

ŽUPAN

Številka: 9001-1/2022

Datum: 19.1.2022

21. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 3. 2. 2022

**ZADEVA: Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa
»Vodovodni stolp – razgledna točka«**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
INVESTICIJE, OBČINSKO PREMOŽENJE IN JAVNA
NAROČILA

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: Suzana Ogorevc, vodja Oddelka za investicije, občinsko
premoženje in javna naročila

PREDLOG SKLEPA: **Sprejme se Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega
programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«.**

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka« z obrazložitvijo
- Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«,
- Novelacija Investicijskega programa



O B Č I N A
BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

ŽUPAN

Številka: 322-1/2019
Datum: 19.1.2022

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/2021) predlagam v obravnavo in sprejem Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«.

OBRAZLOŽITEV:

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16, v nadaljevanju Uredba) določa postopke in načine priprave investicijske dokumentacije za pripravo in izvedbo investicijskih projektov, ki so vključeni v Načrt razvojnih programov občine. V skladu z navedeno uredbo investicijsko dokumentacijo za posamezne investicije, ki so predvidene za izvedbo v proračunu Občine Brežice in so vključene v Načrt razvojnih programov (v nadaljevanju NRP), kot sestavni del plana proračuna Občine Brežice, potrdi Občinski svet Občine Brežice.

Občinski svet Občine Brežice je na svoji 15. redni seji, dne 17. 12. 2020, potrdil Dokument identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka« in Investicijski program »Vodovodni stolp – razgledna točka«, s katerima je bil opredeljen namen, obseg in terminski plan investicije.

V investicijskem programu je bilo predstavljeno tedanje stanje, prikazana tehnična zasnova projekta, pričakovani stroški in časovni okvir izvedbe investicije ter nakazana smer vsebinske

zasnove. Stroški so v tedanji fazi bili ocenjeni na podlagi izdelane in ovrednotene idejne zasnove.

Vrednost investicije je bila tako v letu 2020 ocenjena na 1,89 mio EUR v tekočih cenah. V kasnejšem obdobju je prišlo na trgu gradbenih storitev do velikih podražitev, delno zaradi izrednega dviga cen materiala, delno pa tudi zaradi povečanja povpraševanja in omejene ponudbe. V tehničnem smislu se projekt ni spreminjal. Tako je danes cena izvedbe 1. faze (obnova vodovodnega stolpa) poznana na podlagi izvedenega javnega naročila, medtem, ko je za 2. fazo (izgradnja paviljona) ocena korigirana glede na sedanje stanje na trgu. Znana je tudi višina stroškov drugih storitev (tehnična dokumentacija, načrt opreme ipd).

Nova ocena stroška izvedbe projekta tako znaša 2,76 mio EUR v tekočih cenah. Ker gre za več kot 20% višjo vrednost projekta, je potrebno v skladu z določili Uredbe narediti novelacijo investicijskega programa.

Dinamika vseh stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR) je razvidna iz spodnje tabele.

Postavka	2020	2021	2022	2023	Skupaj
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,17				119.870,17
2. Geodetske, cenitvene in druge storitve	4.033,51	378,62	4.600,00		9.012,13
3. Obnova vodovodnega stolpa	35.746,00	343.765,32	1.126.978,17	12.295,08	1.518.784,57
a. Tehnična in ostala dokumentacija	32.946,00	33.690,00			66.636,00
b. Izvedbena dela	2.800,00	305.680,63	1.073.770,49	12.295,08	1.394.546,20
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		4.394,69	12.224,07		16.618,76
d. Oprema			40.983,61		40.983,61
4. Izgradnja paviljona	2.914,80	36.353,00	590.163,93	12.295,08	641.726,81
a. Tehnična in ostala dokumentacija	2.914,80	36.353,00			39.267,80
b. Izvedbena dela			508.196,72	12.295,08	520.491,80
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			16.393,44		16.393,44
d. Oprema			65.573,77		65.573,77
Skupaj brez DDV	162.564,48	380.496,94	1.721.742,10	24.590,16	2.289.393,68
DDV - 22 %	8.501,43	83.463,81	378.257,90	5.409,84	475.632,98
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66

Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Brežice	171.065,91	463.960,75	1.600.000,00	30.000,00	2.265.026,66	81,92%
Ministrstvo za kulturo RS			500.000,00		500.000,00	18,08%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66	100,00%

Občina Brežice bo kandidirala za sofinancerska sredstva na ustreznem razpisu Ministrstva za kulturo RS, v okviru katerega je mogoče pridobiti nepovratna sredstva za obnovo nepremične kulturne dediščine. Podrobnosti glede upravičenih stroškov, obdobja upravičenosti, meril za izbor ali možne višine nepovratnih sredstev še niso poznane, zato je podana ocena možnih sredstev iz tega naslova 500.000 EUR.

V kolikor bo možno, bo občina projekt prijavila tudi na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo s področja zagotavljanja infrastrukture za razvoj turizma.

Okviren časovni načrt je sledeč:

Aktivnost	2020	2021	2022	2023
Projektna dokumentacija	x	x		
Izbira izvajalca		x		
Začetek del		x		
Izvajanje del		x	x	
Končanje del			x	
Pregled in prevzem			x	
Pridobitev uporabnega dovoljenja			x	
Predaja v uporabo			x	
Zaključek financiranja				x
Končanje investicije				x

Investicijska naložba bo realizirana v obdobju do konca leta 2022, zaključek financiranja pa v januarju 2023.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava gradivo in sprejme predlagani sklep.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Ocena finančnih posledic je razvidna iz zgornjih tabel.

Pripravila:
Suzana Ogorevc
Vodja Oddelka za investicije, občinsko
premoženje in javna naročila

Ivan MOLAN
župan

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13, 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 13/18, 75/19 - ZIPRS2021, 36/20 - ZIUJP, 61/20 - ZDLGPE, 89/20, 195/20 - odl. US, 203/20 - ZIUPOPdVE, 174/20 - ZIPRS2122, 15/21 - ZDUOP, 187/21 - ZIPRS2223), Uredbe o dokumentih za načrtovanje in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 44/07 in 54/10), 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), 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št.100/21) je Občinski svet Občine Brežice na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o potrditvi novelacije Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«

1. člen

Potrdi se novelacija Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«, ki ga je v januarju 2022 pripravilo podjetje Espri d.o.o.

2. člen

(1) Vrednost investicije v tekočih cenah znaša 2.765.026,66 EUR z DDV.

(2) Investicija se izvaja v času od 1. 1. 2020 do 31. 1. 2023.

3. člen

Sredstva za investicijo zagotovijo:

- Občina Brežice in
- Ministrstvo za kulturo RS.

4. člen

(1) Finančna konstrukcija investicije (tekoče cene - vsi stroški):

Viri financiranja	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Brežice	171.065,91	463.960,75	1.600.000,00	30.000,00	2.265.026,66	81,92%
Ministrstvo za kulturo RS			500.000,00		500.000,00	18,08%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66	100,00%

(2) Terminski plan investicije:

Aktivnost	2020	2021	2022	2023
Projektna dokumentacija	X	X		
Izbira izvajalca		X		
Začetek del		X		
Izvajanje del		X	X	
Končanje del			X	
Pregled in prevzem			X	
Pridobitev uporabnega dovoljenja			X	
Predaja v uporabo			X	

Zaključek financiranja	X
Končanje investicije	X

5. člen

Občinski svet Občine Brežice pooblašča župana Občine Brežice, da v primeru pridobitve dodatnih sredstev oz. usklajevanja višine sredstev iz drugih virov oz. potrebe po manjših vsebinskih spremembah investicijske dokumentacije zaradi prijave na razpise za EU sredstva ali sredstva iz drugih virov, potrdi in sprejme novelacijo investicijske dokumentacije za projekt "Vodovodni stolp – razgledna točka".

6. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 322-1/2019

Datum: _____

Ivan MOLAN
župan

Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13, 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 13/18, 75/19 - ZIPRS2021, 36/20 - ZIUJP, 61/20 - ZDLGPE, 89/20, 195/20 - odl. US, 203/20 - ZIUPOPdve, 174/20 - ZIPRS2122, 15/21 - ZDUOP, 187/21 - ZIPRS2223)

Uredba o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/07, 54/10)

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)



OBČINA BREŽICE
CESTA PRVIH BORCEV 18
8250 BREŽICE

VODOVODNI STOLP – RAZGLEDNA TOČKA

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA



Brežice, januar 2022

Župan:
Ivan Molan



PODPISI

INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC:

Naziv: *Občina Brežice*

Župan:

Naslov: *Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice*

Odgovorna oseba: *Ivan Molan, župan*

Brežice, januar 2022

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*

Direktor:

Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*

Odgovorna oseba: *mag. Blaž Malenšek, direktor*

Novo mesto, januar 2022



Blaž Malenšek

Žig in podpis



VSEBINA

1. UVODNO POJASNILI S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA	6
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	7
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	8
1.4. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	10
2.1. CILJ INVESTICIJE.....	10
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG	10
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	11
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB.....	11
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO	12
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve	12
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev.....	12
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti.....	12
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije	13
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja	13
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE	13
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV	15
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU... 16	16
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU.....	16
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	17
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	18
4.1. SEDANJE STANJE VODOVODNEGA STOLPA.....	18
4.2. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	20
4.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI.....	20
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	22
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL.....	23
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	29
7.1. UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NOVEGA OBJEKTA TER ZAPOSLOVANJE	29
7.2. KADROVSKA SPOSOBNOST INVESTITORJA	29
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	30
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA	30
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	31
9. ANALIZA LOKACIJE.....	33
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	34
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	35
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	37
12.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH	37
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....	37
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	38
13.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV	38
13.2. LIKVIDNOSTNI TOK	39
13.3. FINANČNI TOK.....	40



14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI.....	40
14.1. FINANČNA OCENA.....	40
14.2. EKONOMSKA OCENA	41
14.3. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV	41
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	41
14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost	42
14.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti.....	43
14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost	43
14.4. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV.....	43
14.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM	46
15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	47
15.1. ANALIZA TVEGANJ.....	47
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	48
16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	49



1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM ŽE IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Vodovodni stolp je ena najvidnejših znamenitosti v Brežicah, kulturni spomenik lokalnega pomena z lastnostmi zgodovinskega in tehničnega spomenika. Več kot stoletje star objekt na izjemni lokaciji je simbol mesta in občine.

Žal pa se častitljiva starost Vodovodnemu stolpu že nekoliko pozna, kar je ugotovila tudi študija Gradbenega inštituta ZRMK d.o.o., katere bistvena ugotovitev je, da je objekt potresno ogrožen in da glede na današnje standarde dosega le 60 % potresne varnosti. Takšna ugotovitev je zaskrbljujoča in zahteva ukrepanje.

Izvedba rekonstrukcije in utrditve objekta je priložnost tudi za spremembo sedanje ureditve. Tudi iz tega razloga je Občina Brežice prekinila najemno pogodbo z dosedanjim najemnikom objekta, odkupila sosednje zemljišče in naročila tehnično dokumentacijo, vse z namenom hkrati izvesti tudi vsebinsko nadgradnjo Vodovodnega stolpa in izboljšanje turistične ponudbe mesta.

V novembru 2020 je bila izdelana tudi vsa investicijska dokumentacija (dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program), ki je bila potrjena na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Brežice dne 17.12.2020.

V investicijskem programu je bilo predstavljeno tedanje stanje, prikazana tehnična zasnova projekta, pričakovani stroški in časovni okvir izvedbe investicije ter nakazana smer vsebinske zasnove. Stroški so v tedanji fazi bili ~~še grobo~~ ocenjeni na podlagi izdelane in ovrednotene idejne zasnove.

Vrednost investicije je bila tako v letu 2020 ocenjena na 1,89 mio EUR v tekočih cenah. Žal je v kasnejšem obdobju prišlo na trgu gradbenih storitev do velikih podražitev, delno zaradi izrednega dviga cen materiala, delno pa tudi zaradi povečanja povpraševanja in omejene ponudbe. V tehničnem smislu se projekt ni spreminjal. Tako je danes cena izvedbe 1. faze (obnova vodovodnega stolpa) že točno poznana na podlagi izvedenega javnega naročila, medtem ko za 2. fazo (izgradnja paviljona) oceno popravljamo glede na sedanje stanje na trgu. Točno je poznana tudi višina stroškov nekaterih vmes opravljenih storitev (tehnična dokumentacija, načrt opreme ipd).

Nova ocena stroška izvedbe projekta tako znaša 2,76 mio EUR v tekočih cenah. Ker gre za tako veliko spremembo, je potrebno v skladu z Uredbo narediti novelacijo investicijskega programa.



1.1. Predstavitev investitorja

Osnovni podatki

Naziv: Občina Brežice
Naslov: Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

☎ (07) 62-05-500 E-pošta: obcina.brezice@brezice.si

Matična številka: 5880173
Šifra dejavnosti: 76.910
Identifikacijska številka: SI34944745

Banka: Uprava za javna plačila
Transakcijska računa: SI56 0120 9010 0008 385

Odgovorna oseba investitorja: Ivan Molan, župan

Kratka predstavitev občine

Projekt bo izveden v občini Brežice, ki leži na jugovzhodu Republike Slovenije. Na zahodu meji na občino Krško, na severu na občini Kozje in Bistrica ob Sotli, na vzhodu in jugu pa na Republiko Hrvaško. Občina Brežice ima dobro geostrateško lego, in sicer skoznjo poteka avtocesta Ljubljana – Zagreb ter pomembna železniška povezava.

Na celotnem območju občine Brežice je 1. januarja 2020 živel 24.051 prebivalcev. Površina občine znaša 268 km², središče občine pa je mesto Brežice. V mestu se nahajajo šole, župnija, bolnišnica (za območje Posavja) in zdravstveni dom, policijska in gasilska postaja, knjižnica, kino, mladinski center, pokrajinski muzej, nekaj podjetij, trgovskih centrov, železniška in avtobusna postaja ter priključek na avtocesto Ljubljana - Obrežje v neposredni bližini Čateških toplic.



1.2. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Osnovni podatki

Naziv:	EsPRI d.o.o.
Naslov:	Novi trg 11, 8000 Novo mesto
☎ (07) 39-35-700	E-pošta: blaz.malensek@espri.si
Matična številka:	5431484
Šifra dejavnosti:	74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje
Identifikacijska številka:	SI39899926
Poslovna banka:	BKS bank AG
Transakcijski račun:	SI56 3500 1000 0876 695
Odgovorna oseba:	mag. Blaž Malenšek

Predstavitev podjetja

EsPRI d.o.o. je poslovna agencija, ki se ukvarja z izdelavo:

- programov opremljanja stavbnih zemljišč, spremljajočih odlokov in vsega, kar je povezano s komunalnim prispevkom,
- investicijske dokumentacije (DIIP, IP, PZ, CBA),
- poslovnih načrtov in
- ekonomskih analiz.

Poleg urejene dokumentacije, primerne za sprejem na občinskem svetu ali prijavo na državni ali evropski razpis se podjetje ukvarja tudi s profesionalnim poslovnim svetovanjem.

Investicijska dokumentacija je izdelana v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in je obvezna za vse občine pri uvrščanju investicij v proračun kot tudi pri vseh prijavih za državna ali evropska sredstva, podobno pa velja tudi za javna podjetja.

Investicijski program je bil v preteklosti Esprijev najpogosteje naročen produkt, pri čemer reference segajo na praktično vsa področja (komunalna infrastruktura, šolstvo, zdravstvo, humanitarne ustanove, kulturne ustanove, lokalne skupnosti, objekti javne uprave, energetika, zasebna podjetja za svoje investicije itd.).



1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicije je prispevati k ohranjanju kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki ima poškodbe, ki ogrožajo posamezne varovane lastnosti, prispevati k razvijanju zavesti o pomembnosti, uporabnosti in vrednosti Vodovodnega stolpa ter z vnosom dodatnih vsebin izboljšati turistično ponudbo mesta.

Cilj investicije je izvedba naslednjih del:

- statična ojačitev in notranja rekonstrukcija Vodovodnega stolpa,
- za potrebe izvajanja turističnih aktivnosti izgradnja paviljona na parceli zraven stolpa.

1.4. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in osnovnega investicijskega programa

Tako dokument identifikacije investicijskega projekta kot osnovni investicijski program sta bila izdelana novembra 2020.

Osnovna verzija investicijskega programa se tehnično ni razlikovala od dokumenta identifikacije investicijskega projekta, v obeh pa je bila tudi navedena ista vrednost izvedbenih del in isti časovni načrt, razlika je bila le v tem, da je investicijski program v skladu z Uredbo podrobneje obravnaval investicijo.

Prav tako so bili v obeh dokumentih navedeni isti investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavec, kot so navedeni tudi kasneje v tej novelaciji investicijskega programa.

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- Varianta »brez investicije« in
- Varianta »z investicijo«.

Varianta »brez« investicije, kot je bila opredeljena v dokumentu identifikacije in osnovni verziji investicijskega programa

Če investicija ne bi bila izvedena, bi to preprosto pomenilo, da bi stanje še naprej ostalo tako, kot je sedaj. To bi pomenilo, da bi Vodovodni stolp še naprej ostal potresno ogrožen, pri čemer na tem mestu niti ne želimo ugibati o posledicah, če bi slučajno prišlo do kakšnega (lahko tudi manjšega) potresa.

Brez izvedbe projekta bi bili turisti pa tudi domačini prikrajšani za možnost bližnjega spoznavanja s pomembnim in zanimivim objektom, ki je že sedaj eden najmarkantnejših objektov v mestu in ima potencial, da pomembno nadgradi sedanjo turistično ponudbo.



Neizvedba projekta bi bila tudi finančno draga varianta, saj je Občina Brežice že plačala cenitev za odkup zemljišča na sosednji parceli za izvedbo paviljona, naročila tehnično dokumentacijo in prekinila najemno pogodbo z dosedanjim najemnikom ter ga izplačala v skladu s pogodbenimi določili. Če Občina Brežice v tej fazi ne bi nadaljevala s projektom bi to pomenilo neracionalno porabo javnega denarja.

Glede na pomembnost Vodovodnega stolpa bi nerealizacija investicije negativno vplivala na nadaljnji trajnostni razvoj občine Brežice.

Varianta »z« investicijo, kot je bila opredeljena v dokumentu identifikacije in osnovni verziji investicijskega programa

Za obravnavano investicijo sta bili izdelani dve idejni zasnovi, ena za Vodovodni stolp in ena za paviljon ob njem, pri čemer v izogib ponavljanju bralca napotujemo na 6. poglavje (Tehnično-tehnološki del).

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

Investicijska vrednost, kot je bila opredeljena v dokumentu identifikacije in osnovni verziji investicijskega programa

V dokumentu identifikacija je bila navedena naslednja ocena stroškov v tekočih cenah:

Postavka	v EUR	Delež
1. Povrnitev investicijskih vložkov dosedanjemu najemniku	119.870,16	6,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	1.002.710,75	53,04%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	71.389,44	3,78%
b. Izvedbena dela	819.672,13	43,36%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu	29.681,97	1,57%
d. Oprema	81.967,21	4,34%
4. Izgradnja paviljona	448.321,32	23,72%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	38.485,25	2,04%
b. Izvedbena dela	286.885,25	15,18%
c. Strokovni nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci	40.983,61	2,17%
d. Oprema	81.967,21	4,34%
Skupaj brez DDV	1.571.412,23	83,13%
DDV - 22 %	318.910,25	16,87%
Skupaj	1.890.322,48	100,00%

V dokumentu identifikacije je bilo navedeno, da bo Občina Brežice izvedla projekt v letih 2021-2022, kot vir financiranja pa je bil naveden samo proračun Občine Brežice.



2. POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilj investicije

Cilj investicije je izvedba naslednjih del:

- statična ojačitev in notranja rekonstrukcija Vodovodnega stolpa,
- za potrebe izvajanja turističnih aktivnosti izgradnja paviljona na parceli zraven stolpa.

2.2. Spisek strokovnih podlag

Splošna zakonodaja in objave:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB),
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – UPB, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18-ZNOrg),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18-ZNOrg).

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- idejna zasnova »Vodovodni stolp«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic,
- idejna zasnova »Paviljon ob vodovodnem stolpu«, št. A-19-22, september 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic,
- DGD Vodovodni stolp – razgledna točka, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-19-22, nov. 2020,
- PZI Vodovodni stolp – razgledna točka, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-19-22, mar. 2021,
- DGD Paviljon ob Vodovodnem stolpu, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-21-05, maj. 2021,
- PZI Paviljon ob Vodovodnem stolpu, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-21-05, sep. 2021,
- dokument identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka«, november 2020, Espri d.o.o. iz Novega mesta,
- investicijski program »Vodovodni stolp – razgledna točka«, november 2020, Espri d.o.o. iz Novega mesta.



2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani obe varianti in sicer varianta »brez« in varianta »z« investicijo, kot sta bili opredeljeni že v dokumentu identifikacije in navedeni na straneh 8 in 9 tega dokumenta.

Kot primernejša je bila izbrana varianta »z« investicijo.

2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa je:

mag. Blaž Malenšek, izdelovalec investicijskega programa

EsPRI d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto
tel.: (07) 393-57-00; e-pošta: blaz.malensek@espri.si

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

Tadeja Šepc Bizjak, odgovorna oseba projektanta

Naino d.o.o.
Bizeljska cesta 80a,
8250 Brežice
tel.: (041) 512-511 e-pošta: info@naino.si

Odgovorni vodja za izvedbo investicije:

Suzana Ogorevc, vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice
tel.: (07) 620-55-60; e-pošta: suzana.ogorevc@brezice.si



2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Investitor je Občina Brežice. Podrobnejši podatki so navedeni v točki 3.1. Za projekt ne obstaja posebna organizacijska rešitev. Odgovorna oseba investitorja je že po funkciji župan Ivan Molan, v okviru občinske uprave pa je koordinatorica in vodja posameznih nalog Suzana Ogorevc, vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila

2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Vsa dela so bila ali pa še bodo oddana po sistemu javnega naročanja v skladu z zakonodajo.

2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Okviren časovni načrt je sledeč:

Aktivnost	2020	2021	2022	2023
Projektna dokumentacija	x	x		
Izbira izvajalca		x		
Začetek del		x		
Izvajanje del		x	x	
Končanje del			x	
Pregled in prevzem			x	
Pridobitev uporabnega dovoljenja			x	
Predaja v uporabo			x	
Zaključek financiranja				x
Končanje investicije				x



2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo je bila izdelana naslednja dokumentacija:

1. idejna zasnova »Vodovodni stolp«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic,
2. idejna zasnova »Paviljon ob vodovodnem stolpu«, št. A-19-22, september 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic.
3. DGD Vodovodni stolp – razgledna točka, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-19-22, nov. 2020,
4. PZI Vodovodni stolp – razgledna točka, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-19-22, mar. 2021,
5. DGD Paviljon ob Vodovodnem stolpu, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-21-05, maj. 2021,
6. PZI Paviljon ob Vodovodnem stolpu, projektant Naino. d.o.o., št. projekta A-21-05, sep. 2021,
7. dokument identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka«, november 2020, Espri d.o.o. iz Novega mesta,
8. investicijski program »Vodovodni stolp – razgledna točka«, november 2020, Espri d.o.o. iz Novega mesta.

2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Način končnega prevzema v tem trenutku še ni določen. Ko bo projekt zaključen, ga bo lahko Občina Brežice predala v upravljanje izbranemu upravljavcu, ki bo zadolžen za obratovanje in vzdrževanje objekta. Kdo bo to še ni določeno, saj je to v marsičem odvisno od vsebinske zasnove projekta.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

1. Stroški izvedbe 1. faze projekta (obnova vodovodnega stolpa) so navedeni na podlagi podpisane pogodbe z izbranim izvajalcem iz avgusta 2021. Stroški izvedbe 2. faze (izgradnja paviljona) so na novo ocenjeni glede na trenutne cene na trgu gradbenih storitev
2. Stroški izdelave investicijske in tehnične dokumentacije so znani na podlagi podpisanih pogodb z izvajalci oz. že izdanih računov. Prav tako so znani točni stroški geodetskih storitev in izvedene cenitve.
3. Strošek povrnitve investicijskih stroškov dosedanjega najemnika je naveden na podlagi sklenjenega sporazuma med njim in Občino Brežice ob prekinitvi najemne pogodbe.
4. Vsi stroški so navedeni glede na oceno iz januarja 2022 in so navedeni v EUR.



5. Tekoče cene so preračunane glede na oceno Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 2,0 % rast cen.
6. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Nekateri izvajalci storitev (projektant idejne zasnove, izdelovalec elaborata varstva pri delu...) niso zavezanci za DDV, kar je ustrezno upoštevano v prikazu.
7. Občina Brežice namerava prijaviti projekt na napovedan projekt Ministrstva za kulturo za vlaganja v objekte kulturne dediščine. V trenutku priprave tega dokumenta razpis še ni objavljen, niti ni poznano, kakšna bodo podrobnejša določila razpisa, zato v tej fazi stroškov investicije (še) ne delimo na upravičene in preostale.

Tabela: Celotna vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene	Delež	Tekoče cene	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosedanjemu najemniku	119.870,17	4,34%	119.870,17	4,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	9.012,13	0,33%	9.012,13	0,33%
3. Obnova vodovodnega stolpa	1.518.543,49	54,93%	1.518.784,57	54,93%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	66.636,00	2,41%	66.636,00	2,41%
b. Izvedbena dela	1.394.305,12	50,44%	1.394.546,20	50,44%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu	16.618,76	0,60%	16.618,76	0,60%
d. Oprema	40.983,61	1,48%	40.983,61	1,48%
4. Izgradnja paviljona	641.485,73	23,20%	641.726,81	23,21%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	39.267,80	1,42%	39.267,80	1,42%
b. Izvedbena dela	520.250,72	18,82%	520.491,80	18,82%
c. Strokovni nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci	16.393,44	0,59%	16.393,44	0,59%
d. Oprema	65.573,77	2,37%	65.573,77	2,37%
Skupaj brez DDV	2.288.911,52	82,80%	2.289.393,68	82,80%
DDV - 22 %	475.526,90	17,20%	475.632,98	17,20%
Skupaj	2.764.438,42	100,00%	2.765.026,66	100,00%

Tabela: Viri financiranja vseh stroškov investicije v tekočih cenah

Viri financiranja	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Brežice	171.065,91	463.960,75	1.600.000,00	30.000,00	2.265.026,66	81,92%
Ministrstvo za kulturo RS			500.000,00		500.000,00	18,08%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66	100,00%



2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške poslovanja in tržno generirane prihodke, se investicija povrne le v zelo dolgem obdobju. Poleg samih finančnih rezultatov pa so pomembni tudi širši družbeni učinki.

Rezultati finančnih kazalnikov investicije so:

- finančna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -1.662.648 EUR,
- finančna interna stopnja donosnosti znaša -1,64 %,
- finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -0,5964.

Rezultati finančne analize so sicer negativni, vendar tak rezultat ni presenečenje, posebej ob zadnji podražitvi cen gradbenih storitev. Zaradi visokih stroškov izvedbe in omejenih možnosti trženja dejansko le redki projekti obnove kulturne dediščine neposredno dosegajo pozitiven finančni rezultat. Hkrati v prid investiciji govorijo ekonomski kazalniki oziroma praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Z realizacijo projekta bo Občina Brežice ohranila izjemno pomemben kulturni spomenik, ki predstavlja osrednji simbol mesta in občine. Rekonstruiran in posodobljen Vodovodni stolp bo omogočal nadgrajeno turistično ponudbo z vsemi multiplikativnimi učinki, ki jih ta prinaša. Občina Brežice je že sedaj na nekaterih segmentih ciljne populacije prepoznana kot turistična destinacija, tovrstne vsebine pa seveda pomagajo k lepemu doživetju obiskovalcev (pa tudi domačinov) in pripomorejo, da se obiskovalci ponovno vračajo ali da o svojih vtisih povedo drugim.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljeno investicijo z znanim časovnim načrtom znano finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**



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

3.1. Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv: Občina Brežice

Naslov: Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

☎ (07) 62-05-500 E-pošta: obcina.brezice@brezice.si

📠 (07) 49-90-052

Matična številka: 5880173

Šifra dejavnosti: 76.910

Identifikacijska številka: SI34944745

Banka: Uprava za javna plačila

Transakcijska računa: SI56 0120 9010 0008 385

Odgovorna oseba: Ivan Molan, župan

Opomba: Občina Brežice bo lahko po izvedbi projekta upravljanje stolpa in paviljona prenesla na izbranega upravljavca. Ker v trenutku priprave tega dokumenta ta še ni izbran na tem mestu še navajamo kot upravljavca Občino Brežice, z opombo, da bo to v končni fazi lahko tudi kdo drug.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



3.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

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

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Izpolnjevalec podatkov: mag. Blaž Malenšek

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Sedanje stanje Vodovodnega stolpa

Vodovodni stolp je ena najvidnejših znamenitosti v Brežicah, kulturni spomenik lokalnega pomena z lastnostmi zgodovinskega in tehničnega spomenika. Že od daleč nas vabi v mesto, ki je bilo več stoletij znano kot pomembno trgovsko in obrtno središče Posavja. Prva svetovna vojna se je v Brežicah pričela z izgradnjo tedaj najvišje stavbe v Brežicah – Vodovodnega stolpa. Zgrajen je bil leta 1914 za potrebe mestnega vodovoda, da v brežiške hiše poganja vodo po vodovodnem omrežju. Za pogon je bila potrebna naftna elektrarna, zgrajena istega leta. Do leta 1983 je Vodovodni stolp zagotavljal pritisk vode za objekte v mestu in okolici.

V višino meri 46 metrov, v večjem delu je okrogel, na vrhu pa ga zaključuje osmerokotni rezervoar, postavljen na šestnajstih konzolah. Stolp, ki ga krasijo trije manjši balkoni, je pokrit z osmerostrano piramidasto streho. Premer stolpa in debelina zidovja se z višino zmanjšujeta. Na fasadi objekta so na 6-ih mestih po celotnem obodu vgrajene jeklene vezi. Etažne konstrukcije so praviloma lesene, ojačane z jeklenimi nosilci. Rezervoar je iz armiranega betona, ki je postavljen na armiranobetonske nosilce. Ohišje rezervoarja z volumnom 150 kubičnih metrov je okrašeno z nizom osmih, v lesu oblikovanih src, sredi njih pa so okna zastrta s polkni. Srca burijo domišljijo in soustvarjajo legendo o ljubezni med visokim cesarskim uradnikom in Brežičanko, kar naj bi simbolizirala arhitektura, ki oblikovno kaže naslon na romantičen duh nemške neorenesanse, kaže še čas Avstro-ogrske, ki jo je tako kot Evropo takrat zajela prva svetovna vojna.

Brežiški stolp je pomemben kulturni spomenik v razdelku tehnična dediščina, vpisan je v Register nesnovne dediščine, EŠD: 7131.

Postavljen je na vogalu osrednje, "vhodne ulice" – Bizeljske ceste in Ulice stare pravde, Gase – ulice obrtnikov. Zgrajen je bil ob vzhodnem obodu historičnega mestnega jedra na ostankih mestnega obrambnega obzidja. Spomenik tehničnega napredka iz začetka 20. stoletja in zanimivega reševanja preskrbljenosti z vodo na ravnini je danes ena najvidnejših znamenitosti v Brežicah, kulturni spomenik in simbol Brežic. Že od daleč nas vabi v mesto, ki je bilo več stoletij znano kot pomembno trgovsko in obrtno središče Posavja.

Poškodbe na objektu

Pregled notranjosti in zunanosti objekta je pokazal, da so na objektu prisotne poškodbe, ki so posledica dotrajanosti, lokalnega zamakanja ali pa raznih tehnoloških in reoloških vplivov, kot so krčenje in raztezanje materialov. V kleti, na leseni konstrukciji 6. etaže in na ostrejšju so bila evidentirana območja zamakanja. Na armiranobetonski plošči rezervoarja je bil zaznan pretanek krovni sloj in sledi korozije armature. Prisotne so še razne manjše razpoke v zidovju in odpadanje ometa v notranjosti objekta. Na fasadi je več mrežastih razpok, razne posamične razpoke, degradacije in odpadanje fasadnega ometa ter prisotnost korozije jekla na obodnih jeklenih vezeh.



Glede protipotresne varnosti je bil objekt označen kot potresno ogrožen, saj ne dosega zahtev današnji standardov, ampak le cca 60 % zahtevane potresne odpornosti. Za doseganje ustrezne protipotresne varnosti je treba konstrukcijo utrditi.

Pravnoformalno stanje in razmerja do najemnikov

Občina Brežice v preteklosti ni razpolagala z zadostnimi sredstvi za nujno obnovo Vodovodnega stolpa, ki bi sicer praktično propadel. S svojimi sredstvi je obnovila fasado, streho in okna, ostala dela sta izvedla Bernarda Petelinc s.p. in Darko Petelinc. Zato je 17.9.1999 z njima sklenila Najemno pogodbo št. 36330/98-23 za obdobje petdesetih let, ki predstavlja obdobje, ko se njihov investicijski vložek poračuna z najemnino. Vodovodni stolp sta v soglasju z Občino Brežice in skladno z veljavno zakonodajo obnovila za potrebe izvajanja gostinsko-turistične dejavnosti.

Že pred pričetkom del sta morala za nameravana dela pridobiti soglasje občine in ji za izdajo le-tega predložiti predračun del, tekom izvajanja del pa omogočiti vpogled v količine, cene in izvedbo, vrednosti pa sta dokazovala z ustrezno gradbeno tehnično dokumentacijo in računi. Po prenehanju najemne pogodbe preidejo vse gradbene in inštalacijske oziroma funkcionalne izboljšave nepremičnine, s katerimi se trajno poveča vrednost v last in posest občine, kot tudi vsa dokumentacija, ki se nanaša na te adaptacije. Končna vrednost adaptacij, priznanih s strani Občine Brežice je znašala 196.108,92 EUR (Cenitveno poročilo stalnega sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Mihaela Ogorevca, avgust 2002). V aneksu št. 1 z dne 10.9.2002 je bilo dogovorjeno, da se bo najemnina poračunavala iz priznanega stvarnega vložka, dokler vsota mesečnih zneskov ne doseže višine sredstev priznanega vložka v adaptacijo najete stavbe, kar je znašalo 50,9 let. Najemnina je znašala mesečno 321,05 EUR, stvarni vložek pa ustrezal najemnini za 610,84 mesecev oziroma 50,9 let.

S ciljem omogočanja predvidenih vsebin sta se Občina Brežice in najemnik sporazumno dogovorila o prekinitvi najemne pogodbe na način, da se je najemniku vrnila poračunana in neizkoriščena najemnina v znesku 119.870,17 EUR (knjigovodska vrednost vložka na 27.5.2020), s čimer sta pogodbeni stranki uredili vse medsebojne obveznosti.



4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Investicija bo zadovoljevala različne potrebe, med katerimi izstopa potreba po zavarovanju pomembnega kulturnega spomenika (Vodovodnega stolpa) in nadgraditev turistične ponudbe v mestu.

Natančneje opredeljene potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija so:

- potreba po ohranjanju kulturne dediščine za prihodnje rodove,
- potreba po vsebinski in funkcionalni nadgradnji Vodovodnega stolpa,
- potreba po vključevanju kulturne dediščine v turistično ponudbo mesta in širše regije,
- potreba po zagotovitvi splošnega razvoja Občine Brežice ter dvigu standarda družbenega okolja.

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicija je skladna z razvojnim ciljem 4: »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete«, ki bo med drugim dosežen tudi »z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine« ter »spodbujanjem kulturnega udejstvovanja in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin«.

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 –2020

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (11. december 2014) je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020. Dokument je izhodišče za nadaljnja usklajevanja tako na ravni države (ministrstva in drugi deležniki), kot tudi z Evropsko komisijo.

Investicija je skladna s poglavjem 2.6.5. »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa« ter s specifičnim ciljem 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«.



Regionalni razvojni program regije Posavje 2014 – 2020

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom regije Posavje 2014 – 2020, in sicer s »Specifičnim ciljem: Povečanje prepoznavnosti Posavja kot turistične destinacije«, kjer je izrecno navedena aktivnost nadgradnje obstoječe turistične ponudbe z vključevanjem kulture z obnovo in revitalizacijo kulturne dediščine.

Strategija turizma občine Brežice 2017-2021

Investicija je skladna s Strategijo turizma občine Brežice 2017-2021, v kateri je Vodovodni stolp večkrat naveden kot eden ključnih objektov v občini na področju povezave turizma in kulturne dediščine.

Strategija občine Brežice

Investicija je skladna s Strategijo občine Brežice, saj v poglavju »II.2 Turizem« govori tudi o tem, da je turizem prepoznan kot perspektivna dejavnost v občini, še posebej s povezovanjem kulturne dediščine.

Načrt razvojnih programov občine Brežice

Investicija je opredeljena tudi v Načrtu razvojnih programov občine Brežice.



5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Vodovodni stolp skupaj z novim paviljonom nedvomno ima tržne možnosti, saj gre pri investiciji (tudi) za oblikovanje novega turističnega produkta, kar že v osnovi sodi pod gospodarsko dejavnost.

Podrobnosti bodo boljše opredeljene, ko bo (dokončno) dorečena vsebinska zasnova projekta, že sedaj v tej fazi pa lahko razdelimo tržne možnosti na tri segmente:

- vstopnine za ogled Vodovodnega stolpa,
- prodaja spominkov in podobnih stvari v paviljonu,
- prihodki od gostinske dejavnosti v paviljonu.

Vodovodni stolp bo za ogled svoje zbirke zaračunaval vstopnino. Koliko bo obiskovalcev je v tem trenutku seveda težko napovedati, vendar glede na obisk v podobnih institucijah ocenjujemo, da bi lahko bil na letni ravni realen cilj cca 10.000 obiskovalcev. Cene vstopnic bodo različne glede na starost obiskovalcev (odrasli, otroci, družine, upokojenci, skupine...). Prav tako je smiselno oblikovanje skupne ponudbe z ostalimi turističnimi točkami v občini (npr. Posavskim muzejem Brežice). Ob predpostavki povprečne cene 8 EUR/obiskovalca to pomeni ocenjen prihodek 80.000 EUR letno.

Paviljon oz. gostinski del v njem ne bo odvisen samo od obiskovalcev stolpa, ampak bo na voljo vsem obiskovalcem. Pričakovani obisk je cca 50 gostov na dan, neto zaslužek (zaračunan zapitek – davek – nabavna cena) pa bo znašal cca 2,5 EUR/obiskovalca. Paviljon bo predvidoma odprt (skoraj) vse dni v letu (že zaradi stolpa), kar pomeni letno oceno neto prihodka cca 45.000 EUR. Ob tem dodajamo še cca 5.000 EUR prihodkov od prodaje spominkov in podobnih artiklov.



6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Tehnična zasnova

Za obravnavano investicijo sta bili izdelani dve idejni zasnovi, ena za Vodovodni stolp in ena za paviljon ob njem. V nadaljevanju povzemamo bistvene značilnosti iz obeh. Tehnične podrobnosti so sicer razvidne iz že izdelane tehnične dokumentacije (projekta DGD/PZI).

Vodovodni stolp

Končna varianta predvideva funkcionalno uporabo stolpa kot zaključene celote in je že nadgrajena z elementi statične sanacije stolpa, ki predvideva vgradnjo vertikalnih in horizontalnih vezi, neposredno pod zunanjo fasadno oblogo, ki se nato restavrira in obnovi. Notranje obstoječe stopnišče se nadgradi z identičnim vse do razgledne točke. Na slednjem nivoju se dodatno izvede tudi večje odprtine in kovinske podeste za dostop neposredno do zunanjih oken.

Uporabna površina STOLPA - cca. 180,2 m²

- Izdelamo **nov, višji nadstrešek** nad vhodom
- **ohranimo in obnovimo notranje jekleno stopnišče, ga požarno ločimo** od ostalih uporabnih površin in nadgradimo za dodatno etažo do nivoja vodohrana;
- **vstavimo dvigalo** nosilnosti do 8 oseb, s tem omogočimo uporabo stavbe tudi invalidnim osebam, novo dvigalo se lahko uporablja kot gasilsko dvigalo in kot dvigalo za evakuacijo;
- **s pomočjo preboja betonske konstrukcije omogočimo dostop na najvišjo razgledno točko – nivo vodohrama**
- zaradi optimalne pozicije dvigala **zamenjamo kovinsko konstrukcijo podestov z novo konstrukcijo**
- na podestih uredimo galerijo (npr. v sklopu Posavskega muzeja Brežice)
- **z novim podestom uredimo razgledno točko na nivoju balkonov**
- **v pritličju stavbe dodamo info točko**
- ohranimo in obnovimo kletne sanitarije (m, ž + invalid) in morebitno skladišče
- **na obstoječih zunanjih platojih uredimo »park« (drevesa in sedalne kamne) s pitnikom.**



Slika: vizualizacija pogleda na vhod z novim nadstreškom



vir: idejna zasnova »Vodovodni stolp – razgledna točka (končna varianta)«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic

Slika: vizualizacija pogleda iz spodnje ulice (Pod obzidjem)



vir: idejna zasnova »Vodovodni stolp – razgledna točka (končna varianta)«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic



Slika: vizualizacija prereza Vodovodnega stolpa



vir: idejna zasnova »Vodovodni stolp – razgledna točka (končna varianta)«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic

Paviljon

Idejna zasnova paviljona ob vodovodnem stolpu se navezuje na že izdelano idejno zasnovo prenove samega vodovodnega stolpa. Ob pregledu idejnih zasnov je bilo ugotovljeno, da je izvedba paviljona nujno potrebna, saj sam stolp zaradi premajhne površine ne omogoča izvajanja vzporednih aktivnosti, kot so: info točka, trgovinica spominkov, kavarna, sanitarije, vinoteka... Zavod za varstvo kulturne dediščine nasprotuje postavitvi paviljona tik ob stolpu, zato je zaradi omejitev spomeniškega varstva objekta in mestnega obzidja postavitev potrebna na sosednji parceli v neposredni bližini stolpa. Na ta način bi zagotovili neoviran pogled na Vodovodni stolp, v ozadju pa bi se v paviljonu odvijale vzporedne dejavnosti.

Paviljon je predviden v obstoječi stavbi ob vodovodnem stolpu na sosednjem zemljišču. Stavba je prva v nizu hiš v ulici Stare pravde, ki je del obstoječega, varovanega mestnega obzidja. Pri rekonstrukciji stavbe bi ohranili celotno vzhodno steno od tal do kapi, ohranili obliko strehe in gabarite hiše. Če bi se statična presoja stavbe izkazala za ustrezno, bi lahko ohranili celoten obod stavbe ali vsaj vzhodno in južno steno ter preuredili samo notranjost, ki bi se s severne strani odpirala proti odprtem prostoru ob stolpu. Stene bi z notranje strani očistili in morebitne ostanke obzidja zaščitili in poudarili. Nova, vstavljena konstrukcija bi bila jeklena. Severno in zahodno steno bi v celoti odprli in s tem zunanje in notranje prostore med sabo povezali.



Slika: vizualizacija vhoda v paviljon



vir: idejna zasnova »Paviljon ob vodovodnem stolpu«, št. A-19-22, september 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic

Uporabna površina PAVILJONA - cca. 145,5 m²

Novo zasnovani paviljon bo namenjen kavarni z info točko, prodajnim mestom spominkov in morebitno vinoteko. V kavarni bo prostora za cca. 52 sedišč. Obstoječa stavba na severnem delu dvorišča bo odstranjena. Namesto nje je predviden nov, pritlični del stavbe kot prizidek obstoječi pozidavi na južnem delu dvorišča, ki služi kot servisni del paviljona z nekaj mizami, skladiščem, tehničnimi prostori in sanitarijami, hkrati pa predstavlja zvočno in fizično bariero med sosednjo parcelo. Prostor se bo z odprto dvoriščno fasado (stekleno) navezoval na odprto površino ob stolpu, ki lahko prav tako služi kot zunanji prostor kavarne. Pred samim paviljonom bo zasajena vinska trta, po vzoru mariborske trte, ki bo simbolno prikazala vlogo naših krajev kot enega izmed kakovostnih vinorodnih okolišev, kar se lahko navezuje na ponudbo vin in penin, ki bi se lahko izvajala v paviljonu. Velik poudarek bo tudi na vodni fontani, ki se bo pojavila pred trto in predstavlja vsebinsko vlogo stolpa in kakovostno brežiško vodo kot vse pomembnejši naravni vir in velik potencial za prihodnje generacije. Dostop v paviljon bo urejen ob trti in fontani s pomočjo stopnišča in klančine za invalide, ki zaokrožuje zunanjo ureditev stavbe in se skupaj s prostorom ob stolpu zaključi v celoto.



Dostop do paviljona, trte in fontane bo zaprt z drsnimi, kovinskimi paneli, ki bodo preprečevali morebitno zadrževanje v atriju izven delovnega časa paviljona. Na zahodni strani kompleksa bo urejen servisni dostop z Ulice stare pravde, kjer bo površina za dostavna vozila in zaposlene.

Vsebinska zasnova

Okrogli stolp je specifičen prostor s kletjo, pritličjem in 6 nivoji. Vsak razdelek omogoča tudi vsebino, celota pa doživetje stolpa skozi njegov nastanek in funkcijo, ki se prepleta z dediščino in življenjem mesta, občine ter območja. Vsebina je predstavljena po posameznih etažah, ki skupaj merijo 165 m², cca 29–30 m² po etaži.

Pot po stolpu od pritličja do 2 razgledne točke nad vodohramom bo omogočena s stopnicami in dvigalom, kar bo omogočilo dostopnost vsem.

Vsebinska zasnova je še v fazi izdelave in bo podrobneje razdelana v kasnejših fazah projekta. Šest etaž (K+P+4) omogoča različne možnosti izrabe prostora. Glede na prostorsko zasnovo je očitno, da bodo na balkončkih razgledne točke, vse ostalo pa bo še stvar tehtnega premisleka in bo vezano na to, kaj bo rdeča nič predstavitev.

**Ciljne skupine in predlog programov:**

Zaradi dvigala in klančin bo Vodovodni stolp dostopen vsem. Programi in načini vodenja pa bodo prilagojeni različnim ciljnim skupinam:

1. Posamezniki. Vključeni v organizirana vodenja.
2. Otroci in mladostniki ter študenti – oblikovanje programov in vodenj, prilagojenih za različne starosti in v povezavi z različnimi predmeti in temami. Izvedba vodstev, delavnic, tehničnih dni, eksperimentov ipd.
3. Družine – oblikovanje posebnih ciljnih programov. Turisti, ki obiščejo bližnje destinacije (npr. bližnje Terme Čatež in Terme Paradiso ter druge nastanitve) – uspešno sodelovanje in ustrezno oblikovan odpiralni čas ter skupna ponudba.
4. Različne organizirane skupine, tako domače kot tuje – aktivna vključenost v različne poti promocije in oblikovanja ponudb ter zagotavljanje kakovostnih vodstev v različnih jezikih.
5. Ranljive skupine – vključevanje elementov prilagojenih za različne ranljive skupine v programe.
6. Starejši, t. i. tretje življenjske obdobje. Starejši so hvaležni obiskovalci in dobri promotorji. Pomembna je dostopnost, ponudba kakovostnih vodstev in programov ter vzpostavljanje možnosti participacije v različnih oblikah – lahko so aktivno vključeni v pripoved o vodovodu, vodi, preskrbi z vodo ipd.
7. Prebivalci mesta in občine – posebni dnevi za njih in kot »klasični« obiskovalci, ki se najavijo.
8. Uporabniki stolpa za različne dogodke – programi uporabe prostorov s pogostitvijo, glasbenimi programi, vodenjem »po razgledu«, nočno vodenje, kombinacija

Kot posebne pomočnike pri izvajanju programov v Vodovodnem stolpu bi oblikovali dve skupini:

1. Prostovoljci – pomoč pri programih, usmerjanju obiskovalcev, promocija ipd.
2. Prijatelji stolpa – skupina, ki podpira delovanje in razvoj – npr. imajo določene ugodnosti, pomagajo pri različnih aktivnostih ipd.



7. ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1. Upravljanje in vzdrževanje novega objekta ter zaposlovanje

Po zaključku izvedbenih del bo z objektoma upravljal še neizbrani upravljavec. Za izvajanje predvidenih aktivnosti v Vodovodnem stolpu ter spremljajočem paviljonu bodo zagotovo potrebne nove zaposlitve. Podrobnosti še niso določene, saj so odvisne predvsem od programske zasnove.

Glede na naravo projekta je tudi pričakovati opazna nihanja v obisku glede na letni čas (ob predpostavki normalizacije razmer zaradi covid-19, seveda). Turističen obisk je močno podvržen sezonskim nihanjem in temu bo morala slediti organizacija dela. To verjetno pomeni, da bo le del zaposlenih zaposlen za stalno, medtem ko bo za del nalog potrebno poiskati občasno pomoč.

Dejansko število novozaposlenih bo v določeni meri odvisno tudi od tega, kdo bo izbran za upravljavca objekta, pri čemer bo le-ta morda lahko uporabil tudi rezerve pri že obstoječem kadru, seveda če jih bo imel.

Zagotovo bo projekt imel tudi posredne pozitivne učinke na zaposlovanje, predvsem v s turizmom povezanih dejavnostih.

7.2. Kadrovska sposobnost investitorja

Odgovorna oseba:

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Brežice, odgovorna oseba investitorja pa je že po funkciji župan Ivan Molan, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnik pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).

Vodja projekta:

Vodja projekta je Suzana Ogorevc, vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila. Pri projektu vodi posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo, in sicer izdelavo potrebne dokumentacije, izbor izvajalca izvedbenih del in podobno.



8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1. Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški izvedbe 1. faze projekta (obnova vodovodnega stolpa) so navedeni na podlagi podpisane pogodbe z izbranim izvajalcem iz avgusta 2021. Stroški izvedbe 2. faze (izgradnja paviljona) so na novo ocenjeni glede na trenutne cene na trgu gradbenih storitev
2. Stroški izdelave investicijske in tehnične dokumentacije so znani na podlagi podpisanih pogodb z izvajalci oz. že izdanih računov. Prav tako so znani točni stroški geodetskih storitev in izvedene cenoitve.
3. Strošek povrnitve investicijskih stroškov dosedanjega najemnika je naveden na podlagi sklenjenega sporazuma med njim in Občino Brežice ob prekinitvi najemne pogodbe.
4. Vsi stroški so navedeni glede na oceno iz januarja 2022 in so navedeni v EUR.
5. Tekoče cene so preračunane glede na oceno Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 2,0 % rast cen.
6. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Nekateri izvajalci storitev (projektant idejne zasnove, izdelovalec elaborata varstva pri delu...) niso zavezanci za DDV, kar je ustrezno upoštevano v prikazu.
7. Občina Brežice namerava prijaviti projekt na napovedan projekt Ministrstva za kulturo za vlaganja v objekte kulturne dediščine. V trenutku priprave tega dokumenta razpis še ni objavljen, niti ni poznano, kakšna bodo podrobnejša določila razpisa, zato v tej fazi stroškov investicije (še) ne delimo na upravičene in preostale.



8.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Občina Brežice predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v obdobju do leta 2022, pri čemer pa dopušča možnost, da bo kakšna od faktur dejansko padla v plačilo še v letu 2023.

Podrobnosti so navedene v poglavju o časovnem načrtu, iz vidika dinamike izvajanja pa je investicija sledeča:

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,17				119.870,17	4,34%
2. Geodetske, cenitvene in druge storitve	4.033,51	378,62	4.600,00		9.012,13	0,33%
3. Obnova vodovodnega stolpa	35.746,00	343.765,32	1.126.978,17	12.054,00	1.518.543,49	54,93%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	32.946,00	33.690,00			66.636,00	2,41%
b. Izvedbena dela	2.800,00	305.680,63	1.073.770,49	12.054,00	1.394.305,12	50,44%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		4.394,69	12.224,07		16.618,76	0,60%
d. Oprema			40.983,61		40.983,61	1,48%
4. Izgradnja paviljona	2.914,80	36.353,00	590.163,93	12.054,00	641.485,73	23,20%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	2.914,80	36.353,00			39.267,80	1,42%
b. Izvedbena dela			508.196,72	12.054,00	520.250,72	18,82%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			16.393,44		16.393,44	0,59%
d. Oprema			65.573,77		65.573,77	2,37%
Skupaj brez DDV	162.564,48	380.496,94	1.721.742,10	24.108,00	2.288.911,52	82,80%
DDV - 22 %	8.501,43	83.463,81	378.257,90	5.303,76	475.526,90	17,20%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	29.411,76	2.764.438,42	100,00%

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,17				119.870,17	4,34%
2. Geodetske, cenitvene in druge storitve	4.033,51	378,62	4.600,00		9.012,13	0,33%
3. Obnova vodovodnega stolpa	35.746,00	343.765,32	1.126.978,17	12.295,08	1.518.784,57	54,93%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	32.946,00	33.690,00			66.636,00	2,41%
b. Izvedbena dela	2.800,00	305.680,63	1.073.770,49	12.295,08	1.394.546,20	50,44%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		4.394,69	12.224,07		16.618,76	0,60%
d. Oprema			40.983,61		40.983,61	1,48%
4. Izgradnja paviljona	2.914,80	36.353,00	590.163,93	12.295,08	641.726,81	23,21%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	2.914,80	36.353,00			39.267,80	1,42%
b. Izvedbena dela			508.196,72	12.295,08	520.491,80	18,82%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			16.393,44		16.393,44	0,59%
d. Oprema			65.573,77		65.573,77	2,37%
Skupaj brez DDV	162.564,48	380.496,94	1.721.742,10	24.590,16	2.289.393,68	82,80%
DDV - 22 %	8.501,43	83.463,81	378.257,90	5.409,84	475.632,98	17,20%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66	100,00%

Vsebinsko povezan s projektom je tudi strošek 13.432,50 EUR za preddela (več variant idejne zasnove ipd.), ki je nastal v letu 2019, ki pa ni na investicijskem kontu vodovodni stolp – razgledna točka, zato ga navajamo posebej, izven zgornje tabele, zaradi skladnosti le-te z veljavnim Načrtom razvojnih programov in proračunom.

Podobno velja tudi za vrednost odkupa parcele za potrebe izgradnje paviljona (80.000 EUR), ki je bila plačana iz postavke za turistične atrakcije. Vrednost odkupa je bila sicer določena na podlagi cenitve sodnega cenilca Vladimirja Rostoharja iz dne 29.10.2020.

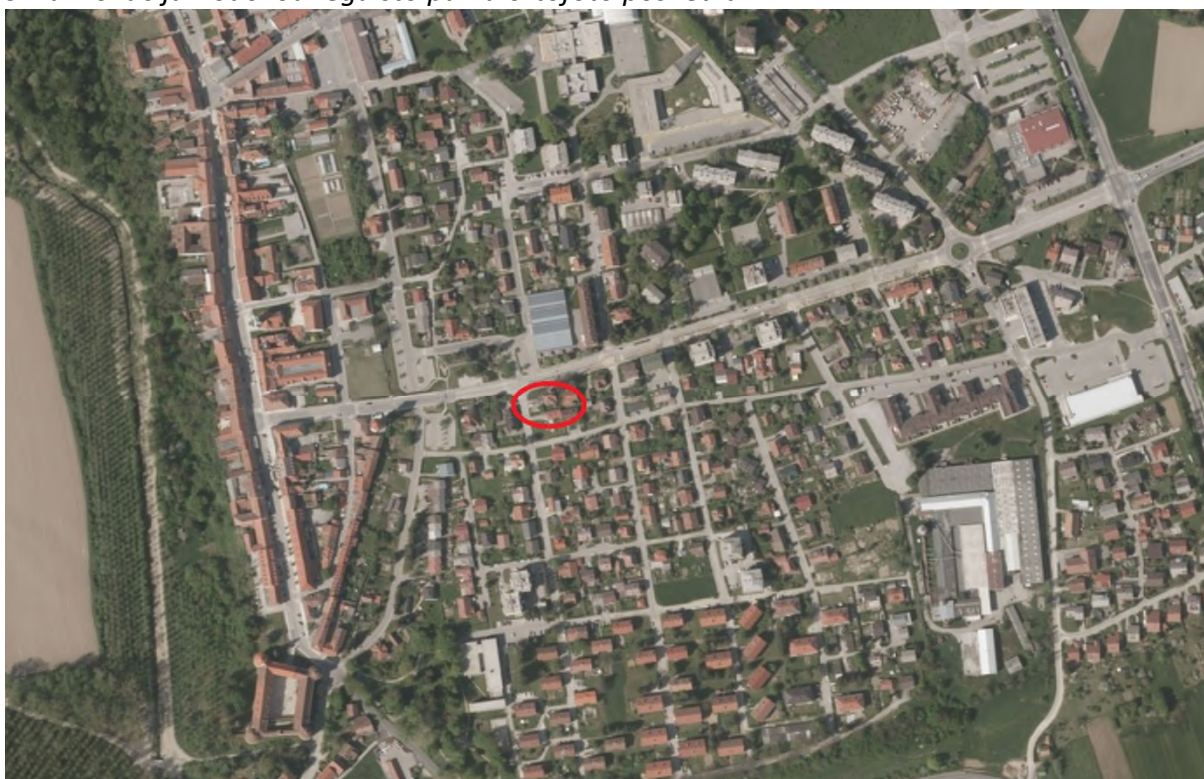


9. ANALIZA LOKACIJE

Investicija bo izvedena v občini Brežice, ki leži na jugovzhodu Republike Slovenije. Na zahodu meji na občino Krško, na severu na občini Kozje in Bistrica ob Sotli, na vzhodu in jugu pa na Republiko Hrvaško. Občina Brežice ima dobro geostrateško lego, in sicer skozi njo poteka avtocesta Ljubljana – Zagreb ter pomembna železniška povezava. Občina se razprostira na 268 km², v 109 naseljih občine pa je na dan 1. januar 2020 živel 24.051 prebivalcev.

Objekt Vodovodnega stolpa predstavlja enega osrednjih objektov v občini in je dobro poznan vsem občanom. Leži na parceli št. 730, k.o. 1300-Brežice. Paviljon je predviden na sosednji parceli št. 731.

Slika: Lokacija Vodovodnega stolpa na ortofoto posnetku



Vir osnovne karte: portal eterra.si, november 2020

Prostorski akt, ki velja na območju investicije je splošni Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB).



10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicija nima nobenih negativnih vplivov (kvečjemu pozitivne) na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Predvideni vplivi na okolje, ki bi bili lahko povzročeni med gradnjo bodo časovno omejeni samo na dobo izvajanja izvedbenih del in bodo predvidoma minimalni.

Tudi po dokončanju del investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Sam objekt Vodovodnega stolpa sam po sebi sicer ne izrablja naravnih virov, ima pa pomembno vlogo pri ozaveščanju o pomembnosti le-teh.

Okoljska učinkovitost

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

Trajnostna dostopnost:

Projekt nima posebnega vpliva na trajnostno dostopnost (spodbujanje uporabe okolju prijaznih oblik transporta).

Zmanjševanje vplivov na okolje:

Vodovodni stolp že sedaj nima posebnih vplivov na okolje, tako da tudi izvedba projekta teh ne bo še kako zmanjšala.

Posebna poročila o vplivih na okolje po veljavnih predpisih niso potrebna.



11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Okviren časovni načrt je sledeč:

Aktivnost	2020	2021	2022	2023
Projektna dokumentacija	x	x		
Izbira izvajalca		x		
Začetek del		x		
Izvajanje del		x	x	
Končanje del			x	
Pregled in prevzem			x	
Pridobitev uporabnega dovoljenja			x	
Predaja v uporabo			x	
Zaključek financiranja				x
Končanje investicije				x

Organizacija vodenja

Vodenje investicije je organizirano tako, da omogoča kakovostno delo in kar se da učinkovito izvedbo investicijske operacije.

Organizacija vodenja je sledeča:

1. S strani investitorja je odgovorna oseba Ivan Molan, župan Občine Brežice. Je oseba, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnik pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).
2. V okviru občinske uprave je koordinator in vodja posameznih nalog Suzana Ogorevc, vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila, ki vodi posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo npr. izdelavo vse potrebne dokumentacije, pripravo vlog za morebitno prijavo na javne razpise, izbor izvajalca izvedbenih del, pripravo končnega poročila in podobno. Njena naloga je tudi usklajevanje med investitorjem, projektanti, izvajalci izvedbenih del, morebitnimi sofinancerji in bodočim upravljavcem ter pri ostalih aktivnostih, potrebnih za uspešno realizacijo investicije.



Analiza izvedljivosti

V nadaljevanju preverjamo izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov v projektu.

Tabela: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Trajanje
Priprava	
Investicijska dokumentacija	izdelana
Projektna dokumentacija	izdelana
Izbor izvajalca izvedbenih del	izbran (za 1. fazo)
Izvedba	
Gradnja	druga polovica 2021 – konec 2022
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregled	po zaključku izvedbenih del
Analiza izvajanja	
Poročilo o izvajanju investicije	mesečno v času gradnje
Poročila o učinkih projekta	v okviru letnega poročila upravljavca
Doseženi vsi cilji investicije	najkasneje konec 2022

Javna naročila

Vsa predvidena dela bodo oddana skladno z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3).

Poročilo o izvajanju investicije

Skladno z Uredbo mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti izdelana poročila (lahko tudi v obliki zapisnikov operativnih sestankov) o izvajanju investicije. V okviru poročil o izvajanju investicije se ugotavljajo odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavijo med izvajanjem.

Poročilo o spremljanju učinkov

Poročilo o spremljanju učinkov investicije pripravi upravljavec za spremljanje kazalnikov, predvidenih v investicijskem programu. Upravljavec pošlje poročilo investitorju, da ga ta preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe. Upravljavec je dolžan spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe projekta.



12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

12.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Tabela: Dinamika financiranja investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Leto	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
2020	171.065,91	6,19%	171.065,91	6,19%
2021	463.960,75	16,78%	463.960,75	16,78%
2022	2.100.000,00	75,96%	2.100.000,00	75,95%
2023	29.411,76	1,06%	30.000,00	1,08%
Skupaj	2.764.438,42	100,00%	2.765.026,66	100,00%

12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

Izvedba projekta bo predvidoma financirana iz dveh virov:

a) Ministrstvo za kulturo RS

Ministrstvo za kulturo RS občasno objavlja javne razpise, v okviru katerih je mogoče pridobiti nepovratna sredstva za obnovo nepremične kulturne dediščine. V trenutku priprave tega dokumenta tak razpis sicer (še) ni objavljen, vendar glede na znane informacije pričakujemo, da bo tak razpis objavljen še v prvi polovici leta 2022.

Podrobnosti glede upravičenih stroškov, obdobja upravičenosti, meril za izbor ali možne višine nepovratnih sredstev v tem trenutku še niso poznane, zato na tem mestu podajamo oceno, da bo Občina Brežice iz tega naslova lahko pridobila 500.000 EUR nepovratnih sredstev.

Če se bo morda pokazala priložnost v obliki morebitnega razpisa Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo iz področja zagotavljanja infrastrukture za razvoj turizma bo Občina Brežice vsekakor poskusila izkoristiti tudi to priložnost.

Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2020	2021	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Brežice	171.065,91	463.960,75	1.600.000,00	30.000,00	2.265.026,66	81,92%
Ministrstvo za kulturo RS			500.000,00		500.000,00	18,08%
Skupaj	171.065,91	463.960,75	2.100.000,00	30.000,00	2.765.026,66	100,00%



13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Pri finančni analizi je uporabljena **inkrementalna tehnika**, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljena **4 % diskontna stopnja**, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
3. Pri izračunih je upoštevana celotna amortizacijska doba projekta (=33,3 leta ob amortizacijski stopnji 3 %, skladno z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb)
4. Upoštevana je **investicijska vrednost v stalnih cenah**.
5. Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz obstoječe ocene vrednosti, na podlagi podatkov prejetih s strani naročnika in na podlagi lastnih poizvedovanj ter izkustvenih podatkov iz podobnih projektov v preteklosti.
6. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju. V praksi bo sicer verjetno viden zamik, saj turistični objekti potrebujejo svoj čas, da postanejo prepoznavni tudi v širši javnosti in pri obiskovalcih, vendar glede na zgodnjo oceno načrtovanja to v tem trenutku ne opredeljujemo podrobneje.
7. Kot zaključek projekta in začetek rednega obratovanja je za potrebe izračunov upoštevan 1.1.2023, saj bo investicija predvidoma tedaj že zaključena.
8. **Prihodki:**
Prihodki so podrobneje že obravnavani v poglavju o tržnih možnostih (str. 22), zato na tem mestu samo povzemamo že navedeno. Ocena letnih prihodkov v prvem letu rednega delovanja – ob predpostavki normalizacije razmer zaradi Covida – je sledeča:
 - vodovodni stolp – vstopnine – 80.000 EUR letnega prihodka,
 - gostinski del – 45.000 EUR neto letnega prihodka,
 - prodaja spominkov in podobnih artiklov – 5.000 EUR letno.
9. **Stroški tekočega vzdrževanja in obratovanja:**
Stroški dela so ocenjeni na 50.000 EUR letno. Gre za grobo oceno, ki lahko v končni fazi tudi opazneje odstopa od tu navedene. Marsikaj pri stroških delih bo odvisno od načina izvajanja dejavnosti in organizacije dela ter obiska objekta.



Poleg navedenih bodo nastajali še stroški materiala in storitev, kar obsega stroške ogrevanja, elektrike, komunalnih zadev, tekočega vzdrževanja, računovodstva, čistil, drobnega potrošnega materiala, bencina, bančnih storitev, poštnin, oglaševanja, zavarovanja, telefona in interneta, izobraževanja, tiskovin, dajatev izven stroškov dela, spletnih vsebin ipd...

Vse te naštete stroške ocenjujemo na cca 1.500 EUR/mesečno.

10. Ostanek vrednosti:

Ostanek vrednosti je neamortizirana vrednost objekta in jo navajamo na koncu referenčnega obdobja. Ker privzemamo kot obdobje celotno amortizacijsko dobo, je ostanek vrednosti enak 0.

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov

Leto	Prihodki poslovanja	Stroški dela	Stroški		Razlika
			upravljanja in vzdrževanja	Amortizacija	
2022					0
2023	130.000	50.000	18.000	82.933	-20.933
2024	130.000	50.000	18.000	82.933	-20.933
2025...	130.000	50.000	18.000	82.933	-20.933

13.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so upoštevani vsi stroški investicije.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Viri			SKUPAJ PRILIVI	Viri		SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
	Prihodki	financiranja	Ostanek vrednosti		financiranja	Stroški		
2020		171.066		171.066	171.066	0	171.066	0
2021		463.961		463.961	463.961	0	463.961	0
2022	0	2.100.000		2.100.000	2.100.000	0	2.100.000	0
2023	130.000	29.412		159.412	29.412	68.000	97.412	62.000
2024	130.000			130.000		68.000	68.000	62.000
2025...	130.000			130.000		68.000	68.000	62.000
Skupaj		2.764.438	0		2.764.438			



13.3. Finančni tok

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

Tabela: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2020	0	171.066	-171.066
2021	0	463.961	-463.961
2022	0	2.100.000	-2.100.000
2023	130.000	97.412	32.588
2024	130.000	68.000	62.000
2025...	130.000	68.000	62.000

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

14.1. Finančna ocena

Finančna ocena investicije je pozitivna, saj prihodki projekta zadoščajo za pokrivanje tekočih stroškov vzdrževanja in upravljanja, ob dobrem upravljanju in obisku pa lahko pokrivajo tudi pretežni del amortizacije.

Tak rezultat je dober, saj gre za visoko investicijo v objekt kulturne dediščine, pri čemer se prave koristi ne kažejo samo v neposrednem finančnem dobičku, ampak tudi v koristih širšega družbenega okolja.



14.2. Ekonomska ocena

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

Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Ekonomsko je moč projekt upravičiti s pozitivnim vplivom, ki ga bo imel na:

- kulturno dediščino (ohranitev kulturnega spomenika lokalnega pomena pred izgubo varovanih lastnosti spomenika),
- turizem (z investicijo bo Občina Brežice ohranila/nadgradila izjemen turistični produkt),
- trajnostni razvoj ter splošno kakovost bivanja v občini Brežice.

Iz primerjave finančne ocene koristi in stroškov družbenega okolja, ki so posledica izvedbe obravnavane investicije ugotavljamo, da so koristi te bistveno večje od stroškov.

14.3. Izračun finančnih kazalnikov

14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije in prihodke ter stroške poslovanja se investicija investitorju povrne v 33. letu življenjske dobe.



14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2020	-171.066	-171.066	1,0816	-185.025
2021	-463.961	-635.027	1,0400	-482.519
2022	-2.100.000	-2.735.027	1,0000	-2.100.000
2023	32.588	-2.702.438	0,9615	31.335
2024	62.000	-2.640.438	0,9246	57.322
2025	62.000	-2.578.438	0,8890	55.118
2026	62.000	-2.516.438	0,8548	52.998
2027	62.000	-2.454.438	0,8219	50.959
2028	62.000	-2.392.438	0,7903	49.000
2029	62.000	-2.330.438	0,7599	47.115
2030	62.000	-2.268.438	0,7307	45.303
2031	62.000	-2.206.438	0,7026	43.560
2032	62.000	-2.144.438	0,6756	41.885
2033	62.000	-2.082.438	0,6496	40.274
2034	62.000	-2.020.438	0,6246	38.725
2035	62.000	-1.958.438	0,6006	37.236
2036	62.000	-1.896.438	0,5775	35.803
2037	62.000	-1.834.438	0,5553	34.426
2038	62.000	-1.772.438	0,5339	33.102
2039	62.000	-1.710.438	0,5134	31.829
2040	62.000	-1.648.438	0,4936	30.605
2041	62.000	-1.586.438	0,4746	29.428
2042	62.000	-1.524.438	0,4564	28.296
2043	62.000	-1.462.438	0,4388	27.208
2044	62.000	-1.400.438	0,4220	26.161
2045	62.000	-1.338.438	0,4057	25.155
2046	62.000	-1.276.438	0,3901	24.188
2047	62.000	-1.214.438	0,3751	23.257
2048	62.000	-1.152.438	0,3607	22.363
2049	62.000	-1.090.438	0,3468	21.503
2050	62.000	-1.028.438	0,3335	20.676
2051	62.000	-966.438	0,3207	19.880
2052	62.000	-904.438	0,3083	19.116
2053	62.000	-842.438	0,2965	18.381
2054	62.000	-780.438	0,2851	17.674
2055	62.000	-718.438	0,2741	16.994
Skupaj				-1.670.671



Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -1.670.671 EUR.

14.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti

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

Glede na vhodne podatke ima investicija negativno finančno interno stopnjo donosnosti, ki znaša -1,66 %.

14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V tem primeru znaša FRNSV -0,5976.

14.4. Izračun ekonomskih kazalnikov

Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta in njegov prispevek k skupni dobrobiti. Ekonomska analiza poleg učinkov, ki jih ima projekt na investitorja, meri tudi učinke na širšo družbo. Ekonomska analiza oceni, ali je izvedba projekta družbeno sprejemljiva in ali je projekt upravičen do financiranja. Da je projekt zaželen iz širšega družbenega vidika, morajo družbene dobrobiti presegati družbene stroške. Izhodišče ekonomske analize so denarni tokovi iz finančne analize, pri določanju kazalnikov ekonomskih učinkov pa je potrebno opraviti nekaj prilagoditev.

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

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

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

V nekaterih člankih avtorji ekonomske koristi kulturnih/turističnih objektov povezujejo zgolj z direktnim vplivom te infrastrukture na prihodke družbe npr. v obliki prihodkov od turistov (vstopnice, prenočitve, prehrana). Mnogo avtorjev, ki so ekonomske koristi upoštevali le z vidika direktnih dodatnih prihodkov družbe ugotavlja, da se investicija v kulturno dediščino kljub upoštevanju teh prihodkov ne povrne. Običajno so razlog visoki investicijski stroški.



Nekateri avtorji pa k direktnim prihodkom družbe prištevajo tudi indirektne, saj ima kulturna dediščina tudi družbeno in kulturno vrednost. Kulturna komponenta se izraža v estetski, simbolični, duhovni in historični vrednosti, pri čemer te vrednosti vplivajo na posameznikovo vrednotenje dediščine. Nekaterih vidikov kulturne dediščine, npr. identiteto, sploh ni mogoče finančno ovrednotiti.

Metode za vrednotenje prostorskih in naravnih vrednost v osnovi delimo na metode krivulje povpraševanja in metode netržnega povpraševanja. Štiri najpogostejše metode so metoda potnih stroškov, metoda hedonističnih cen, metoda kontingenčnega vrednotenja in metoda diskretne izbire. Podrobnosti metodologije odločno presegajo obseg in namen tega dokumenta.

Za donose projekta uporabimo znesek, ki ga ocenimo s pomočjo metode WTP, ki omogoča oceno senčnih cen učinkov projekta. Meri največji znesek, ki bi ga bili posamezniki pripravljani plačati za enoto donosa projekta. Učinki na uporabnike projekta, ki so pomembni za družbo, ampak nimajo tržne vrednosti, so vključeni kot neposredni koristi v projektu. To je predvsem primerno v sektorji, ki niso povrženi konkurenci na trgu in so pod vplivom javnih odločitev. Pri teh sektorji lahko plačilo oziroma davek nepravilno prikaže družbeno korist. Poleg tega lahko uporaba dobrine ali storitve povzroči tudi dodatne družbene koristi, za katere ne obstajata trg in cena.

Eksterni stroški, ki bodo nastajali so ocenjeni na približno 6,5 % višine družbenih koristi. To so oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

Kot vrednost investicije upoštevamo celotno vrednost investicije brez DDV, pomnoženo s popravnim faktorjem 0,9, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev izvedbenih del vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

Diskontna stopnja v ekonomski analizi investicijskih projektov – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni. V našem primeru izbiramo družbeno diskontno stopnjo 5 %.

Tabela: Tabela skupnih koristi in stroškov investicije

Postavka	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Neto prilivi iz poslovanja			0	130.000	130.000	130.000
2. Skupne koristi eksternalij				370.435	370.435	370.435
Skupne koristi od invest.	0	0	0	500.435	500.435	500.435
3. Neto odlivi iz poslovanja			0	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški		0	0	24.078	24.078	24.078
5. Investicijski stroški	146.308	342.447	1.549.568	21.697		
Skupaj stroški iz investicije	146.308	342.447	1.549.568	113.775	92.078	92.078
Neto denarni tok	-146.308	-342.447	-1.549.568	386.660	408.357	408.357
diskontni faktor	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
diskontiran neto denarni tok	-146.308	-326.140	-1.405.504	334.011	335.956	319.958



Postavka	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Neto prilivi iz poslovanja	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
2. Skupne koristi eksternalij	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435
Skupne koristi od invest.	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435
3. Neto odlivi iz poslovanja	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078
Neto denarni tok	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357
diskontni faktor	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303
diskontiran neto denarni tok	304.722	290.212	276.392	263.231	250.696	238.758	227.388	216.560

Postavka	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1. Neto prilivi iz poslovanja	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
2. Skupne koristi eksternalij	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435
Skupne koristi od invest.	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435
3. Neto odlivi iz poslovanja	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078
Neto denarni tok	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357
diskontni faktor	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	0,4155	0,3957	0,3769	0,3589
diskontiran neto denarni tok	206.248	196.427	187.073	178.165	169.681	161.601	153.905	146.577

Postavka	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Neto prilivi iz poslovanja	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
2. Skupne koristi eksternalij	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435
Skupne koristi od invest.	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435
3. Neto odlivi iz poslovanja	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078
Neto denarni tok	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357
diskontni faktor	0,3418	0,3256	0,3101	0,2953	0,2812	0,2678	0,2551	0,2429
diskontiran neto denarni tok	139.597	132.949	126.618	120.589	114.847	109.378	104.169	99.209

Postavka	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1. Neto prilivi iz poslovanja	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
2. Skupne koristi eksternalij	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435	370.435
Skupne koristi od invest.	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435	500.435
3. Neto odlivi iz poslovanja	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078	24.078
5. Investicijski stroški						
Skupaj stroški iz investicije	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078	92.078
Neto denarni tok	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357	408.357
diskontni faktor	0,2314	0,2204	0,2099	0,1999	0,1904	0,1813
diskontiran neto denarni tok	94.485	89.985	85.700	81.619	77.733	74.031



Tabela: Rezultati ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Rezultat
Ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD)	16,19 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)	1.582.607,87 EUR
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,5903

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

Gre predvsem za učinke, ki smo jih že našli v ekonomski oceni investicije. Narava investicije je pač taka, da so pri odločitvi za investicijo v objekte kulturne dediščine, ki je hkrati tudi turistična infrastruktura pomembni tudi nefinančni vidiki in cilji investicije. Denarni vidik je pomemben »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, ni pa pobudnik ideje o sanaciji in rekonstrukciji Vodovodnega stolpa in izgradnji paviljona, niti jih ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotimo.



15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza tveganj

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

Projekt ima naslednja tveganja:

- Tveganje povezano s financiranjem: Investicija ima zelo visoko investicijsko vrednost, ki predstavlja velik zalogaj za proračun Občine Brežice. Po drugi strani pa obstaja splošen konsenz, da je potrebno Vodovodni stolp protipotresno rekonstruirati in ga tako ohraniti še za nadaljnje rodove. Občina Brežice tudi ocenjuje, da bo za ta namen lahko pridobila nepovratna sredstva Ministrstva za kulturo, vendar je dejstvo, da v tem trenutku ta še niso zagotovljena. Iz tega razloga ocenjujemo **tveganje, povezano s financiranjem kot srednje visoko**.
- Tveganja razvoja in priprave: **Ocenjujemo, da so tveganja razvoja in priprave projekta nizka**. Za projekt bo sicer še potrebno izdelati vso tehnično dokumentacijo, pri čemer bo zaradi lastnosti kulturnega spomenika in tudi specifičnosti projekta potreben strokovno visoko usposobljen izdelovalec, toda če se bo držal pravil stroke, pravnega reda in zahtev Zavoda za varstvo kulturne dediščine vendarle ne bi smelo biti večjih zapletov.
- Tveganja organizacijske in fizične izvedbe, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med procesom izbire izvajalca izvedbenih del in gradnjo, ki bi lahko zakasnili in podražili projekt. Ti dogodki so sicer vedno možni in jih ni mogoče vnaprej napovedati ali izključiti, zato ocenjujemo **verjetnost teh dogodkov kot srednje veliko**.



15.2. Analiza občutljivosti

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

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

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

Z analizo ugotavljamo, da je investicija najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti, toda velik vpliv imata tudi ostala parametra (prihodki in stroški v času obratovanja). To pomeni, da bo morala Občina Brežice veliko pozornost posvetiti tako izvedbi, kot tudi vsebini projekta, da bo zagotovila dolgoročno pozitivno poslovanje.



16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Občina Brežice namerava protipotresno rekonstruirati in vsebinsko nadgraditi simbol mesta, t.j. Vodovodni stolp. Sestavni del projekta je tudi izgradnja spremljajočega paviljona na sosednjem zemljišču.

Projekt ima trenutno izdelani idejni zasnovi, preostala tehnična dokumentacija in vsebinsko/programska zasnova pa je še v izdelavi.

Gre za visoko, 2,76 mio EUR vredno investicijo, katere zaključek je predviden konec leta 2022. Občina Brežice ocenjuje, da bo možno finančno konstrukcijo projekta zapreti tudi s pomočjo nepovratnih sredstev Ministrstva za kulturo, vendar je v trenutku priprave tega dokumenta edini zagotovljen vir proračun Občine Brežice.

Izračuni finančnih kazalcev imajo v tej fazi še grobo oceno, vendar preliminarna ocena kaže, da ima Vodovodni stolp potencial, da lahko postane uspešen projekt tudi v neposrednem finančnem in gospodarskem smislu. Poleg tega obstaja tudi vrsta drugih širše družbeno pozitivnih učinkov.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljeno investicijo z znanim časovnim načrtom in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**