

ŽUPAN

Številka: 9001-10/2020

Datum: 25. 11. 2019

15. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 17. 12. 2020

ZADEVA: Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka« in 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

PRISTOJNO DELOVNO TELO:

- Statutarno-pravna komisija
- Odbor za družbene dejavnosti
- Odbor za proračun, finance in občinsko premoženje
- Odbor za gospodarstvo
- Odbor za kmetijstvo in razvoj podeželja
- Odbor za urbanizem
- Odbor za gospodarske javne službe in varstvo okolja

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka« in Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka« z obrazložitvijo
- Sklepa o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka« in Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program



Številka: 322-1/2019
Datum: 25.11.2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

**ZADEVA: Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta
»Vodovodni stolp – razgledna točka« in Investicijskega programa
»Vodovodni stolp – razgledna točka«**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka« in Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejmeta naslednja

SKLEPA

- 1. Sprejme se Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka«**
- 2. Sprejme se Sklep o potrditvi investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«**

OBRAZLOŽITEV:

Vodovodni stolp je ena najvidnejših znamenitosti v Brežicah, kulturni spomenik lokalnega pomena z lastnostmi zgodovinskega in tehničnega spomenika, ki ga želi Občina Brežice s ciljem promocije in razvoja turistične dejavnosti spremeniti v razgledno točko.

Občina Brežice je lani jeseni pričela s potrebnimi aktivnostmi za ureditev prej navedenega cilja (mnenja, več različic idejne zasnove, pogajanja z najemnikom...) in v Proračunu za leti 2020 in 2021 zagotovila sredstva, potrebna za obnovo skladno s pričakovanji glede vsebin, ki se bodo odvijale v Vodovodnem stolpu, enako bo predlagala v Proračunu za leto 2022.

Vodovodni stolp je le še 60% potresno varen (Poročilo o analizi rekonstrukcije konstrukcije Vodovodnega stolpa, GI ZRMK d.o.o., Ljubljana, 4.9.2020), zato je njegova obnova nujna. Potrebno je utrditi konstrukcijo. Na objektu so vidne poškodbe, ki so posledica dotrajanosti,

lokalnega zamakanja ali pa raznih tehnoloških in geoloških vplivov, kot so krčenje in raztezanje materialov. Prisotne so tudi razne manjše razpoke v zidovju in odpadanje ometa v notranjosti objekta in na fasadi.

Zaradi javnega interesa ohranjanja kulturne dediščine in ustvarjanja novih vsebin s ciljem, da stolp ob obnovi spremenimo v razgledno točko z galerijo in ga odpremo za javnost ter s tem ponudimo domačim in tujim obiskovalcem novo turistično doživetje smo 3.6.2020 sporazumno razvezali dolgoletno najemno razmerje in pristopili k izdelavi idejne zasnove v več različicah. Ob pregledu idejnih zasnov je ugotovljeno, da je izvedba paviljona nujno potrebna, saj sam stolp zaradi premajhne površine ne omogoča izvajanje vzporednih aktivnosti kot so: info točka, trgovinica spominkov, kavarna, sanitarije, vinoteka,....

Zavod za varstvo kulturne dediščine nasprotuje postavitvi paviljona tik ob stolpu. Zaradi omejitev spomeniškega varstva objekta in mestnega obzidja je postavitve paviljona v predvidenem obsegu prostorsko neizvedljiva; soglaša pa s postavitvijo paviljona na parceli št. 731 k.o. Brežice.

Komisija za umestitev turističnih znamenitosti v občini Brežice je na svoji 1. redni seji dne 15.10.2020 pozitivno ocenila projekt ureditve, kot je razviden iz priložene investicijske dokumentacije projekta.

Projektivno podjetje Naino d.o.o. je v postopku izdelave projektne dokumentacije in sicer DGD (dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja) za Vodovodni stolp, PZI (projekt za izvedbo) je bo izdelan v letu 2021. Projektna dokumentacija za paviljon se bo izdelala v letu 2021, ker je potrebno najprej izvesti postopek nakupa parcele, ki je v zaključni fazi.

Vodovodni stolp predvideva funkcionalno uporabo objekta kot zaključene celote in je že nadgrajen z elementi statične sanacije stolpa, ki predvideva vgradnjo vertikalnih in horizontalnih vezi, neposredno pod zunanjo fasadno oblogo, ki jo je potrebno restavrirati in obnoviti. Notranje obstoječe stopnišče bo nadgrajeno z identičnim vse do razgledne točke. Na slednjem nivoju se bodo dodatno izvedle tudi večje odprtine in kovinski podesti za neposreden dostop do zunanjih oken.

Okrogli stolp je specifičen prostor s kletjo, pritličjem in 6 nivoji. Vsak nivo 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 dveh razglednih točk nad vodohramom bo omogočena s stopnicami in dvigalom, kar omogoča dostopnost vsem. Uporabna površina stolpa bo - cca 180 m². Obnova stolpa bo zajemala:

- izdelavo višjega in preglednejšega nadstreška nad vhodom,
- ohranitev in obnovo notranjega jeklenega stopnišča, ki ga je potrebno požarno ločiti od ostalih uporabnih površin in ga nadgraditi za dodatno etažo do nivoja vodohrana;
- vgradnjo dvigala nosilnosti do 8 oseb, ki bo omogočalo uporabo stavbe tudi invalidnim osebam, uporabljalo pa se bo lahko tudi kot gasilsko dvigalo in kot dvigalo za evakuacijo;
- preboj betonske konstrukcije za dostop na najvišjo razgledno točko – nivo vodohrama
- zamenjavo kovinske konstrukcije podestov z novo konstrukcijo zaradi umestitve optimalne pozicije dvigala

- ureditev galerije na podestih (npr. v sklopu Posavskega muzeja Brežice)
- ureditev razgledne točke na nivoju balkonov z novim podestom
- v pritličju stavbe se umesti info točko
- obnovo kletnih sanitarij (m, ž + invalid) in skladišča
- ureditev parka na obstoječih zunanjih platojih s pitnikom.

Paviljon ob vodovodnem stolpu se navezuje na zasnovo prenove samega vodovodnega stolpa. Na ta način je zagotovljen neoviran pogled na Vodovodni stolp, v ozadju pa se v paviljonu odvijajo vzporedne dejavnosti.

Paviljon je predviden v obstoječi stavbi ob vodovodnem stolpu na sosednjem zemljišču na parceli št. 731, k.o. Brežice, v nizu hiš v ulici Stare pravde, ki je del obstoječega, varovanega mestnega obzidja. Pri rekonstrukciji stavbe predvidevamo ohranitev celotne vzhodne stene od tal do kapi, obliko strehe in gabarite hiše. Če bo statična presoja stavbe omogočala, se bo ohranil celoten obod stavbe ali vsaj vzhodna in južna stena. V tem primeru se bo preuredila samo notranjost, ki se bo iz severne strani odprla proti odprtem prostoru ob stolpu. Z notranje strani se bodo očistile stene, morebitni ostanki obzidja pa se bodo zaščitili in poudarili. Nova, vstavljena konstrukcija bo jeklena. Severna in zahodna stena bo v celoti odprta, s tem bodo zunanji in notranji prostori med sabo povezani. 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 zaključuje 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. Uporabna površina paviljona bo cca. 146 m²

Občina Brežice je pristopila k pripravi ustrezne investicijske dokumentacije, ki bo podlaga za izvedbo investicije.

Terminski plan investicije:

Izvedba investicije je zastavljena v več letih. V letu 2020 se pripravlja projektna dokumentacija DGD, v letu 2021 pa PZI in vsa potrebna dokumentacija za paviljon, prav tako pa se pristopi k izvedbi javnega naročila in začetku gradnje, ki se nadaljuje in zaključuje v letu 2022.

Aktivnost	2020	2021	2022
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

Finančna konstrukcija investicije (tekoče cene - vsi stroški):

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

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

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Občina Brežice financira investicijo s sredstvi proračuna, v letu 2020 v višini 170.322 EUR, v letu 2021 v predvideni višini 505.000 EUR (rebalans) in v 2022 v predvideni višini 1.215.000 EUR. Predmetno investicijo načrtujemo prijaviti na javne razpise s ciljem pridobitve nepovratnih sredstev. Gre tako za najavljene razpise Ministrstva za kulturo za sofinanciranje obnove nepremične kulturne dediščine ali razpise Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo iz področja zagotavljanja infrastrukture za razvoj turizma kot tudi razpis Eko sklada.

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), 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. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka«

1. člen

Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »Vodovodni stolp – razgledna točka«, ki ga je v novembru 2020 pripravilo podjetje Espri d.o.o.

2. člen

(1) Vrednost investicije v tekočih cenah znaša 1.890.322,48 EUR z DDV.

(2) Investicija se izvaja v času od 1. 1. 2020 do predvidoma 31. 12. 2022, v kolikor bodo za to zagotovljena sredstva.

3. člen

Sredstva se zagotovijo iz proračunskih sredstev Občine Brežice.

4. člen

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

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

(2) Terminski plan investicije:

Aktivnost	2020	2021	2022
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

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 322-1/2019

Datum: _____

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), 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. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o potrditvi Investicijskega programa »Vodovodni stolp – razgledna točka«

1. člen

Potrdi se Investicijski program »Vodovodni stolp – razgledna točka«, ki ga je v novembru 2020 pripravilo podjetje Espri d.o.o.

2. člen

(1) Vrednost investicije v tekočih cenah znaša 1.890.322,48 EUR z DDV.

(2) Investicija se izvaja v času od 1. 1. 2020 do predvidoma 31. 12. 2022, v kolikor bodo za to zagotovljena sredstva.

3. člen

Sredstva se zagotovijo iz proračunskih sredstev Občine Brežice.

4. člen

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

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

(2) Terminski plan investicije:

Aktivnost	2020	2021	2022
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

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)

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)



VODOVODNI STOLP - RAZGLEDNA TOČKA

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA



Brežice, november 2020

Župan:
Ivan Molan

PODPISI

INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC:

Naziv: Občina Brežice

Naslov: Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Odgovorna oseba: Ivan Molan, župan

Župan:

Brežice, november 2020

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

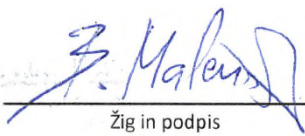
Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Direktor:

Novo mesto, november 2020



Žig in podpis

OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:

Naziv: Občina Brežice

Naslov: Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Odgovorna oseba: Suzana Ogorevc, vodja oddelka

Vodja oddelka:

Brežice, november 2020

Žig in podpis

VSEBINA

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB	5
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU	5
1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	6
1.3. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE DOKUMENTACIJE .	7
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA.....	8
2.1. SEDANJE STANJE VODOVODNEGA STOLPA	8
2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	10
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	11
4. PREDSTAVITEV VARIANT	13
4.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE	13
4.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE	13
4.3. IZBIRA VARIANTE	18
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	19
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	19
5.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	20
5.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	22
6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	23
6.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA	23
6.2. LOKACIJA	24
6.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE	24
6.4. ČASOVNI NAČRT	25
6.5. VARSTVO OKOLJA	26
6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA.....	27
6.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	28
6.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	29
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	29

PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	Vodovodni stolp – razgledna točka
Investitor	Občina Brežice
	Naslov: Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
	Matična številka: 5880173
	Davčna številka: SI34944745
	E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
	Tel. št.: (07) 62 05 500
	Fax št.: (07) 49 90 052
	Župan: Ivan Molan
Naročnik investicijske dokumentacije	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	Prispevati k ohranjanju kulturne dediščine, k zavesti o pomembnosti, uporabnosti in vrednosti vodovodnega stolpa ter izboljšati turistično atraktivnost občine
Lokacija investicije	Občina: Brežice Naselje: Brežice Lokacija: Vodovodni stolp (parcela 730) in bodoči paviljon (parcela 731, obe k.o. 1300 – Brežice)
Projektna dokumentacija	PZI
Investicijska dokumentacija	DIIP
Časovni načrt	Obnova Vodovodnega stolp – 2021/22 Izvedba paviljona – 2022
Vrednost investicije november 2020 (stalne in tekoče cene)	Brez DDV: 1.391.084,36 EUR Z DDV: 1.670.322,48 EUR
Viri financiranja	Občina Brežice iz proračuna
Namen izdelave DIIP	Opredelitev osnovnih parametrov investicije, prikaz tehnične zasnove, ocene stroškov in časovnega načrta, določitev virov sredstev

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

1.1. 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 RS za javna plačila

Transakcijska računa: SI56 0120 9010 0008 385

Odgovorna oseba investitorja in upravljavca: 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!

1.2. 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: SI 39899926

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!

1.3. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne dokumentacije

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 RS

Transakcijska računa: SI56 0120 9010 0008 385

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne in druge dokumentacije: Suzana Ogorevc, vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

2.1. 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 geoloških 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.

2.2. Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi je najpomembnejši prispevati k ohranjanju kulturnega spomenika lokalnega pomena.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- ohraniti kulturni spomenik lokalnega pomena,
- prispevati k razvijanju zavesti o pomembnosti Vodovodnega stolpa,
- izboljšati funkcionalnost stolpa in omogočiti vnos novih vsebin,
- prispevati k vsebinski nadgradnji starega mestnega jedra Brežic in izboljšati turistično atraktivnost mesta,
- izboljšati varnost obiskovalcev,
- prispevati k trajnostnemu razvoju Brežic ter posredno preko izvajanja gospodarskih dejavnosti izboljšati kakovost bivanja v občini.

Poleg naštetih obstaja še vrsta bolj posrednih razlogov za izvedbo investicije, vsekakor pa bo projekt pozitivno vplival na splošni razvoj občine.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

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.

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

Strategija razvoja Slovenije 2014 -2020

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo v prioritetnem področju »Zeleno življenjsko okolje«, kjer je med drugim zapisano, da je treba: »Spodbuditi razvoj in povečati konkurenčnost turizma, ki temelji na naravnih in kulturnih potencialih Slovenije«. To pa bomo dosegli: »Z vlaganji v razvoj turizma na zavarovanih in območjih Natura 2000 ter na podeželju skupaj z izkoriščanjem potencialov kulturne dediščine, razvojem javne kulturne infrastrukture in z regeneracijo urbane kulturne infrastrukture ter na razvoju programov sodobne kulture. Spodbujanje oblikovanja lokalnih verig dobaviteljev za potrebe turizma. Že omenjeni razvoj turizma na trajnostnem konceptu je spodbujevalec kakovosti življenja in blaginje v Sloveniji, generira razvoj na lokalnem in regionalnem nivoju in obenem omogoča nova delovna mesta.«

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.

4. PREDSTAVITEV VARIANT

4.1. Varianta 0: investicija se ne izvede

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.

4.2. Varianta 1: investicija se izvede

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 bodo znane, ko bo izdelana višja raven 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



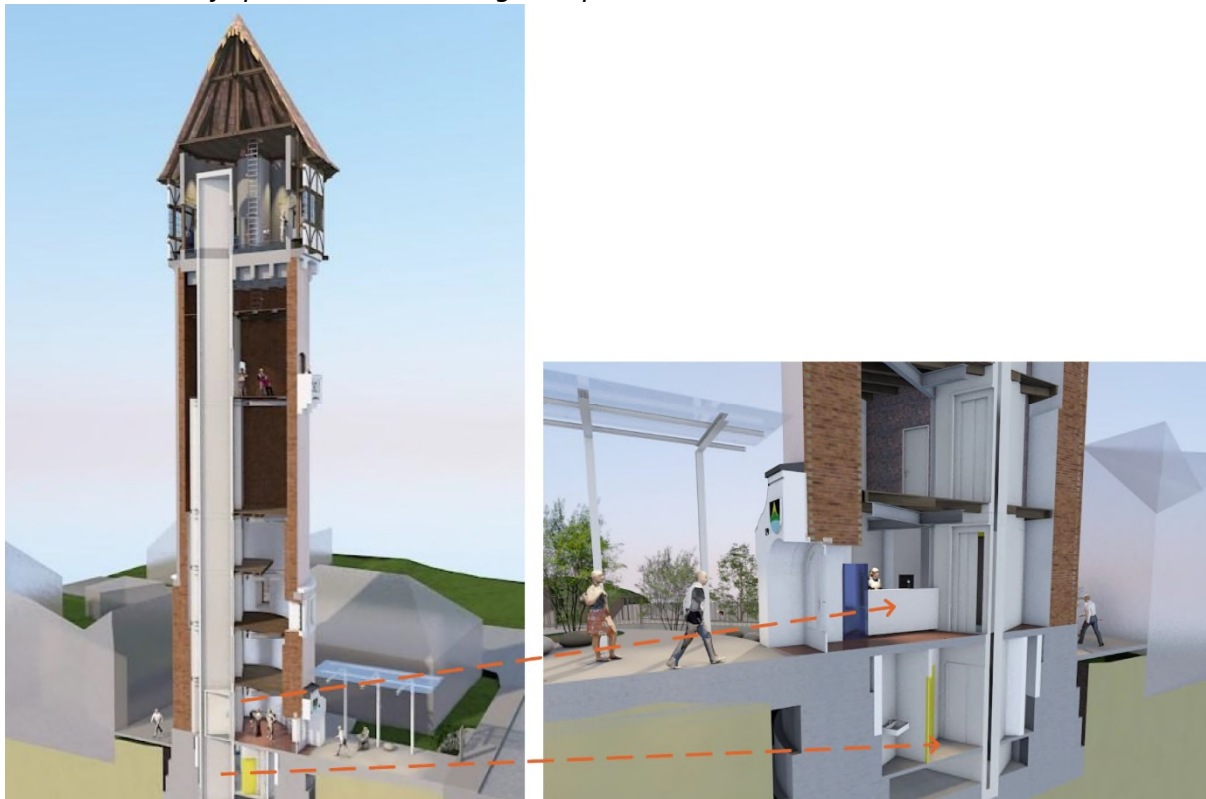
vir: idejna zasnova »Vodovodni stolp – razgledna točka (končna varianta)«, št. A-19-22, november 2020, izdelovalec Naino d.o.o. iz Brežic

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 obišejo 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.

4.3. Izbira variante

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljujemo s tem, da bo z varianto 1 Občina Brežice prispevala k ohranitvi kulturnega spomenika lokalnega pomena, k razvijanju zavesti o pomembnosti Vodovodnega stolpa, k izboljšanju turistične ponudbe, nadgradnji mestnega središča ter k trajnostnemu razvoju občine.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Opredelitev vrste investicije

a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- Investicija v nakup Adaptacija
 Novogradnja Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev
 Rekonstrukcija Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

Poleg tega pa tudi:

- Če je podano državno poroštvo ali če je vključeno v nacionalni program

b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija Investicijskega Projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR <ul style="list-style-type: none"> • če je objekt tehnološko zahteven • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in • če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi 	Ne, razen Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

INVESTICIJSKI PROGRAM

5.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški izvedbenih del in strokovnega nadzora gradnje ter varstva pri delu so navedeni na podlagi ocene strokovne službe Občine Brežice in navedb izdelovalca idejne zasnove. V tej fazi gre za grobo oceno.
2. Stroški izdelave investicijske in tehnične dokumentacije so znani na podlagi podpisanih pogodb z izvajalci oz. v primeru idejne zasnove 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 kot veljajo v novembru 2020 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 2020 za leto 2021 napoveduje 1,5 % rast cen, za leto 2022 pa 1,8 %.
6. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Nekateri izvajalci storitev (projektant idejne zasnove, cenilec..) niso zavezanci za DDV.
7. Glede na to, da v tej fazi zaenkrat kot edini vir financiranja obstaja samo proračun Občine Brežice, stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta ne delimo na upravičene in preostale.

Tabela: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Stalne cene	Delež	Tekeče cene	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov doseganju najemniku	119.870,16	6,50%	119.870,16	6,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00	0,03%	510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	978.251,56	53,06%	1.002.710,75	53,04%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	70.919,59	3,85%	71.389,44	3,78%
b. Izvedbena dela	798.977,51	43,34%	819.672,13	43,36%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu	29.028,79	1,57%	29.681,97	1,57%
d. Oprema	79.325,67	4,30%	81.967,21	4,34%
4. Izgradnja paviljona	434.568,50	23,57%	448.321,32	23,72%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	37.940,15	2,06%	38.485,25	2,04%
b. Izvedbena dela	277.639,84	15,06%	286.885,25	15,18%
c. Strokovni nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci	39.662,84	2,15%	40.983,61	2,17%
d. Oprema	79.325,67	4,30%	81.967,21	4,34%
Skupaj brez DDV	1.533.200,22	83,16%	1.571.412,23	83,13%
DDV - 22 %	310.503,61	16,84%	318.910,25	16,87%
Skupaj	1.843.703,83	100,00%	1.890.322,48	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.

5.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Občina Brežice predvideva, da bo investicijsko naložbo realizirala v obdobju do leta 2022. 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	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,16			119.870,16	6,50%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00			510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	39.596,00	371.477,03	567.178,53	978.251,56	53,06%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	39.596,00	31.323,59		70.919,59	3,85%
b. Izvedbena dela		323.023,50	475.954,01	798.977,51	43,34%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		17.129,94	11.898,85	29.028,79	1,57%
d. Oprema			79.325,67	79.325,67	4,30%
4. Izgradnja paviljona	1.600,00	36.340,15	396.628,35	434.568,50	23,57%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	1.600,00	36.340,15		37.940,15	2,06%
b. Izvedbena dela			277.639,84	277.639,84	15,06%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			39.662,84	39.662,84	2,15%
d. Oprema			79.325,67	79.325,67	4,30%
Skupaj brez DDV	161.576,16	407.817,18	963.806,88	1.533.200,22	83,16%
DDV - 22 %	8.746,32	89.719,78	212.037,51	310.503,61	16,84%
Skupaj	170.322,48	497.536,96	1.175.844,39	1.843.703,83	100,00%

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

Postavka	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,16			119.870,16	6,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00			510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	39.596,00	377.049,18	586.065,57	1.002.710,75	53,04%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	39.596,00	31.793,44		71.389,44	3,78%
b. Izvedbena dela		327.868,85	491.803,28	819.672,13	43,36%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		17.386,89	12.295,08	29.681,97	1,57%
d. Oprema			81.967,21	81.967,21	4,34%
4. Izgradnja paviljona	1.600,00	36.885,25	409.836,07	448.321,32	23,72%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	1.600,00	36.885,25		38.485,25	2,04%
b. Izvedbena dela			286.885,25	286.885,25	15,18%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			40.983,61	40.983,61	2,17%
d. Oprema			81.967,21	81.967,21	4,34%
Skupaj brez DDV	161.576,16	413.934,43	995.901,64	1.571.412,23	83,13%
DDV - 22 %	8.746,32	91.065,57	219.098,36	318.910,25	16,87%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so upoštevani naslednji dokumenti:

Zakonska podlaga:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/2014 43/2016),
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/2007 – UPB, 56/2008, 4/2010, 20/2011, 111/2013, 68/2016, 61/2017 in 21/2018-ZNOrg),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 90/2012, 111/2013, 32/2016 in 21/2018-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.

6.2. Lokacija

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 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. 61/2014, 43/2016).

6.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Podrobnejša razdelitev investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe je prikazana že v točki 5.3.

6.4. Časovni načrt

Okviren časovni načrt je sledeč:

Aktivnost	2020	2021	2022
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

6.5. Varstvo okolja

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 minimalna.

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.

Trainostna 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.

6.6. Kadrovskoorganizacijska shema

Upravljanje z Vodovodnim stolpom in paviljonom.

Za izvajanje predvidenih aktivnosti v Vodovodnem stolpu ter spremljajočem paviljonu bodo potrebne nove zaposlitve. Podrobnosti še niso določene, saj so odvisne predvsem od programske zasnove. V tej fazi lahko podamo zgolj grobo oceno, da bo šlo za več oseb (ker bo stolp odprt vse dni v letu).

Zaposlitve bo realiziral bodoči upravljavec. Predvidoma se bodo plače zaposlenih pokrivalo iz tekočih prihodkov zaradi izvajanja dejavnosti.

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.

6.7. Viri financiranja investicijske naložbe

V tem trenutku še niso poznani drugi sofinancerji, ki bi pomagali zapirati finančno konstrukcijo, zato na tem mestu navajamo, da bo vsa sredstva v celoti zagotovila Občina Brežice iz proračuna.

Občina Brežice vsekakor namerava predmetno investicijo prijaviti na vse javne razpise, kjer bi se pokazala priložnost pridobitve nepovratnih sredstev. Gre tako za razpise Ekosklada za sofinanciranje energetske učinkovitih stavb, občasne razpise Ministrstva za kulturo za sofinanciranje obnove nepremične kulturne dediščine ali razpise Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo iz področja zagotavljanja infrastrukture za razvoj turizma. Toda da bi lahko računala na uspešno prijavo bo Občina Brežice v vsakem primeru potrebovala izdelano tehnično dokumentacijo (DGD, PZI). To pomeni, da se bodo realne možnosti za morebitna dodatna sredstva pokazala šele v letu 2021.

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

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

6.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Osnovna ideja izvedbe projekta je – poleg zaščite kulturnega spomenika pred propadanjem – izboljšanje turistične ponudbe in izvajanje gospodarske dejavnosti v Vodovodnem stolpu.

S tem v mislih in glede na atraktivnost objekta Vodovodnega stolpa investitor pričakuje visoko stopnjo izrabe zmogljivosti in ekonomske upravičenosti projekta. Podrobneje bo ta tema obdelana v investicijskem programu.

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),
- ter splošen trajnostni razvoj ter 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.

7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Glede na to, da je ocenjena vrednost investicije višja od 500.000 EUR bo potrebna še izdelava investicijskega programa, ki bo predvidoma izdelan še novembra 2020.

Za izvedbo bo potrebna tudi še izdelava dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) in projekta za izvedbo (PZI), tako za vodovodni stolp kot za paviljon, kar je predvideno za leti 2020 in 2021.

PRILOGE:

1. Podatki o izdelovalcu DIIP
2. Izjava izdelovalca DIIP

PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 393 57 00 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

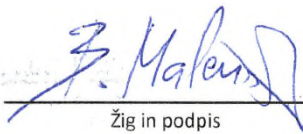

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

IZJAVA

Izjavljamo, da je dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Vodovodni stolp – razgledna točka« izdelan skladno z »Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

Novo mesto, november 2020

Direktor:
mag. Blaž Malenšek



Žig in podpis



OBČINA BREŽICE
CESTA PRVIH BORCEV 18
8250 BREŽICE

VODOVODNI STOLP – RAZGLEDNA TOČKA

INVESTICIJSKI PROGRAM



Brežice, november 2020

Župan:
Ivan Molan



PODPISI

INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC:

Naziv: *Občina Brežice*

Župan:

Naslov: *Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice*

Odgovorna oseba: *Ivan Molan, župan*

Brežice, november 2020

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*

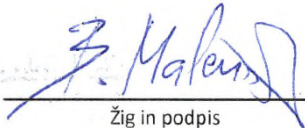
Direktor:

Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*

Odgovorna oseba: *mag. Blaž Malenšek, direktor*

Novo mesto, november 2020





Žig in podpis



VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO 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	10
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.....	32
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	33
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	34
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	36
12.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH	36
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 DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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.

Namen tega investicijskega programa je predstaviti trenutno stanje, prikazati tehnično zasnovo projekta, pričakovane stroške in časovni okvir izvedbe investicije ter nakazati smer vsebinske zasnove. V tem trenutku vse navedeno še temelji na grobi oceni, v kasnejših fazah projekta, predvsem po izdelavi projekta za izvedbo (PZI) pa bodo poznane tudi bolj točne vrednosti. V vmesnem času bo Občina Brežice tudi podrobneje opredelila vsebino objekta.

Za investicijo sta v tem trenutku že izdelani dve idejni zasnovi (za stolp in za paviljon), zaradi obsežnosti projekta pa je izvedba predvidena v dveh letih, t.j. 2021 in 2022.

Vrednost investicije je ocenjena na 1,89 mio EUR v tekočih cenah. V tem trenutku še niso poznani sofinancerji, ki bi Občini Brežice pomagali zapirati finančno konstrukcijo projekta, saj bo za kandidacijo na kateremkoli javnem razpisu Občina Brežice obvezno potrebovala izdelano tehnično dokumentacijo in pravnomočno gradbeno dovoljenje. To pomeni, da se bodo realne možnosti za morebitna dodatna sredstva pokazala šele v letu 2021. Vsekakor pa namerava Občina Brežice predmetno investicijo prijaviti na vse javne razpise, kjer se bo pokazala priložnost pridobitve nepovratnih sredstev



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

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan novembra 2020.

Investicijski program se tehnično ne razlikuje od dokumenta identifikacije investicijskega projekta, prav tako sta nespremenjena vrednost izvedbenih del in časovni načrt, razlika je le v tem, da investicijski program v skladu z Uredbo podrobneje obravnava investicijo.

V dokumentu identifikacije so navedeni isti investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavec, kot so navedeni kasneje v tem investicijskem programu.

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

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

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). Tehnične podrobnosti bodo znane, ko bo izdelana višja raven tehnične dokumentacije (projekta DGD/PZI).

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

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 proračun Občine Brežice.



2. POVZETEK 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. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/2014 43/2016),
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/2007 – UPB, 56/2008, 4/2010, 20/2011, 111/2013, 68/2016, 61/2017 in 21/2018-ZNORG),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 90/2012, 111/2013, 32/2016 in 21/2018-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.
- dokument identifikacije investicijskega projekta »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 Šepec Bizjak, odgovorna oseba projektanta (za idejno zasnovo)

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
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. dokument identifikacije investicijskega projekta »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 izvedbenih del, opreme, strokovnega nadzora gradnje ter varstva pri delu so navedeni na podlagi ocene strokovne službe Občine Brežice in navedb izdelovalca idejne zasnove. V tej fazi gre za grobo oceno.
2. Stroški izdelave investicijske in tehnične dokumentacije so znani na podlagi podpisanih pogodb z izvajalci oz. v primeru idejne zasnove že izdanih računov. Prav tako so znani točni stroški geodetskih storitev in izvedene cinitve.
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 kot veljajo v novembru 2020 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 2020 za leto 2021 napoveduje 1,5 % rast cen, za leto 2022 pa 1,8 %.
6. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Nekateri izvajalci storitev (projektant idejne zasnove, cenilec..) niso zavezanci za DDV.
7. Glede na to, da v tej fazi zaenkrat kot edini vir financiranja obstaja samo proračun Občine Brežice, stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta 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	119.870,16	6,50%	119.870,16	6,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00	0,03%	510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	978.251,56	53,06%	1.002.710,75	53,04%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	70.919,59	3,85%	71.389,44	3,78%
b. Izvedbena dela	798.977,51	43,34%	819.672,13	43,36%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu	29.028,79	1,57%	29.681,97	1,57%
d. Oprema	79.325,67	4,30%	81.967,21	4,34%
4. Izgradnja paviljona	434.568,50	23,57%	448.321,32	23,72%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	37.940,15	2,06%	38.485,25	2,04%
b. Izvedbena dela	277.639,84	15,06%	286.885,25	15,18%
c. Strokovni nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci	39.662,84	2,15%	40.983,61	2,17%
d. Oprema	79.325,67	4,30%	81.967,21	4,34%
Skupaj brez DDV	1.533.200,22	83,16%	1.571.412,23	83,13%
DDV - 22 %	310.503,61	16,84%	318.910,25	16,87%
Skupaj	1.843.703,83	100,00%	1.890.322,48	100,00%

Tabela: Viri financiranja vseh stroškov investicije v tekočih cenah

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	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 -694.589 EUR,
- finančna interna stopnja donosnosti znaša 0,61 %,
- finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -0,4007.

Rezultati finančne analize so nekje na meji (donosnost je pozitivna, vendar manj kot 4 %, ki jo postavlja kot mejno diskontno stopnjo Uredba), kar pa je dejansko odličen rezultat. Zaradi visokih stroškov izvedbe in omejenih možnost trženja dejansko le redki projekti obnove kulturne dediščine dosegajo tak 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 ostrejšu 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 nima sklenila Najemno pogodbo števil. 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 ustrežal 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 2014 -2020

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo v prioritetnem področju »Zelena življenjsko okolje«, kjer je med drugim zapisano, da je treba: »Spodbuditi razvoj in povečati konkurenčnost turizma, ki temelji na naravnih in kulturnih potencialih Slovenije«. To pa bomo dosegli: »Z vlaganji v razvoj turizma na zavarovanih in območjih Natura 2000 ter na podeželju skupaj z izkoriščanjem potencialov kulturne dediščine, razvojem javne kulturne infrastrukture in z regeneracijo urbane kulturne infrastrukture ter na razvoju programov sodobne kulture. Spodbujanje oblikovanja lokalnih verig dobaviteljev za potrebe turizma. Že omenjeni razvoj turizma na trajnostnem konceptu je spodbujevalec kakovosti življenja in blaginje v Sloveniji, generira razvoj na lokalnem in regionalnem nivoju in obenem omogoča nova delovna mesta.«

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 razvojnimi 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 bodo znane, ko bo izdelana višja raven 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

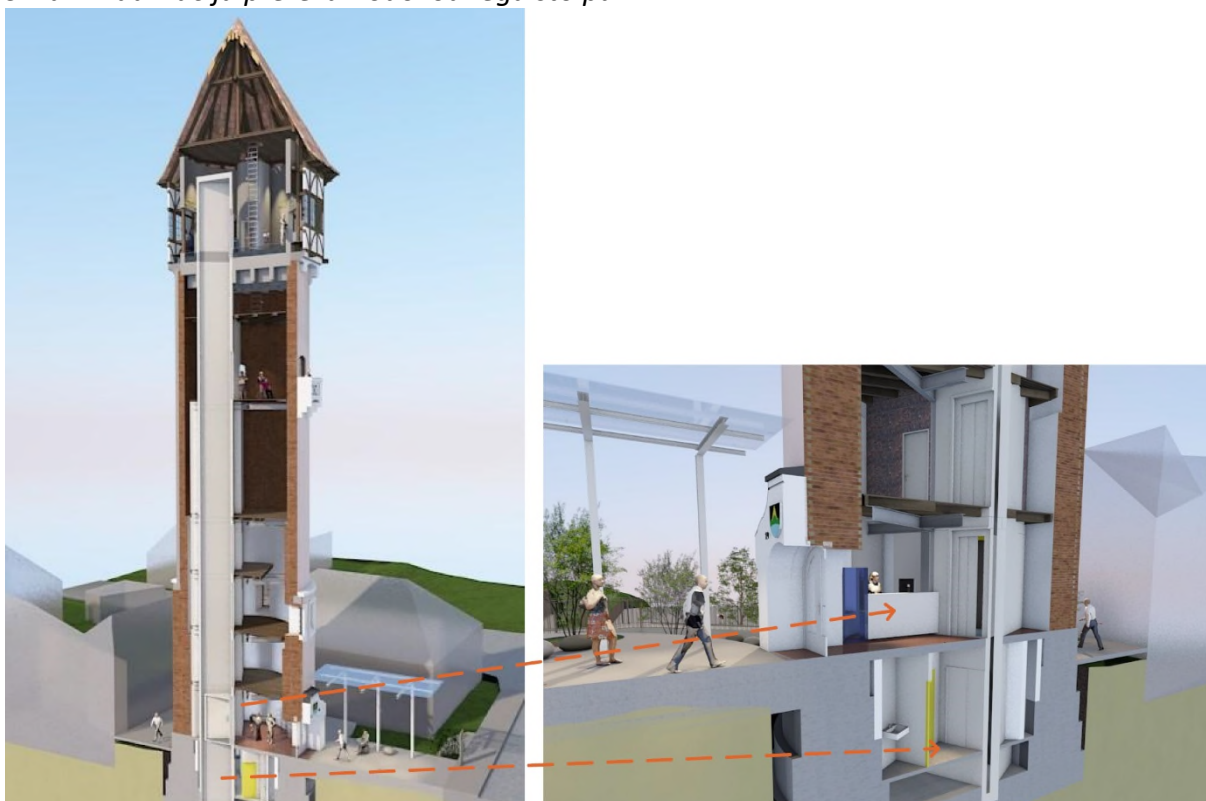
Slika: vizualizacija pogleda iz spodnje ulice (Pod obzidjem)



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 izvedbenih del, opreme, strokovnega nadzora gradnje ter varstva pri delu so navedeni na podlagi ocene strokovne službe Občine Brežice in navedb izdelovalca idejne zasnove. V tej fazi gre za grobo oceno.
2. Stroški izdelave investicijske in tehnične dokumentacije so znani na podlagi podpisanih pogodb z izvajalci oz. v primeru idejne zasnove 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 kot veljajo v novembru 2020 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 2020 za leto 2021 napoveduje 1,5 % rast cen, za leto 2022 pa 1,8 %.
6. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Nekateri izvajalci storitev (projektant idejne zasnove, cenilec..) niso zavezanci za DDV.
7. Glede na to, da v tej fazi zaenkrat kot edini vir financiranja obstaja samo proračun Občine Brežice, stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta 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. 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	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,16			119.870,16	6,50%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00			510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	39.596,00	371.477,03	567.178,53	978.251,56	53,06%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	39.596,00	31.323,59		70.919,59	3,85%
b. Izvedbena dela		323.023,50	475.954,01	798.977,51	43,34%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		17.129,94	11.898,85	29.028,79	1,57%
d. Oprema			79.325,67	79.325,67	4,30%
4. Izgradnja paviljona	1.600,00	36.340,15	396.628,35	434.568,50	23,57%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	1.600,00	36.340,15		37.940,15	2,06%
b. Izvedbena dela			277.639,84	277.639,84	15,06%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			39.662,84	39.662,84	2,15%
d. Oprema			79.325,67	79.325,67	4,30%
Skupaj brez DDV	161.576,16	407.817,18	963.806,88	1.533.200,22	83,16%
DDV - 22 %	8.746,32	89.719,78	212.037,51	310.503,61	16,84%
Skupaj	170.322,48	497.536,96	1.175.844,39	1.843.703,83	100,00%

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

Postavka	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
1. Povrnitev inv. vložkov dosed. najemniku	119.870,16			119.870,16	6,34%
2. Geodetske in cenitvene storitve	510,00			510,00	0,03%
3. Obnova vodovodnega stolpa	39.596,00	377.049,18	586.065,57	1.002.710,75	53,04%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	39.596,00	31.793,44		71.389,44	3,78%
b. Izvedbena dela		327.868,85	491.803,28	819.672,13	43,36%
c. Strokovni nadzor gradnje in varstvo pri delu		17.386,89	12.295,08	29.681,97	1,57%
d. Oprema			81.967,21	81.967,21	4,34%
4. Izgradnja paviljona	1.600,00	36.885,25	409.836,07	448.321,32	23,72%
a. Tehnična in ostala dokumentacija	1.600,00	36.885,25		38.485,25	2,04%
b. Izvedbena dela			286.885,25	286.885,25	15,18%
c. Strok. nadzor gradnje in ostali zunanji izvajalci			40.983,61	40.983,61	2,17%
d. Oprema			81.967,21	81.967,21	4,34%
Skupaj brez DDV	161.576,16	413.934,43	995.901,64	1.571.412,23	83,13%
DDV - 22 %	8.746,32	91.065,57	219.098,36	318.910,25	16,87%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%

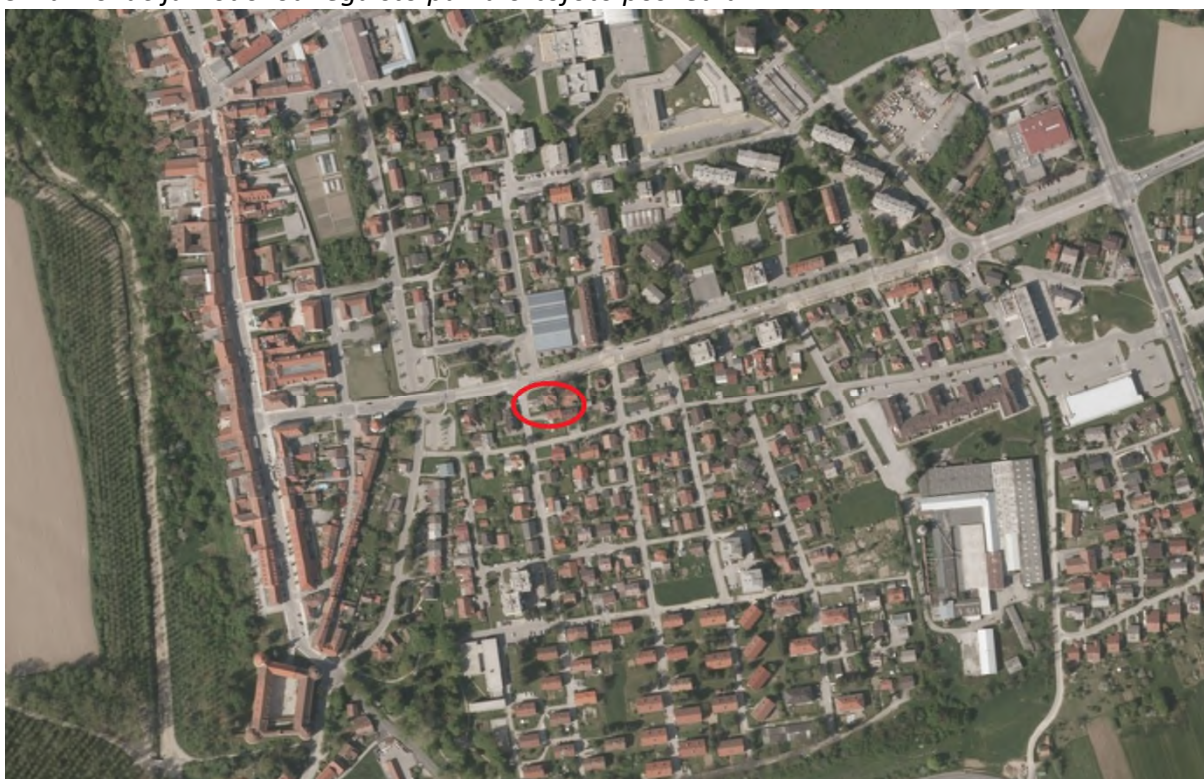


9. ANALIZA LOKACIJE

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 živelo 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. 61/2014, 43/2016).



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 minimalna.

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
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 smo preverili izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov v projektu.

Tabela: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Trajanje
Priprava	
Investicijska dokumentacija	izdelana
Projektna dokumentacija	v izdelavi
Izbor izvajalca izvedbenih del	v polovici 2021
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	170.322,48	9,24%	170.322,48	9,01%
2021	497.536,96	26,99%	505.000,00	26,72%
2022	1.175.844,39	63,78%	1.215.000,00	64,27%
Skupaj	1.843.703,83	100,00%	1.890.322,48	100,00%



12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

V tem trenutku še niso poznani drugi sofinancerji, ki bi pomagali zapirati finančno konstrukcijo, zato na tem mestu navajamo, da bo vsa sredstva v celoti zagotovila Občina Brežice iz proračuna.

Občina Brežice vsekakor namerava predmetno investicijo prijaviti na vse javne razpise, kjer bi se pokazala priložnost pridobitve nepovratnih sredstev. Gre tako za razpise Ministrstva za kulturo za sofinanciranje obnove nepremične kulturne dediščine ali razpise Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo iz področja zagotavljanja infrastrukture za razvoj turizma. Toda da bi lahko računala na uspešno prijavo bo Občina Brežice v vsakem primeru potrebovala izdelano tehnično dokumentacijo (DGD, PZI). To pomeni, da se bodo realne možnosti za morebitna dodatna sredstva pokazala šele v letu 2021.

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

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Brežice	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	100,00%
Skupaj	170.322,48	505.000,00	1.215.000,00	1.890.322,48	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 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	55.311	6.689
2024	130.000	50.000	18.000	55.311	6.689
2025...	130.000	50.000	18.000	55.311	6.689

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			Viri			NETO PRILIV	
	Prihodki	financiranja	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	financiranja	Stroški		SKUPAJ ODLIVI
2020		170.322		170.322	170.322		170.322	0
2021		497.537		497.537	497.537		497.537	0
2022		1.175.844		1.175.844	1.175.844		1.175.844	0
2023	130.000			130.000		68.000	68.000	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		1.843.704	0	1.843.704	1.843.704			



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	170.322	-170.322
2021	0	497.537	-497.537
2022	0	1.175.844	-1.175.844
2023	130.000	68.000	62.000
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 strošek 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	-170.322	-170.322	1,0000	-170.322
2021	-497.537	-667.859	0,9615	-478.401
2022	-1.175.844	-1.843.704	0,9246	-1.087.134
2023	62.000	-1.781.704	0,8890	55.118
2024	62.000	-1.719.704	0,8548	52.998
2025	62.000	-1.657.704	0,8219	50.959
2026	62.000	-1.595.704	0,7903	49.000
2027	62.000	-1.533.704	0,7599	47.115
2028	62.000	-1.471.704	0,7307	45.303
2029	62.000	-1.409.704	0,7026	43.560
2030	62.000	-1.347.704	0,6756	41.885
2031	62.000	-1.285.704	0,6496	40.274
2032	62.000	-1.223.704	0,6246	38.725
2033	62.000	-1.161.704	0,6006	37.236
2034	62.000	-1.099.704	0,5775	35.803
2035	62.000	-1.037.704	0,5553	34.426
2036	62.000	-975.704	0,5339	33.102
2037	62.000	-913.704	0,5134	31.829
2038	62.000	-851.704	0,4936	30.605
2039	62.000	-789.704	0,4746	29.428
2040	62.000	-727.704	0,4564	28.296
2041	62.000	-665.704	0,4388	27.208
2042	62.000	-603.704	0,4220	26.161
2043	62.000	-541.704	0,4057	25.155
2044	62.000	-479.704	0,3901	24.188
2045	62.000	-417.704	0,3751	23.257
2046	62.000	-355.704	0,3607	22.363
2047	62.000	-293.704	0,3468	21.503
2048	62.000	-231.704	0,3335	20.676
2049	62.000	-169.704	0,3207	19.880
2050	62.000	-107.704	0,3083	19.116
2051	62.000	-45.704	0,2965	18.381
2052	62.000	16.296	0,2851	17.674
2053	62.000	78.296	0,2741	16.994
2054	62.000	140.296	0,2636	16.340
2055	62.000	202.296	0,2534	15.712
Skupaj				-695.589



Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -695.589 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 in dejstvo, da se investicija investitorju povrne v življenjski dobi ima investicija pozitivno finančno interno stopnjo donosnosti, ki znaša 0,61 %.

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 -0,4007.

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 eksternalije.

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 indirektno, 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				247.056	247.056	247.056
Skupne koristi od invest.	0	0	0	377.056	377.056	377.056
3. Neto odlivi iz poslovanja			0	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški		0	0	16.059	16.059	16.059
5. Investicijski stroški	145.419	367.035	867.426	0		
Skupaj stroški iz investicije	145.419	367.035	867.426	84.059	84.059	84.059
Neto denarni tok	-145.419	-367.035	-867.426	292.997	292.997	292.997
diskontni faktor	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
diskontiran neto denarni tok	-145.419	-349.558	-786.781	253.102	241.049	229.571



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	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056
Skupne koristi od invest.	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056
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	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059
Neto denarni tok	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997
diskontni faktor	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303
diskontiran neto denarni tok	218.639	208.227	198.312	188.868	179.875	171.309	163.152	155.383

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	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056
Skupne koristi od invest.	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056
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	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059
Neto denarni tok	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997
diskontni faktor	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	0,4155	0,3957	0,3769	0,3589
diskontiran neto denarni tok	147.983	140.937	134.225	127.834	121.746	115.949	110.427	105.169

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	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056
Skupne koristi od invest.	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056
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	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059
Neto denarni tok	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997
diskontni faktor	0,3418	0,3256	0,3101	0,2953	0,2812	0,2678	0,2551	0,2429
diskontiran neto denarni tok	100.161	95.391	90.849	86.523	82.403	78.479	74.742	71.183

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	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056	247.056
Skupne koristi od invest.	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056	377.056
3. Neto odlivi iz poslovanja	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
4. Zunanji eksterni stroški	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059	16.059
5. Investicijski stroški						
Skupaj stroški iz investicije	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059	84.059
Neto denarni tok	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997	292.997
diskontni faktor	0,2314	0,2204	0,2099	0,1999	0,1904	0,1813
diskontiran neto denarni tok	67.793	64.565	61.490	58.562	55.773	53.118



Tabela: Rezultati ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Rezultat
Ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD)	17,05 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)	1.214.649,73 EUR
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,6079

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. Ker v tem trenutku tudi še ni moč napovedati, ali bo možno pridobiti še kakšna nepovratna sredstva za izvedbo projekta, kar bi Občini Brežice močno olajšalo izvedbo, 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, 1,89 mio EUR vredno investicijo, ki je predvidena za izvedbo v letih 2021/22. Dokler ne bo Občina Brežice imela izdelane tehnične dokumentacije in pridobljenega gradbenega dovoljenja ne more kandidirati na javnih razpisih, zato je zaenkrat edini zagotovljeni vir financiranja proračun Občine Brežice. To se lahko v prihodnje tudi še spremeni.

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 preišljeno investicijo z znanim časovnim načrtom in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**