geom. stat., hidrolog., ekolog.)	207.700	0	207.700	0,25%
4. GOI dela - nad zemljo	10.431.221	26.839.557	37.270.779	45,63%
5. Gradbena dela za garažo	899.884	10.634.188	11.534.072	14,12%
6. Zunanja ureditev	226.159	944.820	1.170.979	1,43%
7. Rušitve	93.679	391.362	485.041	0,59%
8. Fasada glavnega objekta	762.404	290.256	1.052.660	1,29%
9. Komunalna ureditev	1.048.578	4.380.633	5.429.211	6,65%
10. Nadzor, vodenje	269.239	869.616	1.138.855	1,39%
11. Nadomestna stanovanja	0	8.070.080	8.070.080	9,88%
Skupaj	15.151.849	54.253.213	69.405.062	84,98%
DDV - 20 % (na #11 ni DDV)	3.030.370	9.236.627	12.266.996	15,02%
SKUPAJ	18.182.219	63.489.840	81.672.059	100,00%
Delež	22,26%	77,74%	100,00%	

Investicijska operacija bo izvedena v javno-zasebnem partnerstvu.

Vložek javnega partnerja – Mestne občine Ljubljana bo:

- vrednost zemljišč (območje investicije), katerih lastnica je oziroma katere ima v finančnem najemu,
- vrednost obstoječe komunalne opremljenosti in
- neamortizirana vrednost ohranjenega objekta.

V zameno pridobi ob koncu projekta del dokončanih prostorov za izvajanje kulturnih dejavnosti in del parkirne garaže.

Tabela: Vložek Mestne občine Ljubljana po postavkah v EUR

Postavka	Površina v m ²	Cena v EUR/m ²	Vložek v EUR	Delež
1. Zemljišča tovarne Rog	12.070,00	800,00	9.656.000	69,48%
2. Komunalna opremljenost zemljišč tovarne Rog	11.932,50	74,06	883.721	6,36%
3. Neamortizirana vrednost ohranjenega objekta	8.590,00	130,00	1.116.700	8,04%
4. Zemljišča sosednjih stavb	1.125,00	800,00	900.000	6,48%
5. Komunalna opremljenost zemljišč sosednjih stavb	1.125,00	82,46	92.768	0,67%
6. Projektna in ostala dokumentacija			1.248.000	8,98%
7. Arhitekturni natečaj			207.583	1,49%
8. Raziskave (geom. stat., hidrolog., ekolog.)			249.240	1,79%
Skupaj			13.897.188	100,00%

* Vložek Mestne občine Ljubljana je izračunan na podlagi cenitvenega poročila »Kompleks Tovarne Rog«, št. poročila H-090616-1, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke, Ljubljana, 16. junij 2009.

Predvideno je, da stroške nadomestnih stanovanj prevzame zasebni partner. Obstoja pa tudi možnost, da bo javni partner Mestna občina Ljubljana poiskala ustrezna nadomestna stanovanja in bo te objekte ponudila kot bremen proste.

Odločitev o načinu oziroma deležih financiranja bo znana po sklenjenem dogovoru med potencialnim investitorjem in Mestno občino Ljubljana. Akt o javno-zasebnem partnerstvu, bo pripravljen še v letu 2009.

2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Finančna ocena investicije zasebnega dela je pozitivna, javnega dela pa negativna, saj bodo ocenjeni prihodki le-tega ravno pokrivali stroške poslovanja, ne pa tudi amortizacije. Finančna ocena celotne investicijske operacije je le rahlo negativna, vendar bi bila lahko ob 5 % višjih prihodkih oziroma 5% nižjih investicijskih stroških tudi pozitivna.

Koristi družbenega okolja presegajo stroške, ki jih bo okolica imela z investicijo. To še prav posebej velja v primerjavi z alternativo, da se ne zgodi nič in objekt še naprej vidno propada.

Izračuni kažejo, da je investicija likvidna v celotni svoji življenjski dobi.

Tabela: Zbir rezultatov finančnih kazalnikov investicijske operacije

Investicijska naložba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
Celotna	-12.233.362	-1,34%	-0,1744	se ne povrne
Javni del	-15.570.020	ni izračunljiva	-1,0000	se ne povrne
Zasebni del	3.336.659	9,68%	0,0611	se povrne v 1. letu

Interna stopnja donosnosti celotne investicijske operacije je rahlo negativna in znaša -1,34 %, kar je posledica globoko negativnega javnega dela, čigar interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna.

Visoki prihodki, ki so posledica predvidene prodaje zasebnih površin ob zaključku investicijske operacije so razlog za pozitivno interno stopnjo donosnosti, ki znaša v tem primeru 9,68 %.

Relativna neto sedanja vrednost celotne investicijske operacije je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta (-12.233.362 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (70.144.279 EUR) in znaša -0,1744. Rahlo negativna vrednost je posledica negativnega javnega dela in bi bila lahko ob nekoliko višjih prihodkih oziroma nižji investicijski vrednosti tudi pozitivna.

Glede na to, da prihodki javnega dela pokrivajo ravno stroške poslovanja, znaša relativna neto sedanja vrednost tega dela natanko -1,0000.

Kot neto sedanja vrednost, je tudi relativna neto sedanja vrednost zasebnega dela pozitivna in znaša 0,0611.

Za vse v tem dokumentu prikazane finančne rezultate velja opozorilo, da so le-ti močno odvisni od vhodnih podatkov oziroma v realnosti od uspešnosti prodaje zasebnih površin ter od učinkovitosti izgradnje kompleksa.

V prid investiciji govorijo tudi praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Investicija pomeni revitalizacijo tega dela mesta in ohranitev propadajočega kulturnega spomenika, tovarne Rog, delno bo rešen tudi pereč problem parkirnih površin v centru Ljubljane.

Glede na navedene razloge in utemeljitve menimo, da je **investicijska naložba v investicijsko operacijo smiselna in upravičena.**

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

3.1. Osnovni podatki o investitorju

NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

☎ (01) 306 10 10

E-mail: glavna.pisarna@ljubljana.si

📠 (01) 306 12 91

Župan: Zoran Janković

Matična številka: 5874025

Identifikacijska številka: SI67593321

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: 01261-0100000114

Odgovorna oseba investitorja: župan Zoran Janković

Žig in podpis sta na drugi strani tega dokumenta!

3.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

NAZIV: IKONS družba za razvoj prostora d.o.o.

NASLOV: Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

 01 474-10-92

E-mail: franc.jurkovic@ikons.si

 01 474-10-01

Matična številka: 2276267

Identifikacijska številka: SI61419907

Poslovna banka: DBS

Transakcijski račun: 19100-0010151298

Odgovorna oseba: Franc Jurkovič

Izpolnjevalec podatkov: Blaž Malenšek

Žig in podpis sta na drugi strani tega dokumenta.

3.3. Navedba upravljalca

NAZIV: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

NASLOV: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

☎ (01) 306 10 10

E-mail: glavna.pisarna@ljubljana.si

📠 (01) 306 12 91

Župan: Zoran Janković

Matična številka: 5874025

Identifikacijska številka: SI67593321

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: 01261-0100000114

Odgovorna oseba upravljalca: župan Zoran Janković

Žig in podpis sta na drugi strani tega dokumenta.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Analiza sedanjega stanja

Tovarna Rog je trinadstropna podolgovata stavba, ki je bila zgrajena po načrtih A. Krala iz leta 1922 na starejši klasično grajeni stavbi. Fasada je oblikovana pod vplivom češkega rondokubizma. Je prva železobetonska skeletna konstrukcija v Ljubljani.

Območje tovarne Rog je danes zaprta, težko prehodna cona na vzhodnem robu centra, ki jo opredeljuje izpraznjeni industrijski objekt tovarne Rog. Območje ima potencial, objekt pa dovolj veliko površino, da z vnosom novih vsebin postane novo težišče v tem delu mesta. Razen objektov ob Rozmanovi in Trubarjevi cesti, ki niso v lasti mesta, ter zaščitenih objektov na Petkovškovem nabrežju (Pollakova vila, Wratscheva hiša in objekt tovarne Rog), se vsa gradbena struktura ruši. Tako nastane prazna površina, primerna za večjo novogradnjo, ki jo na jugu omejuje obstoječi, zaščiteni objekti, na severu obstoječa gradbena struktura in na vzhodu gradbena struktura ob Rozmanovi. Rog je poleg Elektrarne območje mesta s posebnim, industrijskim značajem, kar povečuje privlačnost za določene socialne skupine in programe.

Stavba tovarne Rog spada pod nepremično kulturno dediščino. Tip je profana stavbna dediščina. Datacija enote dediščine pa je druga polovica 19. stol., prva četrtina 20. stol., 1900, 1918-1919, 1922.

Trenutno je stavba v zelo slabem, propadajočem stanju.

Predvidene so rušitve objektov na parcelah med staro tovarno Rog in Trubarjevo.

4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Obstaja več potreb, ki jih bo investicijska operacija zadovoljila. Med temi je zelo pomembna potreba po ureditvi del centra mesta Ljubljane, ki trenutno propada.

Investicija bo pripomogla k uporabi in revitalizaciji kulturne dediščine, saj je del kompleksa tovarne Rog na podlagi Odloka o zaščiti Poljanskega in Šempeterskega predmestja razglašen za kulturni spomenik. Tako bo zadovoljena potreba po zaščiti kulturne dediščine.

Investicijska naložba bo prinesla prostore za umestitev določenih kulturnih vsebin, predvsem za tako imenovane sodobne umetniške prakse. Pridobili se bodo razstavni prostori večjih dimenzij za razstave sodobne arhitekture in oblikovanja ter za tradicionalne prireditve kot so Bienale industrijskega oblikovanja in Mednarodni grafični bienale. Investicija bo tako zadovoljila obstoječe potrebe po različnih kulturnih, izobraževalnih, raziskovalnih in družabnih dejavnostih.

Zaradi investicije bo zgrajeno tudi določeno število stanovanj ter hotelskih in poslovnih prostorov. Tako bo zadovoljila velike potrebe po novih stanovanjskih in poslovnih prostorih, ki so značilne za Ljubljano, ravno tako bodo povečane turistične kapacitete prestolnice.

Skratka investicija bo pripomogla k izboljšanju možnosti za kulturno, izobraževalno, socialno in poslovno delovanje Ljubljančanov in obiskovalcev.

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

Investicija je skladna s **Strategijo razvoja Slovenije**, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo med razvojnimi prioritetami, natančneje povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja, in sicer pod točko izboljšanja gospodarjenja s prostorom, ki pravi: »povečati razpoložljivost stavbnih zemljišč za gospodarstvo in stanovanjsko gradnjo s smotnim povečevanjem urbanega prostora naselij, s povečanjem izkoriščenosti poselitvenega prostora (koncentracijo stavb) ter z usposobitvijo degradiranih urbanih in drugih zemljišč za ponovno uporabo«.

Investicija je skladna z dokumentom **Trajnostni razvoj Mestne občine Ljubljana** (Strategija), ki ga je pripravil Oddelek za urbanizem in okolje, Ljubljana, junij, 2001.

Ravno tako je investicija skladna s **Strategijo razvoja kulture MOL 2008-2011**. Ta strategija opredeljuje javni interes z namenom zagotavljanja trdnih in trajnih pogojev za kulturno ustvarjalnost, kulturno raznolikost in dostopnost javnih kulturnih dobrin vsem prebivalcem Mestne občine Ljubljana. Slednja izkazuje javni interes pri podpori tistim kulturnim vsebinam, ki bistveno prispevajo h kulturni podobi Ljubljane, k skladnemu razvoju ustvarjalnosti na vseh področjih kulture, večji dostopnosti kulturnih dobrin, ohranjanju in razvoju kulturne dediščine, večji socialni kohezivnosti ter izboljšanju kakovosti življenja vseh prebivalcev prestolnice.

Javni interes na vseh področjih kulture v Mestni občini Ljubljana vključuje:

- zagotavljanje javne dostopnosti kulturnih dobrin vsem prebivalcem Mestne občine Ljubljana,
- kulturno vzgojo in izobraževanje za ustvarjalnost,
- promocijo vrhunske ustvarjalnosti, ki bistveno soustvarja podobo Ljubljane kot prestolnice kulture.

V javni interes na področju likovnih umetnosti spadajo organizacija in izvedba razstavnih ter festivalskih in bienalnih dogodkov s področij slikarstva, kiparstva, grafike, risbe, umetniške fotografije, umetniškega videa, oblikovanja in arhitekture ter likovna oprema javnega prostora.

V javni interes na področju intermedijskih umetnosti spadajo organizacija in izvedba kulturnih projektov in javnih kulturnih programov, ki temeljijo na interdisciplinarnosti in/ali povezovanju med različnimi umetniškimi zvrstmi oziroma se umeščajo na eno izmed področij umetnosti in na ustvarjalen način uporabljajo nove tehnologije, predvsem internet in računalniško opremo.

Center sodobnih umetnosti bo vsekakor zasledoval javni interes na področju likovnih in intermedijskih umetnosti.

Naložba je skladna s **Prostorskim planom Mestne občine Ljubljana**, Ljubljana, 2002 (obravnavano območje je v prostorskem planu opredeljeno kot območje zgoščenega programskega prepleta, hkrati pa je predvidena rekonstrukcija širšega območja, kjer stoji tovarna Rog).

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Nov kompleks, ki zajema rekonstruirano tovarno Rog in novo stavbo poleg nje bo imel visoko stopnjo tržljivosti.

Odlična lokacija in visoke cene nepremičnin sta pomembna dejavnika, ki govorita o visoki stopnji tržljivosti predvidenih prostorov. Za Ljubljano je značilno visoko povpraševanje po stanovanjih in poslovnih prostorih na dobrih lokacijah, kamor zagotovo spada tudi lokacija tovarne Rog.

V kompleksu je predviden hotel, kateremu bi visoko dodano vrednost prinesla že sama lokacija in polna vsebina samega kompleksa, kjer bi se odvijale kulturne, raziskovalne, izobraževalne in družbene prireditve. Visoke tržne možnosti, ki bi jih imel hotel kažejo tudi turistični trendi, kjer postaja Ljubljana na svetovnem turističnem zemljevidu vse bolj priljubljena.

V kompleksu bodo prisotne tudi restavracije in manjši lokali, ki bi jih zaradi ugodne lokacije in visokega pretoka obiskovalcev zlahka dobro tržili.

Manjše tržne možnosti predvidevamo le za prostore namenjene kulturnim in umetnostnim dejavnostim, ki pa po drugi strani dajeta dodano vrednost samemu kompleksu, vendar pa so obiskovalci teh dejavnosti specifični, saj teh dejavnosti ne obiskujejo naključno.

V kompleksu bodo prostori namenjeni izobraževalnim in raziskovalnim dejavnostim, v katere se po trendih, ki veljajo v podobno razvitih državah kot je Slovenija, vlaga vedno več. Na podlagi teh trendov imajo prostori namenjeni tem dejavnostim visoko tržno vrednost.

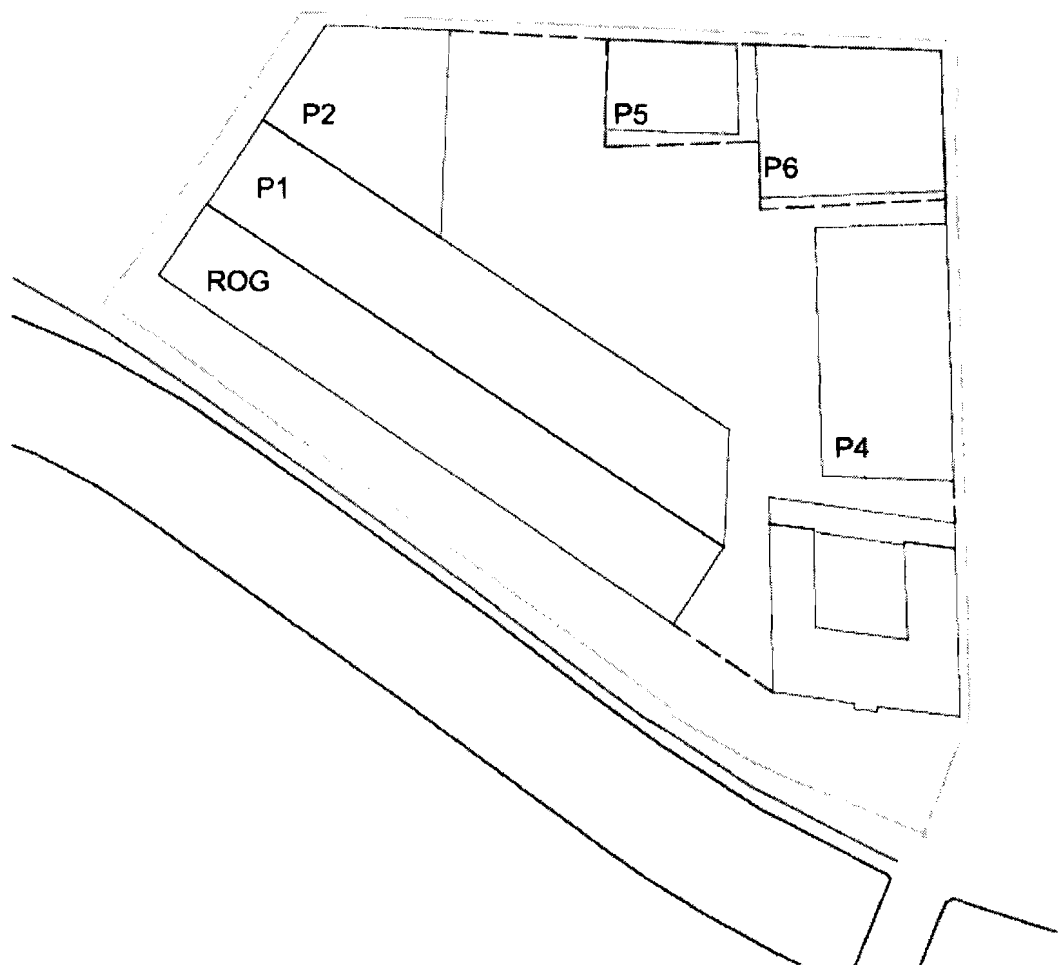
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Celoten kompleks je sestavljen iz naslednjih enot:

- centra sodobnih umetnosti (CSU)
- hotela
- stanovanj
- poslovnih prostorov

P1 + Rog,
P2,
P4 ter
P5 in P6.

Slika: Načrt novega kompleksa na območju nekdanje tovarne Rog



6.1. Nadzemni del kompleksa

Nadzemni del kompleksa bo vseboval:

- center sodobnih umetnosti,
- hotel,
- stanovanja,
- poslovne prostore,
- trgovine,
- prodajne galerije,
- bare,
- salone
- restavracije in
- druge zasebne površine.

Tabela: Bruto tlorisne površin nadzemnega dela objektov

Etaža	Center sodobnih umetnosti (Rog + P1) - javni del	Trgovine, restavracije, bari (Rog) – zasebni del	Hotelski del P2	Stanovanjski del	Poslovni del P5	Poslovni del P6	Skupaj
Pol klet				450,00			450,00
0	2.750,00	1.500,00	850,00	1.042,00	383,50	949,00	7.474,50
M	170,00						170,00
1	1.890,00		550,00	1.042,00	473,50	882,00	4.837,50
2	1.725,00		550,00	1.042,00	473,50	882,00	4.672,50
3	1.725,00		550,00	1.042,00	473,50	882,00	4.672,50
4			550,00	1.042,00	239,00	230,00	2.061,00
5			550,00	1.000,00			1.550,00
6			550,00	1.000,00			1.550,00
7			550,00	425,00			975,00
8			550,00				550,00
9			550,00				550,00
Skupaj	8.260,00	1.500,00	5.800,00	8.085,00	2.043,00	3.825,00	29.513,00

6.2. Podzemni del kompleksa

Pod zemljo bo zgrajena garažna hiša s skupno 22.238 m² bruto tlorisnih površin in z 890 parkirnimi mesti. Od tega bo le 7,80 % oziroma 70 parkirnih mest javnih, ostala pa bodo zasebna.

Tabela: Bruto tlorisne površin podzemnega dela novih objektov

Etaža	Center sodobnih umetnosti P1 v m ²	¹ Zasebna parkirišča v m ²	Poslovni del P5 v m ²	Poslovni del P6 v m ²	Skupaj v m ²
Klet 1	1.150	8.185	601	1.183	11.119
Klet 2	585	8.750	601	1.183	11.119
Skupaj	1.735	16.935	1.202	2.366	22.238

6.3. Objekt tovarne Rog

Zgradba CSU-ja na območju tovarne Rog

Splošen opis delovanja

Center sodobne umetnosti na območju opuščen tovarne Rog bo organiziran v naslednjih programskih sklopih:

1. prostori centra za arhitekturo in centra za industrijsko oblikovanje,
2. prostori za sodobne prakse ustvarjanja na področju likovnih umetnosti,
3. predstavitveni prostori in prostori družabnosti.

CSU bo imel funkcijo produkcijskega prostora s programi gostujočih umetnikov, arhitektov in oblikovalcev. Produkcijske prostore zato lahko delimo v sklop tistih, kjer se bodo projekti izvajali s pomočjo sodobne računalniške tehnologije in tistih, ki bodo za izvedbo projektov uporabljali klasične načine in priprave. Ker bo CSU vpet v mednarodno mrežo podobnih centrov, je v določenem delu potrebno predvideti tudi bivalne ateljeje. Produkcijski prostori morajo omogočiti čim bolj fleksibilno rabo prostorov kot tudi večanje oziroma zmanjšanje posameznih ateljejev. Dostop do ateljejev in bivalnih prostorov mora biti tako iz varnostnega vidika kot specifičnega načina dela v teh prostorih zagotovljen vseh 24 ur. Produkcijski prostori so sicer tudi javno dostopni manjšemu številu obiskovalcev, zato jih je smiselno umestiti v gornje etaže objekta CSU. Večje število obiskovalcev je predvideno v predstavitvenih prostorih in prostorih, ki se z njimi povezujejo.

Predstavitveni prostori obsegajo: razstavišče, s katerim se povezujejo dostop v CSU, recepcija, galerijska trgovina, garderoba za obiskovalce, manjši prostor za zaposlene, ki izvajajo program v predstavitvenih prostorih, prostor za izvajanje pedagoških programov (svet kulture), mediateka in arhiv. Poleg razstavišča je za prirejanje manjših razstav in predavanj potrebno je zagotoviti več manjših dvoran, ki se jih lahko združi v večjo dvorano do 1000 m² površine. Zaradi dostopnosti za obiskovalce je te programe smiselno umestiti v spodnje etaže.

¹ Vključuje parkirišča za hotel, stanovanjski del in obiskovalce. Natančno število parkirnih mest, ki bodo pripadla posameznemu programu bo določeno s strani investitorjev.

Ker je CSU poleg prostora za razstave in umetniško ustvarjanje tudi socialni prostor komunikacije in druženja, je v stiku med produkcijskimi in razstavnimi prostori potrebno predvideti prostor, ki bo deloval kot središče CSU. To je glavni prostor druženja, ki ga je smiselno umestiti v povezavi s teraso v 1. nadstropju.

Za izvajanje programa predvsem v razstavnih prostorih je potrebno zagotoviti tudi depo za hranjenje razstavnih eksponatov ter opremo in teraso, ki je potrebna za postavitve razstav, vzpostavitev predavalnic, ipd. Za manjša popravila je potrebno predvideti v povezavi z depojem tudi delavnico. Depojski prostori morajo biti povezani z razstavnimi prostori in dostopni s tovornim vozilom. Iz depoja naj se predvidi direkten dostop v večjo dvorano in preko nje do ostalih dvoran.

CSU bo vodila uprava z vodjem ustanove in programskimi vodji za posamezne sklope v sodelovanju s programskim svetom. Pisarniški prostori za upravo so interni in se umestijo kjer koli v sklopu CSU.

Razporeditev prostorov

Prostori CSU, ki so namenjeni individualnem ustvarjanju, se razporedijo v gornja nadstropja, prostori bolj javnega značaja pa v pritličje in prvo nadstropje.

- Ateljeji (umetniški, medijski, bivalni) in pisarne se razporedijo v drugo in tretje nadstropje stavbe stare tovarne.
- Večnamenske dvorane, svet kulture z varstvom otrok in mediateka se razporedijo v prvem nadstropju.
- Velike razstavne dvorane bodo v pritličju v novem prizidku.
- Vhodni in komunikacijski prostor povezuje vse dejavnosti CSU vključno s teraso nad severnim prizidkom in omogoča komunikacijo med posameznimi umetniškimi dejavnostmi. Razteza se od prve kleti do najvišjega nadstropja, v pritličju se preko osboječega južnega prizidka povezuje s Petkovškovim nabrežjem ob Ljubljani in preko notranjega parka s Trubarjevo ulico.
- Trgovine in lokali se razporedijo v pritličju starega dela stavbe.
- Depoji se uredijo v kleti.

Tabela: Bruto tlorisne površin po rekonstrukciji tovarne Rog

Etaža	Javno – CSU v m²	Zasebno - trgovine, restavracije, bari v m²	Skupaj v m²
0	350	1.500	1.850
M	170		170
1	1.140		1.140
2	1.140		1.140
3	1.140		1.140
Skupaj	3.940	1.500	5.440

Zasebni del, ki zajema trgovine, restavracije in bare se bo po zaključku investicije lahko prodal ali pa dal v najem. Na podlagi podobnih prostorov na podobni lokaciji v Ljubljani ocenjujemo, da bi bila cena 3.300 EUR/m².

Tabela: Prihodki od prodaje zasebnega dela tovarne Rog

Postavka	Vrednost (EUR, m²)
Cena v EUR	3.300
Površina v m ²	1.500
Prihodek od prodaje v EUR	4.950.000

V naslednji tabeli prikazujemo, koliko bi morala biti mesečna najemnina vseh 1.500 m² zasebnega dela tovarne Rog, če bi želeli v določenih letih generirati toliko prihodkov kot od prodaje.

Tabela: Višina najemnine, ki bi jo moral generirati zasebni del tovarne Rog, če bi v različnem obdobju želel generirati toliko prihodkov, kot s prodajo

Čas v katerem bi generirali enako prihodka kot s prodajo	Letna najemnina, ki bi jo morali pobirati v EUR	Mesečna najemnina, ki bi jo morali pobirati v EUR	Mesečna najemnina na m²
15	330.000	27.500	18,33
20	247.500	20.625	13,75
25	198.000	16.500	11,00
30	165.000	13.750	9,17
Življenjska doba	148.500	12.375	8,25
40	123.750	10.313	6,88
45	110.000	9.167	6,11

7. ANALIZA ZAPOSLENIH

Glede na predvidene vsebine je v prostorih z javnim programom načrtovanih 5 zaposlitev:

- uprava in organizacija delovanja ter prireditev	3 osebe
- poslovni sekretar	1 oseba
- finančni servis in organizacija	1 oseba
- tehnične službe	5 oseb
Skupaj	10 oseb

V ostalih prostorih je načrtovana zaposlitev minimalno 17 oseb. Gre za:

- upravljanje objekta	1 oseba
- hotel	5 oseb
- bari, restavracije, saloni	11 oseb

V tej fazi gre za približno oceno, od katere je možno pričakovati, da bo končno število zaposlenih na koncu nekoliko odstopalo. Možnost odstopanja se pojavlja zaradi zgodnje faze načrtovanja tega dokumenta.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1. Izhodišča vrednotenja

Osnove za oceno investicijskih stroškov so naslednje:

1. Projektna in ostala dokumentacija je ocenjena na 8% od gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del. Na javni del odpade 36,71 % stroška oziroma 1.040.000 EUR brez DDV, ostalo financira zasebni partner.
2. Arhitekturni natečaj je bil izveden v letu 2008, strošek le-tega pa je znašal 207.582,50 EUR z DDV. Celoten strošek arhitekturnega natečaja je financirala Mestna občina Ljubljana in predstavlja del njenega vložka v investicijsko operacijo.
3. Strošek raziskav (statika, geomehanika, hidrologija, študija ekologije in ekološka sanacija) je podan s strani Mestne občine Ljubljana. Tudi ta strošek nosi v celoti javni partner in predstavlja del njegovega vložka v investicijsko operacijo.
4. Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela so ocenjena na 1.200 EUR/m². Pri oceni teh stroškov upoštevamo bruto tlorisno površino gradnje nad zemljo, ki znaša 29.513 m². Delitev na javni in zasebni del je narejena glede na delež, ki ga ima posamezni del v predvidenih objektih nad zemljo. Površine objektov nad zemljo so sledeče:

Nad zemljo	Površina skupaj v m ²	Površina po delih v m ²	Delež
Javni del	8.260,00		27,99%
Zasebni del	21.253,00		72,01%
- hotel		5.800,00	19,65%
- stanovanjski del		8.085,00	27,39%
- poslovni del		5.868,00	19,88%
- trgovine, bari, restavracije		1.500,00	5,08%
Skupaj	29.513,00		100,00%

5. Gradbena dela za garažo so ocenjena na 500 EUR/m². Bruto tlorisna površina garažne hiše znaša 22.238 m². Delitev na javni in zasebni del pa je sledeča:

Garaža	V m ²	Delež
Javni del	1.735	7,80%
Zasebni del	20.503	92,20%
Skupaj	22.238	100,00%

6. Zunanja ureditev je ocenjena na 200 EUR/m². Pri izračunu je upoštevana površina zunanje ureditve, ki znaša 5.400 m². Delitev na javni in zasebni del je narejena na podlagi deleža površin, ki jih ima posamezni del v površinah celotnega kompleksa. Površine celotnega kompleksa so sledeče:

Površine - skupaj	Površina skupaj v m²	Površina po delih v m²	Delež
Javni del	9.995,00		19,31%
- nadzemni del		8.260,00	15,96%
- parkirišča		1.735,00	3,35%
Zasebni del	41.756,00		80,69%
- hotel		5.800,00	11,21%
- stanovanjski del		8.085,00	15,62%
- parkirišča za hotel, obiskovalce in stanovanja		16.935,00	32,72%
- poslovni del s parkirišči		9.436,00	18,23%
- trgovine, bari, restavracije		1.500,00	2,90%
Skupaj	51.751,00		100,00%

7. Strošek rušitev je podan na podlagi cenitvenega poročila »Kompleks Tovarne Rog«, št. Poročila H-090616-1, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke, Ljubljana, 16. junij 2009.
8. Strošek fasade glavnega objekta je ocenjen na 1.000.000 EUR brez DDV. Delitev letga na javni in zasebni del je narejena glede na delež površin, ki jih ima posamezen del v celotnih površinah tovarne Rog. Površine objekta so sledeče:

Rog	V m²	Delež
Javni del	3.940	72,43%
Zasebni del	1.500	27,57%
Skupaj	5.440	100,00%

9. Strošek komunalne ureditve je ocenjena na 15% od gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del nad zemljo ter razdeljen na javni in zasebni del na podlagi deleža posameznega dela v vseh površinah kompleksa.
10. Strošek nadomestnih stanovanj je podan na podlagi cenitvenega poročila »Kompleks Tovarne Rog«, št. Poročila H-090616-1, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke. Nadomestiti bo potrebno 2.861 m² neto etažnih površin. V cenitvenem poročilu je podana ponderirana povprečna vrednost na m² stanovanja na podlagi primerljivih tržnih vrednosti stanovanj in znaša 2.760 EUR/m². Celoten strošek nadomestitvenih stanovanj bo nosil zasebni partner, vendar pa bo Mestna občina Ljubljana poiskala te objekte in jih ponudila kot bremen prostih.
11. Nadzor in vodenje sta ocenjena na 2% od vseh izvedbenih del.
12. Vsi stroški so preračunani na cene julij 2009 in so navedeni v EUR.
13. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svojem pomladanskem poročilu 2009 napoveduje za leto 2010 2,2 %, za leto 2011 pa 3,0 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2012.

8.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

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

Postavka	Javni del v EUR	Zasebni del v EUR	Skupaj v EUR	Delež
1. Projektna in ostala dokumentacija	1.040.000	1.793.248	2.833.248	3,62%
2. Arhitekturni natečaj	172.985	0	172.985	0,22%
3. Raziskave (geomeh., stat., hidrolog., ekolog.)	207.700	0	207.700	0,27%
4. GOI dela – nad zemljo	9.912.000	25.503.600	35.415.600	45,21%
5. Gradbena dela za garažo	867.500	10.251.500	11.119.000	14,19%
6. Zunanja ureditev	208.587	871.413	1.080.000	1,38%
7. Rušitve	91.663	382.937	474.600	0,61%
8. Fasada glavnega objekta	724.265	275.735	1.000.000	1,28%
9. Komunalna ureditev	1.026.006	4.286.334	5.312.340	6,78%
10. Nadzor, vodenje	256.600	831.430	1.088.031	1,39%
11. Nadomestna stanovanja	0	7.896.360	7.896.360	10,08%
Skupaj	14.507.306	52.092.558	66.599.864	85,01%
DDV – 20 % (na #11 ni DDV)	2.901.461	8.839.240	11.740.701	14,99%
SKUPAJ	17.408.768	60.931.797	78.340.565	100,00%
Delež	22,22%	77,78%	100,00%	

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

Postavka	Javni del v EUR	Zasebni del v EUR	Skupaj v EUR	Delež
1. Projektna in ostala dokumentacija	1.040.000	1.832.699	2.872.699	3,52%
2. Arhitekturni natečaj	172.985	0	172.985	0,21%
3. Raziskave (geomeh., stat., hidrolog., ekolog.)	207.700	0	207.700	0,25%
4. GOI dela – nad zemljo	10.431.221	26.839.557	37.270.779	45,63%
5. Gradbena dela za garažo	899.884	10.634.188	11.534.072	14,12%
6. Zunanja ureditev	226.159	944.820	1.170.979	1,43%
7. Rušitve	93.679	391.362	485.041	0,59%
8. Fasada glavnega objekta	762.404	290.256	1.052.660	1,29%
9. Komunalna ureditev	1.048.578	4.380.633	5.429.211	6,65%
10. Nadzor, vodenje	269.239	869.616	1.138.855	1,39%
11. Nadomestna stanovanja	0	8.070.080	8.070.080	9,88%
Skupaj	15.151.849	54.253.213	69.405.062	84,98%
DDV – 20 % (na #11 ni DDV)	3.030.370	9.236.627	12.266.996	15,02%
SKUPAJ	18.182.219	63.489.840	81.672.059	100,00%
Delež	22,26%	77,74%	100,00%	

9. ANALIZA LOKACIJE

Območje tovarne Rog je danes zaprta, težko prehodna cona na vzhodnem robu centra, ki jo opredeljuje izpraznjeni industrijski objekt tovarne Rog.

Območje urejanja: Ljubljana, CI 5/6 ROG

Skladno z mnenjem Oddelka za Urbanizem z dne 14. 3. 2008, št. 430-509-07-34 (332905) BAJ, trenutno veljavna določila prostorsko ureditvenih pogojev niso zavezujoča. Celotno območje bo v urbanističnem smislu urejeno z novim OPPN, ki bo izdelan na osnovi prvo nagrajene natečajne rešitve.

Območje urejanja: ožje območje obsega cca. 12.000 m², širše območje pa cca 20.000 m².

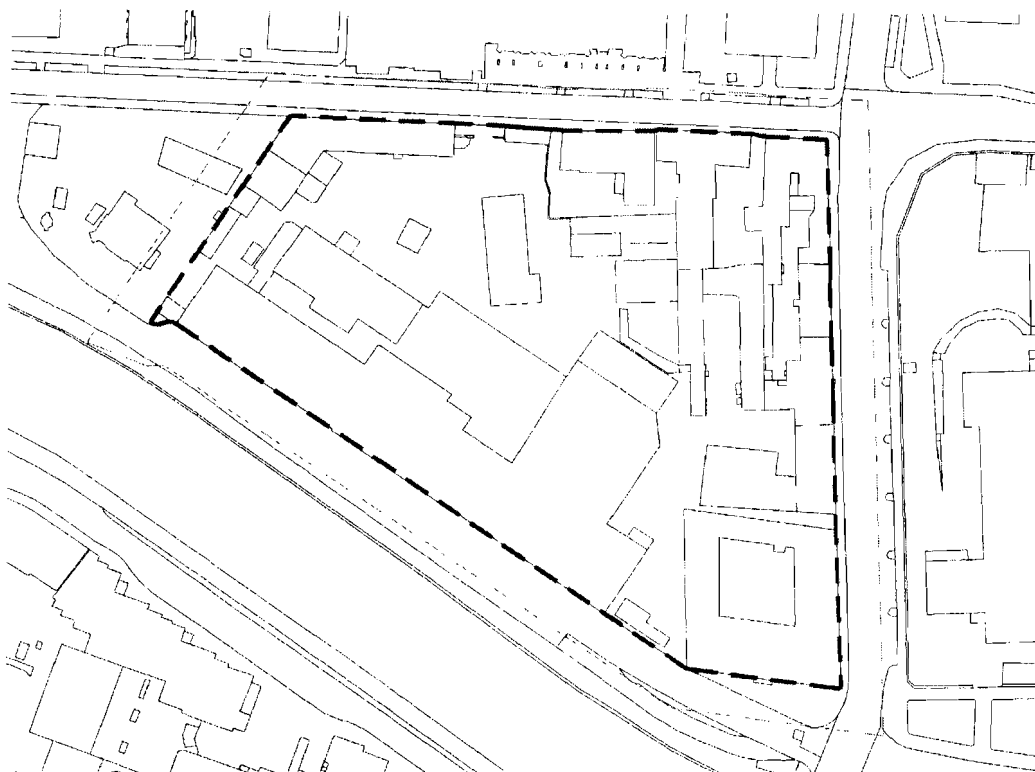
Ožje območje nekdanje tovarne Rog med Trubarjevo ulico na severu, Rozmanovo ulico in Wratschovo vilo na vzhodu, Petkovškovim nabrežjem na jugu in parkom s Pollakovo vilo na zahodu, obsega zemljišča parc. št. 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3661, 3662, 3663, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3687, vse k.o. Tabor, šifra k.o. 1737.

Slika: Ožje območje urejanja nekdanje tovarne Rog



Širše območje urejanja pa poleg zgoraj navedenih zemljišč vsebuje še parcele *38/1, 3659, 3660, 3661, 3665, 3666, 3667, 3686 in 3688 ter okoliške ceste.

Slika: Širše območje urejanja nekdanje tovarne Rog



10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicija ne bo imela nobenih trajnih vplivov na okolje, kar tudi pomeni, da niso predvideni nobeni tovrstni stroški.

Med gradnjo so možna občasna lokalna bolj hrupna dela ali zapora najožjega dela cestišča, ki pa bodo kratkotrajne narave in v funkciji izgradnje objekta. Po zaključku del ne bo nobenih negativnih vplivov na okolje.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v letih 2007 – 2011 in sicer:

- investicijska in projektna dokumentacija 2007 – 2010,
- arhitekturni natečaj 2008,
- akt o javno-zasebnem partnerstvu 2009,
- pridobitev gradbenega dovoljenja 2010
- začetek izvedbenih del 2010,
- zaključek izvedbenih del 2012.

Ocenjeno je, da bo dinamika izvedbenih del po letih naslednja:

- v letu 2010 40%,
- v letu 2011 40% in
- v letu 2012 20%.

Faznost gradnje celotnega območja

Projekt je deljiv na naslednje faze gradnje:

- 1. faza: CSU in javni del podzemne garaže,
- 2. faza: hotel (P2) in zasebni del podzemne garaže,
- 3. faza: poslovno stanovanjski del (P4, P5, P6).

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

12.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v letih od 2007 do 2012. Glede na v tem dokumentu navedena izhodišča, ima investicijska operacija naslednjo dinamiko.

Tabela: Dinamika celotne investicijske operacije

Leto	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
2007	44.400	0,06%	44.400	0,05%
2008	207.583	0,26%	207.583	0,25%
2009	1.452.840	1,85%	1.452.840	1,78%
2010	36.683.252	46,83%	37.490.283	45,90%
2011	26.634.994	34,00%	28.037.593	34,33%
2012	13.317.497	17,00%	14.439.360	17,68%
Skupaj	78.340.565	100,00%	81.672.059	100,00%

Tabela: Dinamika javnega dela investicijske operacije

Leto	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
2007	44.400	0,26%	44.400	0,24%
2008	456.823	2,62%	456.823	2,51%
2009	1.203.600	6,91%	1.203.600	6,62%
2010	5.466.511	31,40%	5.586.774	30,73%
2011	6.624.842	38,05%	6.973.706	38,35%
2012	3.612.593	20,75%	3.916.917	21,54%
Skupaj	17.408.768	100,00%	18.182.219	100,00%

Tabela: Dinamika zasebnega dela investicijske operacije

Leto	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
2007	0	0,00%	0	0,00%
2008	0	0,00%	0	0,00%
2009	0	0,00%	0	0,00%
2010	31.216.741	51,23%	31.903.509	50,25%
2011	20.010.152	32,84%	21.063.887	33,18%
2012	9.704.904	15,93%	10.522.443	16,57%
Skupaj	60.931.797	100,00%	63.489.840	100,00%

Investicijski stroški prikazani v 8. poglavju ter dinamika celotne investicijske operacije skupaj prikazujeta investicijo po različnih postavkah in letih.

Tabela: Investicijska operacija po letih v stalnih cenah

Postavka	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1. Projektna in ostala dok.	37.000		1.003.000	1.793.248			2.833.248
2. Arhitekturni natečaj		172.985					172.985
3. Raziskave			207.700				207.700
4. GOI dela – nad zemljo				10.414.176	15.201.116	9.800.308	35.415.600
5. Gradbena dela za garažo				5.559.500	5.559.500		11.119.000
6. Zunanja ureditev						1.080.000	1.080.000
7. Rušitve				474.600			474.600
8. Fasada glavnega objekta					1.000.000		1.000.000
9. Komunalna ureditev				5.312.340			5.312.340
10. Nadzor, vodenje				435.212	435.212	217.606	1.088.031
11. Nadomestna stanovanja				7.896.360			7.896.360
Skupaj	37.000	172.985	1.210.700	31.885.436	22.195.828	11.097.914	66.599.864
DDV – 20 % (na #11 ni DDV)	7.400	34.597	242.140	4.797.815	4.439.166	2.219.583	11.740.701
SKUPAJ	44.400	207.583	1.452.840	36.683.252	26.634.994	13.317.497	78.340.565

Tabela: Investicijska operacija po letih v tekočih cenah

Postavka	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1. Projektna in ostala dok.	37.000		1.003.000	1.832.699			2.872.699
2. Arhitekturni natečaj		172.985					172.985
3. Raziskave			207.700				207.700
4. GOI dela – nad zemljo				10.643.288	16.001.607	10.625.884	37.270.779
5. Gradbena dela za garažo				5.681.809	5.852.263		11.534.072
6. Zunanja ureditev						1.170.979	1.170.979
7. Rušitve				485.041			485.041
8. Fasada glavnega objekta					1.052.660		1.052.660
9. Komunalna ureditev				5.429.211			5.429.211
10. Nadzor, vodenje				444.787	458.131	235.937	1.138.855
11. Nadomestna stanovanja				8.070.080			8.070.080
Skupaj	37.000	172.985	1.210.700	32.586.916	23.364.661	12.032.800	69.405.062
DDV – 20 % (na #11 ni DDV)	7.400	34.597	242.140	4.903.367	4.672.932	2.406.560	12.266.996
SKUPAJ	44.400	207.583	1.452.840	37.490.283	28.037.593	14.439.360	81.672.059

12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

Investicijska operacija bo izvedena v javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner – Mestna občina Ljubljana vstopa v projekt z naslednjim vložkom:

- vrednost zemljišč (območje investicije), katerih lastnica je oziroma katere ima v finančnem najemu,
- vrednost obstoječe komunalne opremljenosti teh zemljišč in
- neamortizirana vrednost ohranjenega objekta.

V zameno pridobi ob koncu projekta del dokončanih prostorov za izvajanje kulturnih dejavnosti in del garažne hiše.

Tabela: Vložek Mestne občine Ljubljana po postavkah v EUR

Postavka	Površina v m ²	Cena v EUR/m ²	Vložek v EUR	Delež
1. Zemljišča tovarne Rog	12.070,00	800,00	9.656.000	69,48%
2. Komunalna opremljenost zemljišč tovarne Rog	11.932,50	74,06	883.721	6,36%
3. Neamortizirana vrednost ohranjenega objekta	8.590,00	130,00	1.116.700	8,04%
4. Zemljišča sosednjih stavb	1.125,00	800,00	900.000	6,48%
5. Komunalna opremljenost zemljišč sosednjih stavb	1.125,00	82,46	92.768	0,67%
6. Projektna in ostala dokumentacija			1.248.000	8,98%
7. Arhitekturni natečaj			207.583	1,49%
8. Raziskave (geomeh., stat., hidrolog., ekolog.)			249.240	1,79%
Skupaj			13.897.188	100,00%

** Vložek Mestne občine Ljubljana je izračunan na podlagi cenitvenega poročila »Kompleks Tovarne Rog«, št. poročila H-090616-1, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec gradbene stroke, Ljubljana, 16. junij 2009.*

Predvideno je, da stroške nadomestnih stanovanj prevzame zasebni partner, vendar pa bo javni partner Mestna občina Ljubljana poiskala ustrezna nadomestna stanovanja in bo te objekte ponudila kot bremen proste.

Odločitev o načinu oziroma deležih financiranja bo znana po sklenjenem dogovoru med potencialnim investitorjem in Mestno občino Ljubljana. Akt o javno-zasebnem partnerstvu, bo pripravljen še v letu 2009.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov je izdelana za investicijsko naložbo na naslednjih izhodiščih:

1. Prihodke zasebnega dela predstavlja prodaja vseh zasebnih površin. Predvidevamo, da bodo le-te prodane takoj po zaključku izvedbenih del, v letu 2013. Prihodke zasebnega dela predstavljajo prodaja stanovanj, prodaja poslovnih prostorov in prodaja parkirnih mest.
2. Površine zasebnega dela so sledeče:

Vrsta površine	Površina v m²	Delež
Stanovanja	8.085	19,36%
Poslovni prostori	13.168	31,54%
Garaže (820 PM)	20.503	49,10%
Skupaj	41.756	100,00%

3. Cene posamezne vrste površine so ocenjene na podlagi primerljivih nepremičnin v centru Ljubljane. Pri izračunu prihodkov so uporabljene naslednje cene:

Postavka	Cena v EUR/m² oz. v EUR/PM
Cena stanovanj	3.000
Cena poslovnih prostorov	3.300
Cena na parkirno mesto	10.000

4. Glede na zgoraj navedena izhodišča ocenjujemo, da bodo prihodki zasebnega dela, generirani s prodajo površin v letu 2013 sledeči:

Prihodki zasebnega dela	Prihodki v EUR
Prodaja stanovanj	24.255.000
Prodaja poslovnih prostorov	43.454.400
Prodaja garaž	8.200.000
Skupaj	75.909.400

5. Glede na izkušnje iz objektov s podobnimi vsebinami ocenjujemo, da bodo prihodki javnega dela ravno pokrivali stroške poslovanja le-tega.

6. Letni strošek poslovanja javnega dela kompleksa ocenjujemo na podlagi stroškov poslovanja primerljivih javnih zavodov v Republiki Sloveniji v letu 2008. Stroški letih so bili sledeči:

Naziv javnega zavoda	Št. zap.	Plače v EUR	Materialni stroški v EUR	Inv. vzdrž. v EUR	SKUPAJ	Strošek na zaposlenega v EUR
Galerija B. Jakac Kostanjevica	15	315.258	304.841	14.894	635.008	42.334
Medn. graf. likovni center LJ	13	336.357	190.100		526.470	40.498
Umetnostna galerija Maribor	15	339.094	169.910		509.019	33.935
Slovenski etnografski muzej	31	903.074	631.986	40.000	1.575.091	50.809
Obalne galerije Piran	10	290.758	260.950		551.718	55.172
Koroška gal. likovnih umetnosti SG	8	201.294	121.037	4.500	326.839	40.855

Vir: http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Podatki/Letna_porocila/financno_porocilo_za_2008.pdf

7. Iz podatkov o poslovanju primerljivih javnih zavodov ocenjujemo, da bodo znašali stroški centra sodobnih umetnosti 50.000 EUR na zaposlenega letno, kar je tudi upoštevano pri nadaljnjih izračunih. Glede na predvidene vsebine je v novem kompleksu tovarne Rog v prostorih z javnim programom predvidenih 10 zaposlenih. Ocena stroškov poslovanja javnega dela znaša tako 500.000 EUR letno. Obravnavni stroški vsebujejo vse stroške, tako obratovalne, kot tudi stroške investicijskega vzdrževanja.
8. Strošek vzdrževanja javnega dela garaž je ocenjen na podlagi stroškov poslovanja primerljivih garažnih hiš. Vzdrževanje garažne hiše zajema vodenje garažne hiše, barvanje talnih označb, zamenjavo svetilk, vzdrževanje ramp, čiščenje garažne hiše, čiščenje meteornih odtokov, itd. V javnem delu garažne hiše bo 70 parkirnih mest, cena vzdrževanja na parkirno mesto pa je ocenjena na 150 EUR/PM letno. Tako znašajo stroški vzdrževanja javnega dela garažne hiše 10.500 EUR letno.
9. V nadaljevanju je prikazana le amortizacija javnega dela, saj bodo vse površine zasebnega dela prodane. Amortizacijska osnova znaša 17.408.768 EUR in je amortizirana z zakonom predpisano 3 % amortizacijsko stopnjo.
10. Za začetek obratovanja investicije je upoštevan januar 2013, saj bo celotna investicijska operacija zaključena v letu 2012.
11. V nadaljevanju prikazujemo prihodke, stroške, likvidnostni tok, finančni tok in izračun ostalih kazalnikov ločeno za javni in zasebni del ter skupaj za celotno investicijsko operacijo.

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov za celotno investicijsko operacijo

Leto	Prihodki	Amortizacija	Stroški vzdrževanja	RAZLIKA
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	76.419.900	522.263	510.500	75.387.137
2014	510.500	522.263	510.500	-522.263
2015	510.500	522.263	510.500	-522.263
2016	510.500	522.263	510.500	-522.263
2017	510.500	522.263	510.500	-522.263
2018	510.500	522.263	510.500	-522.263
2019	510.500	522.263	510.500	-522.263
2020	510.500	522.263	510.500	-522.263
2021	510.500	522.263	510.500	-522.263
2022	510.500	522.263	510.500	-522.263
2023	510.500	522.263	510.500	-522.263
2024	510.500	522.263	510.500	-522.263
2025	510.500	522.263	510.500	-522.263
2026	510.500	522.263	510.500	-522.263
2027	510.500	522.263	510.500	-522.263
2028	510.500	522.263	510.500	-522.263
2029	510.500	522.263	510.500	-522.263
2030	510.500	522.263	510.500	-522.263
2031	510.500	522.263	510.500	-522.263
2032	510.500	522.263	510.500	-522.263
2033	510.500	522.263	510.500	-522.263
2034	510.500	522.263	510.500	-522.263
2035	510.500	522.263	510.500	-522.263
2036	510.500	522.263	510.500	-522.263
2037	510.500	522.263	510.500	-522.263
2038	510.500	522.263	510.500	-522.263
2039	510.500	522.263	510.500	-522.263
2040	510.500	522.263	510.500	-522.263
2041	510.500	522.263	510.500	-522.263
2042	510.500	522.263	510.500	-522.263
2043	510.500	522.263	510.500	-522.263
2044	510.500	522.263	510.500	-522.263
2045	510.500	522.263	510.500	-522.263
2046	170.167	174.088	170.167	-174.088
Skupaj		17.408.768		

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov za javni del investicijske operacije

Leto	Prihodki	Amortizacija	Stroški vzdrževanja	RAZLIKA
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	510.500	522.263	510.500	-522.263
2014	510.500	522.263	510.500	-522.263
2015	510.500	522.263	510.500	-522.263
2016	510.500	522.263	510.500	-522.263
2017	510.500	522.263	510.500	-522.263
2018	510.500	522.263	510.500	-522.263
2019	510.500	522.263	510.500	-522.263
2020	510.500	522.263	510.500	-522.263
2021	510.500	522.263	510.500	-522.263
2022	510.500	522.263	510.500	-522.263
2023	510.500	522.263	510.500	-522.263
2024	510.500	522.263	510.500	-522.263
2025	510.500	522.263	510.500	-522.263
2026	510.500	522.263	510.500	-522.263
2027	510.500	522.263	510.500	-522.263
2028	510.500	522.263	510.500	-522.263
2029	510.500	522.263	510.500	-522.263
2030	510.500	522.263	510.500	-522.263
2031	510.500	522.263	510.500	-522.263
2032	510.500	522.263	510.500	-522.263
2033	510.500	522.263	510.500	-522.263
2034	510.500	522.263	510.500	-522.263
2035	510.500	522.263	510.500	-522.263
2036	510.500	522.263	510.500	-522.263
2037	510.500	522.263	510.500	-522.263
2038	510.500	522.263	510.500	-522.263
2039	510.500	522.263	510.500	-522.263
2040	510.500	522.263	510.500	-522.263
2041	510.500	522.263	510.500	-522.263
2042	510.500	522.263	510.500	-522.263
2043	510.500	522.263	510.500	-522.263
2044	510.500	522.263	510.500	-522.263
2045	510.500	522.263	510.500	-522.263
2046	170.167	174.088	170.167	-174.088
Skupaj		17.408.768		

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov za zasebni del investicijske operacije

Leto	Prihodki	Amortizacija	Stroški vzdrževanja	RAZLIKA
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	75.909.400	0	0	75.909.400
2014	0	0	0	0
2015	0	0	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
2019	0	0	0	0
2020	0	0	0	0
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	0	0	0	0
2028	0	0	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0
2031	0	0	0	0
2032	0	0	0	0
2033	0	0	0	0
2034	0	0	0	0
2035	0	0	0	0
2036	0	0	0	0
2037	0	0	0	0
2038	0	0	0	0
2039	0	0	0	0
2040	0	0	0	0
2041	0	0	0	0
2042	0	0	0	0
2043	0	0	0	0
2044	0	0	0	0
2045	0	0	0	0
2046	0	0	0	0
Skupaj		0		

13.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov.

Tabela: Likvidnostni tok celotne investicijske operacije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Str. poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2007	0	44.400		44.400	44.400	0	44.400	0
2008	0	207.583		207.583	207.583	0	207.583	0
2009	0	1.452.840		1.452.840	1.452.840	0	1.452.840	0
2010	0	36.683.252		36.683.252	36.683.252	0	36.683.252	0
2011	0	26.634.994		26.634.994	26.634.994	0	26.634.994	0
2012	0	13.317.497		13.317.497	13.317.497	0	13.317.497	0
2013	76.419.900			76.419.900		510.500	510.500	75.909.400
2014	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2015	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2016	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2017	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2018	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2019	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2020	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2021	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2022	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2023	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2024	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2025	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2026	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2027	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2028	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2029	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2030	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2031	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2032	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2033	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2034	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2035	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2036	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2037	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2038	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2039	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2040	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2041	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2042	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2043	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2044	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2045	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2046	170.167			170.167		170.167	170.167	0
Skupaj		78.340.565	0		78.340.565			

Tabela: Likvidnostni tok javnega dela investicijske operacije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Str. poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2007	0	44.400		44.400	44.400	0	44.400	0
2008	0	207.583		207.583	207.583	0	207.583	0
2009	0	1.452.840		1.452.840	1.452.840	0	1.452.840	0
2010	0	5.466.511		5.466.511	5.466.511	0	5.466.511	0
2011	0	6.624.842		6.624.842	6.624.842	0	6.624.842	0
2012	0	3.612.593		3.612.593	3.612.593	0	3.612.593	0
2013	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2014	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2015	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2016	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2017	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2018	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2019	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2020	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2021	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2022	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2023	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2024	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2025	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2026	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2027	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2028	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2029	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2030	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2031	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2032	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2033	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2034	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2035	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2036	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2037	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2038	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2039	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2040	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2041	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2042	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2043	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2044	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2045	510.500			510.500		510.500	510.500	0
2046	170.167			170.167		170.167	170.167	0
Skupaj		17.408.768	0	17.408.768				

Tabela: Likvidnostni tok zasebnega dela investicijske operacije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Str. poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2007	0	0		0	0	0	0	0
2008	0	0		0	0	0	0	0
2009	0	0		0	0	0	0	0
2010	0	31.216.741		31.216.741	31.216.741	0	31.216.741	0
2011	0	20.010.152		20.010.152	20.010.152	0	20.010.152	0
2012	0	9.704.904		9.704.904	9.704.904	0	9.704.904	0
2013	75.909.400			75.909.400		0	0	75.909.400
2014	0			0		0	0	0
2015	0			0		0	0	0
2016	0			0		0	0	0
2017	0			0		0	0	0
2018	0			0		0	0	0
2019	0			0		0	0	0
2020	0			0		0	0	0
2021	0			0		0	0	0
2022	0			0		0	0	0
2023	0			0		0	0	0
2024	0			0		0	0	0
2025	0			0		0	0	0
2026	0			0		0	0	0
2027	0			0		0	0	0
2028	0			0		0	0	0
2029	0			0		0	0	0
2030	0			0		0	0	0
2031	0			0		0	0	0
2032	0			0		0	0	0
2033	0			0		0	0	0
2034	0			0		0	0	0
2035	0			0		0	0	0
2036	0			0		0	0	0
2037	0			0		0	0	0
2038	0			0		0	0	0
2039	0			0		0	0	0
2040	0			0		0	0	0
2041	0			0		0	0	0
2042	0			0		0	0	0
2043	0			0		0	0	0
2044	0			0		0	0	0
2045	0			0		0	0	0
2046	0			0		0	0	0
Skupaj		60.931.797	0		60.931.797			

13.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za dobo tridesetih let ter upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov. Upoštevan je tudi ostanek vrednosti projekta na koncu ocenjevanega obdobja.

Tabela: Finančni tok celotne investicijske operacije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2007	0	44.400	-44.400
2008	0	207.583	-207.583
2009	0	1.452.840	-1.452.840
2010	0	36.683.252	-36.683.252
2011	0	26.634.994	-26.634.994
2012	0	13.317.497	-13.317.497
2013	76.419.900	510.500	75.909.400
2014	510.500	510.500	0
2015	510.500	510.500	0
2016	510.500	510.500	0
2017	510.500	510.500	0
2018	510.500	510.500	0
2019	510.500	510.500	0
2020	510.500	510.500	0
2021	510.500	510.500	0
2022	510.500	510.500	0
2023	510.500	510.500	0
2024	510.500	510.500	0
2025	510.500	510.500	0
2026	510.500	510.500	0
2027	510.500	510.500	0
2028	510.500	510.500	0
2029	510.500	510.500	0
2030	510.500	510.500	0
2031	510.500	510.500	0
2032	510.500	510.500	0
2033	510.500	510.500	0
2034	510.500	510.500	0
2035	510.500	510.500	0
2036	510.500	510.500	0
2037	510.500	510.500	0
2038	510.500	510.500	0
2039	510.500	510.500	0
2040	510.500	510.500	0
2041	510.500	510.500	0
2042	510.500	510.500	0
2043	510.500	510.500	0
2044	510.500	510.500	0
2045	510.500	510.500	0
2046	170.167	170.167	0

Tabela: Finančni tok javnega dela investicijske operacije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2007	0	44.400	-44.400
2008	0	207.583	-207.583
2009	0	1.452.840	-1.452.840
2010	0	5.466.511	-5.466.511
2011	0	6.624.842	-6.624.842
2012	0	3.612.593	-3.612.593
2013	510.500	510.500	0
2014	510.500	510.500	0
2015	510.500	510.500	0
2016	510.500	510.500	0
2017	510.500	510.500	0
2018	510.500	510.500	0
2019	510.500	510.500	0
2020	510.500	510.500	0
2021	510.500	510.500	0
2022	510.500	510.500	0
2023	510.500	510.500	0
2024	510.500	510.500	0
2025	510.500	510.500	0
2026	510.500	510.500	0
2027	510.500	510.500	0
2028	510.500	510.500	0
2029	510.500	510.500	0
2030	510.500	510.500	0
2031	510.500	510.500	0
2032	510.500	510.500	0
2033	510.500	510.500	0
2034	510.500	510.500	0
2035	510.500	510.500	0
2036	510.500	510.500	0
2037	510.500	510.500	0
2038	510.500	510.500	0
2039	510.500	510.500	0
2040	510.500	510.500	0
2041	510.500	510.500	0
2042	510.500	510.500	0
2043	510.500	510.500	0
2044	510.500	510.500	0
2045	510.500	510.500	0
2046	170.167	170.167	0

Tabela: Finančni tok zasebnega dela investicijske operacije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	31.216.741	-31.216.741
2011	0	20.010.152	-20.010.152
2012	0	9.704.904	-9.704.904
2013	75.909.400	0	75.909.400
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0
2021	0	0	0
2022	0	0	0
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	0	0	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
2029	0	0	0
2030	0	0	0
2031	0	0	0
2032	0	0	0
2033	0	0	0
2034	0	0	0
2035	0	0	0
2036	0	0	0
2037	0	0	0
2038	0	0	0
2039	0	0	0
2040	0	0	0
2041	0	0	0
2042	0	0	0
2043	0	0	0
2044	0	0	0
2045	0	0	0
2046	0	0	0

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

14.1. Finančna ocena

Finančna ocena investicije zasebnega dela je pozitivna, saj bo ta del kompleksa predvidoma prodan takoj oziroma morda že med gradnjo.

Na drugi strani ocenjujemo, da bodo prihodki javnega dela ravno pokrivali stroške poslovanja, ne pa tudi amortizacije.

Finančna ocena celotne investicijske operacije je le rahlo negativna, vendar pa bi bila lahko ob nekoliko nižjih investicijskih stroških oziroma višjih prihodkih prodanih zasebnih površin tudi pozitivna.

Z investicijo se bo širše območje tovarne Rog spremenilo v multikulturno urbano središče, ki bo dodalo neko novo dimenzijo mestu Ljubljana.

Investicija bo pripomogla k revitalizaciji celotnega dela mesta, ki je bil zapostavljen, devastiran in razvojno omejen.

Koristi družbenega okolja presegajo stroške, ki jih bo okolica imela z investicijo. To še prav posebej velja v primerjavi z alternativo, da se ne zgodi nič in objekt še naprej vidno propada.

14.2. Ekonomska ocena

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

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

V tem kontekstu je investicija v multikulturno, urbano središče vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- omogočitev prebivalcem, da se udeležujejo na kulturni, družbeni, izobraževalni, poslovni in intelektualni način,
- oživitev dela centra mesta,
- revitalizacija kulturne dediščine,
- rešitev prostorskega problema za kulturne inštitucije,
- pridobitev novih stanovanj,
- pridobitev novih delovnih mest,
- pridobitev novih poslovnih prostorov,
- pridobitev novih turističnih kapacitet,
- pridobitev prostorov za organizacijo raznih kulturnih in drugih prireditev,

- in še vrsta ostalih, nedenarnih učinkov, ki jih ima multikulturno, urbano središče za neko prestolnico.

14.3. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Celotna investicijska operacija

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke zasebnega in javnega dela, letni strošek amortizacije in stroške vzdrževanja se investicijska naložba ne povrne v življenjski dobi projekta. Glede na to, da bo javni del s prihodki pokrival zgolj stroške poslovanja in ne tudi amortizacije, tudi visoki prihodki zasebnega dela ne bodo pripomogli k povrnitvi investicijske naložbe v življenjski dobi.

Javni del investicijske operacije

Če gledamo zgolj javni del investicijske operacije, se le-ta zaradi že zgoraj omenjenih razlogov ne bo povrnila v življenjski dobi investicije.

Zasebni del investicijske operacije

Ob predpostavki, da bodo površine zasebnega dela prodane takoj po zaključku investicije, se bo investicijska naložba zasebnega dela povrnila že v prvem letu.

14.3.2. Neto sedanja vrednost

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

Tabela: Neto sedanja vrednost celotne investicijske operacije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2007	-44.400	-44.400	1,1449	-50.834
2008	-207.583	-251.983	1,0700	-222.113
2009	-1.452.840	-1.704.823	1,0000	-1.452.840
2010	-36.683.252	-38.388.074	0,9346	-34.283.413
2011	-26.634.994	-65.023.068	0,8734	-23.264.035
2012	-13.317.497	-78.340.565	0,8163	-10.871.045
2013	75.909.400	-2.431.165	0,7629	57.910.918
2014	0	-2.431.165	0,7130	0
2015	0	-2.431.165	0,6663	0
2016	0	-2.431.165	0,6227	0
2017	0	-2.431.165	0,5820	0
2018	0	-2.431.165	0,5439	0
2019	0	-2.431.165	0,5083	0
2020	0	-2.431.165	0,4751	0
2021	0	-2.431.165	0,4440	0
2022	0	-2.431.165	0,4150	0
2023	0	-2.431.165	0,3878	0
2024	0	-2.431.165	0,3624	0
2025	0	-2.431.165	0,3387	0
2026	0	-2.431.165	0,3166	0
2027	0	-2.431.165	0,2959	0
2028	0	-2.431.165	0,2765	0
2029	0	-2.431.165	0,2584	0
2030	0	-2.431.165	0,2415	0
2031	0	-2.431.165	0,2257	0
2032	0	-2.431.165	0,2109	0
2033	0	-2.431.165	0,1971	0
2034	0	-2.431.165	0,1842	0
2035	0	-2.431.165	0,1722	0
2036	0	-2.431.165	0,1609	0
2037	0	-2.431.165	0,1504	0
2038	0	-2.431.165	0,1406	0
2039	0	-2.431.165	0,1314	0
2040	0	-2.431.165	0,1228	0
2041	0	-2.431.165	0,1147	0
2042	0	-2.431.165	0,1072	0
2043	0	-2.431.165	0,1002	0
2044	0	-2.431.165	0,0937	0
2045	0	-2.431.165	0,0875	0
2046	0	-2.431.165	0,0818	0
Skupaj				-12.233.362

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -12.233.362 EUR.

Tabela: Neto sedanja vrednost javnega dela investicijske operacije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2007	-44.400	-44.400	1,1449	-50.834
2008	-207.583	-251.983	1,0700	-222.113
2009	-1.452.840	-1.704.823	1,0000	-1.452.840
2010	-5.466.511	-7.171.333	0,9346	-5.108.888
2011	-6.624.842	-13.796.175	0,8734	-5.786.393
2012	-3.612.593	-17.408.768	0,8163	-2.948.952
2013	0	-17.408.768	0,7629	0
2014	0	-17.408.768	0,7130	0
2015	0	-17.408.768	0,6663	0
2016	0	-17.408.768	0,6227	0
2017	0	-17.408.768	0,5820	0
2018	0	-17.408.768	0,5439	0
2019	0	-17.408.768	0,5083	0
2020	0	-17.408.768	0,4751	0
2021	0	-17.408.768	0,4440	0
2022	0	-17.408.768	0,4150	0
2023	0	-17.408.768	0,3878	0
2024	0	-17.408.768	0,3624	0
2025	0	-17.408.768	0,3387	0
2026	0	-17.408.768	0,3166	0
2027	0	-17.408.768	0,2959	0
2028	0	-17.408.768	0,2765	0
2029	0	-17.408.768	0,2584	0
2030	0	-17.408.768	0,2415	0
2031	0	-17.408.768	0,2257	0
2032	0	-17.408.768	0,2109	0
2033	0	-17.408.768	0,1971	0
2034	0	-17.408.768	0,1842	0
2035	0	-17.408.768	0,1722	0
2036	0	-17.408.768	0,1609	0
2037	0	-17.408.768	0,1504	0
2038	0	-17.408.768	0,1406	0
2039	0	-17.408.768	0,1314	0
2040	0	-17.408.768	0,1228	0
2041	0	-17.408.768	0,1147	0
2042	0	-17.408.768	0,1072	0
2043	0	-17.408.768	0,1002	0
2044	0	-17.408.768	0,0937	0
2045	0	-17.408.768	0,0875	0
2046	0	-17.408.768	0,0818	0
Skupaj				-15.570.020

Neto sedanja vrednost javnega dela investicijske operacije znaša -15.570.020 EUR.

Tabela: Neto sedanja vrednost zasebnega dela investicijske operacije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2007	0	0	1,1449	0
2008	0	0	1,0700	0
2009	0	0	1,0000	0
2010	-31.216.741	-31.216.741	0,9346	-29.174.524
2011	-20.010.152	-51.226.893	0,8734	-17.477.642
2012	-9.704.904	-60.931.797	0,8163	-7.922.093
2013	75.909.400	14.977.603	0,7629	57.910.918
2014	0	14.977.603	0,7130	0
2015	0	14.977.603	0,6663	0
2016	0	14.977.603	0,6227	0
2017	0	14.977.603	0,5820	0
2018	0	14.977.603	0,5439	0
2019	0	14.977.603	0,5083	0
2020	0	14.977.603	0,4751	0
2021	0	14.977.603	0,4440	0
2022	0	14.977.603	0,4150	0
2023	0	14.977.603	0,3878	0
2024	0	14.977.603	0,3624	0
2025	0	14.977.603	0,3387	0
2026	0	14.977.603	0,3166	0
2027	0	14.977.603	0,2959	0
2028	0	14.977.603	0,2765	0
2029	0	14.977.603	0,2584	0
2030	0	14.977.603	0,2415	0
2031	0	14.977.603	0,2257	0
2032	0	14.977.603	0,2109	0
2033	0	14.977.603	0,1971	0
2034	0	14.977.603	0,1842	0
2035	0	14.977.603	0,1722	0
2036	0	14.977.603	0,1609	0
2037	0	14.977.603	0,1504	0
2038	0	14.977.603	0,1406	0
2039	0	14.977.603	0,1314	0
2040	0	14.977.603	0,1228	0
2041	0	14.977.603	0,1147	0
2042	0	14.977.603	0,1072	0
2043	0	14.977.603	0,1002	0
2044	0	14.977.603	0,0937	0
2045	0	14.977.603	0,0875	0
2046	0	14.977.603	0,0818	0
Skupaj				3.336.659

Neto sedanja vrednost zasebnega dela investicijske operacije je pozitivna in znaša 3.336.659 EUR.

14.3.3. Interna stopnja donosnosti

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

Celotna investicijska operacija

Interna stopnja donosnosti celotne investicijske operacije je rahlo negativna in znaša -1,34 %.

Javni del investicijske operacije

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da je javni del investicijske operacije s finančnega vidika globoko negativen, interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna.

Zasebni del investicijske operacije

Visoki prihodki, ki so posledica predvidene prodaje zasebnih površin ob zaključku investicijske operacije so razlog za pozitivno interno stopnjo donosnosti, ki znaša v tem primeru 9,68 %.

14.3.4. Relativna neto sedanja vrednost

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

Celotna investicijska operacija

V tem primeru je RNSV rahlo negativna in znaša -0,1744.

Javni del investicijske operacije

Glede na to, da prihodki javnega dela pokrivajo ravno stroške poslovanja, znaša RNSV točno -1,0000.

Zasebni del investicijske operacije

RNSV zasebnega dela je pozitivna in znaša 0,0611.

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

Gre za učinke, ki smo jih že našli v ekonomski oceni investicije. Konkretno gre za:

- omogočitev prebivalcem, da se udeležujejo na kulturni, družbeni, izobraževalni, poslovni in intelektualni način,
- oživitev dela centra mesta,
- revitalizacija kulturne dediščine,
- rešitev prostorskega problema za kulturne inštitucije,
- pridobitev novih stanovanj,
- pridobitev novih delovnih mest,
- pridobitev novih poslovnih prostorov,
- pridobitev novih turističnih kapacitet,
- pridobitev prostorov za organizacijo raznih kulturnih in drugih prireditev.

Poleg naštetih je moč najti še vrsto ostalih, nedenarnih učinkov, ki jih ima multikulturno, urbano središče za neko prestolnico.

15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza tveganj

V primeru odločitve Mestne občine Ljubljana o pristopu k investiciji obstaja majhno tveganje za opustitev izvedbe projekta. Projektna dokumentacije bo narejena v letu 2009, prvi del investicije se bo pričel izvajati leta 2010.

Za Mestno občino Ljubljana, njen razvoj in njene prebivalce je kompleks nujno potreben, saj bo kot tak dal novo dimenzijo temu delu mesta, poleg tega pa bodo zadovoljene potrebe po kulturnih, stanovanjskih, poslovnih, parkirnih, izobrazbenih in drugih površinah.

Stanje na trgu nepremičnin kaže, da obstaja delno tveganje na strani povpraševanja, kar je predvsem posledica svetovne finančne krize.

Delno tveganje obstaja tudi pri zagotovitvi ustreznih virov financiranja, saj gre za finančno velik zalogaj, vendar pa Mestna občina Ljubljana načrtuje povezavo s privatnimi investitorji in izvedbo investicije v sklopu javno-zasebnega partnerstva.

Drugih tveganj kakršnekoli narave v zvezi s to investicijo ne zaznavamo.

15.2. Analiza občutljivosti

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

Analizo občutljivosti prikazujemo ločeno za javni in zasebni del investicijske operacije ter skupaj za celotno investicijsko operacijo.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

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

15.2.1. Celotna investicijska operacija

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-12.233.362	-1,34%	-0,1744	se ne povrne
+5%	-15.740.575	-3,38%	-0,2244	se ne povrne
+10%	-19.247.789	-5,30%	-0,2744	se ne povrne
-5%	-8.726.148	0,85%	-0,1244	se povrne v 1. letu
-10%	-5.218.934	3,18%	-0,0744	se povrne v 1. letu

Tabela: Rezultati spremembe prihodkov

Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-12.233.362	-1,34%	-0,1744	se ne povrne
+5%	-9.071.382	1,12%	-0,1293	se povrne v 1. letu
+10%	-5.909.402	3,29%	-0,0842	se povrne v 1. letu
-5%	-15.395.341	ni izračunljiva	-0,2195	se ne povrne
-10%	-18.557.321	ni izračunljiva	-0,2646	se ne povrne

Tabela: Rezultati spremembe stroškov

Stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-12.233.362	-1,34%	-0,1744	se ne povrne
+5%	-12.499.796	ni izračunljiva	-0,1782	se ne povrne
+10%	-12.766.230	ni izračunljiva	-0,1820	se ne povrne
-5%	-11.966.927	-0,80%	-0,1706	se ne povrne
-10%	-11.700.493	-0,34%	-0,1668	se ne povrne

Iz rezultatov analize občutljivosti je razvidno, da je investicija najbolj občutljiva na spremembe investicijske vrednosti in prihodkov. Če bi se investicijska vrednost zmanjšala za 5 % oziroma prihodki povišali za 5 %, bi se investicijska naložba povrnila v življenjski dobi. Investicija ni občutljiva na spremembe stroškov, saj so le-ti majhni v primerjavi z investicijsko vrednostjo oziroma prihodki zasebnega dela.

Analiza občutljivosti kaže na pazljivost investorjev predvsem pri višini investicijskih stroškov in pri oceni prodaje zasebnih površin. Ti dve postavki močno vplivata na izračunane finančne kazalnike.

15.2.2. Javni del investicijske operacije

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-15.570.020	ni izračunljiva	-1,0000	se ne povrne
+5%	-16.348.521	ni izračunljiva	-1,0500	se ne povrne
+10%	-17.127.022	ni izračunljiva	-1,1000	se ne povrne
-5%	-14.791.519	ni izračunljiva	-0,9500	se ne povrne
-10%	-14.013.018	ni izračunljiva	-0,9000	se ne povrne

Tabela: Rezultati spremembe prihodkov

Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-15.570.020	ni izračunljiva	-1,0000	se ne povrne
+5%	-15.303.586	ni izračunljiva	-0,9829	se ne povrne
+10%	-15.037.152	ni izračunljiva	-0,9658	se ne povrne
-5%	-15.836.454	ni izračunljiva	-1,0171	se ne povrne
-10%	-16.102.889	ni izračunljiva	-1,0342	se ne povrne

Tabela: Rezultati spremembe stroškov

Stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-15.570.020	ni izračunljiva	-1,0000	se ne povrne
+5%	-15.836.454	ni izračunljiva	-1,0171	se ne povrne
+10%	-16.102.889	ni izračunljiva	-1,0342	se ne povrne
-5%	-15.303.586	ni izračunljiva	-0,9829	se ne povrne
-10%	-15.037.152	ni izračunljiva	-0,9658	se ne povrne

Glede na vhodne podatke se investicijska naložba v nobenem primeru ne povrne v življenjski dobi. Iz rezultatov analize občutljivosti je razvidno, da je investicija najbolj občutljiva na spremembe investicijske vrednosti, kar je pričakovano glede na nizek letni promet in visoko vrednost projekta. Investicija je enako občutljiva na spremembe prihodkov in stroškov, kar je razumljivo glede na dejstvo, da prihodki ravno pokrivajo stroške.

15.2.3. Zasebni del investicijske operacije

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	3.336.659	9,68%	0,0611	se povrne v 1. letu
+5%	607.946	7,47%	0,0111	se povrne v 1. letu
+10%	-2.120.767	5,40%	-0,0389	se povrne v 1. letu
-5%	6.065.372	12,04%	0,1111	se povrne v 1. letu
-10%	8.794.085	14,58%	0,1611	se povrne v 1. letu

Tabela: Rezultati spremembe prihodkov

Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	3.336.659	9,68%	0,0611	se povrne v 1. letu
+5%	6.232.205	11,93%	0,1142	se povrne v 1. letu
+10%	9.127.751	14,10%	0,1673	se povrne v 1. letu
-5%	441.113	7,36%	0,0081	se povrne v 1. letu
-10%	-2.454.433	4,95%	-0,0450	se povrne v 1. letu

Za zasebni del investicijske operacije velja enako, kot za celotno investicijsko operacijo, in sicer da je le-ta najbolj občutljiva na spremembi vrednosti investicije in prihodkov. Investicija se v vseh primerih povrne v življenjski dobi, kar je posledica visokih prihodkov. Rezultatov spremembe stroškov poslovanja zasebnega dela ni moč prikazati, saj zaradi prodaje vseh površin v 1. letu le-teh ni.

Rezultati investicijske naložbe so močno odvisni od uspešnosti prodaje površin (visoka prodajna cena, količinska uspešnost prodaje, hitrost prodaje) ter od čim racionalnejše in učinkovite izgradnje kompleksa.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicijska operacija bo izvedena v javno-zasebnem partnerstvu. Odločitev o načinu oziroma deležih financiranja bo znana po sklenjenem dogovoru med potencialnim investitorjem in Mestno občino Ljubljana.

Izračuni kažejo, da je zasebni del investicijske operacije gledano s finančnega vidika pozitiven. Če k zasebnemu delu prištejemo še javni del, je investicijska operacija le rahlo negativna, saj javni del ni tržno naravnan in kot tak ne generira prihodkov, s katerimi bi pokrila amortizacijo.

Iz rezultatov izračunanih kazalnikov je razvidno, da so le-ti v največji meri odvisni od vhodnih podatkov, ki se nanašajo na oceno prihodkov prodaje površin zasebnega dela in od višine investicijske naložbe.

Nedenarnih vidiki investicije govorijo praktično vsi v prid le-te.

Investicija bo pripomogla k revitalizaciji celotnega dela mesta, ki je bil zapostavljen, devastiran in razvojno omejen.

Z rekonstrukcijo nekdanje tovarne Rog bo zaščiten kulturna dediščina.

Z investicijo bodo zadovoljene potrebe po novih stanovanjskih in poslovnih prostorih, ki so značilne za Ljubljano.

Zaradi investicije bo v tem delu Ljubljane rešen pereč problem parkirišč.

Investicija bo poživila ta del centra mesta in Ljubljano še bolj spremenila v razvito in urejeno evropsko prestolnico.

Glede na navedene razloge in utemeljitve menimo, da je **investicijska naložba v investicijsko operacijo smiselna in upravičena.**