

**INVESTICIJSKI PROGRAM**

**za projekt:**

**»REVITALIZACIJA OBJEKTA  
"PRISTAVA"  
V KOMPLEKSU  
POLHOGRAJSKE GRAŠČINE«**



**Ljubljana, oktober 2018**

Naročnik **Občina Dobrova – Polhov Gradec**  
**Stara cesta 13, 1356 Dobrova**

Za naročnika: **Franc Setnikar, župan**

Projekt: **REVITALIZACIJA OBJEKTA »PRISTAVA« V KOMPLEKSU  
POLHOGRAJSKE GRAŠČIN**

Vrsta dokumenta: **Investicijski program (IP)**

Izdelovalec:



**Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak**  
**PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana**

Odgovorna oseba: **dr. Boštjan Ferk, direktor**

Opomba: Investicijski program (IP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Vir fotografije na naslovnici: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak (IJZP).

Številka:

Datum:

## **S K L E P**

### **o potrditvi Investicijskega programa**

Investitor: OBČINA DOBROVA – POLHOV GRADEC

Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Na podlagi drugega odstavka 20. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednja sklepa:

1. Potrdi se Investicijski program »REVITALIZACIJA OBJEKTA "PRISTAVA" V KOMPLEKSU POLHOGRAJSKE GRAŠČINE« iz septembra 2018, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva ulica 2, 1000 Ljubljana.
2. Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah (z DDV), ki vključuje dosedanji vložek občine v višini 22.092 EUR z DDV, znaša 1.099.256 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Iz investicijskega programa izhaja, da je investicija izvedljiva. Investicija je prikazana primerno. Podatki in informacije so zadostni in pričakujejo se učinki, kot so predvideni.

Občina Dobrova – Polhov Gradec

Župan Franc Setnikar

## KAZALO VSEBINE

<b>INVESTICIJSKI PROGRAM.....</b>	<b>1</b>
<b>1 UVODNO POJASNILO.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....</b>	<b>9</b>
1.1.1. Investitor .....	9
1.1.2. Strokovni organ, odgovoren za pripravo in nadzor na izdelavo ustrezne investicijske ter projektne dokumentacije.....	9
<b>1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3. PREDSTAVITEV NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4. POVZETEK IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB .....</b>	<b>12</b>
<b>2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1. CILJI INVESTICIJE .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3. KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE .....</b>	<b>14</b>
<b>2.4. NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>16</b>
2.4.1. Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa.....	16
2.4.2. Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta .....	16
<b>2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE.....</b>	<b>17</b>
<b>2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENE FINANČNE KONSTRUKCIJE.....</b>	<b>17</b>
2.6.1. Prikaz ocenjene vrednosti investicijskih stroškov, ki so Občini Dobrova – Polhov Gradec nastali pred letom 2018.....	17
2.6.2. Prikaz ocenjene vrednosti investicije .....	17
2.6.3. Prikaz predvidene finančne konstrukcije .....	19
<b>2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>19</b>

<b>3</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>20</b>
3.1.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU.....	20
3.2.	OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	22
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO TER USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>23</b>
4.1.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA.....	23
4.1.1.	Polhograjska graščina.....	23
4.1.2.	Objekt »Pristava« .....	25
4.1.3.	Vrsta in opis investicije.....	27
4.2.	JAVNI INTERES IN USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI.....	29
4.2.1.	Opredelitev javnega interesa na področju lokalne samouprave .....	29
4.2.2.	Opredelitev javnega interesa na področju turizma .....	30
4.2.3.	Opredelitev javnega interesa na področju kulture .....	31
4.2.4.	Opredelitev javnega interesa v ostalih aktih.....	32
4.3.	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI IN STRATEGIJAMI.....	33
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV.....</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO .....</b>	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, S PRIKAZOM UPRAVIČENIH IN PREOSTALIH STROŠKOV TER Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO.....</b>	<b>48</b>
8.1.	OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....	48

8.2.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	48
9	ANALIZA LOKACIJE Z NAVEDBO PROSTORSKIH AKTOV .....	52
9.1.	MAKRO LOKACIJA .....	52
9.2.	MIKRO LOKACIJA.....	53
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM ZAHTEVE, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO .....	55
10.1.	VPLIV NA OKOLJE .....	55
10.2.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV .....	57
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	58
11.1.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE .....	58
11.2.	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI .....	58
12.	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	59
13.	FINANČNA ANALIZA .....	62
13.1.	INVESTICIJA.....	63
13.2.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA.....	63
13.3.	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA.....	65
13.4.	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV .....	65
14.	EKONOMSKA ANALIZA.....	70
14.1.	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI .....	70
14.2.	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI.....	70
14.3.	PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV.....	71
15.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJ .....	75
15.1.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	75
15.2.	ANALIZA TVEGANJ.....	76
13.	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....	77

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah v EUR, september 2018.....	18
Tabela 2: Razdelitev stroškov po tekočih cenah na upravičene in neupravičene v EUR glede na vir financiranja .....	19
Tabela 3: Finančni in ekonomski kazalniki predmetne investicije .....	19
Tabela 4: Obnovljene površine objekta »Pristava« .....	28
Tabela 5: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah v EUR, september 2018.....	49
Tabela 6: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah v EUR .....	49
Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR po letih, september 2018 .....	51
Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR po letih.....	51
Tabela 9: Časovni načrt izvedbe investicije.....	58
Tabela 10: Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene po letih v EUR v stalnih cenah, september 2017 .....	60
Tabela 11: Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene po letih v EUR v tekočih cenah	60
Tabela 12: Razdelitev stroškov po tekočih cenah na upravičene in neupravičene v EUR glede na vir financiranja .....	61
Tabela 13: Finančni kazalci.....	66
Tabela 14: Finančni denarni tok projekta .....	67
Tabela 15: Ekonomski kazalci projekta .....	71
Tabela 16: Ekonomski denarni tok projekta .....	72
Tabela 17: Analiza občutljivosti za ekonomski denarni tok projekta.....	75
Tabela 18: Ocena tveganja.....	76
Tabela 19: Finančni kazalci projekta .....	78
Tabela 20: Ekonomski kazalci projekta .....	78

## KAZALO SLIK

Slika 1: Veduta Polhovega Gradca .....	21
Slika 2: Čaj z grofom Blagajem .....	24
Slika 3: Stanje objekta »Pristava« 1 .....	26
Slika 4: Stanje objekta »Pristava« 2 .....	26
Slika 5: Stanje objekta »Pristava« 3 .....	27
Slika 6: Pristava – tloris kleti.....	43
Slika 7: Pristava – tloris pritličja .....	44
Slika 8: Pristava – tloris 1. nadstropja .....	45
Slika 9: Pristava – tloris mansarde .....	46
Slika 10: Makro lokacija.....	52
Slika 11: Zavarovano območje .....	53
Slika 12: Meja vplivnega območja.....	54
Slika 13: Ortofoto prikaz objekta .....	54



# 1 UVODNO POJASNILO

## 1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA

### 1.1.1. Investitor

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13, 1356 Dobrova  
Telefon: +386 (0)1 36 01 800  
E-mail: [info@dobrova-polhovgradec.si](mailto:info@dobrova-polhovgradec.si)  
Matična št.: 5874998000  
Davčna št.: SI91166004  
TRR: SI56 0122 1010 0000 813 (UJP)

### 1.1.2. Strokovni organ, odgovoren za pripravo in nadzor na izdelavo ustrezne investicijske ter projektne dokumentacije

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13, 1356 Dobrova  
Odgovorna oseba: Franc Setnikar, župan  
Strokovni delavec: Helena Budin Čuk  
Telefon: +386 (0)1 36 08 00  
E-mail: [info@dobrova-polhovgradec.si](mailto:info@dobrova-polhovgradec.si)

## 1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak  
Železnica 14, 1311 Turjak  
P.E. Ljubljana: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak,  
Poslovna enota Ljubljana,  
Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana  
Telefon: + 386 (0)1 60 100 70  
E-mail: [info@pppforum.si](mailto:info@pppforum.si)  
Matična št.: 3455114000  
Davčna št.: SI22672826

### **1.3. PREDSTAVITEV NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

V razvojnem programu je Občina tudi opredelila naslednje cilje:

- ohranjanje kulturne dediščine,
- povezava kulturne dediščine s turistično ponudbo,
- obnova območja Polhograjske graščine.

Občina vseskozi vlaga v razvoj turističnih programov in zaradi velikega števila kmetij na njenem območju z različnimi ukrepi spodbuja razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, predvsem na področju predelave živil. Oblikovana je blagovna znamka Dobrote Blagajeve dežele, v okviru katere na inovativen način, vključujemo lokalno hrano v turistično ponudbo (Cula dobrot Blagajeve dežele, ki jo ponujamo kot »lunch« paket oz. pogostitev, Čaj z grofom Blagajem).

Izvajanje programov, povezovanje in vključevanje ponudbe kmetij v programe, prevzema Javni zavod Polhograjska graščina, ki ima osrednjo vlogo pri razvoju kulturnih in turističnih programov.

Osnovni namen investicije je obnova in oživitev kulturnega spomenika državnega pomena in ureditev razpršenega hotela, ki je povezovanje malih turističnih ponudnikov na ožjem območju v celovito ponudbo turističnih storitev.

Namen investicije je torej izpolnjevanje nalog občine, izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva, izboljšanje turistične ponudbe, skrb za kulturno dediščino.

Revitalizacija Pristave bo omogočila kakovostnejše izvajanje obstoječih programov in razvoj novih, ki temeljijo na tesnem sodelovanju z domačini, domačimi podjetji in kmetijami. Zato je ena od dejavnosti predvidenih v Pristavi sedež razpršenega hotela, ki ima velik razvojni potencial. Hkrati želi Občina zagotoviti servisne prostore za ključne razvojne programe in dejavnosti, ki jih zavod že izvaja, pa se zaradi prostorske stiske ne morejo uspešno razvijati. Zato je pri načrtovanju obnove in revitalizacije posebna pozornost namenjena souporabi prostorov za različne dejavnosti (sodelavni prostori – npr. soupraba kuhinje).

Cilji investicije so zlasti:

- spodbujanje razvoja turizma na območju občine,
- nadgradnja obstoječe turistične ponudbe,
- vključitev lokalnega prebivalstva in omogočanje dodatnega zaslužka le-tem (nastanitvene kapacitete, gostinske storitve, prodaja domačih izdelkov, prodaja storitve izvedbe delavnic in drugih aktivnosti),
- spodbujanje lokalnega gospodarstva,
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev Občine in obiskovalcev,
- spodbuditi ustvarjalnost za izvajanje predvsem dejavnosti kulturne narave,
- dvig ugleda in prepoznavnosti Občine in posledično ohranitev ali povečanje števila občanov (priseljavanje), nova delovna mesta, omogočanje prihodka lokalnemu prebivalstvu itd.,
- pridobiti nove prostore, ki bodo predstavljali prostor zbiranja v občini, v katerih se bodo ponujali različni programi, namenjeni različnim ciljnim skupinam, ki bodo zagotovili umestitev najmanj naslednjih dejavnosti:
  - sedež razpršenega hotela (recepција, zajtrkovalnica, restavracija, skupni prostori, nočitvene kapacitete...),
  - prostori za druženje in izvajanje društvene dejavnosti (pevski zbor, gledališke skupine...),
  - sodelavni prostori (npr. souporaba kuhinje),
  - prostor za pogostitve,
  - prostori za posvet in predavanja,
  - manjše kulturne, kulinarčne in druge prireditve,
  - delavnice,
  - razstave.

#### **1.4. POVZETEK IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB**

Za predmetno investicijo je Občina Dobrova – Polhov Gradec v letu 2014 in 2015 pripravila dokument identifikacije investicijskega projekta.

Glede na ocenjeno vrednost izdelava predinvesticijske zasnove ni potrebna, zaradi česar so v nadaljevanju predstavljeni le kratki povzetki iz DIIP.

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je bil za predmetno investicijo izdelan v oktobru 2014,<sup>1</sup> so opredeljeni splošni podatki o investitorju in investicijskem projektu. Predstavljena je analiza stanja z razlogom za investicijsko namero, razvojne možnosti, cilji investicije ter časovni načrt izvedbe. V nadaljevanju DIIP sta predstavljeni varianti »z« in »brez« investicije pri čemer je bilo ugotovljeno, da je edina sprejemljiva varianta varianta »z« investicijo, ki predvideva obnovo objekta »Pristava« in cestišča, obenem pa omogoča turistični razvoj Polhovega Gradca in zagotavlja nova delovna mesta.

---

<sup>1</sup> Občina Dobrova – Polhov Gradec: Dokument identifikacije investicijskega projekta: »Obnova Grajskega kompleksa, 1. del obnove Pristave in obnova cestišča – dvorišče«, oktober 2014, dopolnitev marec 2015, dopolnitev oktober 2015.

## **2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

### **2.1. CILJI INVESTICIJE**

Občina Dobrova – Polhov Gradec želi obnoviti in oživiti kulturni spomenik državnega pomena in urediti razpršeni hotel, ki bi omogočal povezovanje malih turističnih ponudnikov na ožjem območju v celovito ponudbo turističnih storitev. Model »razpršenega hotela« omogoča območju ureditev hotela z eno recepcijo in gostinskimi storitvami in razpršenimi nočitvenimi kapacitetami. Ponuja možnost vključevanja drugih ponudnikov v mrežo aktivnosti, kot npr.: turistično vodenje, prodaja dobrot Blagajeve dežele (prehrambenih izdelkov in spominkov), ogled lokalnih muzejev in zbirk, izposoja koles, itd. Nastanitvene kapacitete razpršenega hotela so zagotovljene v prostorih posameznih družinskih hiš, v zasebnih apartmajih ali počitniških hišah. Nekatero nastanitveno stavbo so lahko preurejena stara kmečka domovanja, seniki in druga gospodarska poslopja. Navadno njihova podoba odseva krajevne arhitekturne značilnosti, kar nudi prijetnejše bivanje. Namestitve so primerne za pare, družine in manjše skupine.

### **2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG**

Strokovne podlage za izdelavo investicijskega programa so sledeče:

- Digitalizacije obstoječega arhitekturnega posnetka in idejna zasnova rekonstrukcije Pristave, AD PIRUM, 10-03-005;
- Dimenzioniranje voziščne konstrukcije, PMA meritve, analize, inženiring, d.o.o., 138/08/P08111-AP;
- Občina Dobrova – Polhov Gradec: Dokument identifikacije investicijskega projekta: »Obnova Grajskega kompleksa, 1. del obnove Pristave in obnova cestišča – dvorišče«, oktober 2014, dopolnitev marec 2015, dopolnitev oktober 2015;
- Projektna dokumentacija, API ARHITEKTI d.o.o.;
- Popis del, API ARHITEKTI d.o.o., november 2017.
- Gradbeno dovoljenje EU Ljubljana št. 351-2629/2016-28 z dne 2.10.2017.

## **2.3. KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE**

V predmetnem IP smo analizirali dve varianti, in sicer:

- varianta 1: brez investicije,
- varianta 2: z investicijo.

Varianta 1 predstavlja neizpolnitev ciljev, postavljenih s strani Občine Dobrova – Polhov Gradec, medtem ko varianta 2 predvideva izvedbo investicije v skladu s postavljenimi cilji. Z namenom zasledovanja ciljev občine je v nadaljevanju podrobno predstavljena varianta 2.

### **1.1 VARIANTA 1 – BREZ INVESTICIJE**

Varianta 1 predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih je postavila občina, pomeni ohranitev obstoječega stanja ter nadaljnjo propadanje objekta »Pristava« brez spodbujanja razvoja in omogočanja izvedbe dodatnih programov ter brez širitve turistične ponudbe. Glede na to, da ravno slednja predstavljajo bistven potencial za doseganje ciljev promocije občine in turistične dejavnosti v občini nasploh, bi ohranitev obstoječega stanja za slednje predstavljalo izgubo potencialnega dobička, nezanimanje za ohranjanje kulturne dediščine in tudi širše izgubljeno priložnost za razvoj gospodarske panoge s poudarkom na turizmu. Poleg tega danes turisti kot potrošniki zahtevajo več kot nekoč, zlasti pa doživetja, vsebine in programe. Zato je smiselno, da se razvija infrastruktura, ki tako domačinom kot obiskovalcem omogoča edinstvena doživetja v objektih kulturne dediščine.

Ohranitev obstoječega stanja in pomanjkanje prizadevanj za razvoj turistične ponudbe bi dolgoročno pomenilo upad zanimanja turistov za obisk Blagajeve dežele, občina pa bi obenem izvajala primarno nalogo spodbujanja razvoja turizma na nižjem nivoju, kar pa bi posledično vodilo do nezadovoljstva občanov ter zaviranja društvene, kulturne in turistične dejavnosti.

Varianta brez investicije je z vidika nalog v izvorni pristojnosti Občine, razvojnih strategij in z vidika interesa prebivalcev občine nesprejemljiva, zato je v nadaljnjem obravnavana samo varianta 2.

## 1.2 VARIANTA 2 – Z INVESTICIJO

Varianta 2 pomeni izvedbo projekta v obsegu, predvidenem v tem IP v obliki klasičnega javnega naročila oziroma upoštevajoč vrednosti predmetnega projekta, skladno z določbami Zakona o javnem naročanju (ZJN-3)<sup>2</sup> v okviru katerega občina na transparenten način izbere izvajalca sanacijskih GOI del in dobavitelja opreme za objekt »Pristava«. Z izvedbo projekta bo Občina dosegla cilje:

- spodbujanje razvoja turizma na območju občine,
- nadgradnja obstoječe turistične ponudbe,
- vključitev lokalnega prebivalstva in omogočanje dodatnega zaslужka le-tem (nastanitvene kapacitete, gostinske storitve, prodaja domačih izdelkov, prodaja storitve izvedbe delavnic in drugih aktivnosti),
- spodbujanje lokalnega gospodarstva,
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev Občine in obiskovalcev,
- spodbuditi ustvarjalnost za izvajanje predvsem dejavnosti kulturne narave,
- dvig ugleda in prepoznavnosti Občine in posledično ohranitev ali povečanje števila občanov (priseljavanje), nova delovna mesta, itd.,
- pridobiti nove prostore, ki bodo predstavljali prostor zbiranja v občini, v katerih se bodo ponujali različni programi, namenjeni različnim ciljnim skupinam, ki bodo zagotovili umestitev najmanj naslednjih dejavnosti:
  - sedež razpršenega hotela (recepција, zajtrkovalnica, restavracija, skupni prostori, nočitvene kapacitete...),
  - prostori za druženje in izvajanje društvene dejavnosti (pevski zbor, gledališke skupine...),
  - vzpostavitev sodelavnih prostorov (npr. souporaba kuhinje),
  - prostor za pogostitve,
  - prostori za posvet in predavanja,
  - manjše kulturne, kulinarične in druge prireditve,
  - delavnice,
  - razstave.

Na podlagi analize variant je potrebno zaključiti, da edino varianta 2 na optimalen način zasleduje cilje in namen občine in njeno dolgoročno vizijo oz. strategijo razvoja.

---

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.

## **2.4. NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **2.4.1. Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa**

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak  
Železnica 14, 1311 Turjak

P.E. Ljubljana: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak,  
Poslovna enota Ljubljana,  
Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: dr. Boštjan Ferk, direktor

Telefon : + 386 (0)1 60 100 70

E-mail: info@pppforum.si

Matična št.: 3455114000

Davčna št.: SI22672826

### **2.4.2. Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta**

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Odgovorna oseba: Franc Setnika, župan

Telefon: +386 (0)1 36 01 800

E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si

Matična št.: 5874998000

Davčna št.: SI91166004



## **2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE**

Občina Dobrova – Polhov Gradec je investitor predmetnega projekta oziroma investicije in bo odgovorna za realizacijo investicije. Izvajalec gradnje bo izbran v skladu z veljavno zakonodajo s področja vodenja postopkov oddaje javnih naročil v postopku javnega razpisa, skladno s pogoji in merili, določenimi v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila. Investitor in izbrani izvajalec gradnje bosta sklenila gradbeno pogodbo za izvedbo projekta, v kateri bo investitor imenoval tudi nadzornika nad izvedbo gradbenih del.

## **2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENE FINANČNE KONSTRUKCIJE**

### **2.6.1. Prikaz ocenjene vrednosti investicijskih stroškov, ki so Občini Dobrova – Polhov Gradec nastali pred letom 2018**

Občina Dobrova – Polhov Gradec je na podlagi izdelanega DIIP za predmetno investicijo že pred izdelavo predmetnega investicijskega programa izvedla določene aktivnosti v skupni vrednosti 22.092 EUR z DDV in sicer informiranje javnosti, izdelavo DIIP-a, izdelavo projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, stroški pridobitve manjkajočih zemljišč ter izvedbo cenitve zemljišč.

Stroški, ki so investitorju nastali do izdelave te investicijske dokumentacije, so ravno tako vključeni v nadaljnjem prikazu ocenjene vrednosti investicije in sicer kot ločena postavka. Na ta način se predstavijo celotni dejanski stroški projekta, tako tisti, ki so že nastali, kot tisti, ki še bodo nastali, tako da imajo odločevalci bolj celovito in popolno informacijo o celotni vrednosti projekta.

### **2.6.2. Prikaz ocenjene vrednosti investicije**

V spodnji tabeli je prikazana ocena vseh stroškov, ki so potrebni za izvedbo celotne načrtovane investicije. Izvedba predmetne investicije je načrtovana v obdobju 2018-2020.

**Tabela 1: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah v EUR, september 2018**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. DOSEDANJI VLOŽEK OBČINE</b>	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>
Vložek občine	18.108	3.984	22.092
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>40.000</b>	<b>8.800</b>	<b>48.800</b>
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	6.000	1.320	7.320
Informiranje javnosti in promocija	10.000	2.200	12.200
Nadzor	24.000	5.280	29.280
<b>III. STROŠKI GRADNJE</b>	<b>821.342</b>	<b>180.695</b>	<b>1.002.038</b>
Gradbeno - obrtniška dela	397.070	87.355	484.426
Kanalizacija	19.473	4.284	23.757
Elektro instalacije	92.698	20.394	113.092
Strojne instalacije	106.071	23.336	129.407
Tehnološka oprema kuhinje	69.155	15.214	84.369
Oprema in pohištvo	62.207	13.686	75.893
Nepredvidena dela (10 %)	74.667	16.427	91.094
<b>SKUPAJ II + III</b>	<b>861.342</b>	<b>189.495</b>	<b>1.050.838</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>879.451</b>	<b>193.479</b>	<b>1.072.930</b>

**Dosedanji vložek občine** vključuje informiranje javnosti, izdelavo DIIP-a, izdelavo projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, nakup manjkajočih zemljišč ter izvedbo cenitve zemljišč.

**Splošni stroški** vključujejo stroške izdelave investicijske dokumentacije, stroške informiranja javnosti ter promocije, stroške nadzora ter stroške izvedbe postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca gradbenih del, ki bo hkrati tudi dobavil celotni potrebni material in opremo.

**Stroški gradnje** predstavljajo vse stroške gradbeno-obrtniških del, kanalizacije, elektro instalacij, strojnih instalacij, tehnološke opreme kuhinje ter opreme in pohištva.

Vsi stroški, prikazani v zgornjem tabelaričnem prikazu, so predmet obdavčitve z DDV po stopnji 22%, kar je bilo pri izračunu ocenjene vrednosti investicije tudi upoštevano. Za obračun davka na dodano vrednost skladno s 76.a členom ZDDV-1<sup>3</sup> velja mehanizem obrnjene davčne stopnje, kar pomeni da mora DDV plačati davčni zavezanec, kateremu se opravijo gradbena dela. V finančni analizi smo upoštevali znesek investicije z DDV, saj občina nima pravice do odbitka DDV.

Podrobnejši prikaz posameznih postavk iz zgornje tabele je prikazan v nadaljevanju.

<sup>3</sup> Zakon o davku na dodano vrednost, Uradni list RS, št. 13/2011, 18/2011, 78/2011, 38/2012 in 83/2012.

### 2.6.3. Prikaz predvidene finančne konstrukcije

Predmetna investicija je vključena v Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Dobrova – Polhov Gradec 2018 – 2021 na podlagi DIIP-a iz leta 2015 v višini 761.000,00 EUR. Kot je razvidno iz spodnje tabele, bo delež občine pri financiranju investicije znašal 877.164,13 EUR z DDV, kar pomeni, da bo občina morala zagotoviti manjkajoča sredstva, potrebna za zaprtje finančne konstrukcije.

**Tabela 2: Razdelitev stroškov po tekočih cenah na upravičene in neupravičene v EUR glede na vir financiranja**

	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	SKUPAJ
Občina	294.494,65	582.669,49	877.164,13
Ministrstvo za kulturo	200.000,00	-	200.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>494.494,65</b>	<b>582.669,49</b>	<b>1.077.164,13</b>

### 2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Finančni kazalci projekta kažejo, da je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -1.311.511 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo. Negativna finančna neto sedanja vrednost je značilna za javne infrastrukturne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so zgrajeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomskih koristi, ki jih bo za Občino Dobrova-Polhov Gradec imel predmetni projekt in ki so podrobno predstavljeni v poglavju 2.1. Kot je razvidno iz spodnje tabele, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je NSV projekta pozitivna in znaša 66.600 EUR, količnik relativne koristnosti znaša 1,05. Sredstva investicije se povrnejo v 29 letih. Analiza občutljivosti kaže, da je upravičenost projekta skoraj v celoti odvisna od končne vrednosti investicije in precej manj od zmanjšanja prihodkov projekta. Ob tem je treba poudariti, da ocena stroškov investicije že sedaj vključuje nepredvidena dela v višini 10 % gradbenih del.

**Tabela 3: Finančni in ekonomski kazalniki predmetne investicije**

Kazalec	Finančna vrednost	Ekonomska vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-1.311.511 €	66.600 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-13,32%	4,75%
Relativna neto sedanja vrednost	1,32	-19,36
Količnik relativne koristnosti	0,31	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	29 let

### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

#### 3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13, 1356 Dobrova  
Telefon: +386 (0)1 36 01 800  
E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si  
Matična št.: 5874998000  
Davčna št.: SI91166004  
TRR: 01221-0100000813

**Odgovorna oseba: župan Franc Setnikar**

Datum:

Podpis in žig:

Občina Dobrova – Polhov Gradec leži v predalpskem svetu na križišču treh dolin: Polhograjske doline z Gradaščico, doline Velike Božne in doline, po kateri teče Mala voda. Obkrožajo jo Kalvarija in Polhograjske gore v ozadju. Tu je izhodišče za številne pohodne in kolesarske poti.<sup>4</sup>

Občina Dobrova – Polhov Gradec spada na območje Upravne enote Ljubljana in se uvršča v Osrednje slovensko statistično regijo. Občina meri 118 km<sup>2</sup> in se s tolikšno površino uvršča na 53. mesto vseh slovenskih občin. Leta 2017 je imela občina približno 7.661 prebivalcev<sup>5</sup>, od tega približno polovico moških in polovico žensk. Po številu prebivalcev se je s takšnim podatkom občina uvrstila na 68. mesto.

Glede na velikost občine in ocenjeno število prebivalcev kazalniki kažejo, da je na kvadratnem kilometru površine v občini živelo povprečno 65,2 prebivalcev<sup>6</sup>, iz česar sledi, da je bila gostota naseljenosti manjša kot v povprečju v Republiki Sloveniji, kjer je gostota naseljenosti znašala 102 prebivalec na km<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Območje občine je torej redko naseljeno, razlog pa se skriva v razgibanem

<sup>4</sup> Spletna stran: < <https://www.rtv slo.si/strani/dobrova-polhov-gradec/3153> > (29. 8. 2018).

<sup>5</sup> Spletna stran: < <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> > (29. 8. 2018).

<sup>6</sup> Spletna stran: < <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> > (29. 8. 2018).

<sup>7</sup> Spletna stran: < <http://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/17> > (29. 6. 2018).

reliefu, ki razen naselij Polhov Gradec in Dobrova, ne dopušča strjene poselitve. Na ostalih območjih prevladujejo samotne kmetije in manjši zaselki oz. podeželske vasi. Posledično območje občine izkazuje relativno visoko stopnjo naravne ohranjenosti, zaradi česar je okolje privlačno za izletnike in pohodnike.<sup>8</sup>

Na območju Občine Dobrova – Polhov Gradec so ustanovljeni ožji deli občine, to so krajevne skupnosti, ki so del občine v teritorialnem, funkcionalnem, organizacijskem, premoženjsko-finančnem in pravnem smislu ter imajo lastno pravno subjektiviteto.<sup>9</sup>

**Slika 1: Veduta Polhovega Gradca**



Vir: IJZP.

---

<sup>8</sup> Mirjam Hribernik: Možnosti razvoja Občine Dobrova – Polhov Gradec s poudarkom na turizmu (diplomsko delo), Ljubljana 2006.

<sup>9</sup> Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 26/2012.

### 3.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak  
Železnica 14, 1311 Turjak

P.E. Ljubljana: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak,  
Poslovna enota Ljubljana,  
Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Telefon: + 386 (0)1 60 100 70

E-mail: info@pppforum.si

Matična št.: 3455114

Davčna št.: SI22672826

**Odgovorna oseba: dr. Boštjan Ferk, direktor**

Datum:

Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij, projektnega financiranja in drugih sorodnih tem.

Za ta namen se je v okviru Inštituta združila skupina strokovnjakov iz različnih področij, zlasti prava in ekonomije, ki so želeli svoje akademsko in raziskovalno delo nadgraditi z implementacijo projektov v praksi. Inštitut je tako oblikoval raziskovalno skupino, ki jo tvorijo zaposleni na Inštitutu in zunanji strokovnjaki. Na ta način je omogočena tesna povezava med znanstveno-raziskovalnim delom in svetovanjem na konkretnih projektih. Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je specializiran za svetovanje na področju oblikovanja razmerij javno-zasebnih partnerstev, ki predstavljajo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem pri zagotavljanju izvajanja javnih služb, vzpostavljanju ali posodobitvi javne infrastrukture in pri izvajanju drugih projektov v javnem interesu.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Spletni vir: <<http://pppforum.si>> (9. 8. 2018).

## **4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO TER USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

### **4.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA**

#### **4.1.1. Polhograjska graščina**

Polhov Gradec je naselje z bogato kulturno zgodovino, ki leži v osrčju Polhograjskega hribovja, kjer se rečici Božna in Mala voda zlijeta v reko Gradaščico. Ime je najverjetneje dobil po staroslovenskem gradišču. Naseljevanje na tem območju sega že v prazgodovinski čas, ko so prvi naseljenci iskali zatočišče na Polhograjski gori, v Polhovem Gradcu pa so bile odkrite pomembne arheološke najdbe iz pozne antike.

Na današnjem Starem gradu ali Kalvariji, vzpetini nad vaškim jedrom, je stal srednjeveški grad, ki mu je gospodovala gospoda Polhograjska. Porušen je bil v potresu leta 1511 in opuščen po velikem kmečkem uporu leta 1515, ko so se graščaki preselili v spodnji dvor na mesto današnje graščine. Staro vaško jedro, ki je delno še ohranjeno, se je oblikovalo pod Starim gradom in ob veliki baročni župnijski cerkvi Marijinega rojstva iz 18. stoletja.

Polhograjska graščina predstavlja enega najpomembnejših spomenikov v občini in središče njenega kulturnega in turističnega razvoja. Njeni temelji segajo v čas 13. in 14. stoletja, ko je na tem mestu stal stolpasti dvor. Skozi stoletja so se menjavali njeni lastniki in v skladu z njihovimi potrebami je bila graščina večkrat prezidana. Graščak Mark Anton Kunstel pl. Baumgarten je dal v 17. stoletju graščini pomemben pečat. Prizidal je baročno grajsko kapelo z bogato štukaturo, uredil grajski park, na dvorišču prizidal razgledni stolp z uro ter pred glavni vhod graščine postavil Neptunov vodnjak, na katerem je v reliefu upodobljen grb Polhograjskih gospodov. Med leti 1808 in 1858 je z graščino upravljal grof Rihard Ursini Blagaj, ljubitelj botanike, mineralogije in umetnosti. V njegovem času je graščina postala središče naprednih razsvetljenskih idej.

Območje gradu Polhov Gradec, ki je proglašeno za spomenik državnega pomena sestoji iz več enot dediščine, ki imajo različne lastnike – državo in Občino Dobrova – Polhov Gradec.

V letih 1987 do 1994 je na pobudo krajanov, ki so želeli obraniti izjemno kulturno dediščino, tedanja občina Ljubljana Vič - Rudnik prevzela obnovo propadajoče graščine in za njeno

upravljanje ustanovila Javni zavod Polhograjska graščina. Konec leta 1999 je Republika Slovenija z Odlokom prevzela lastništvo objektov na parcelah 117/3, 117/4 in del parcele 1238/1 in 154, vse k.o. Polhov Gradec. Kljub večkratnim pogovorom med lokalno skupnostjo in Ministrstvom za kulturo, da bi javni zavod, ki ga je ustanovila občina, prevzel upravljanje, le-to ni prineslo rezultatov. V letu 2008 je upravljanje graščine in ostalih objektov prevzel TMS Slovenije.<sup>11</sup> V Polhograjski graščini je urejena zbirka Muzeja pošte in telekomunikacij, krajevni muzej, oddelek Mestne knjižnice Ljubljana in poročna soba.

V letu 2013 je Občina Dobrova – Polhov Gradec s pomočjo EU sredstev revitalizirala manjši objekt Hiša v parku, v kateri je bila v preteklosti pralnica. V objektu je urejen manjši etno muzej, trgovinica z lokalnimi spominki in servisni prostor za manjše dogodke v grajskem parku (knjižnica pod krošnjami ..).

Za izvedbo posameznih že uveljavljenih programov zavoda urejeni prostori ne zadoščajo, zaradi vsebine programa ali številčne udeležbe. Med najbolj prepoznavnimi so organizacije porok bodisi v poročni sobi ali v parku, produkt Čaj z grofom Blagajem, Miklavžev sejem, Blagajevi dnevi, Polhov doživljajski park in drugi.

### **Slika 2: Čaj z grofom Blagajem**



Foto: Maša Kozjek

---

<sup>11</sup> Sklep o ustanovitvi javnega zavoda Tehniški muzej Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2003, 119/2007, 8/2009).



#### 4.1.2. Objekt »Pristava«

Objekt »Pristava« je v izredno slabem stanju. Na objektu so nujno potrebna sanacijska dela in njegova revitalizacija glede na ekonomske možnosti vključitve objekta v celoten sistem delovanja grajskega kompleksa.

Tloris objekta je v obliki črke »L«. Prvotna dimenzija objekta je bila 14.28 \* 7.70 m, s stopniščem na zahodni strani dimenzij 5.72 \* 4.60 m. Kasneje je bil prizidan vhod v zamaknjeno stopnišče v izmeri 1.95 \* 7.70 m. Prizidani del je opazen spricho razpoke, ki je nastala ob posedanju prizidka. Vertikalni gabariti objekta, gledano z dvorišča merijo 13.00 m, z višino stopnišča 12.00 m.

Vertikalni gabariti objekta, gledano z dvorišča merijo 13.00 m, z višino stopnišča 12.00 m. Objekt vključuje klet (je delno podkleten), pritličje, nadstropje in neizkoriščeno podstreho.

Klet je obokana, dostopna po kamnitem stopnišču iz pritličja izven območja centralnega stopnišča, ki vodi v nadstropje in na podstreho. Pritličje je obokano v celoti. V osnovi je bil en prostor, ki je bil kasneje razdeljen s predelnimi stenami. Dostop v nadstropje in podstreho je bil prvotno z zunanje strani dvorišča. Kasneje je bil dograjen hodnik pred stopniščem s tem je bil objekt povezan v celoto.

Tloris nadstropja je ostal praktično nespremenjen, razen dograjenih predelnih sten, ki so bile namenjene ureditvi stanovanja. Na zahodni strani so bile naknadno dozidane sanitarije, ki so s svojim tlorisom izstopale iz obstoječega tlorisa objekta. Odvodi fekalij so bili speljani deloma po fasadi v začasno greznico na zahodni strani objekta. Zaradi tega so vidne posledice zunaj, na zahodni fasadi in v notranjosti na kletnem zidu. Po izselitvi stanovalcev je bila greznica odstranjena. Z začetkom obnove obzidja, ki poteka v neposredni bližini »Pristave«, je bila odstranjena baraka, ki se je deloma naslanjala na sam objekt. Ker ni imela urejenih odvodov za meteorno vodo je nastala precejšnja škoda tudi na južni strani objekta »Pristave« (odpadanje ometa in navlažena južna fasada). Tlaki ob objektu razpadajo oziroma jih mestoma sploh ni.

Kasneje je bil zgrajen prizidek, ki nima urejene dokumentacije, zato so bila dela ustavljena in na podlagi mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS pripravljena idejna skica ureditve objekta, ki sega na parc. št. 138, k.o. Polhov Gradec.

Na fotografijah v nadaljevanju je prikazano stanje objekta »Pristava«.

**Slika 3: Stanje objekta »Pristava« 1**



Vir: IJZP.

**Slika 4: Stanje objekta »Pristava« 2**



Vir: IJZP.

**Slika 5: Stanje objekta »Pristava« 3**



Vir: IJZP.

#### **4.1.3. Vrsta in opis investicije**

Predmet investicije je obnova objekta »Pristava«.<sup>12</sup> V kleti je predvidena ureditev vinskega muzeja z lončenim prostorom vinskega arhiva. Dodatno se vzpostavi posebna predstavitvena soba. V pritličju je predvidena odstranitev vseh predelnih sten in ureditev restavracije za cca. 30 gostov. V prizidku pritlične etaže bodo umeščene sanitarije za goste, kuhinja s spremljajočimi prostori, garderoba s sanitarijami za zaposlene ter energetski prostor objekta.

V nadstropju je predvidena odstranitev vseh predelnih sten, s čemer se pridobi večji prostor za multifunkcijsko dvorano. Za namen vodenja dogodkov in hrambo drobnega inventarja se uredi obstoječi prostor na koncu hodnika. Nad obstoječim delom prizidka se uredi terasa, kot letni vrt, kot prostor za odmor ipd.

V obstoječem neizkoriščenem podstrešju se uredi dve nastanitveni enoti (dvoposteljni sobi in hotelski apartma), pri katerih obstaja možnost združevanja/razdruževanja postelj za razširitev

---

<sup>12</sup> Upravna enota Ljubljana, št. 351-2629/2016-28 z dne 2.10.2017.

nočitvenih variant. Poleg sobnega dela se v mansardi uredi še servisni prostor za različna hišna opravila ter prostor za perilo, ki služi tudi kulturni in muzejski dejavnosti.

Skupna površina obnovljenega objekta se načrtuje v neto površini vseh nadstropij 468,36 m<sup>2</sup>, v bruto tlorisni površini pa 643,77m<sup>2</sup>. V tabeli spodaj so strnjeno navedeni obnovljeni prostori po nadstropjih.

**Tabela 4: Obnovljene površine objekta »Pristava«**

<b>Naziv prostora</b>
<b>PROSTORI, NAMENJENI IZVAJANJU DRUŽBENIH DEJAVNOSTI</b>
KLET: Vinski muzej z vinskim arhivom
PRITLIČJE: restavracija za 30 gostov s pripadajočimi prostori (sanitarije, kuhinja, garderoba s sanitarijami za zaposlene, energetski prostor objekta)
NADSTROPJE: multifunkcijska dvorana s pripadajočim prostorom za vodenje dogodkov in hrambo drobnega inventarja, terasa
MANSARDA: dve nastanitveni enoti (dvoposteljna soba in hotelski apartma)

## **4.2. JAVNI INTERES IN USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI**

Javni interes je v okviru predmetnega projekta večplastno ugotovljen ter v nadaljevanju izkazan, zaradi česar je obravnavani projekt zasnovan v javnem interesu. Obstoj javnega interesa je izkazan, saj je investicija predvidena za opravljanje izvirnih nalog občine in za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev. Javni interes je razviden iz celotnega dokumenta identifikacije investicijskega projekta in je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

### **4.2.1. Opredelitev javnega interesa na področju lokalne samouprave**

Javni interes izhaja iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi,<sup>13</sup> ki določa naloge, ki jih mora občina opravljati za zadovoljevanje potreb svojih občanov, in sicer:

»21. člen

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- [...]
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- pospešuje kulturno-umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;
- [...].«

---

<sup>13</sup> Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18.

#### 4.2.2. Opredelitev javnega interesa na področju turizma

Osrednji namen predmetnega projekta je nedvomno spodbujanje razvoja turizma z vključitvijo lokalnega prebivalstva, skladno z Zakonom o spodbujanju razvoja turizma,<sup>14</sup> ki v 2. členu med temeljnimi načeli določa:

»13. člen

(načrtovanje, organiziranje in izvajanje spodbujanjarazvoja turizma)

**Načrtovanje, organiziranje in izvajanje spodbujanja razvoja turizma na ravni turističnega območja je v pristojnosti občin.**

15. člen

(dejavnosti in storitve, katerih opravljanje na ravni turističnega območja je v javnem interesu)

**(1) Dejavnosti in storitve, katerih opravljanje na ravni turističnega območja je v javnem interesu, so:**

1. **informacijska turistična dejavnost**, ki vključuje:
  - informiranje turistov, vključno s turisti s posebnimi potrebami,
  - zbiranje podatkov za potrebe informiranja obiskovalcev,
  - ugotavljanje mnenj obiskovalcev o kakovosti turistične ponudbe,
  - sprejemanje in posredovanje predlogov in pritožb obiskovalcev v zvezi s turistično ponudbo pristojnim organom,
  - urejanje in vzdrževanje turistične signalizacije,
2. spodbujanje razvoja celovitih turističnih proizvodov turističnega območja,
3. **trženje celovite turistične ponudbe na ravni turističnega območja**,
4. promocija turizma v digitalnem okolju,
5. **varovanje nepremičnih spomenikov lokalnega in državnega pomena**,
6. **razvoj in vzdrževanje turistične infrastrukture**,
7. razvoj in vzdrževanje javnih površin, namenjenih turistom (vzdrževanje in urejanje parkov, zelenic, cvetličnih nasadov, planinskih ter tematskih poti in podobno),

---

<sup>14</sup> Zakon o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 – ZSRT-1).

8. urejanje in vključevanje zavarovanih naravnih območij v turistično ponudbo, ob upoštevanju aktov o zavarovanju ter v skladu z razvojnimi usmeritvami in varstvenimi režimi v zavarovanih območjih,
9. organizacija in izvajanje prireditev,
10. ozaveščanje in spodbujanje lokalnega prebivalstva glede pozitivnega odnosa do turistov in turizma,
11. druge storitve, ki se na turističnem območju brezplačno zagotavljajo turistom.

(2) Pri izvajanju dejavnosti in storitev iz prvega odstavka je treba upoštevati javni interes varstva narave ter usmeritve in varstvene cilje s področja varstva narave.«

#### **4.2.3. Opredelitev javnega interesa na področju kulture**

Kot navedeno pri opisu predmetnega projekta, slednji nedvomno spada tudi pod kulturno okrilje, saj predstavlja podlago za ohranjanje naravne in kulturne dediščine, zlasti običajev (domače obrti, domači izdelki).

Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo<sup>15</sup> pa določa:

»2. člen  
(pomen izrazov)

Posamezni izrazi imajo po tem zakonu naslednji pomen:

- javni interes na področju kulture je interes za ustvarjanje, posredovanje in varovanje kulturnih dobrin na državni in lokalnih ravneh, ki se uresničujejo z zagotavljanjem pogojev zanje (v nadaljnjem besedilu: javni interes za kulturo),
- [...]«

---

<sup>15</sup> Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (ZUJIK), Uradni list RS, št. 77/2007-UPB1, 56/2008, 4/2010, 20/2011, 111/2013, 68/2016, 61/17 in 21/18 – ZNOrg.

8. člen  
(izhodišča)

»Javni interes za kulturo temelji na zagotavljanju javnih kulturnih dobrin, s katerimi se uresničuje kulturni razvoj Slovenije in slovenskega naroda, za katerega skrbijo Republika Slovenija (v nadaljnjem besedilu: država) in lokalne skupnosti.

Javni interes za kulturo se uresničuje predvsem z zagotavljanjem pogojev za:

- kulturno ustvarjalnost,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- kulturno raznolikost,
- uveljavljanje in razvoj slovenskega jezika,
- slovensko kulturno identiteto,
- skupen slovenski kulturni prostor,
- mednarodno prepoznavnost in uveljavitev slovenske kulture in umetnosti v mednarodnem prostoru.«

»24. člen  
(načini uresničevanja javnega interesa)

Država in lokalne skupnosti uresničujejo javni interes za kulturo po tem zakonu zlasti:

- z zagotavljanjem kulturnih dobrin kot javnih dobrin,
- z načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem javne kulturne infrastrukture.«

#### **4.2.4. Opredelitev javnega interesa v ostalih aktih**

Pravno podlago za izvedbo projekta predstavljajo še ostali zakoni, podzakonski akti in pravilniki, ki se nanašajo na izvedbo predmetne investicije oziroma projekta ter v nadaljevanju predstavljene razvojne strategije.



### **4.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI IN STRATEGIJAMI**

Predmetni projekt sledi usmeritvam in strateškim ciljem razvojnih strategij in politik tako na ravni države kot tudi na ravni lokalne skupnosti. Investicija je prav tako usklajena z veljavno zakonodajo. V tem poglavju bodo predstavljeni ključni razvojni dokumenti.

#### **4.3.1 Strategija razvoja Slovenije 2030**

Strategija razvoja Slovenije 2030<sup>16</sup> je bila sprejeta dne 7. 12. 2017 za določitev vizije in ciljev razvoja Slovenije. Pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni.

Osrednji cilj strategije je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljeh strategije:

1. Zdravo in aktivno življenje
2. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo

---

<sup>16</sup> Strategija razvoja Slovenije 2030, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017.

3. Dostojno življenje za vse
4. **Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete, kar se bo doseglo:**
  - z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine;
  - s krepitevijo nacionalne identitete in varovanjem kulturne raznolikosti;
  - s spodbujanjem dobrega in na sodelovanju vseh temelječega upravljanja kulturne dediščine;
  - [...]
5. Gospodarska stabilnost
6. Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
7. Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
8. Nizkoogljično krožno gospodarstvo
9. Trajnostno upravljanje naravnih virov
10. Zaupanja vreden pravni sistem
11. Varna in globalno odgovorna Slovenija
12. Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

#### 4.3.2 Vizija 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050<sup>17</sup>, katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.<sup>18</sup> Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih:

- učenje za življenje,
- inovativna družba,
- zaupanje,
- kakovostno življenje,
- identiteta.

O viziji glede trajnostnega razvoja je v Dokumentu o nastanku Vizije 2050 med drugim navedeno:

---

<sup>17</sup> Vizija 2050, dostopna na spletni strani: <<https://slovenija2050.si/vizija-slovenije-2050/>> (9. 8. 2018).

<sup>18</sup> Dokument o nastanku Vizije 2050, dostopen na spletni strani: <[https://slovenija2050.si/wp-content/uploads/2017/02/Vizija\\_Slovenije.pdf](https://slovenija2050.si/wp-content/uploads/2017/02/Vizija_Slovenije.pdf)> (9. 8. 2018).

»Slovenija je država blaginje in visokega življenjskega standarda. Je družba znanja in inovacij, ki upošteva okoljske omejitve in odgovornost državljanov. Zmanjšuje okoljski odtis in rabo naravnih virov ter pri tem izboljšuje kakovost javnih storitev, ki so dostopne vsem. Vsi državljani uživamo človekove pravice. Podpore užiava civilna družba, podpiramo solidarnost med posamezniki, različnimi generacijami in deležniki. Trajnostni razvoj je zapisan v slovenski ustavi.«

Kot ključni vzvod za doseganje vizije je izpostavljeno naslednje:

- povezovati ljudi in ideje;
- [...]
- ohraniti naravno okolje, ki je osnova za trajnostno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo;
- visoko dodano vrednost graditi na glavnih lokalnih prednostih: vodi, lesu, turizmu, zdravju, zeleni energiji, zeleni prometni infrastrukturi;
- [...].

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, kar je eden od osnovnih elementov vizije. Hkrati se bo z investicijo pripomoglo k trajnostnemu razvoju in izboljšanju javnih storitev, ki so dostopne vsem.

#### **4.3.3 Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030**

S sprejemom dolgoročne strategije Republike Slovenije bo vnesena v nacionalni pravni red Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030,<sup>19</sup> sprejeta v Organizaciji združenih narodov dne 27. 9. 2015, v kateri so zapisani novi svetovni cilji trajnostnega razvoja.

V Agendi je postavljenih 17 ciljev trajnostnega razvoja:

- odpraviti vse oblike revščine povsod po svetu,
- odpraviti lakoto, zagotoviti prehransko varnost in boljšo prehrano ter spodbujati trajnostno kmetijstvo,
- poskrbeti za zdravo življenje in spodbujati splošno dobro počutje v vseh življenjskih obdobjih,

---

<sup>19</sup> Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030, sprejeta v Organizaciji združenih narodov dne 25. 9. 2015.

- vsem enakopravno zagotoviti kakovostno izobrazbo ter spodbujati možnosti vseživljenjskega učenja za vsakogar,
- doseči enakost spolov ter krepi vlogo vseh žensk in deklic,
- vsem zagotoviti dostop do vode in sanitarne ureditve ter poskrbeti za trajnostno gospodarjenje z vodnimi viri,
- vsem zagotoviti dostop do cenovno sprejemljivih, zanesljivih, trajnostnih in sodobnih virov energije,
- spodbujati trajnostno, vključujočo in vzdržno gospodarsko rast, polno in produktivno zaposlenost ter dostojno delo za vse,
- zgraditi vzdržljivo infrastrukturo, spodbujati vključujočo in trajnostno industrializacijo ter pospeševati inovacije,
- zmanjšati neenakosti znotraj držav in med njimi,
- poskrbeti za odprta, varna, vzdržljiva in trajnostna mesta in naselja,
- zagotoviti trajnostne načine proizvodnje in porabe,
- sprejeti nujne ukrepe za boj proti podnebnim spremembam in njihovim posledicam,
- ohranjati in vzdržno uporabljati oceane, morja in morske vire za trajnostni razvoj,
- varovati in obnoviti kopenske ekosisteme ter spodbujati njihovo trajnostno rabo, trajnostno gospodariti z gozdovi, boriti se proti širjenju puščav, preprečiti degradacijo zemljišč in obrniti ta pojav ter preprečiti izgubo biotske raznovrstnosti,
- spodbujati miroljubne in vključujoče družbe za trajnostni razvoj, vsem omogočiti dostop do pravnega varstva ter oblikovati učinkovite, odgovorne in odprte ustanove na vseh ravneh,
- okrepiti načine in sredstva za izvajanje ciljev ter oživiti globalno partnerstvo za trajnostni razvoj.

Predmetna investicija neposredno zasleduje predvsem tretji cilj trajnostnega razvoja, saj bo pripomogla k zdravemu življenju in k splošnemu dobremu počutju vseh obiskovalcev Blagajeve dežele. Poleg tega ji daje podlago tudi četrti cilj – spodbujati možnosti vseživljenjskega učenja za vsakogar, ki ga zasleduje predvsem s programom kratkih doživetij z lokalnim prebivalstvom, ki bo v prvi vrsti namenjen promociji ljudskih običajev in promociji druga naravne in kulturne dediščine. Ne nazadnje pa je skladna tudi s ciljem spodbujanja trajnostne, vključujoče in vzdržne gospodarske rasti ter produktivnostjo lokalnega prebivalstva.

#### **4.3.4 Program reform za izvajanje lizbonske strategije v Sloveniji**

Program reform za izvajanje Lizbonske strategije<sup>20</sup> v okviru pete prednostne razvojne naloge, pod ukrepi za doseganje trajnostnega razvoja, daje poudarek tudi kulturi. V programu je ugotovljeno, da ima kultura neposreden in posreden vpliv na večjo rast in zaposlovanje, ohranjanje poseljenosti podeželja in na krepitev socialne kohezije. Kultura prav tako vpliva na dviganje ugleda lokalne skupnosti. Izpostavljen je tudi horizontalni vidik, saj kultura dosega sinergijske učinke z drugimi področji.

Ker spodbuja nameravana investicija oz. projekt izboljšanje pogojev za ohranitev kulturnih znamenitosti, njihovo promocijo, trženje ter širjenje ljudskih običajev, je investicija tudi v skladu s tem razvojnim aktom.

#### **4.3.5 Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2014-2017**

Nacionalni program za kulturo 2014-2017<sup>21</sup> je strateški dokument razvojnega načrtovanja kulturne politike. V njem so opredeljeni cilji in prioritete na vseh področjih umetnosti in kulture, pri čemer upošteva tri temeljna načela kulturne politike: vrhunskost, raznovrstnost in dostopnost. Za konkretno investicijo je še posebej relevanten predgovor predloga Nacionalnega programa za kulturo, kjer je poudarjeno, da je večanje dostopnosti kakovostne kulturne vsebine najzahtevnejši cilj in predpostavlja med drugim tudi dobro delujočo kulturno infrastrukturo.

Resolucija o nacionalnem programu obravnava naslednja področja:

- 1) knjiga,
- 2) film in avdiovizualna dejavnost,
- 3) uprizoritvene umetnosti,
- 4) glasbene umetnosti,
- 5) vizualne umetnosti,
- 6) intermedijske umetnosti,
- 7) ljubiteljska kulturna dejavnost,

---

<sup>20</sup> Program reform za izvajanje Lizbonske strategije, sprejet leta 2005, str. 42. Dostopen na spletni strani: <[http://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/projekti/04\\_pr-lizbona.pdf](http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/projekti/04_pr-lizbona.pdf)> (9. 8. 2018).

<sup>21</sup> Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2014–2017 (Uradni list RS, št. 99/13).

V postopku priprave je nov Program. Več informacij na strani: <<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO113>> (9. 8. 2018).

- 8) mediji,
- 9) arhitektura,
- 10) kulturna dediščina,
- 11) knjižnična dejavnost,
- 12) arhivska dejavnost.

Upoštevajoč vsebino in namero predmetne investicije oziroma projekta, le-ta posega na več zgoraj navedenih kulturnih področij, ki jih kot prednostne navaja resolucija o nacionalnem programu. Posledično je mogoče oceniti, da je predmetni projekt skladen tudi z navedenim razvojnim programom.

#### **4.3.6 Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021**

Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021<sup>22</sup> ima za vizijo: »Slovenija je globalna zelena butična destinacija za zahtevnega obiskovalca, ki išče raznolika in aktivna doživetja, notranji mir in osebne koristi«. Nova strategija turizma je odgovor na vprašanje, kako doseči cilj, ki si ga je zastavila Slovenija: 3,7 – 4 milijarde evrov iz naslova izvoza potovanj. Strategija opredeljuje 6 ključnih politik:

- nova organiziranost: makro destinacije in turistični produkti,
- institucionalni in pravni okvir,
- namestitve, turistična infrastruktura in naložbe,
- kadri v turizmu,
- prostor, naravni in kulturni viri,
- mala in srednje velika podjetja (MSP).

Ciljem oz. viziji iz strategije nedvomno sledi tudi predmetni projekt. Občina Dobrova – Polhov Gradec je v shemo »Slovenia Green« vstopila v letu 2016 in prejela bronasti znak Slovenia Green destination. Hkrati se je pridružila konzorciju Slovenia Green, v okviru katerega so združene zelene destinacije in ponudniki, ki pod okriljem Slovenske turistične organizacije (STO) skupaj nastopajo na trgu. Skupaj s STO je vključena v pripravo zelenih butičnih programov.

---

<sup>22</sup> Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021, oktober 2017

#### **4.3.7 Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012-2022**

Razvojne usmeritve v Razvojnem programu Občine Dobrova – Polhov Gradec<sup>23</sup> so razdeljene na tri prioritete:

- infrastruktura in prostor,
- razvoj človeških virov,
- razvoj podeželja.

V razvojnem programu je mogoče zaznati zavedanje občine o pomembnosti turistične in kulturne dejavnosti tako za posameznika kot za družbo kot celoto, za občino in njeno širšo okolico. Zlasti turizem bi se lahko ob kmetijstvu razvil v najpomembnejšo gospodarsko panogo občine in sicer predvsem v razvoju storitvenih dejavnosti, povezanih z izletniškim turizmom in prenočitvenimi kapacitetami. Prav tako pa je za območje občine bogato tudi s kulturno dediščino, med katero izstopajo številne stavbe z arheološko, zgodovinsko, umetnostno in arhitekturno dediščino. Nedvomno je najpomembnejši kulturni spomenik, sicer zaščiten kot kulturni spomenik državnega pomena, Polhograjska graščina, ki je že sedaj skrbno vzdrževana in dobro ohranjena.

V okviru razvojnih usmeritev občinski razvojni program izpostavlja tudi Prioriteto 2: Razvoj človeških virov, katere eno izmed področij obsega tudi razvoj kulturne dediščine s sledečimi cilji:

- ohranjanje kulturne dediščine,
- zagotovitev možnosti razvoja programov kulturnih društev,
- izboljšanje prostorskih pogojev izvajalcev kulturnih programov,
- sodobne knjižnice,
- povezava kulturne dediščine s turistično ponudbo ter
- obnova območja polhograjske graščine.

Nadalje pa občinski razvojni program izpostavlja tudi tretjo prioriteto: Razvoj podeželja, v okviru katere opredeljuje tudi cilje spodbujanja razvoja turizma, kot sledi:

- nova podjetja na področju turizma,
- uvajanje novih turističnih programov,
- promocija programov.

---

<sup>23</sup> Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012 – 2022, sprejet na 13. redni seji 6. junija 2012.

Za doseganje teh ciljev pa predvideva dva ukrepa, poleg razvoja turistične infrastrukture tudi razvoj turistične ponudbe, kamor spada predmetni projekt. Programi, ki so zaznani v okviru tega ukrepa so sledeči:

1. vključevanje podjetij in kmetij s primerno ponudbo v turistične programe,
2. vključevanje zbirk zasebnih zbirateljev v turistično ponudbo,
3. vključevanje gostinske ponudbe v program porok v graščini,
4. organizirani programi za pohodnike in kolesarje,
5. grajska čajanka kot izhodišče,
6. priprava promocijskega materiala in izvedba študijskih tur za agencije in novinarje.

#### **4.3.8 Področna zakonodaja**

Poleg zgoraj naštetih so pravna podlaga za izvedbo predmetne investicije med drugim zlasti tudi naslednji predpisi s področja urejanja prostora graditve objektov ter javnega naročanja:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2);
- Zakona o javnem naročanju (ZJN-3), Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.



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

Zaradi dobrega turističnega potenciala občine Dobrova - Polhov Gradec in bližine Ljubljane, so tržne možnosti v primeru revitalizacije Pristave dobre. Cilj revitalizacije Pristave je med drugim namreč spodbujanje razvoja turizma na območju občine ter pridobitev novih prostorov, ki bodo predstavljali prostor zbiranja v občini, v katerih se bodo ponujali različni programi. V tem oziru obnovljena Pristava z apartmajem in sobo v mansardi predstavlja povečanje turističnih kapacitet v občini. Vzpostavitev dvorane v 1. nadstropju bo omogočila organizacijo in izvajanje različnih konferenc, pogostitev in ostalih dogodkov (Miklavžev sejem, Polhov vikend ...). Izvajanje gostinske dejavnosti pa bo še dodatno krepila turistično ponudbo in omogočala miren prostor za sprostitev in druženje lokalnega prebivalstva. Prikaz načrtovanih prihodkov in odhodkov je predstavljen v poglavju o finančni analizi.

## 6 TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL

Kakor izhaja iz pridobljenega gradbenega dovoljenja,<sup>24</sup> so na objektu predvidena sledeče sanacijska dela:

V kleti je predvidena ureditev vinskega muzeja z lončnim prostorom vinskega arhiva. Dodatno se vzpostavi posebna predstavitvena soba. V pritličju je predvidena odstranitev vseh predelnih sten in ureditev restavracije za cca. 30 gostov. V prizidku pritlične etaže bodo umeščene sanitarije za goste, kuhinja s spremljajočimi prostori, garderoba s sanitarijami za zaposlene ter energetski prostor objekta.

V nadstropju je predvidena odstranitev vseh predelnih sten, s čemer se pridobi večji prostor za multifunkcijsko dvorano. Za namen vodenja dogodkov in hrambo drobnega inventarja se uredi obstoječi prostor na koncu hodnika. Nad obstoječim delom prizidka se uredi terasa, kot letni vrt, kot prostor za odmor ipd.

V obstoječem neizkoriščenem podstrešju se uredi dve nastanitveni enoti (dvoposteljni sobi in hotelski apartma), pri katerih obstaja možnost združevanja/razdruževanja postelj za razširitev nočitvenih variant. Poleg sobnega dela se v mansardi uredi servisni prostor za različna hišna opravila ter prostor za perilo, ki služi tudi kulturni in muzejski dejavnosti.

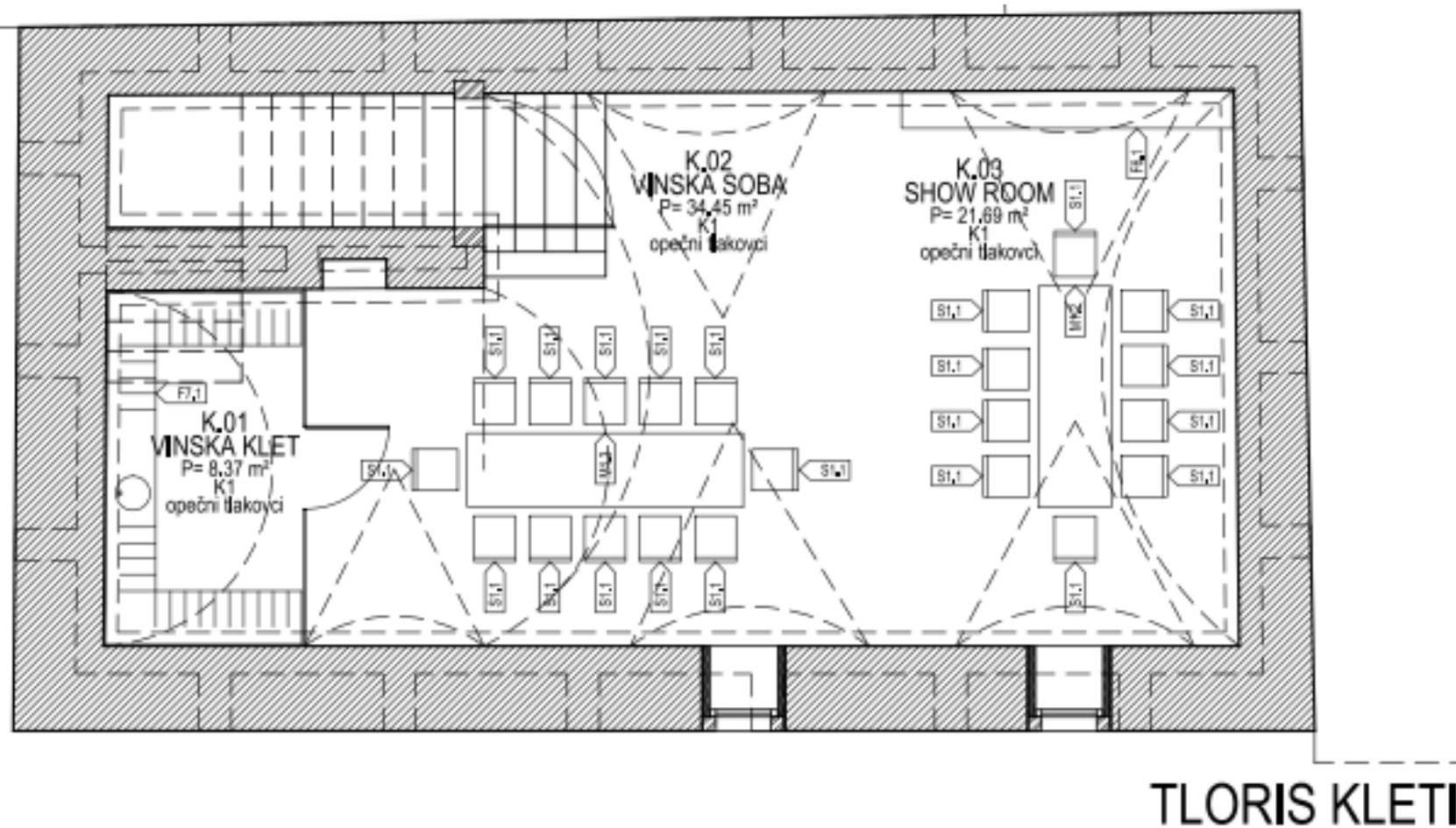
Parkirišče je obstoječe - parkirna mesta so zagotovljena na obstoječem parkirišču na zemljišču s parc. št. 137/22, k.o. Polhov Gradec. Preko parcele št. 117/4, k.o. Polhov Gradec poteka le peš dostop do objekta. Za dostop dostavnih vozil je predviden priključek v križišču južno od objekta. Obstoječa drevesa se ohranijo. Izbor novih predvidenih rastlin pa mora biti potrjen s soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

S strani pripravljavca projektne in gradbene dokumentacije, družbe API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana so bile izdelane tudi situacije s prikazom razporeditve prostorov, ki so prikazane v nadaljevanju.

---

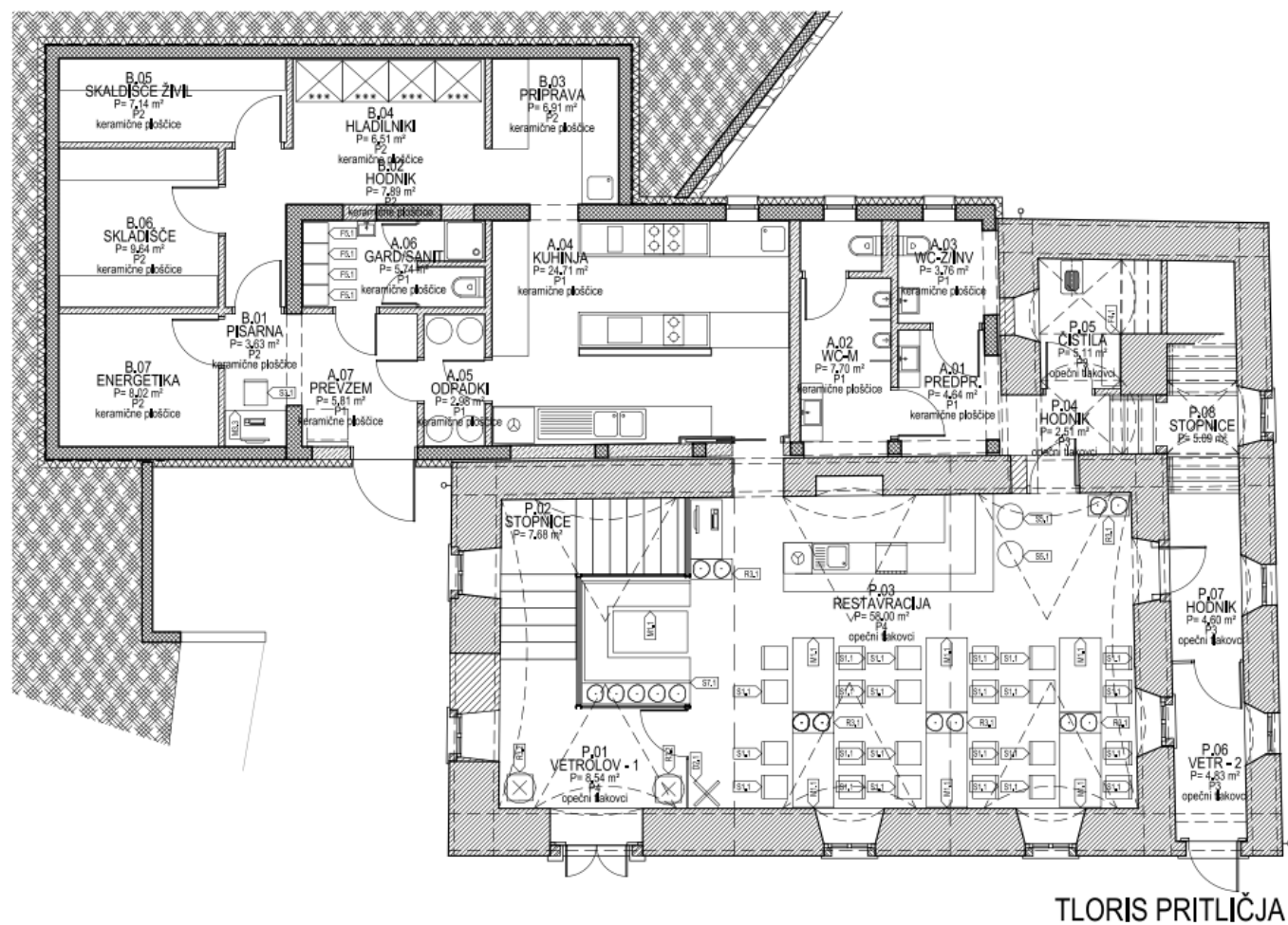
<sup>24</sup> Upravna enota Ljubljana, št. 351-2629/2016-28 z dne 2.10.2017.

Slika 6: Pristava – tloris kleti



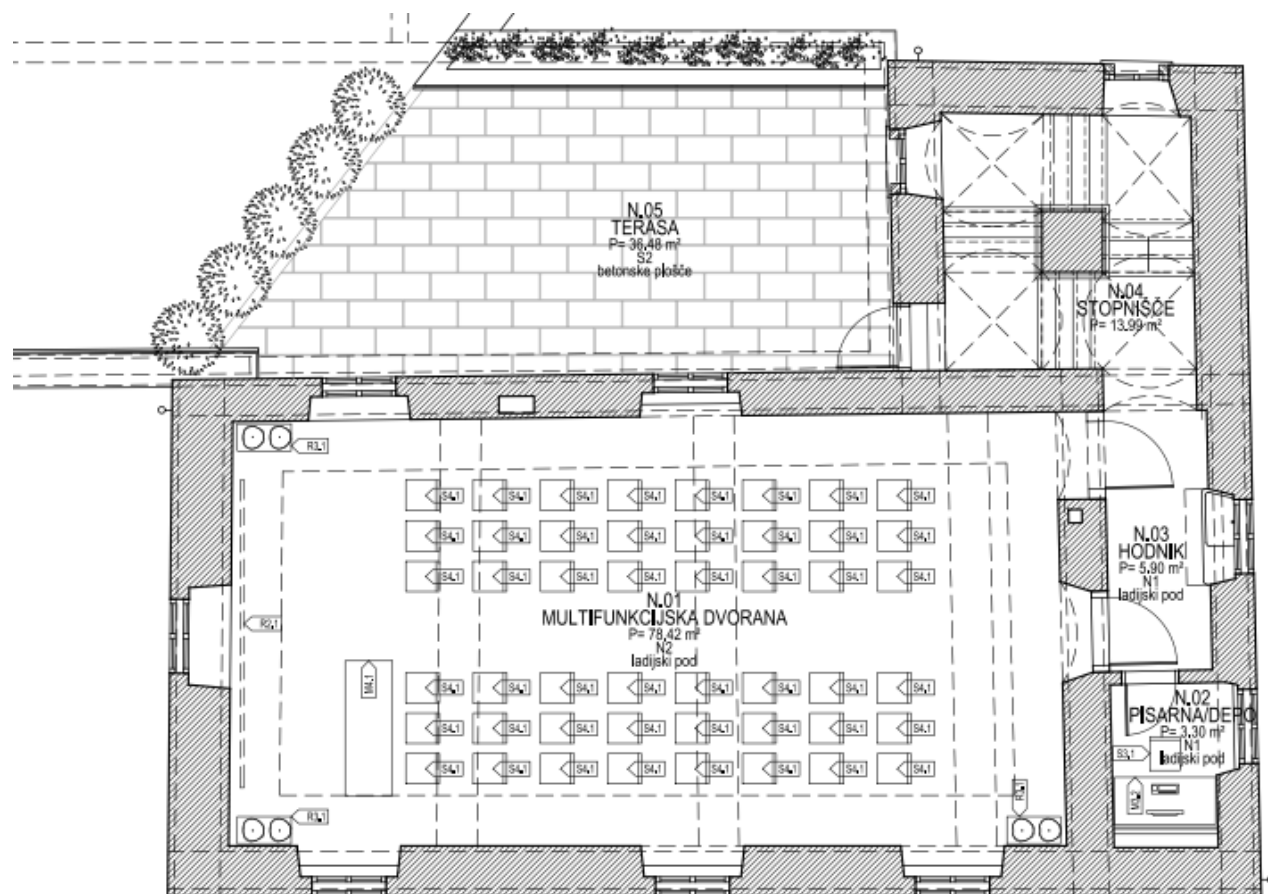
vir: API ARHITEKTI d.o.o.

Slika 7: Pristava – tloris pritličja



vir: API ARHITEKTI d.o.o.

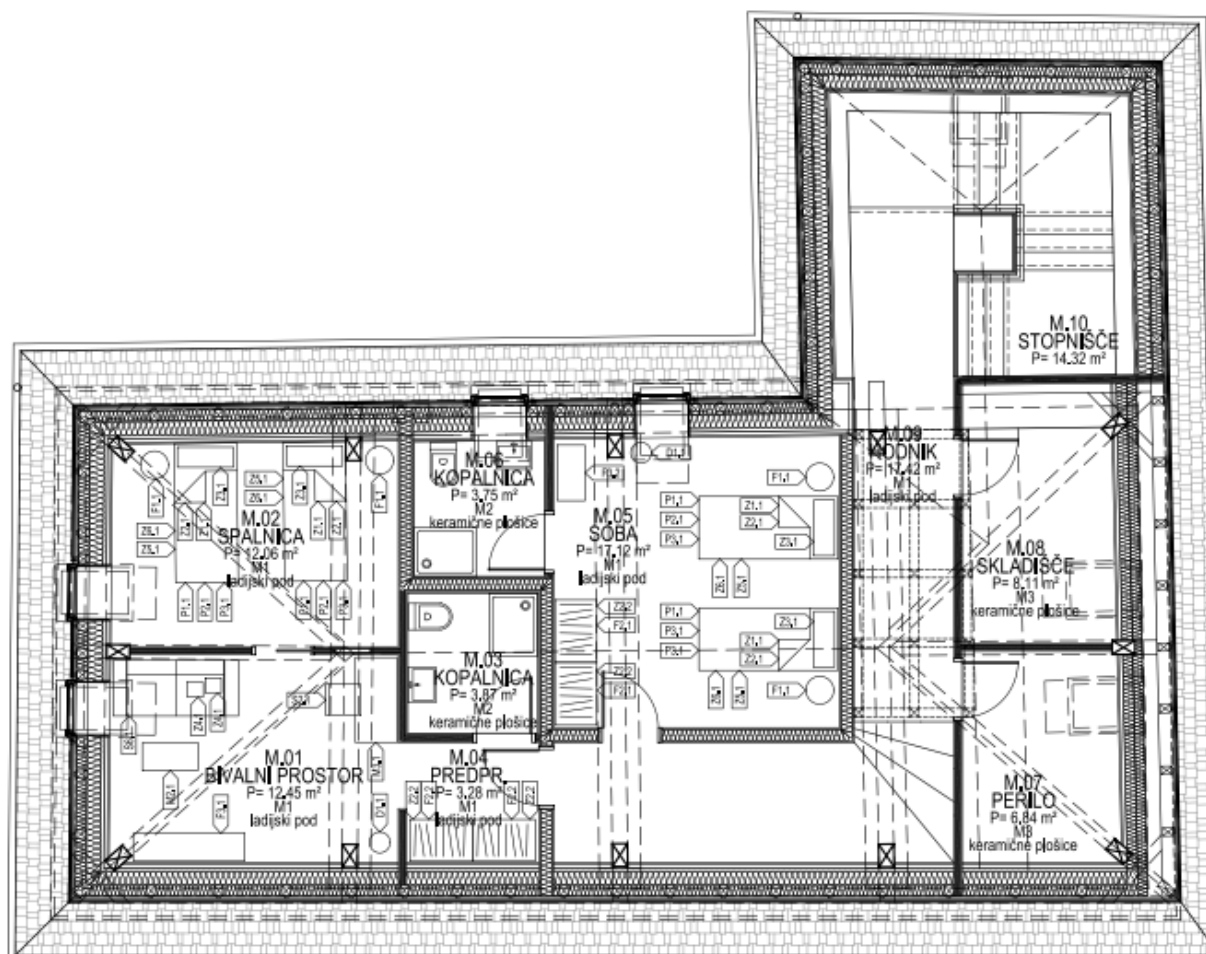
Slika 8: Pristava – tloris 1. nadstropja



TLORIS 1. NADSTROPJA

vir: API ARHITEKTI d.o.o.

Slika 9: Pristava – tloris mansarde



## TLORIS MANSARDE

vir: API ARHITEKTI d.o.o.

## **7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

Potek investicije bodo strokovno spremljale in nadzorovale strokovne službe Občinske uprave občine Dobrova - Polhov Gradec, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Osebe, ki bodo odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije kot tudi osebe, odgovorne za nadzor izvajanja projekta, bodo imenovane s strani investitorja po izpolnitvi vseh predpostavk za realizacijo predmetnega projekta. Odgovorna oseba občine Dobrova – Polhov Gradec je župan občine in pristojne občinske službe. Dodatnega zaposlovanja zaradi predmetne investicije v času izvedbe investicije investitor ne načrtuje.

V fazi upravljanja bo za izvajanje projekta potrebna zaposlitev vsaj dveh oseb, strošek zaposlitve katerih je upoštevan v finančni analizi projekta.

## **8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, S PRIKAZOM UPRAVIČENIH IN PREOSTALIH STROŠKOV TER Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO**

Izvedba predmetne investicije se načrtuje v letih 2018-2020, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved inflacije za leto 2018 v višini 1,50 % ter za leto 2019 v višini 1,90 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (marec 2018).

V izračunu finančne analize smo v skladu z Uredbo upoštevali vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 1.072.930 EUR, kot je razvidno iz spodnje tabele.

### **8.1. OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

Ocena vrednosti predmetne investicije temelji na podatkih pridobljenih s strani občine, projektanta in izdelovalca investicijske dokumentacije. Kot vir podatkov so služili:

- vrednost dosedanjega vložka občine: arhiv občine,
- Gradbeno dovoljenje EU Ljubljana št. 351-2629/2016-28 z dne 2.10.2017.
- GOI dela, ureditev okolice - projektna dokumentacija s popisom del, API ARHITEKTI d.o.o., november 2017.
- stroški priprave investicijske dokumentacije in izvedbe postopka javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje z vključenim svetovanjem: lastna ocena izdelovalca te dokumentacije,
- napoved inflacije 2018: UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2018, Ljubljana, marec 2018.

### **8.2. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH**

V spodnji tabeli so ocenjeni vsi stroški (stalne cene) izvedbenih del po projektni dokumentaciji, prikazana je ocena vseh stroškov, ki so potrebni za izvedbo načrtovane investicije.



**Tabela 5: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah v EUR, september 2018**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. DOSEDANJI VLOŽEK OBČINE</b>	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>
Vložek občine	18.108	3.984	22.092
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>40.000</b>	<b>8.800</b>	<b>48.800</b>
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	6.000	1.320	7.320
Informiranje javnosti in promocija	10.000	2.200	12.200
Nadzor	24.000	5.280	29.280
<b>III. STROŠKI GRADNJE</b>	<b>821.342</b>	<b>180.695</b>	<b>1.002.038</b>
Gradbeno - obrtniška dela	397.070	87.355	484.426
Kanalizacija	19.473	4.284	23.757
Elektro instalacije	92.698	20.394	113.092
Strojne instalacije	106.071	23.336	129.407
Tehnološka oprema kuhinje	69.155	15.214	84.369
Oprema in pohištvo	62.207	13.686	75.893
Nepredvidena dela (10 %)	74.667	16.427	91.094
<b>SKUPAJ II + III</b>	<b>861.342</b>	<b>189.495</b>	<b>1.050.838</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>879.451</b>	<b>193.479</b>	<b>1.072.930</b>

Vsi stroški, prikazani v zgornji tabeli so predmet obdavčitve z DDV po stopnji 22%, kar je bilo pri izračunu ocenjene vrednosti investicije tudi upoštevano. Za obračun davka na dodano vrednost (DDV) skladno s 76.a členom ZDDV-1<sup>25</sup> velja mehanizem obrnjene davčne stopnje, kar pomeni da mora DDV plačati davčni zavezanec, kateremu se opravijo gradbena dela.

**Tabela 6: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah v EUR**

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. DOSEDANJI VLOŽEK OBČINE</b>	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>
Vložek občine	18.108	3.984	22.092
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>40.870</b>	<b>8.991</b>	<b>49.861</b>
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	6.030	1.327	7.357
Informiranje javnosti in promocija	10.295	2.265	12.559
Nadzor	24.545	5.400	29.945
<b>III. STROŠKI GRADNJE</b>	<b>842.052</b>	<b>185.251</b>	<b>1.027.303</b>
Gradbeno - obrtniška dela	405.323	89.171	494.495
Zunanja ureditev	19.878	4.373	24.251
Geološka dela	95.340	20.975	116.315
Kanalizacija	109.094	24.001	133.095
Zunanja razsvetljava	71.526	15.736	87.262
Javna razsvetljava	64.340	14.155	78.495
Nepredvidena dela (10 %)	76.550	16.841	93.391
<b>SKUPAJ II + III</b>	<b>882.921</b>	<b>194.243</b>	<b>1.077.164</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>901.030</b>	<b>198.227</b>	<b>1.099.256</b>

<sup>25</sup> Zakon o davku na dodano vrednost, Uradni list RS, št. 13/2011 – UPB3, 18/2011, 78/2011, 38/2012 in 83/2012.

Ker se bo investicija izvajala v letih 2018-2020, je ta v spodnjih tabelah prikazana tudi v stalnih in tekočih cenah skozi obdobje.

Pri izračunu vrednosti investicije oziroma porazdelitvi stroškov gradbenih del v letih 2018, 2019 in 2020 je bilo upoštevano:

- da se 60 % vseh gradbenih del izvede v letu 2019 ter se 40 % vseh gradbenih del izvede v letu 2020;
- pri posameznih postavkah gradbenih del smo upoštevali, da se gradbeno-obrtniška dela ter kanalizacija izvedeta v letu 2019 v deležu 70 % ter v letu 2020 v deležu 30 %. Za elektro instalacije in strojne instalacije smo predvideli, da se jih bo v letu 2019 izvedlo v deležu 30 % in v letu 2020 v deležu 70 %. Tehnološka oprema kuhinje ter oprema in pohištvo se bosta v celoti izvedli v letu 2020.

**Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR po letih, september 2018**

Postavka	2018			2019			2020			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. DOSEDANJI VLOŽEK OBČINE</b>	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>	-	-	-	-	-	-	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>
Vložek občine	18.108	3.984	22.092	-	-	-	-	-	-	18.108	3.984	22.092
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>4.000</b>	<b>880</b>	<b>4.880</b>	<b>18.900</b>	<b>4.158</b>	<b>23.058</b>	<b>17.100</b>	<b>3.762</b>	<b>20.862</b>	<b>40.000</b>	<b>8.800</b>	<b>48.800</b>
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	4.000	880	4.880	2.000	440	2.440	-	-	-	6.000	1.320	7.320
Informiranje javnosti in promocija	-	-	-	2.500	550	3.050	7.500	1.650	9.150	10.000	2.200	12.200
Nadzor	-	-	-	14.400	3.168	17.568	9.600	2.112	11.712	24.000	5.280	29.280
<b>III. STROŠKI GRADNJE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>386.332</b>	<b>84.993</b>	<b>471.325</b>	<b>435.010</b>	<b>95.702</b>	<b>530.712</b>	<b>821.342</b>	<b>180.695</b>	<b>1.002.038</b>
Gradbeno - obrtniška dela	-	-	-	277.949	61.149	339.098	119.121	26.207	145.328	397.070	87.355	484.426
Kanalizacija	-	-	-	13.631	2.999	16.630	5.842	1.285	7.127	19.473	4.284	23.757
Elektro instalacije	-	-	-	27.810	6.118	33.928	64.889	14.276	79.164	92.698	20.394	113.092
Strojne instalacije	-	-	-	31.821	7.001	38.822	74.250	16.335	90.585	106.071	23.336	129.407
Tehnološka oprema kuhinje	-	-	-	-	-	-	69.155	15.214	84.369	69.155	15.214	84.369
Oprema in pohištvo	-	-	-	-	-	-	62.207	13.686	75.893	62.207	13.686	75.893
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	35.121	7.727	42.848	39.546	8.700	48.247	74.667	16.427	91.094
<b>SKUPAJ II + III</b>	<b>4.000</b>	<b>880</b>	<b>4.880</b>	<b>405.232</b>	<b>89.151</b>	<b>494.383</b>	<b>452.110</b>	<b>99.464</b>	<b>551.574</b>	<b>861.342</b>	<b>189.495</b>	<b>1.050.838</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>22.108</b>	<b>4.864</b>	<b>26.972</b>	<b>405.232</b>	<b>89.151</b>	<b>494.383</b>	<b>452.110</b>	<b>99.464</b>	<b>551.574</b>	<b>879.451</b>	<b>193.479</b>	<b>1.072.930</b>

**Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR po letih**

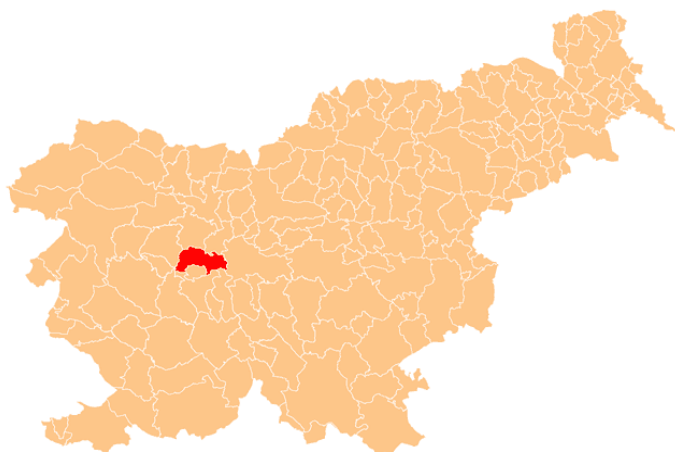
Postavka	2018			2019			2020			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
<b>I. DOSEDANJI VLOŽEK OBČINE</b>	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>	-	-	-	-	-	-	<b>18.108</b>	<b>3.984</b>	<b>22.092</b>
Vložek občine	18.108	3.984	22.092	-	-	-	-	-	-	18.108	3.984	22.092
<b>II. SPLOŠNI STROŠKI</b>	<b>4.000</b>	<b>880</b>	<b>4.880</b>	<b>19.184</b>	<b>4.220</b>	<b>23.404</b>	<b>17.686</b>	<b>3.891</b>	<b>21.577</b>	<b>40.870</b>	<b>8.991</b>	<b>49.861</b>
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	4.000	880	4.880	2.030	447	2.477	-	-	-	6.030	1.327	7.357
Informiranje javnosti in promocija	-	-	-	2.538	558	3.096	7.757	1.707	9.464	10.295	2.265	12.559
Nadzor	-	-	-	14.616	3.216	17.832	9.929	2.184	12.114	24.545	5.400	29.945
<b>III. STROŠKI GRADNJE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>392.127</b>	<b>86.268</b>	<b>478.395</b>	<b>449.924</b>	<b>98.983</b>	<b>548.908</b>	<b>842.052</b>	<b>185.251</b>	<b>1.027.303</b>
Gradbeno - obrtniška dela	-	-	-	282.118	62.066	344.184	123.205	27.105	150.310	405.323	89.171	494.495
Zunanja ureditev	-	-	-	13.836	3.044	16.880	6.042	1.329	7.372	19.878	4.373	24.251
Geološka dela	-	-	-	28.227	6.210	34.437	67.114	14.765	81.879	95.340	20.975	116.315
Kanalizacija	-	-	-	32.299	7.106	39.404	76.795	16.895	93.690	109.094	24.001	133.095
Zunanja razsvetljava	-	-	-	-	-	-	71.526	15.736	87.262	71.526	15.736	87.262
Javna razsvetljava	-	-	-	-	-	-	64.340	14.155	78.495	64.340	14.155	78.495
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	35.648	7.843	43.490	40.902	8.998	49.901	76.550	16.841	93.391
<b>SKUPAJ II + III</b>	<b>4.000</b>	<b>880</b>	<b>4.880</b>	<b>411.311</b>	<b>90.488</b>	<b>501.799</b>	<b>467.611</b>	<b>102.874</b>	<b>570.485</b>	<b>882.921</b>	<b>194.243</b>	<b>1.077.166</b>
<b>SKUPAJ VSE POSTAVKE</b>	<b>22.108</b>	<b>4.864</b>	<b>26.972</b>	<b>411.311</b>	<b>90.488</b>	<b>501.799</b>	<b>467.611</b>	<b>102.874</b>	<b>570.485</b>	<b>901.030</b>	<b>198.227</b>	<b>1.099.256</b>

## 9 ANALIZA LOKACIJE Z NAVEDBO PROSTORSKIH AKTOV

### 9.1. MAKRO LOKACIJA

Občina Dobrova-Polhov Gradec leži v predalpskem svetu, zahodno od Ljubljane in meri 118 km<sup>2</sup>. Na svojem vzhodnem delu sega na obrobje Ljubljanske kotline kjer pod gričevjem ležijo večji kraji Dobrova, Podsmreka, Stranska vas in Gabrje. K tej organski celoti sodita tudi naselji Hruševo in Šujica. Južno od njih se vije Horjulska dolina, ki do okolice naselja Brezje še sodi v občino. Največ površin občine obsega gozdnati svet Polhograjskega hribovja okrog Črnega Vrha in Smolnika, s samotnimi kmetijami in mnogimi grapami, ki se v krajevni topografiji imenujejo grabni.

**Slika 10: Makro lokacija**



Vir: <[https://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine\\_Slovenija\\_2006\\_Dobrova\\_-\\_Polhov\\_Gradec.svg](https://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Dobrova_-_Polhov_Gradec.svg)> (9. 8. 2018).

Na površini 118 km<sup>2</sup> živi 7.661 prebivalcev.<sup>26</sup> Občina Dobrova-Polhov Gradec meji na občine Škofja Loka, Gorenja vas - Poljane, Žiri, Logatec, Vrhniko, Log-Dragomer, Brezovica pri Ljubljani, Horjul, Ljubljana in Medvode. Občino sestavljajo štiri krajevne skupnosti s triintridesetimi naselji.

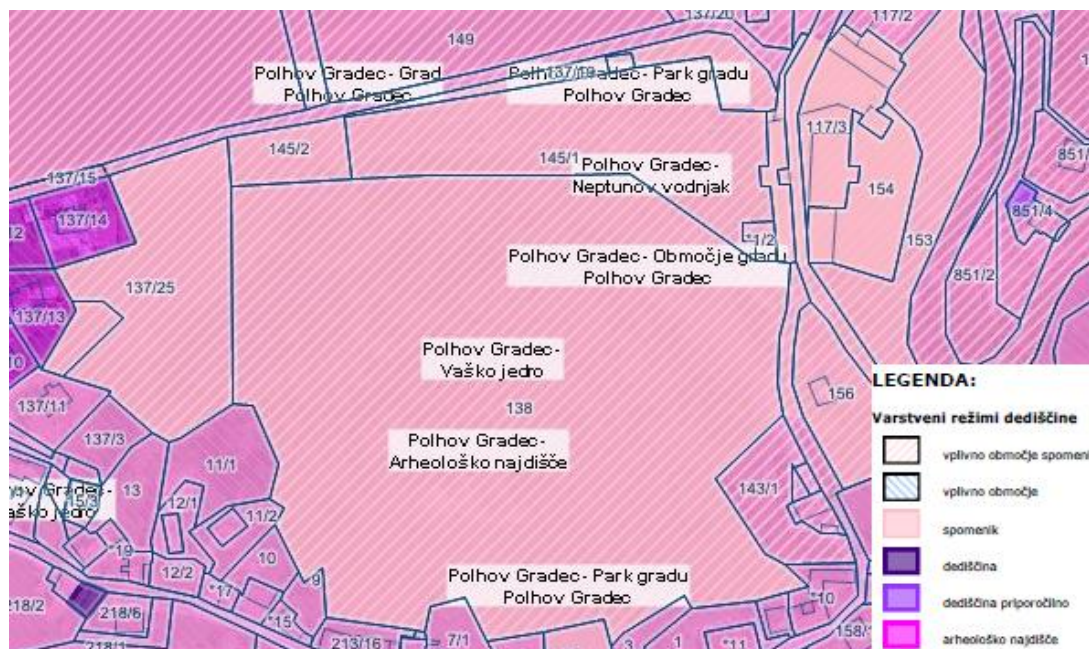
---

<sup>26</sup> Spletna stran: < <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> > (9. 8. 2018).

## 9.2. MIKRO LOKACIJA

Območje gradu Polhov Gradec obsega parcele: 117/3, 117/4, 145/1, 145/2, 154, 153, 1238/1 \*1/2, \*7/1, 137/19, 137/25, 138, vse k.o. Polhov Gradec.

Slika 11: Zavarovano območje



Za kulturni spomenik državnega pomena so razglašene enote dediščine:<sup>27</sup>

- Polhov Gradec - Park gradu Polhov Gradec (EŠD 7879), parc. št.: 145/1, 145/2, \*7/1, \*1/2, 117/3, 117/4 in 154, k.o. Polhov Gradec,
- Polhov Gradec - Grad Polhov Gradec (EŠD 1594), parc. št.: 117/3 in 154, k.o. Polhov Gradec,
- Polhov Gradec - Neptunov vodnjak (EŠD 554), parc. št. 117/4, k.o. Polhov Gradec.

Enoti dediščine Grad Polhov Gradec in Neptunov vodnjak stojita znotraj območja enote Park gradu Polhov Gradec in sta v lasti Republike Slovenije, ostale parcele enote Park gradu Polhov Gradec so v lasti občine Dobrova - Polhov Gradec.<sup>28</sup>

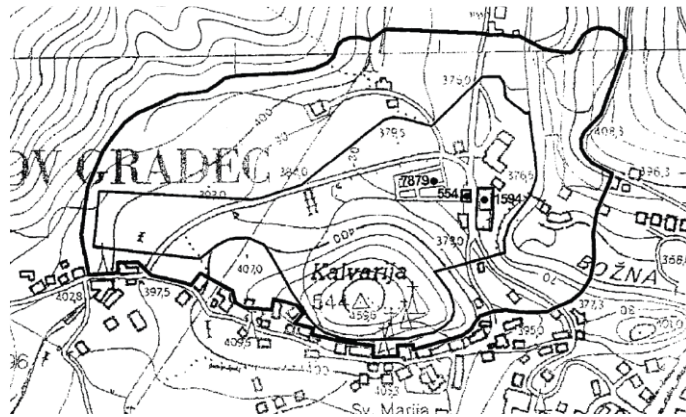
Vplivno območje spomenika obsega površine, ki so funkcionalno in vidno povezane s kulturnim spomenikom. Območje, kjer stoji objekt »Pristava« ureja Občinski prostorski načrt (OPN), določen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Dobrova – Polhov Gradec.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Odlok o razglasitvi gradu, vodnjaka in parka Polhov Gradec za kulturni spomenik državnega pomena (Ur. l. RS, št. 81/1999 in 66/2001 in 16/08 – ZVKD-1).

<sup>28</sup> Nepremičnine parc. št. 145/1, \*7/1 in \*1/2 k.o. Polhov Gradec so v lasti Občine Polhov Gradec, parc. št. 117/3, 117/4, 154 in 145/2 pa v lasti Republike Slovenije. Stanje preverjeno s strani Izdelovalca predmetnega IP na dan 10.8.2018.

<sup>29</sup> Uradni list RS, št. 63/2013, 56/2014.

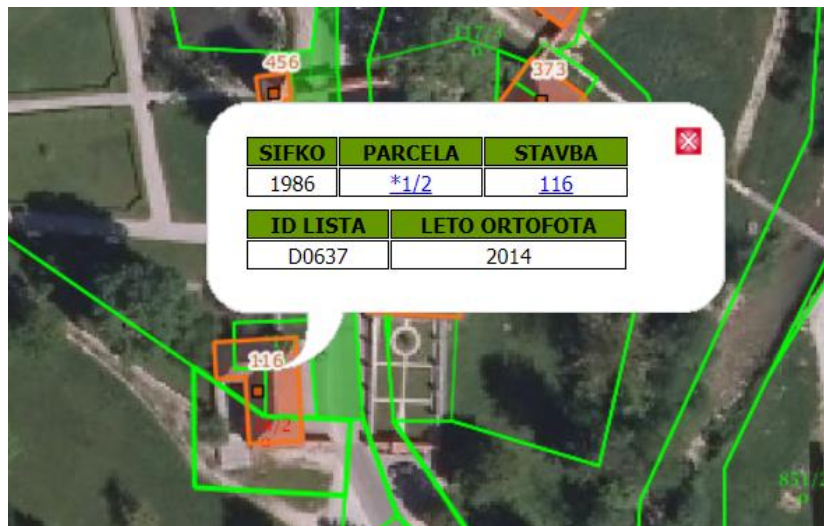
**Slika 12: Meja vplivnega območja**



Kakor je razvidno iz pridobljenega gradbenega dovoljenja, se rekonstrukcija, sprememba namembnosti in dozidava obstoječega objekta Pristava načrtuje na zemljiščih s parc. št. \*1/2, 145/1 (del), 138/2, in 117/4 (del), vse k.o. Polhov Gradec.

Od navedenih sta parc. št. \*1/2 in 145/1 k.o. Polhov Gradec v lasti Občine Polhov Gradec, parc. št. 138/2 in 117/4 (del) k.o. Polhov Gradec pa v lasti Republike Slovenije. Občina Polhov Gradec na predmetnih dveh zemljiščih izkazuje pravico graditi na parc št. 117/4 k.o. Polhov Gradec na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice sklenjeno med Republiko Slovenijo oz. zanjo Ministrstvom za kulturo,<sup>30</sup> na parc. št. 138/2 k.o. Polhov Gradec pa na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice sklenjeno med Republiko Slovenijo oz. zanjo Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.<sup>31</sup>

**Slika 13: Ortofoto prikaz objekta**



Vir: Portal prostor.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, sklenjena med Republiko Slovenijo, Ministrstvom za kulturo in Občino Polhov Gradec dne 22.12.2016.

<sup>31</sup> Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklenjena med Republiko Slovenijo, Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov republike Slovenije dne 15.4.2015, aneks z dne 15.2.2017.

<sup>32</sup> Spletna stran : <<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.5723802427902878#>>, 8.8.2018.

## **10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM ZAHTEVE, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO**

### **10.1. VPLIV NA OKOLJE**

Z ekološkega vidika gradnja predmetne investicije ni sporna. Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje.

#### **Vplivi na okolje v fazi izgradnje:**

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Pri gradnji bodo uporabljene najsodobnejše tehnike, ki bodo zmanjšale količino odpadkov, emisij in ostalih tveganj onesnaževanja. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma v času del z gradbeno mehanizacijo. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med gradnjo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija za izvajanje zemeljskih del. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, določene s predpisi iz tega področja.

Pri gradnji bo potrebno upoštevati Uredbo o zelenem javnem naročanju, ki določa, da je upoštevanje okoljskih vidikov v postopkih javnega naročanja obvezno za naslednje predmete javnega naročanja:

- električna energija,
- živila in gostinske storitve,
- tekstilni izdelki,
- pisarniški papir in higienski papirnati izdelki,
- elektronska pisarniška oprema,
- televizorji,
- hladilniki, zamrzovalniki in njihove kombinacije, pralni stroji, pomivalni stroji, sušilni stroji, sesalniki in klimatske naprave,
- pohištvo,
- grelniki vode, grelniki prostora in njihove kombinacije ter hranilniki tople vode,
- sanitarne armature,



- oprema za stranišča na splakovanje in oprema za pisoarje,
- stenske plošče,
- projektiranje oziroma izvedba gradnje stavb,
- projektiranje oziroma izvedba gradnje cest,
- cestna vozila,
- pnevmatike,
- električne sijalke in svetilke ter razsvetljava v notranjih prostorih,
- cestna razsvetljava in prometna signalizacija,
- čistila, storitve čiščenja in storitve pranja perila,
- vrtnarske storitve, kmetijski in drugi proizvodi ter oprema in stroji za vrtnarjenje.<sup>33</sup>

Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

#### **Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje:**

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o gradbiščih.<sup>34</sup> Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.<sup>35</sup> Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

---

<sup>33</sup> Glej 4. Člen uredbe o zelenem javnem naročanju, Uradni list RS, št. 51/17.

<sup>34</sup> Pravilnik o gradbiščih, Uradni list RS, št. 55/08, 54/09 – popr. in 61/17 – GZ.

<sup>35</sup> Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Uradni list RS, št. 34/2008.



**Vplivi na okolje v fazi obratovanja:**

V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. Ker je predmet investicije tudi gradnja parkirišča je potrebno predvideti možnost, da v času obratovanja iz parkiranega vozila izteče gorivo ali olje, zato je pri izgradnji parkirišča potrebno zagotoviti ustrezne ukrepe, s katerimi se bo v takih primerih preprečil vnos tekočin v podtalnico in površinske vodotoke.

**10.2. OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV**

Stroški za odpravo negativnih vplivov na okolje v fazi gradnje bodo vključeni v stroške investicije in so vključeni v oceno stroškov pod postavko gradbeno-obrtniška dela.

## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

### 11.1. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Tabela 9: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Investicijski program	september 2018
2.	Izvedba javnega razpisa za izvajalca GOI del	tekem leta 2019
3.	Prijava na razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo	tekem leta 2019 <sup>36</sup>
4.	Gradbena dela	v letih 2019 in 2020 po terminskem planu podrobneje dogovorjenem v postopku JN
5.	Nadzor	po terminskem planu dogovorjenem v postopku JN
6.	Ureditev okolice	po terminskem planu dogovorjenem v postopku JN
7.	Tehnični prevzem del (konec del)	po terminskem planu dogovorjenem v postopku JN
8.	Opremljanje objekta	tekem leta 2021

### 11.2. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

V točki 2.3 je bila analizirana možnost izvedbe investicije, pri čemer je bila izbrana varianta »z« investicijo. Občina Dobrova-Polhov Gradec je na podlagi izdelanega DIIP za predmetno investicijo že pred izdelavo predmetnega IP izvedla določene aktivnosti, in sicer projektno dokumentacijo ter pridobila gradbeno dovoljenje.

---

<sup>36</sup> Datum predvidene objave javnega razpisa v trenutku priprave predmetnega IP še ni znan. Javni razpis za sofinanciranje za leti 2017 in 2018 je objavljen na spletni strani <[http://www.mk.gov.si/si/javne\\_objave/javni\\_razpisi/?tx\\_t3javnirazpis\\_pi1%5Bshow\\_single%5D=1804](http://www.mk.gov.si/si/javne_objave/javni_razpisi/?tx_t3javnirazpis_pi1%5Bshow_single%5D=1804)> (21.9.2018).

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

Investicija bo financirana iz sredstev proračuna občine Dobrova-Polhov Gradec, predvideno pa je tudi sofinanciranje oz. prijava na razpis za sofinanciranje nepremičnin kulturne dediščine. Predvideva se sprememba NRP, tako da bodo zagotovljena zadostna sredstva za izvedbo investicije.

Predmetna investicija je vključena v Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Dobrova – Polhov Gradec 2018 – 2021 na podlagi DIIP-a iz leta 2015 v višini 761.000,00 EUR.<sup>37</sup>

Občina načrtuje pridobitev sredstev za sofinanciranje investicije na podlagi prijave na bodoči Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremičnine kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2019-2020 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo.

Občina se bo z investicijo prijavila za sofinanciranje izvedbe gradbeno-obrtniških posegov za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašanih kulturnih spomenikov. V skladu z razpisom, bo ministrstvo financiralo posamezen odobreni projekt do 50 % celotne vrednosti upravičenih stroškov, vendar v obeh letih največ 200.000 EUR.

Kot upravičeni stroški se štejejo stroški gradbeno-obrtniških posegov za ohranjanje kulturnovarstvenih lastnosti na kulturnih spomenikih, skladnih s kulturnovarstvenimi pogoji in so stroški sanacije temeljev, sten (zidov), stropov, stopnišč, strešnih konstrukcij in streh - kritin, notranjih in zunanjih ometov (fasade), stavbnega pohištva (okna, vrata), stavbno-kleparskih elementov, tlakov ter drugi stroški, ki pripomorejo oziroma omogočajo ohranjanje kulturnovarstvenih lastnosti spomenika.

Ker bo celotna investicija izvedena v letih 2018-2020, je delitev na upravičene in neupravičene stroške prikazana v stalnih in tekočih cenah ter glede na vir financiranja.

---

<sup>37</sup> Na strani: <[http://www.dobrova-polhovgradec.si/doc/priponke/nrp%20rebalansa%202018\\_ii%20\(1\).pdf](http://www.dobrova-polhovgradec.si/doc/priponke/nrp%20rebalansa%202018_ii%20(1).pdf)> (8. 8. 2018), str. 4.

**Tabela 10: Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene po letih v EUR v stalnih cenah, september 2017**

	2018			2019			2020			SKUPAJ
	Upravičeni strošek		Neupravičeni strošek	Upravičeni strošek		Neupravičeni strošek	Upravičeni strošek		Neupravičen strošek	
	Občina	Ministrstvo za kulturo		Občina	Ministrstvo za kulturo		Občina	Ministrstvo za kulturo		
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	-	-	4.880,00	-	-	2.440,00	-	-	-	7.320,00
Informiranje javnosti in promocija	-	-	-	-	-	3.050,00	-	-	9.150,00	12.200,00
Nadzor	-	-	-	-	-	17.568,00	-	-	11.712,00	29.280,00
Gradbeno - obrtniška dela	-	-	-	240.575,76	98.522,17	-	48.642,54	96.685,15	-	484.425,62
Kanalizacija	-	-	-	-	-	16.630,13	-	-	7.127,20	23.757,33
Elektro instalacije	-	-	-	-	-	33.927,63	-	-	79.164,46	113.092,08
Strojne instalacije	-	-	-	-	-	38.822,00	-	-	90.584,66	129.406,66
Tehnološka oprema kuhinje	-	-	-	-	-	-	-	-	84.369,10	84.369,10
Oprema in pohištvo	-	-	-	-	-	-	-	-	75.892,54	75.892,54
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	-	-	42.847,77	-	-	48.246,56	91.094,33
<b>SKUPAJ</b>	-	-	<b>4.880,00</b>	<b>240.575,76</b>	<b>98.522,17</b>	<b>155.285,52</b>	<b>48.642,54</b>	<b>96.685,15</b>	<b>406.246,52</b>	<b>1.050.837,66</b>

**Tabela 11: Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene po letih v EUR v tekočih cenah**

	2018			2019			2020			SKUPAJ
	Upravičeni strošek		Neupravičeni strošek	Upravičeni strošek		Neupravičeni strošek	Upravičen strošek		Neupravičen strošek	
	Občina	Ministrstvo za kulturo		Občina	Ministrstvo za kulturo		Občina	Ministrstvo za kulturo		
Inv. dokumentacija ter izvedba javnega razpisa	-	-	4.880,00	-	-	2.476,60	-	-	-	7.356,60
Informiranje javnosti in promocija	-	-	-	-	-	3.095,75	-	-	9.463,71	12.559,46
Nadzor	-	-	-	-	-	17.831,52	-	-	12.113,55	29.945,07
Gradbeno - obrtniška dela	-	-	-	244.184,40	100.000,00	-	50.310,24	100.000,00	-	494.494,65
Kanalizacija	-	-	-	-	-	16.879,58	-	-	7.371,55	24.251,14
Elektro instalacije	-	-	-	-	-	34.436,54	-	-	81.878,61	116.315,15
Strojne instalacije	-	-	-	-	-	39.404,33	-	-	93.690,35	133.094,68
Tehnološka oprema kuhinje	-	-	-	-	-	-	-	-	87.261,69	87.261,69
Oprema in pohištvo	-	-	-	-	-	-	-	-	78.494,52	78.494,52
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	-	-	43.490,48	-	-	49.900,70	93.391,18
<b>SKUPAJ</b>	-	-	<b>4.880,00</b>	<b>244.184,40</b>	<b>100.000,00</b>	<b>157.614,80</b>	<b>50.310,24</b>	<b>100.000,00</b>	<b>420.174,68</b>	<b>1.077.164,13</b>

**Tabela 12: Razdelitev stroškov po tekočih cenah na upravičene in neupravičene v EUR glede na vir financiranja**

	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	SKUPAJ
Občina	294.494,65	582.669,49	877.164,13
Ministrstvo za kulturo	200.000,00	-	200.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>494.494,65</b>	<b>582.669,49</b>	<b>1.077.164,13</b>

Kot je bilo že rečeno zgoraj je predmetna investicija vključena v Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Dobrova – Polhov Gradec 2018 – 2021 na podlagi DIIP-a iz leta 2015 v višini 761.000,00 EUR. Kot je razvidno iz zgornje tabele, bo delež občine pri financiranju investicije znašal 877.164,13 EUR z DDV, kar pomeni, da bo občina morala zagotoviti manjkajoča sredstva, potrebna za zaprtje finančne konstrukcije.

V skladu s tretjim odstavkom 24. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ se bo tako predlagala sprememba izhodiščne vrednosti projekta v NRP na podlagi predmetnega investicijskega programa. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 24. členu namreč določa:

- (1) Investicijski projekt se uvrsti v načrt razvojnih programov, če izpolnjuje pogoje, določene v zakonu, ki ureja javne finance, in drugih, na njegovi podlagi izdanih predpisih.*
- (2) Vključitev investicijskega projekta v načrt razvojnih programov predlaga neposredni proračunski uporabnik, ki je skrbnik projekta.*
- (3) Temeljni dokument za uvrstitev projekta v načrt razvojnih programov je dokument identifikacije investicijskega projekta, s katerim se med drugim določi izhodiščna vrednost projekta. Izhodiščna vrednost se lahko spremeni na podlagi s sklepom potrjene preinvesticijske zasnove in/ali investicijskega programa in/ali njegove novelacije.*
- (4) Pri načrtovanju se do začetka izvedbe projekt v proračunski evidenci vodi v stanju priprave in so zanj na proračunskih postavkah že načrtovane pravice porabe. S potrditvijo investicijskega programa s študijo izvedbe se stanje projekta lahko spremeni v izvajanje.*

## 13.FINANČNA ANALIZA

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalci, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV ali NPV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota vseh koristi, izračunana za čas življenjske dobe investicije, ki je v konkretnem primeru ocenjena na 30 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane obrestne mere oz. diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD ali IRR). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Ekonomska doba projekta znaša 30 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2018-2020.

Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

### **13.1. INVESTICIJA**

Strošek investicije v stalnih cenah, september 2018, znaša 1.072.930 EUR z DDV in vključuje dosedANJI vložek občine v višini 22.092 EUR z DDV, strošek investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa, strošek nadzora, informiranja javnosti ter promocije, strošek gradbeno-obrtniških del, elektro instalacij, strojnih instalacij, tehnološke opreme kuhinje in opreme. Strošek investicije je podrobno prikazan v poglavju 8.2 poglavju, v izračunu finančne analize pa investicija vsebuje 22 % DDV, saj občina nima pravice do odbitka DDV.

V 15. letu projekta je tudi predviden strošek investicijskega vzdrževanja objekta v višini 10 % ocenjene vrednosti gradbenih del oziroma 100.204 EUR z DDV.

Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

### **13.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA**

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 27 let.

#### **PRIHODKI**

Projekt revitalizacije Pristave bo ustvarjal finančne prihodke iz sledečih naslovov:

- prihodki iz opravljenih nočitev gostov v apartmaju in sobi,
- najem dvorane za izvedbo konferenc in pogostitev pri porokah,
- opravljanje gostinske dejavnosti,
- izvajanje letnih prireditev (Miklavžev sejem, Polhov vikend ...)

#### **Prihodki iz opravljenih nočitev gostov v apartmaju in sobi**

V mansardi Pristave se nahajata apartma in soba, ki bosta na voljo gostom za prenočitve. V finančni analizi smo upoštevali, da bo v Pristavi opravljenih 150 nočitev na leto. Za nočitev v apartmaju smo upoštevali ceno 120 EUR brez DDV in za nočitev v sobi 80 EUR brez DDV. Letni prihodki iz nočitev bodo tako znašali 30.000 EUR brez DDV. Ocenjeni stroški materiala in storitev v hotelski dejavnosti znašajo približno 50 % prihodkov, tako da znaša presežni denarni tok, ki smo ga upoštevali v finančni analizi, 15.000 EUR brez DDV. Naj na tem mestu poudarimo, da so stroški dela posebej vključeni v naslednjem podpoglavju med odhodki, saj bodo zaposleni na Pristavi imeli tudi druge zadolžitve v okviru upravljanja s Pristavo.

### **Oddaja dvorane v najem za izvedbo konferenc in pogostitev pri porokah**

Dvorana v Pristavi bo omogočala izvedbo konferenc in pogostitev na porokah. Trenutno se na gradu izvede približno 40 porok na leto in ne redko se dogaja, da ni primerne prostora za njihovo pogostitev (slabo vreme, včasih je več porok na določen dan in ni prostora za več pogostitev ipd.). V finančni analizi smo predvideli, da bo v Pristavi približno 15 pogostitev letno. Ob predvideni ceni najema 100 EUR, to pomeni 1.500 EUR prihodkov letno iz naslova pogostitev. Podobno smo pri konferencah predpostavili 8 konferenc na leto, kar na letni ravni pomeni 800 EUR prihodkov iz oddaje dvorane. Skupni letni prihodki iz naslova oddajanja dvorane za potrebe konferenc in pogostitev tako znaša 2.300 EUR.

### **Gostinstvo**

Pristava bo omogočala tudi izvajanje gostinske dejavnosti za potrebe občanov, turistov, poslovnežev itd. V finančni analizi smo predpostavili, da bo imela Pristava 150 dni izvajanja dejavnosti za leto. Povprečni dnevni prihodki so ocenjeni na 180 EUR, pri čemer znaša delež stroškov materiala in storitev 50 %. Presežni denarni tok, ki smo ga upoštevali v finančni analizi tako znaša 90 EUR na dan oziroma 13.500 EUR letno. Tudi v tem primeru nismo upoštevali stroška dela, saj je ta pod posebno postavko vključen med odhodki.

### **Izvajanje letnih prireditev**

Trenutno se letne prireditve kot so Miklavžev sejem ali pa Polhov vikend odvijajo na gradu in v grajskem parku, in občina mora omenjene prostorske kapacitete vzeti v najem. Cena najema nepremičnine za Miklavžev sejem je v letu 2017 tako na primer znašala 610 EUR z DDV. Ker se bodo prireditve sedaj lahko izvajale v Pristavi, smo v finančni analizi upoštevali, da bo občina prihranila 3.050 EUR letno, kolikor bi znašali letni stroški najema za 5 prireditev. Nadalje smo v finančni analizi predpostavili, da občina z vsako prireditvijo (zakup prostora razstavljalcev, vstopnine...) doseže preseženi denarni tok v znesku 300 EUR na prireditev oziroma 1.500 EUR letno. Skupni prihodki, ki obsegajo prihranek stroškov najema prostora ter zaračunane vstopnine in zakupe prostorov razstavljalcev, tako znašajo 4.550 EUR letno.



## **ODHODKI**

Med odhodki smo upoštevali strošek dela ter tekoče stroške.

### **Strošek dela**

Za potrebe opravljanja načrtovanih dejavnosti v Pristavi, bo morala občina oziroma javni zavod zaposliti še dve osebi. V finančni analizi smo upoštevali, da bo strošek na zaposlenega znašal 1.600 EUR mesečno oziroma 41.600 EUR letno, upoštevajoč regres. Naloga zaposlenih bo upravljati s Pristavo, kar pomeni, da bo nemoteno potekalo oddajanje prenočitvenih kapacitet, izvajanje gostinske dejavnosti, izvajanje konferenc in pogostitev, izvajanje letnih prireditev itd.

### **Tekoči stroški**

Tekoči stroški so ocenjeni v višini 5 EUR/m<sup>2</sup> in so nekoliko višji kot običajno. Razlog je v ohranjanju kulturne dediščine, zaradi česar bodo pri prenovi Pristave morale biti izbrane tudi ne nujno najbolj učinkovite energetske rešitve (na primer pri ovoju stavbe, ki ne bo energetske najbolj učinkovit zaradi ohranitve sončne ure na njej). Projekt revitalizacije Pristave predvideva tudi povečanje obstoječih neto površin za 105,39 m<sup>2</sup>, kar pomeni, da znašajo celotne neto površine objekta 254,04 m<sup>2</sup>. Mesečni tekoči stroški tako znašajo 1.270 EUR oziroma na letni ravni 15.242 EUR, kakor smo tudi upoštevali v finančni analizi.

## **13.3. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA**

Preostanek vrednosti projekta v njegovem 30. letu znaša 190.387 EUR ob upoštevanju vrednosti gradbenih del v višini 1.002.038 EUR z DDV ter 3 % letne amortizacijske stopnje.

## **13.4. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV**

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalci projekta z vidika javnega partnerja. Kot je razvidno, ti ne upravičujejo izvedbe investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -1.311.511 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

**Tabela 13: Finančni kazalci**

<b>Finančni kazalec</b>	<b>Vrednost</b>
Neto sedanja vrednost (NSV)	-1.311.511 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-13,32%
Relativna neto sedanja vrednost	1,32
Količnik relativne koristnosti	0,31
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Negativna finančna neto sedanja vrednost je značilna za javne infrastrukturne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so zgrajeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomskih koristi, ki jih bo za Občino Dobrova-Polhov Gradec imel predmetni projekt:

- spodbujanje razvoja turizma na območju občine,
- nadgradnja obstoječe turistične ponudbe,
- vključitev lokalnega prebivalstva in omogočanje dodatnega zaslužka le-tem (nastanitvene kapacitete, gostinske storitve, prodaja domačih izdelkov, prodaja storitve izvedbe delavnic in drugih aktivnosti),
- spodbujanje lokalnega gospodarstva,
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev Občine in obiskovalcev,
- spodbuditi ustvarjalnost za izvajanje predvsem dejavnosti kulturne narave,
- dvig ugleda in prepoznavnosti Občine in posledično ohranitev ali povečanje števila občanov (priseljavanje), nova delovna mesta, itd.,
- pridobiti nove prostore, ki bodo predstavljali prostor zbiranja v občini, v katerih se bodo ponujali različni programi, namenjeni različnim ciljnim skupinam, ki bodo zagotovili umestitev najmanj naslednjih dejavnosti:
  - sedež razpršenega hotela (recepcija, zajtrkovalnica, restavracija, skupni prostori, nočitvene kapacitete...),
  - prostori za druženje in izvajanje društvene dejavnosti (pevski zbor, gledališke skupine...)
  - prostor za pogostitve,
  - prostori za posvet in predavanja,
  - manjše kulturne, kulinarične in druge prireditve,
  - delavnice,
  - razstave.

Tabela 14: Finančni denarni tok projekta

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koledarska leta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>1. Investicija</b>	<b>-4.880</b>	<b>-494.383</b>	<b>-551.574</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	-	-	-	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>
<b>Prihodki</b>	-	-	-	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>
prenočitve	-	-	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
najem za poroke in konference	-	-	-	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
presežek iz gostinstva	-	-	-	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	-	-	-	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
<b>Odhodki</b>	-	-	-	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>
strošek dela	-	-	-	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600
tekoči stroški	-	-	-	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-4.880</b>	<b>-494.383</b>	<b>-551.574</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>
Diskontirani neto denarni tok	-4.880	-475.369	-509.961	-19.107	-18.372	-17.665	-16.986	-16.332	-15.704	-15.100
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	31.426	30.217	29.055	27.938	26.863	25.830	24.836
Diskontirane vrednosti stroškov	4.880	475.369	509.961	50.533	48.589	46.720	44.923	43.196	41.534	39.937
Doba vračanja naložbe	-4.880	-480.249	-990.210	-1.009.317	-1.027.689	-1.045.354	-1.062.339	-1.078.672	-1.094.376	-1.109.476

Leta projekta	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Koledarska leta	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>1. Investicija</b>	-	-	-	-	<b>-100.204</b>	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>
<b>Prihodki</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>
prenočitve	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
najem za poroke in konference	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
presežek iz gostinstva	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
<b>Odhodki</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>
strošek dela	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600
tekoči stroški	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-121.696</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>
Diskontirani neto denarni tok	-14.519	-13.961	-13.424	-12.908	-70.277	-11.934	-11.475	-11.034	-10.609	-10.201
Diskontirane vrednosti koristi	23.881	22.963	22.080	21.230	20.414	19.629	18.874	18.148	17.450	16.779
Diskontirane vrednosti stroškov	38.401	36.924	35.504	34.138	90.690	31.563	30.349	29.181	28.059	26.980
Doba vračanja naložbe	-1.123.996	-1.137.957	-1.151.381	-1.164.289	-1.234.565	-1.246.499	-1.257.974	-1.269.008	-1.279.617	-1.289.818

Leta projekta	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
<b>1. Investicija</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>
<b>Prihodki</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>	<b>35.350</b>
prenočitve	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
najem za poroke in konference	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
presežek iz gostinstva	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
<b>Odhodki</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>	<b>-56.842</b>
strošek dela	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600	-41.600
tekoči stroški	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242	-15.242
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>190.387</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>-21.492</b>	<b>168.895</b>
Diskontirani neto denarni tok	-9.809	-9.432	-9.069	-8.720	-8.385	-8.062	-7.752	-7.454	-7.167	54.156
Diskontirane vrednosti koristi	16.133	15.513	14.916	14.342	13.791	13.260	12.750	12.260	11.788	72.383
Diskontirane vrednosti stroškov	25.942	24.944	23.985	23.062	22.175	21.323	20.502	19.714	18.956	18.227
Doba vračanja naložbe	-1.299.627	-1.309.059	-1.318.128	-1.326.848	-1.335.232	-1.343.295	-1.351.047	-1.358.501	-1.365.668	-1.311.511

## 14. EKONOMSKA ANALIZA

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalci, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije. Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive. Tudi te koristi je potrebno oceniti v denarni obliki, kadar je to mogoče, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Za izvedbo ekonomske analize smo finančno ovrednotili sledeče posredne učinke investicije:

### 14.1. EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI

#### Davki in prispevki, vključeni v ceno investicije

Za preračun investicijskih izdatkov in stroškov investicijskega vzdrževanja smo uporabili konverzijski faktor 0,70. Stroški materiala vsebujejo 22 % DDV ( $100/122 = 0,82$ ). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša  $0,82 * 0,65 = 0,53$ , medtem ko neto delež delovne sile znaša  $0,82 * 0,35 * (1 - 0,40) = 0,17$ . Konverzijski faktor tako znaša  $0,53 + 0,17 = 0,70$ . Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,30.

Za preračun tekočih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,82, saj ti stroški vsebujejo 22 % DDV.

Za preračun stroškov dela smo upoštevali faktor 0,54, kolikor znaša delež neto plače zaposlenega glede na bruto bruto strošek delodajalca, pri višini plače, uporabljeni v finančni analizi.

### 14.2. EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Predmetna investicija bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti in jih opisujemo v nadaljevanju. Ne glede na to, da ni bilo možno ovrednotiti posameznih koristi, ekonomska analiza kaže, da bi morala biti njihova skupna vrednost 50.000 EUR letno, skozi celotno obdobje upravljanja projekta, da bi projekt imel pozitivno ekonomsko NSV. Ekonomske koristi ter cilji, ki jih bo prinesel projekt in jih ni možno ovrednotiti, so podrobno opisane v poglavju 1.3 in jih tukaj ne povzemamo.

### 14.3. PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV

V spodnji tabeli so prikazani ekonomski kazalci projekta. Kot je razvidno, je z upoštevanjem širših družbenih koristi v višini 50.000 EUR letno investicija upravičljiva, saj je NSV projekta pozitivna in znaša 66.600 EUR, količnik relativne koristnosti znaša 1,05. Sredstva investicije se povrnejo v 29 letih. Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.

**Tabela 15: Ekonomski kazalci projekta**

Ekonomski kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	66.600 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	4,75%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,10
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	29 let

V naslednji tabeli je prikazan ekonomski denarni tok projekta, upoštevajoč širše družbene koristi.

Tabela 16: Ekonomski denarni tok projekta

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koledarska leta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>1. Investicija</b>	<b>-3.440</b>	<b>-348.500</b>	<b>-388.815</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	-	-	-	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>
<b>Prihodki</b>	-	-	-	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>
prenočitve	-	-	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
poroke in konference	-	-	-	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
gostinstvo	-	-	-	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	-	-	-	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
ekonomske koristi	-	-	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Odhodki</b>	-	-	-	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>
strošek dela	-	-	-	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360
tekoči stroški	-	-	-	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-3.440</b>	<b>-348.500</b>	<b>-388.815</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>
Diskontirani neto denarni tok	-3.440	-335.096	-359.481	44.891	43.164	41.504	39.908	38.373	36.897	35.478
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	75.876	72.958	70.151	67.453	64.859	62.364	59.966
Diskontirane vrednosti stroškov	3.440	335.096	359.481	30.985	29.793	28.647	27.545	26.486	25.467	24.488
Doba vračanja naložbe	-3.440	-338.536	-698.017	-653.126	-609.962	-568.457	-528.549	-490.176	-453.279	-417.801



Leta projekta	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Koledarska leta	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>1. Investicija</b>	-	-	-	-	-70.635	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>
<b>Prihodki</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>
prenočitve	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
poroke in konference	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
gostinstvo	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
ekonomske koristi	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Odhodki</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>
strošek dela	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360
tekoči stroški	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>-20.139</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>
Diskontirani neto denarni tok	34.113	32.801	31.540	30.327	-11.630	28.039	26.960	25.923	24.926	23.968
Diskontirane vrednosti koristi	57.659	55.442	53.309	51.259	49.287	47.392	45.569	43.816	42.131	40.511
Diskontirane vrednosti stroškov	23.546	22.640	21.770	20.932	60.917	19.353	18.609	17.893	17.205	16.543
Doba vračanja naložbe	-383.688	-350.887	-319.347	-289.020	-300.650	-272.611	-245.651	-219.727	-194.801	-170.833

Leta projekta	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
<b>1. Investicija</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Operativni denarni tok</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>
<b>Prihodki</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>	<b>85.350</b>
prenočitve	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
poroke in konference	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
gostinstvo	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
letne prireditve	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550
ekonomske koristi	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Odhodki</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>	<b>-34.854</b>
strošek dela	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360	-22.360
tekoči stroški	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494	-12.494
<b>3. Preostanek vrednosti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>134.207</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>50.496</b>	<b>184.704</b>
Diskontirani neto denarni tok	23.046	22.159	21.307	20.488	19.700	18.942	18.213	17.513	16.839	59.225
Diskontirane vrednosti koristi	38.953	37.454	36.014	34.629	33.297	32.016	30.785	29.601	28.462	70.401
Diskontirane vrednosti stroškov	15.907	15.295	14.707	14.141	13.597	13.074	12.571	12.088	11.623	11.176
Doba vračanja naložbe	-147.788	-125.628	-104.321	-83.833	-64.134	-45.192	-26.978	-9.465	7.374	66.600

## 15. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJ

### 15.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

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

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- povečanje investicijskih stroškov za 5 % in 10 %,
- povečanje stroškov investicijskega vzdrževanja za 5 % in 10 %,
- zmanjšanje prihodkov za 5 % in 10 %

Rezultati izračuna so prikazani v spodnji tabeli, je pa razvidno, da je upravičenost projekta skoraj v celoti odvisna od končne vrednosti investicije in precej manj od zmanjšanja prihodkov. Ob tem je treba poudariti, da ocena stroškov investicije že sedaj vključuje nepredvidena dela v višini 10 % gradbenih del.

**Tabela 17: Analiza občutljivosti za ekonomski denarni tok projekta**

Stroški	Koristi	NSV	IRR	RNSV	KRK	Doba vračanja
1,00	1,00	66.600 €	4,75%	-0,10	1,05	29 let
1,05	1,00	22.380 €	4,24%	-0,03	1,02	30 let
1,10	1,00	-21.840 €	3,77%	0,03	0,98	Se ne povrne
1,00	0,95	39.914 €	4,45%	-0,06	1,03	30 let
1,05	0,95	-4.306 €	3,95%	0,01	1,00	Se ne povrne
1,10	0,95	-48.525 €	3,49%	0,06	0,96	Se ne povrne
1,00	0,90	13.229 €	4,15%	-0,02	1,01	30 let
1,05	0,90	-30.991 €	3,66%	0,04	0,98	Se ne povrne
1,10	0,90	-75.211 €	3,21%	0,10	0,94	Se ne povrne

Kot je razvidno iz zgornje tabele, v kateri je prikazana občutljivost ekonomskega denarnega toka, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija opravičljiva v večini primerov. NSV projekta je še zmeraj pozitivna tudi v primeru, ko so stroški višji za 5 %, medtem ko je negativna pri zvišanju stroškov za 10 %. Vendar kot že rečeno, trenutna ocena stroškov investicije že sedaj vključuje nepredvidena dela v višini 10 % stroškov gradnje.

## 15.2. ANALIZA TVEGANJ

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

Glavna tveganja pri predmetni investiciji so tehnične in stroškovne narave, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med gradnjo, ki bi lahko zakasnilo ali podražilo projekt. Tudi ta tveganja niso zanemarljiva, saj gre za tehnično zahtevnejši projekt. V spodnji tabeli je prikazana ocena tveganj investicije.

**Tabela 18: Ocena tveganja**

Kriterij	Ocena tveganja
Tehnični	srednje
Stroški	srednje
Prihodki	nizko
Vplivi na okolje	nizko
Ekonomski	nizko

Izvedba projekta je nizko do srednje tvegana, najbolj je izpostavljena tehničnemu in stroškovnemu tveganju. Na pravočasen zaključek investicije in izvedbo skladno s časovnim planom bodo imele pomemben vpliv vremenske razmere.

### 13.PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Občina ima v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev z opravljanjem raznih nalog, med katere spada tudi razvoj turizma.

Cilji investicije so:

- spodbujanje razvoja turizma na območju občine,
- nadgradnja obstoječe turistične ponudbe,
- vključitev lokalnega prebivalstva in omogočanje dodatnega zaslužka le-tem (nastanitvene kapacitete, gostinske storitve, prodaja domačih izdelkov, prodaja storitve izvedbe delavnic in drugih aktivnosti),
- spodbujanje lokalnega gospodarstva,
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev Občine in obiskovalcev,
- spodbuditi ustvarjalnost za izvajanje predvsem dejavnosti kulturne narave,
- dvig ugleda in prepoznavnosti Občine in posledično ohranitev ali povečanje števila občanov (priseljavanje), nova delovna mesta, itd.,
- pridobiti nove prostore, ki bodo predstavljali prostor zbiranja v občini, v katerih se bodo ponujali različni programi, namenjeni različnim ciljnim skupinam, ki bodo zagotovili umestitev najmanj naslednjih dejavnosti:
  - sedež razpršenega hotela (recepcija, zajtrkovalnica, restavracija, skupni prostori, nočitvene kapacitete...),
  - prostori za druženje in izvajanje društvene dejavnosti (pevski zbor, gledališke skupine...),
  - sodelavni prostori (npr. souporaba kuhinje),
  - prostor za pogostitve,
  - prostori za posvet in predavanja,
  - manjše kulturne, kulinarične in druge prireditve,
  - delavnice,
  - razstave.

Upoštevajoč finančno analizo, izvedba investicije ni upravičena, saj je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -1.311.511 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

**Tabela 19: Finančni kazalci projekta**

Finančni kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-1.311.511 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-13,32%
Relativna neto sedanja vrednost	1,32
Količnik relativne koristnosti	0,31
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Ne glede na to, da finančni kazalci ne kažejo upravičenosti izvedbe projekta, pa je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi. Tako bo imela investicija po eni strani določene ekonomske koristi na področju plačila davkov in prispevkov, ki jih je bilo možno ovrednotiti, po drugi strani pa bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki so navedene na začetku tega poglavja in jih ni bilo moč ovrednotiti. Vendar pa ne glede na to, da ni bilo možno ovrednotiti posameznih koristi, ekonomska analiza kaže, da bi morala biti njihova skupna vrednost 50.000 EUR letno, skozi celotno obdobje upravljanja projekta, da bi projekt imel pozitivno ekonomsko NSV.

Kot je razvidno iz tabele spodaj, prikazuje ekonomske kazalce projekta, pa je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je NSV projekta pozitivna in znaša 66.600 EUR, količnik relativne koristnosti znaša 1,05. Sredstva investicije se povrnejo v 29 letih.

**Tabela 20: Ekonomski kazalci projekta**

Ekonomski kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	66.600 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	4,75%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,10
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	29 let

Na podlag vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da bi bil obravnavani projekt izvedljiv. Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi. Realizacija predlaganega projekta je možna v obliki klasičnega javnega naročila, to je z oddajo gradbenih del ponudniku, ki bo na javnem razpisu oddal ponudbo, ki bo glede na merila za izbiro ocenjena kot ekonomsko najugodnejša. Realizacija predmetne investicije na eni strani omogoča ustrezno zavarovanje javnega interesa ter izpolnitev ciljev investitorja.